

N 7081700

N 7081650

N 7081600

N 7081550

E 1515500

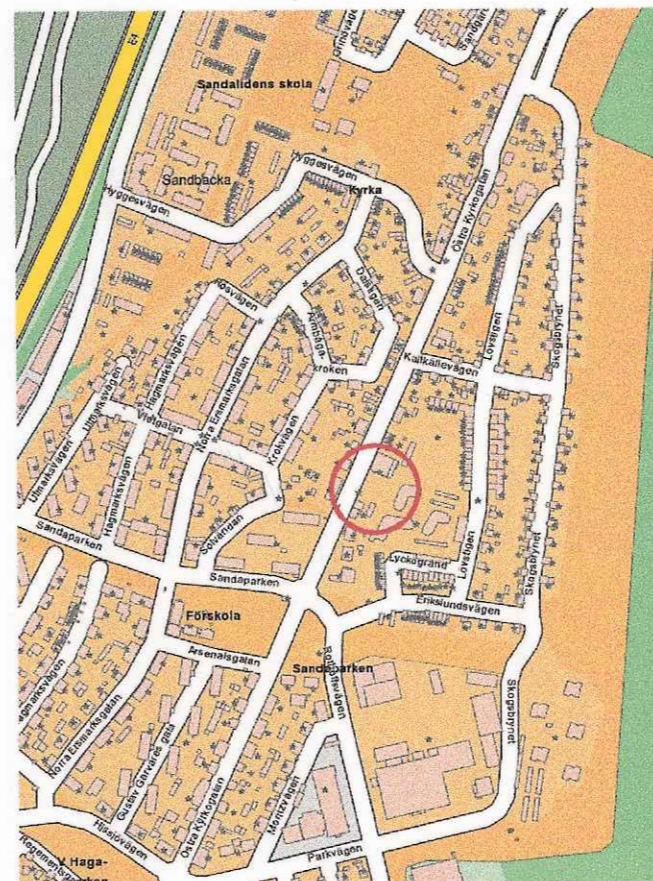
E 1516000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2011-06-10 LAN 11-122
 Reviderad
Aune Skelvarn
 Lantmätteri
 Mätning: MU
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller terraster inmätning (nærstan)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdnormering: Höjdnormering med 1 meters höjdnormering
 Ursprung: Digitala primärkarta
 Flygfotografiering 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 1:500



