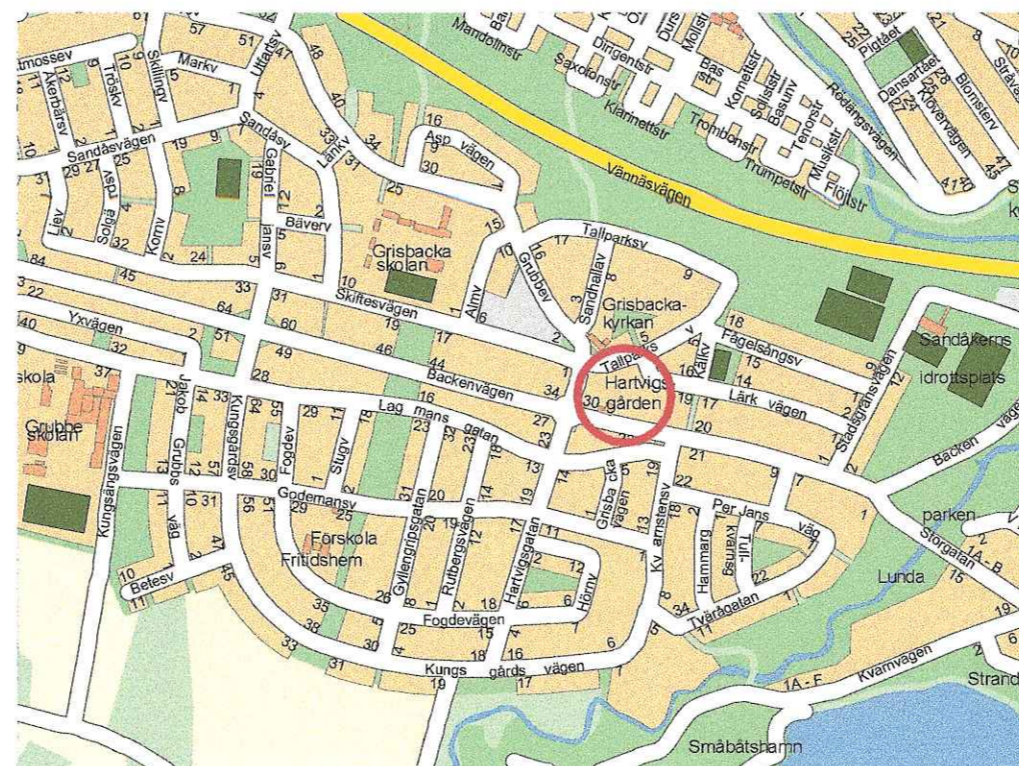
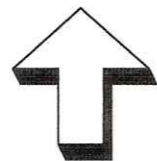
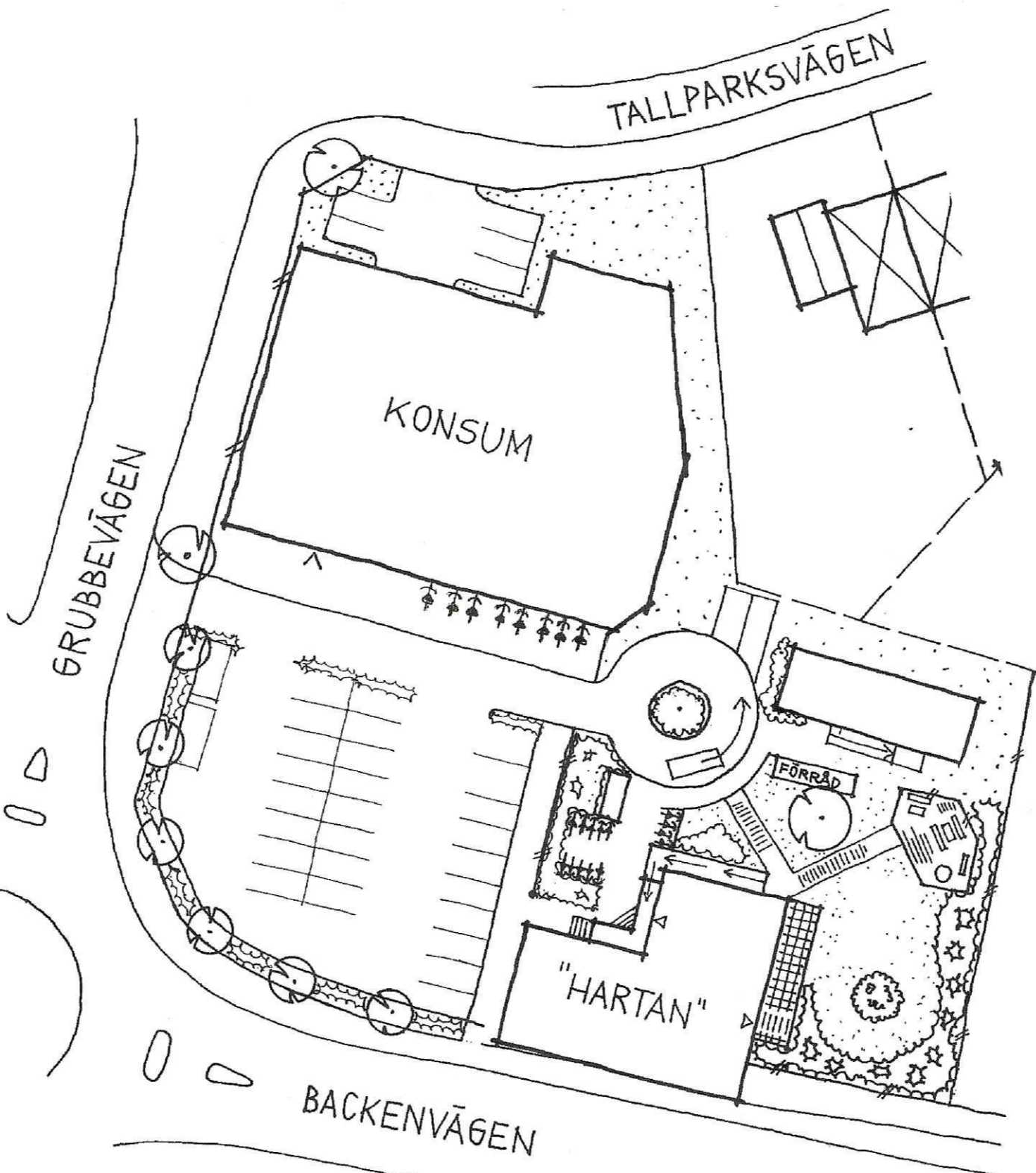


PLANKARTA



ÖVERSIKTSKARTA



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-04-20 LAN 10-99
Reviderad

Anna Helmer
Lantmätare SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Ligesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terraster inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat precisarat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdförändring: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografier år: 1975 på 800 meters höjd

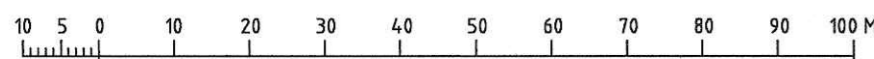
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2011-08-26
Laga kraft 2011-09-22
Vidimeras Inger Södermark

ILLUSTRATION

Skala 1:500

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- ALLMÄN GÅNGTRAFIK Allmän gångtrafik
- PARK Plantering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n1 Maximalt 7 mindre lövträd får finnas

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H Handel
- C Samlings-/föreningslokal, övriga verksamheter efter särskild prövning

UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- ++++ Marken får endast bebyggas med förråd, max 40 m2 BTA
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensam parkeringsyta
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- n2 Större lövträd, ex lind eller lönn, skall finnas
- Utfart får inte anordnas
- Staket skall finnas, max höjd 1.2m

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- k Exteriört skall byggnadens karaktär bevaras i enlighet med PBL 8:17 §
Se planbeskrivning under Förutsättningar och förändringar,
Bebyggelseområdets tredje stycket.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för fastigheterna
HARTVIGSGÅRD 27 OCH 28
inom BACKEN i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Umeå kommun detaljplanering i maj 2011
Reviderad i augusti 2011

Tomás Strömberg
Planchef

Pernilla Olofsson
Planarkitekt



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 09-14
 Datum: 2011-09-26
 Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheterna HARTVIGSGÅRD 27 och 28 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-08-26, § 122. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2011-09-22.

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

Inger Södermark

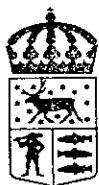
Inger Södermark

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/38

110921115346750.doc



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-09-19
Dnr 09-14

Beslut

Datum
2011-09-14

Ärendebeteckning
404-5528-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 UMEÅ

**Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna
HARTVIKSGÅRD 27 och 28 inom Backen i Umeå kommun, Väster-
bottens län
PLA 09-14**

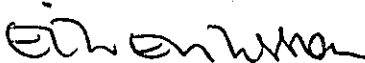
Beslut

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheterna Hartviksgård 27 och 28 inom Backen. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 26 augusti 2011, § 122, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att pröva kommunens antagandebeslut med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.


Eila Eriksson
Enhetschef


Birgitta Norberg
Bitr. länsarkitekt

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

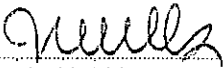
Sammanträdesdatum
2011-08-26

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00, Lunch 11.55-13.05	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Patrick Nygren (S) Karin Svedlert (S) Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Peder Westerberg (FP) Eric Bergner (C) Veronica Kerr (KD), §§ 116-138.1. och 139-152 Alireza Mosahafi (MP) Rabih Ballout (KD), § 138.2.	
Ersättare	Emma Nilsson (S) Bernt Lundström (S) Ola Borgström (S) Igor Jonsson (M) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP) Lennart Sandström (FP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Niklas Forsgren, informatör Torbjörn Forsgren, kompetensledare Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning	Håkan Sjögren, ekonomichef Johan Sjöström, planarkitekt Magdalena Blomquist, planarkitekt
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2011-08-30	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 116-152

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-08-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-08-31	Datum för anslags nedtagande 2011-09-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Hannele Häkkinen	

BN § 122

Detaljplan för del av fastigheten Hartvigsgård 27 och 28 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-08-12, bilaga. Handläggare är Pernilla Olofsson.