06-05



ÖVERSIKTSKARTA

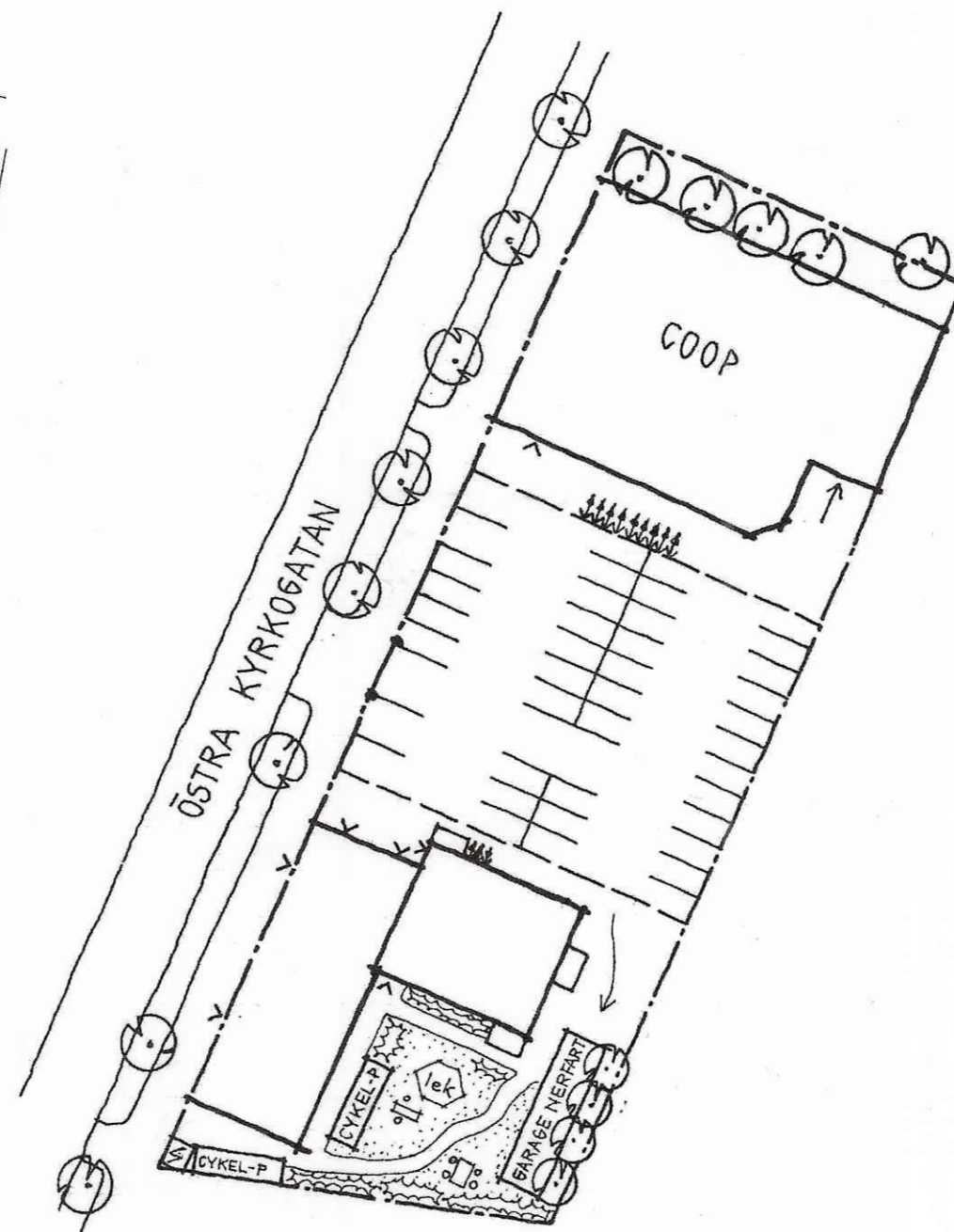


ILLUSTRATION
ej i skala

Ändrad/Upphävd
 Se plan akt nr
 2480K-P2017/1

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2012-10-18
 Laga kraft 2012-11-16
 Vidimeras *Inger Södermark*

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 KVARTERSMARK

- BH Bostäder och handel. Inga bostäder i bottenvåningen
- BHK Bostäder, handel och kontor, ej hotell. Inga bostäder i första och andra våningen
- H Handel

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för bostäder
- e₂ Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för handel
- e₃ Högsta exploateringsgrad i bruttoarea för handel alt/och kontor

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Balkong och loftgång
Cykelförråd och nerfart till garage, överbyggnad max 3,5 m hög.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med bjälklag som skall planteras
- Marken får överbyggas med arkad, fritt mått ovan mark minst 3 m.
- g Mark tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fordonsparkering
- x Mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- cykelparkering Cykelparkering skall finnas
- lek Lekyta skall finnas
- n Minst 25 procent av markytan skall täckas med rumsskapande växtlighet i form av buskar och perenner

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 00 Största taklutning i grader

Störningsskydd

- Bostadshus skall med avseende på buller utformas så att:
- de byggs med tyst sida enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd
 - lägenheterna inte lokaliseras enkelsidigt mot Östra Kyrkogatan
 - tillbyggnation av matbutiken med tillhörande tekniska installationer skall inte leda till överskridande av buller mer än 45 dBA hos grannfastigheterna mot öster och norr

Byggnadsteknik

Luftintag för friskluft i bostadsbyggnaden ska planeras högt upp i den högre delen av byggnaden.

- b₁ Bjälklagskonstruktionen skall tåla belastning av minst 200 mm djup växtbädd för hela markytan. Utöver det skall minst 25 procent av markytan kunna täckas med växtbäddar med ett djup av minst 600 mm. Vidare skall den tåla belastning av dränering, vattenhållnings- och konstbevattningssystem och lekredskap. Se planbeskrivning under rubrikerna Byggt teknik, Bjälklag under friytan/gården.
- b₂ Trapphuset skall konstrueras enligt Trapphus Tr2 (BBR 19, Kap 5:246)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÅRDET 56 och 20 inom HAGA i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Umeå kommun, detaljplanering augusti 2012
 Reviderad oktober 2012

Tomas Strömberg
 Planchef

Saeid Erfan
 Planarkitekt

2480K-P12/34



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 06-05
Datum: 2012-11-19
Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten Västra Bäckgården 56 och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-10-18, § 244. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-11-16.**

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-P12/34

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2012-10-26

1(1)
Ärendebeteckning
404-8125-2012
Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012 -10- 30

Dnr

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
VÄSTRA BÄCKGÅRDET 56 och 20 inom Sandbacka i Umeå kom-
mun.**

Beslut

Länstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens
beslut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2012-10-18 § 244 antagit rubricerad detaljplan.
Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överpröv-
ningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagan-
debeslut.

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

Susanne Fahlgren
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

7
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2012-10-18

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 11.00-15.05, Lunch kl. 12.05-13.10
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 236-255 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 236-255 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 236-237 Mattias Sehlstedt (V) ersättare för Örjan Mikaelsson (V) §§ 238-255 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 236-255 Karin Svedlert (S) §§ 236-255 Ingemar Jangvad (S) §§ 236-255 Mona Westman (S) §§ 236-255 Peder Westerberg (FP) §§ 236-255 Eric Bergner (C) §§ 236-255 Rabih Ballout (KD) §§ 236-255 Alireza Mosahafi (MP) §§ 236-255
Ersättare	Bernt Lundström (S) Maria Vängbo (S) Ola Borgström (S) Mattias Sehlstedt (V) Igor Jonsson (M) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Kenneth Edlund (KD) Peter Eriksson (MP)
Övriga deltagande	Deltagarförteckning på sida 2