BESLUT

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar att utöka dagligvaruhandelns byggrätt för befintligt butik. Ytterligare syfte är att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat stadsdelscentrum.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2011 och reviderad i augusti 2011.

Samråd/Utställning

Detaljplanen har varit föremål för samråd fr.o.m. den 10 februari till 4 mars 2011 samt utställning fr.o.m. 27 maj till 20 juni 2011. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna kompletteras med gångtrafik område på plankartan och i planbestämmelserna under Allmänna platsmark. Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet Teknik.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

UKF Kollektivtrafik, UMEÅ KOMMUN (för kännedom):
Lars-Eric Lindbergh

BN § 122

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad augusti 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2011, reviderad augusti 2011

Planbeskrivning daterad maj 2011, reviderad augusti 2011

Samrådsredogörelse daterad maj 2011

Genomförandebeskrivning daterad maj 2011, reviderad augusti 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

- ✓ Sökande
- ✓ Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- ✓ Umeå kommun, Bygglov
- ✓ Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 31/8 2011 / 150



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 09-14
 Datum: 2011-08-12
 Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten HARTVIGSGÅRD 27 och 28 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten HARTVIGSGÅRD 27 och 28 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2011.

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar att utöka dagligvaruhandelns byggrätt för befintlig butik. Ytterligare syfte är att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat stadsdelscentrum.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-02-10 – 2011-03-04 samt utställning under tiden 2011-05-27 – 2011-06-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar att utöka dagligvaruhandelns byggrätt för befintlig butik. Ytterligare syfte är att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat stadsdelscentrum.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Skolbyggnaden "Hartan" har i byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe -Västerhiske bedömts vara en kulturhistorisk värdefull byggnad och ett viktigt landmärke vid denna del av Backenvägen. Länsstyrelsen hade fördragit att byggnaden skyddades på det sätt som kommunen tidigare föreslog i samrådshandlingarna d.v.s. med q.

Kommentar

Angående ändringen från q till k för "Hartan" se Planering- och näringslivs-utskottets skrivning och följande kommentar i samrådsredogörelsen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN; UMEÅ KOMMUN

Planförslaget tillstyrks från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

110706143808508.doc

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

2 (2)
 Diarienummer: PLA 09-14
 Datum: 2011-08-12

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Inga synpunkter från trafik och park.

UKF Kollektivtrafik: Vi motsätter oss alla tankar på någon form av torg eller liknande som påverkar busstrafiken förbi Hartvigsgård 27 och 28 då Backenvägen trafikeras av stomlinje 1.

Kommentar

Se kommentar under UKF kollektivtrafik i samrådsredogörelsen.

UMEÅ SOCIALTJÄNST

Socialtjänsten har brukare som nyttjar lokaler i Hartvigsgården. Av vikt att uppmärksamma är brukarnas behov av god tillgänglighet och säkerhet då det i området kommer vara biltrafik.

Kommentar

I planförslaget förbättras situationen för socialtjänstens brukares behov då trafiksituationen styrs upp och förtydligas jämfört med rådande situation.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot förslaget.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna kompletteras med gångtrafiks område på plankartan och i planbestämmelserna under Allmän platsmark. Planbeskrivningen kompletteras under avsnittet Trafik.

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

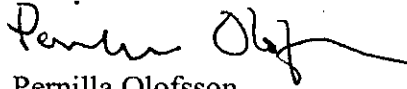
Kvarstående synpunkter

UKF Kollektivtrafik, UMEÅ KOMMUN (för kännedom): *WI postat 18/8 2011*
 Lars-Eric Lindbergh *TE*

UMEÅ KOMMUN augusti 2011

Detaljplanering


 Tomas Spångberg
 Planchef


 Pernilla Olofsson
 Planarkitekt

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 09-14
Datum: 2011-08-12
Handläggare: Pernilla Olofsson

**Detaljplan för fastigheten HARTVIGSGÅRD 27 och 28
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län****HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar att utöka dagligvaruhandelns byggrätt för befintlig butik. Ytterligare syfte är att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat stadsdelscentrum.

PLANDATA

Detaljplaneförslaget består av fastigheterna Hartvigsgård 27 och 28. Planområdet ligger i ett bostadsområde ca 2,5 km väster om Umeå centrum. Områdets areal är drygt 0,4 hektar. Hartvigsgård 27 är privatägd och Umeå kommun äger Hartvigsgård 28.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Stadsplan för del av kvarteren Hartvigsgård och Heden mm inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län, antagen av kommunfullmäktige i Umeå kommun 1984-12-17.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

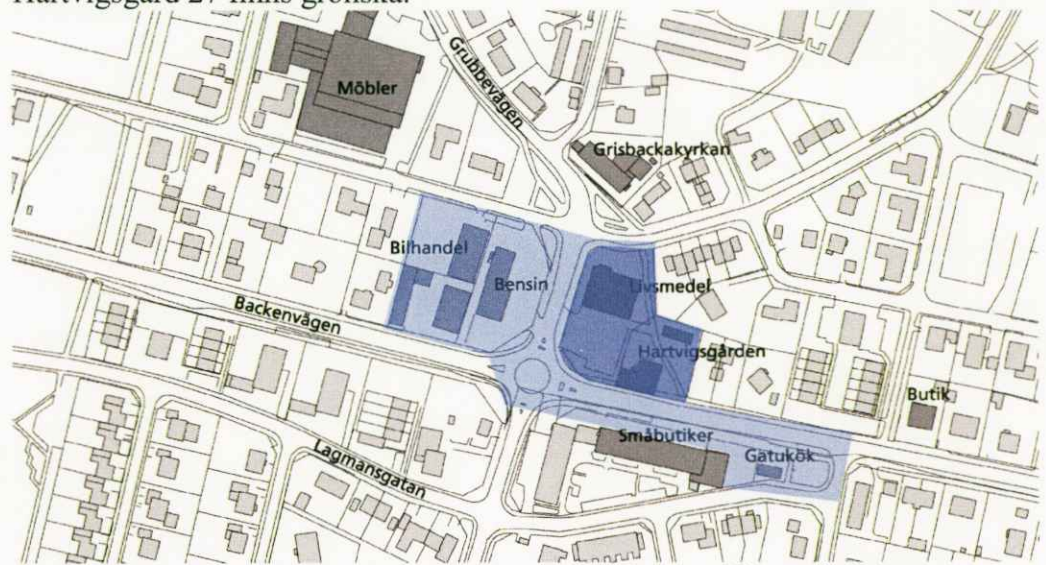
Behovsbedömningen var anslagen på kommunens anslagstavla 25 maj till 15 juni 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Hartvigsplatsen – en stadsdelscentrumvision

I 2006 års Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, sidan 14-15, beskrivs Hartvigsplatsen - ett förnyelseområde med visionen att skapa ett mindre stadsdelscentrum. Detaljplaneområdet, främst fastigheten Hartvigsgård 27, ligger mitt i det område som beskrivs. För att skapa en ny centrumkänsla föreslås ett helhetsgrepp med ett flertal gestaltungsåtgärder. Bland annat efterlyses ett större inslag av grönska, tydliga avgränsningar mellan tomtmark och offentliga ytor, platser för möten och belysning som lyfter fram karaktärsbyggnaderna

I dag upplevs platsen som torftig även om det runt dagligvarubutiken på Hartvigsgård 27 finns grönska.



Hartvigsplatsen - vision för stadsdelscentrum blåmarkerat med planområdet i mörkare nyans.

Sett ur ett större och längre perspektiv skulle det som idag är parkeringsyta i detaljplaneområdet kunna utgöra en torgyta mitt i stadsdelscentrumet. Detta bygger på visionen att fastigheterna söder, väster och nordväst om detaljplaneförslaget ingår i stadsdelscentrumet. I stadsdelscentrumvisionen blir den del av Backenvägen som ligger söder om detaljplaneområdet inte ett gaturum utan ett stadsrum med gångfartsområde där alla vistas på samma villkor. Lokalbussarna stannar i båda riktningar med nära tillgång till dagligvarubutiken, fritidsgårdens verksamhet och butikerna på Backenvägens södra sida.

Trafik

Umeå kommun rustar upp Backenvägen i etapper och under 2012/2013 beräknas sträckan utefter detaljplaneområdet stå klart med trädplantering och ny huvudcykelled på Backenvägens södra sida. Över detaljplaneområdets båda fastigheter går sedan tidigare ett område med servitut för allmän gång- och cykelväg markerat med x. I och med upprustningen av Backenvägen kommer gång- och cykelvägen inom detaljplaneområdet i framtiden att förlora sin funktion för cyklister. Vägen omvandlas till gångväg, leds om och följer "Hartans" västra entrésida. Vägsträckan öster om butiken tas bort då

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 09-14
Datum: 2011-08-12

butiken byggs ut åt öster. Gång- och cykelvägens x-område och servitut ändras och ett nytt x-område med servitut för gångvägen ritas in på plankartan och befästs med planbestämmelse [x]. X-området möts i söder av ett litet gångtrafik område. Kommunen är markägare för detta område som likt parkmarken ingår i den allmänna platsmarken.

Infarten till dagligvarubutiken är också infart till fastigheten Hartvigsgård 28 vilket befästs med ett område i planbestämmelserna [y]. En del av verksamheten i "Hartan" medför lämning och hämtning med färdtjänstbil.

I dagsläget sker det oreglerat på grusplanen framför huvudbyggnaden. I planförslagets illustration visas entréplats där lämning/hämtning kan ske. Detaljplaneområdet ligger i hörnet Backenvägen - Grubbevägen. På plankartan beläggs fastighetsgränsen i hörnet och mot Backenvägen med utfartsförbud.

Gröna ytor och mötesplatser

Detaljplaneförslaget innebär att parkerings- och butiksytan utökas på Hartvigsgård 27s grönytor. Utformningen av de bestående grönytorerna och mötesplatserna blir desto viktigare.

Idag skiljer några gräsmatteytor med lågt staket parkeringsplatsen från trottoaren i hörnet Backenvägen - Grubbevägen. För att få mer parkeringsyta och ett grönare sammanhang kommer fastighetsgränsen regleras så att kommunen äger och sköter en två meter bred remsa som löper utefter trottoaren. Remsan planteras med mindre träd och marktäckare eller låga buskar och på plankartan markeras den med Allmän plats [PARK]. För att träden inte skall hindra sikten mot dagligvarubutiken begränsas antalet träd till maximalt 7 mindre lövträd i planbestämmelse [n₁]. Träd Kronorna kan vara ca 5 m i diameter.

Förändringen av gång- och cykelvägen får till följd att verksamheterna i "Hartan" får ett trädgårdsrum på fastighetens östra sida för önskade uteaktiviteter. Ett förslag på utformning av utomhusmiljön redovisas på plankartans illustration. I förslaget tas flera träd bort vilket delvis kompenseras med ett större solitärt lövträd, exempelvis lind eller lönn, i mitten av entréplatsen på Hartvigsgård 28. Trädet befästs med planbestämmelse [n₂]. Runt trädet planeras en bänk som informell mötesplats både för de som besöker dagligvarubutiken och "Hartan". Förändringarna följer visionen för ett stadsdelscentrum.

Bebyggelseområden

Detaljplaneförslaget omfattar dels dagligvarubutiken på fastigheten Hartvigsgård 27 och en äldre skolbyggnad, kallad "Hartan", med annex som bl a nyttjas som fritidsgård på fastigheten Hartvigsgård 28. Dagligvarubutiken byggdes under 1980-talet, har träfasad och är i en våning. Skolbyggnaden byggdes 1913 och är senare om- och tillbyggd. Skolbyggnadens annex flyttades på 1990-talet till fastighetens nordöstra del.

Detaljplaneförslaget upprättas då dagligvarubutiken vill utöka sin verksamhet och därför behöver större lokaler. Befintliga lokaler rymmer 600 m² BTA och ägaren vill utöka butiksarean till 900 m² BTA vilket befästs med exploateringsstal i planbestämmelserna. Behovet att utöka hänger delvis samman med expansion i närliggande bostadsområden, främst Sandåkern.

110706103202572.doc

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 09-14
Datum: 2011-08-12

Skolbyggnaden "Hartan" finns beskriven i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske och bedöms vara en kulturhistoriskt värdefull byggnad och ett viktigt landmärke vid denna del av Backenvägen. Skolbyggnaden har skivtäckt plåt på taket, stuprör av äldre modell med sk skarpa hörn, stående locklistpanel och höga korspostfönster. För att bevara byggnadens utseende skrivs planbestämmelse [k] att byggnadens exteriör skall bevara ovan nämnda karaktär.

Byggnaderna på Hartvigsgård 28 har i gällande detaljplan planbeteckningen C samlingslokal. För att möjliggöra framtida centrumutveckling får byggnaderna i planförslaget beteckningen C samlings-/föreningslokal, övriga verksamheter efter särskild prövning. Då många olika verksamheter ryms i planbeteckningen C, centrum, får varje förslag till framtida verksamhet prövas i bygglovsskedet med särskild prövning.

För den verksamhet som idag bedrivs på Hartvigsgård 28 finns förråd inritat på illustrationen. Plankartan tillåter ett större område att bebyggas med förråd [kors-/kryssmark] som begränsas till maximalt 40 m² i planbestämmelsen för att möjliggöra en flexibilitet för eventuella framtida verksamheters behov på fastigheten.

Parkering

Parkeringsytan söder om dagligvarubutiken är sedan tidigare en gemensam parkeringsyta [g] för båda fastigheterna och förblir så. Med utökad verksamhet ökar parkeringsbehovet för dagligvarubutiken. Enligt den utförda p-platsberäkningen behöver butiken 26 kundplatser. Personalparkering med 5 platser placeras norr om butiksbyggnaden i anslutning till varumottagning och personalingång. Fritidsgården behöver enligt egen uppgift 5-6 p-platser för personalen.

Fastighetsbolaget som hyr i annexet behöver en plats dagtid. Två av "Hartans" platser kommer att reserveras på butikens kundparkering och två parkeringsplatser läggs i anslutning till entréplatsen på Hartvigsgård 28. Återstående platser samnyttjas med butikens kundparkering.

Cykelparkering visas i illustrationen vid butiken och framför Hartans huvudentré. Där placeras även ett cykelförråd för en av "Hartans" verksamheter.

Störningar

Länsstyrelsen skriver i sitt svar till behovsbedömningen att planen kan generera olägenhet avseende buller från transporter och ventilation. Alla transporter till butiken sker på vardagar under dagtid och det kommer att gälla även vid ökad verksamhet. På butiktakets norra sida sitter en anläggning för att dämpa bullret från kylaggregaten. Samma princip kommer att användas vid en utbyggnad av verksamheten vilket regleras i bygglovsskedet.

Vatten och avlopp

På plankartan utmärks ett U-område [u] i det nordöstra hörnet av Hartvigsgård 27 för de befintliga ledningarna i marken.

Planområdet ligger inom det område som belastar Tvärån med förorening från dagvatten. Det innebär att oljefilter för att rena dagvattnet från parkeringen bör installeras i avloppet.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 09-14

Datum: 2011-08-12

Avfall

Avfall skall hanteras enligt senaste anvisningar i UMEVAs NOA direktiv.

Byggnadsteknik och teknisk försörjning

Byggnadsmaterial som ger sunda byggnader rekommenderas, vilket ingår i kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det framtida Umeå. För att få sunda byggnader måste metoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas om hand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Den största konsekvensen av detaljplaneförslaget är att arealen runt byggnaderna på detaljplaneområdet minskar i yta på samma gång som antalet besökare förväntas öka. Med andra ord får man en förtätad miljö vilket ställer högre krav på de ytor som kvarstår. Den förväntade ökningen av besökare gynnar visionen om ett stadsdelscentrum om ytorna behandlas väl och ger en trivsammare stadsmiljö med fler möten än dagens situation. För att få en väl fungerande och trivsamt miljö har bestämmelserna på plankartan skrivits vilka motiveras i planbeskrivningen.

Ytterligare konsekvens är att gång- och cykelvägen som löper längs Hartvigsgårds 27 och 28 östra sida tas bort. Detta medför att fotgängare och cyklister på genomfart i området i framtiden får använda befintliga och tillkommande trottoarer o cykelleder utefter Backenvägen och Grubbevägen.

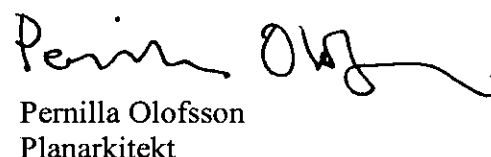
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande beskrivning.

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering i maj 2011
reviderad i augusti 2011



Tomas Strömberg
Planchef



Pernilla Olofsson
Planarkitekt

110706103202572.doc

Umeå Kommun
Detaljplanering
Postadress 901 84 UMEÅ
Tel växel 090-16 10 00
E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



Detaljplan för **HARTVIGSGÅRD 27** inom Backen i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen omfattar fastigheterna Hartvigsgård 27 och 28. Syftet med detaljplanen är främst att utöka byggrätten för den befintliga dagligvaruhandeln på Hartvigsgård 27.

Planändringen medför att mindre områden av Hartvigsgård 27 bör tillföras den av kommunen ägda gatumarksfastigheten Backen 2:2, då kommunen ska förvalta denna remsa i utlagd i planen som allmän plats.

Fastigheterna belastas av servitut till förmån för Backen 2:2 med ändamålet allmän gång- och cykeltrafik. Vägens sträckning läggs om och cykeländamålet tas bort enligt planförslaget varför servitutet behöver omprövas/ändras genom fastighetsreglering.

Fastigheterna Hartvigsgård 27 och 28 har 75% resp 25% andel i gemensamhetsanläggningen Hartvigsgård ga:4. Anläggningen består av en parkeringsanläggning, som främst tjänar som kundparkering för konsumbutiken, med tillhörande dagvattenledning från förgreningspunkt vid Grubbevägen. En omprövning i så måtto att andelstalen ses över kan behövas. Överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen är tillräckligt.

Rätt att bibehålla utrymme för allmänna underjordiska ledningar kan säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering

Planområdet angörs huvudsakligen från Grubbevägen genom infart till den gemensamma parkeringsanläggningen. Parkeringsanläggningen ska tillgodose behovet för dagligvarubutikens kunder samt fritidsgårdens personal. Inom Hartvigsgård 28 finns även en mindre byggnad som hyrs ut för andra ändamål.

Möjlighet att nå denna byggnad och kunna ställa upp åtminstone ett motorfordon bör finnas i omedelbar anslutning till byggnaden.

Varutransporter angör butiken i hörnet av Grubbevägen och Tallparksvägen. Här finns även utrymme för en mindre parkering för butikens personal.

Andra utfarter får ej anordnas från planområdet. Hartvigsgård 27s gräns mot gatan ska markeras med ett enhetligt staket.

Bebyggelse

Dagligvarubutiken på Hartvigsgård 27 vill utöka sin verksamhet och enligt planförslaget utökas byggrätten på fastigheten till 900 kvm BTA.

Parkeringsanläggningen på Hartvigsgård 27 utökas i storlek och kapacitet.

Förtätningen av området ställer krav på en högre kvalitet på de återstående friytorna. Planändringen och gångvägens ändrade sträckning medför att tomtytan på Hartvigsgård 28 kan omvandlas till ett fungerande uterum och ge möjligheter till utomhusaktiviteter för verksamheterna på Hartvigsgård.

VA och avfall mm

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till allmän VA-anläggning. Ett oljefilter för att rena dagvattnet bör installeras. Avfall skall hanteras enligt anvisningar i UMEVA NOA direktiv.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för samtliga planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal är skrivet med Konsumentföreningen Västerbotten Ekon förening.

UMEÅ KOMMUN. Detaljplanering i maj 2011
reviderad i augusti 2011



Sarah Lundgren
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 09-14

Detaljplan för fastigheterna **HARTVIGSGÅRD 27 OCH 28** inom Backen i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samråd har hållits 10 februari till 4 mars 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar att utöka dagligvaruhandelns byggrätt för befintlig butik. Ytterligare ett syfte är att skapa förutsättningar för ett mer utvecklat stadsdelscentrum.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Bestämmelsen q ska redovisas under rubrik **skyddsbestämmelser** enligt Boverkets allmänna råd om detaljplan och områdesbestämmelser.

Kommentar

Planbestämmelserna kompletteras med rubrik Varsamhetsbestämmelser då q ändrats till k, se kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet.

Konsum Nord

Samrådsförslaget möjliggör vår önskade tillbyggnad av butiken för utveckling och förbättring av dagligvaruservicen inom stadsdelen. Inom ytan i planen redovisad för plantering (park) mot Backenvägen och Grubbevägen är det viktigt att det planteras låga växter som ej hindrar insynen till butiksbyggnaden.

Kommentar

För att undvika en stereotyp parkeringsvy i stadsdelscentrummiljön behövs även högre växtlighet. Den kan däremot begränsas för att inte hindra insyn som är viktig för butiken. Därför skrivs planbestämmelse [n₁] Maximalt 7 mindre lövträd får finnas inom [PARK] området på plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med förklarande text.

Erik och Åsa Boström (sakägare)

Eftersom cykelbanan enligt förslaget görs om och inte längre ska fungera som genomfart till Backenvägen tycker vi att man borde ta bort den helt och hållet. Den nya dragningen gör att den kommer väldigt nära vår tomtgräns samt att man får gångtrafik nära Coop's fastighet vilket kan leda till klotter och skade-

görelse. Promenadavståndet från Tallparksvägen till Coops entre blir ungefär detsamma som om man går trottoaren längs Tallparksvägen-Grubbevägen. Om man fortsätter att använda gångvägen som en genomfart till/från Tallparksvägen (vilket är troligt) så kommer man ut på Backenvägen där det inte finns något övergångsställe. Detta leder till trafikfarliga passeringar av Backenvägen. Ett problem som finns även idag med nuvarande dragning. Väljer man trots allt att bygga gångvägen enligt plan är vårt önskemål att det byggs ett plank längs vår tomtgräns för att förhindra insyn.

Kommentar

Konsekvensen av förslaget med gångväg och plank medför en passage som inte är tilltalande upplevelse- eller trygghetsmässigt. Gångmöjligheten vänder sig först och främst till boende på Tallbacksvägen som slipper gå runt dagligvarubutiken. Plankartan ändras.

Näringslivs- och planeringsutskottet

Planförslagets grunddrag tillstyrks. En mindre centumbildning i detta område är förenligt med kommunens övergripande planering. Med syftet att på sikt kunna utveckla områdets centrumfunktion känns planbestämmelse C samlingslokal snäv och bör vidgas så att annan centrumskapande verksamhet möjliggörs.

Att i planen införa rivningsförbud för Hartvigsgård bedöms inte nödvändigt eller önskvärt. Byggnaden har knappast så högt kulturhistoriskt värde att den av allmänt intresse och under alla omständigheter måste bevaras. Kommunen äger byggnaden och kan därigenom själva styra över dess framtid. Dessutom står byggnaden delvis ute i vad som normalt sett skulle vara gatumark och att införa ett rivningsförbud för en sådan byggnad kan innebära onödiga låsningar på längre sikt.

Genomförandefrågorna bör belysas mer, man bör redan i detta stadium reda ut med Konsum vem som ska göra och betala vad i gemensamhetsanläggningens förändring och gc-vägens omläggning.

Kommentar

Planbestämmelsen C utvidgas med texten samlings-/föreningslokal, övriga verksamheter efter särskild prövning. Då vi inte vet vilken centrumverksamhet som kan tänkas i framtiden får man pröva om den verksamheten är möjlig i samband med bygglov.

Planbestämmelsen q ändras till varsamhetsbestämmelse k och rivningsförbudet tas bort. Byggnadens placering kan även ses som ett önskvärt spår från en tidigare stadsutvecklingsfas och inte en låsning.

Anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen anger hur kostnader ska fördelas mellan delägarna. Vill fastighetsägarna komplettera detta och reda ut vem ska göra vad bör detta behandlas i ett separat avtal mellan parterna.

Miljö- och hälsoskydd

Med hänsyn till föroreningsbelastningen på Tvärån och åns känslighet bedömer Miljö- och hälsoskydd att det är lämpligt med planbestämmelse eller skrivning om flödesbegränsning och oljeavskiljning för dagvatten från den utökade parkeringsytan. I övrigt tillstyrker vi planförslaget.

Miljö- och hälsoskydd och UMEVA räknar med att under 2011 enas om en gemensam hållning kring dagvattenhantering vid planering i områden som belastar särskilt känsliga vattendrag, grundad på ett förslag till underlag för dagvattenstrategi för Umeå kommun.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med text ang föroreningsbelastningen av Tvärån och lämpliga åtgärder för dagvattenhanteringen.

Trafik

Avseende Backenvägen är planeringen följande: Under åren 2012/2013 rustas sträckan Hartvigsgatan-Storgatan upp. Det innebär att sträckan vid planområdet står klar först 2013.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna.

Brandförsvar och säkerhet

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. Backenvägen är dock ett viktigt utryckningsstråk för brandförsvaret och stadsdelscentrumet måste därför utformas så att inte framkomligheten för brandfordonen försvåras.

UKF Kollektivtrafik

Eftersom Backenvägen trafikeras av stomlinje 1 motsätter vi oss alla tankar på någon form av torg eller liknande som påverkar busstrafiken förbi Hartvigsgård 27 och 28.

Kommentar

Brandförsvars synpunkt delges Umeå kommun Gata/Park som har i uppdrag att utforma Backenvägens upprustning.

Stadsdelsvisionens intention är inte att försvåra framkomligheten för utryckningsfordon eller kollektivtrafik utan att samordna funktioner på ett sätt som alla i ett långt perspektiv har fördel av.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Skanova

Inget att erinra

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter att framföra. Detaljplaneförslaget är intressant och känns rätt i tiden.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

z-område ändras till y-område.

Den del av x-området som löper utefter dagligvarubutikens östra sida tas bort från plankartan.

Plankartan kompletteras med n_1 och n_2 plantering.

Plankartan kompletteras med parkering på Hartvigsgård 28 norra del.

Plankartans område där marken får endast bebyggas med förråd utvidgas.

Plankartans q ersätts med k, varsamhet.

Planbestämmelserna:

Texten z ändras till [y] Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet under BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Planbestämmelserna kompletteras med [n_1] Maximalt 7 mindre lövträd får finnas under UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Planbestämmelserna kompletteras med [n_2] Större lövträd, ex lind eller lönn, skall finnas under MARKENS ANORDNANDE

Planbestämmelsen Marken får endast bebyggas med förråd kompletteras med max 40 m² BTA under BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
SKYDDSBESTÄMMELSER ändras till VARSAMHETSBESTÄMMELSER, q ändras till [k] och texten Byggnaden får inte rivas tas bort.

Planbeskrivningen:

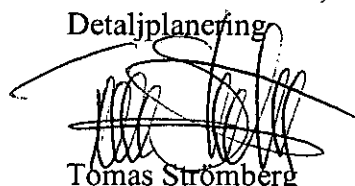
I texten till Trafik under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR görs flera ändringar och tillägg.

I texten till Gröna ytor och mötesplatser under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR görs flera ändringar och tillägg.

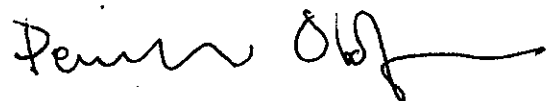
I texten till Bebyggelseområde under FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR görs flera ändringar och tillägg.

UMEÅ KOMMUN, maj 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Pernilla Olofsson
Planarkitekt

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-10-13

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för Hartvigsgård 27 och 28

Information:

Berörda fastigheter:
HARTVIGSGÅRD 27 -28
BACKEN 2:2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-09-29	RE	Registreringsdatum
2011-08-26	BD	Beslutsdatum
2011-09-22	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-10-13	PB	Inlagd i ACM