Utses att justera Ulrik Berg och Karin Svedlert

Justeringens plats och tid Umeå kommun, Bygglov 2012-10-23

Underskrifter Sekreterare

Hannele Häkkinen
Hannele Häkkinen

Paragrafer 236-255

Justerare

Ulrik Berg
Ulrik Berg

Justerare

Karin Svedlert
Karin Svedlert

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2012-10-18
Anslaget har satts upp	2012-10-24
	Anslaget tas ner 2012-11-15
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov <i>Hannele Häkkinen</i>
Underskrift	Hannele Häkkinen

Sammanträdesdatum
2012-10-18

Förteckning

Övriga deltagare vid byggnadsnämndens sammanträde 2012-10-18

Håkan Sjögren, ekonomichef § 237
Torbjörn Forsgren, kompetensledare § 237
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning § 237-238
Marie Häggström, lantmäterichef § 237-238
Jonas Andersson, verksamhetschef §§ 237-241
Anders Lidman, mätningsingenjör § 242
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 243
Tomas Strömberg, planchef §§ 237-238, 244-252
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 253-254
Fredrik Björkman, kartingenjör
Inger Södermark, plantekniker
Kajsa Dahlberg, lantmätare
Niklas Forsgren, informatör
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

BN § 244

Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56 och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

BESLUT

Byggnadsnämnden reviderar planförslaget och antar den reviderade detaljplanen för fastigheten Västra Bäckgården 56 och 20.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas friyta skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

Samråd/Utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-03-07 – 2012-03-30 och utställning under tiden 2012-08-23 – 2012-09-13. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna 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 grannarna i Anläggningssamfälligheten Landsstaten anser att skuggstudien är ofullständig och att byggnaden är för hög.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Anläggningssamfälligheten Landsstaten (Västra Bäckgården 45)
Jörgen Olofsson *postat 24/10 2012 /JS*
Lövstigen 29A
90343 Umeå
- Övriga berörda (underrättelse): —
Desi Edlund
Östra Kyrkogatan 48
903 42 Umeå

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-10-18

Vårt diarienummer
PLA 06-5
Sid 2 (2)

BN § 244

Antagandehandlingar

Utlåtande daterad oktober 2012
Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2012
Planbeskrivning daterad augusti 2012, reviderad oktober 2012
Genomförandebeskrivning daterad augusti 2012, reviderad oktober 2012
Bilaga 1, Skuggstudie daterad oktober 2012
PM Geoteknik, daterad februari 2004
Samrådsredogörelse daterad augusti 2012

Beredningsansvarig

Tomas Strömberg

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden ~~BN~~ - *
Länsstyrelsen postat 24/10 2012 / 186
Sakägare m fl. -"-
Umeå kommun, Bygglov mail 23/10 2012
Umeå kommun, Fastighetsbildning mail 23/10 2012

* Sökande: Nils & Roger Fastighets AB. / 19/11 2012 186

Justerare:



**Förslag till beslut
Byggnadsnämnden**

Diarienummer: PLA 06-05
Datum: Oktober 2012
Handläggare: Tomas Strömberg

**Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56
och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbot-
tens län**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera planförslaget
att anta detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas friyta skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

Samråd/Utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-03-07 – 2012-03-30** och **utställning under tiden 2012-08-23 till 2012-09-13**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna 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 grannarna i Anläggningssamfälligheten Landsstaten anser att skuggstudien är ofullständig och att byggnaden är för hög.

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

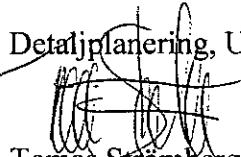
Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Anläggningssamfälligheten Landsstaten (Västra Bäckgården 45)
Jörgen Olofsson
Lövstigen 29A
90343 Umeå
- Övriga berörda (underrättelse):
Desi Edlund
Östra Kyrkogatan 48
903 42 Umeå

Förslag till beslut
Byggnadsnämnden

2 (2)
 Diarienummer: PLA 11-52
 Datum: okt 2012

Detaljplanering, Umeå kommun



Tomas Strömberg
 Planchef

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad oktober 2012
 Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2012
 Planbeskrivning daterad augusti 2012, reviderad oktober 2012
 Genomförandebeskrivning daterad augusti 2012, reviderad oktober 2012
 Bilaga 1, Skuggstudie daterad oktober 2012
 PM Geoteknik, daterad februari 2004
 Samrådsredogörelse daterad augusti 2012

Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

Utlåtande



Diarienummer: PLA 06-5
 Datum: oktober 2012
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56 och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56 och 20 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2012. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas friyta skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-03-07 – 2012-03-30 samt utställning under tiden 2012-08-23 – 2012-09-13. 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 planmässig förutsättning för ny- och tillbyggnad, innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas friyta skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

Länsstyrelsen har den 14 mars 2012 yttrat sig över samrådshandlingarna

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har utifrån inkomna utställningshandlingar ingen erinran.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEVA

I yttrandet står att avsnittet Vatten och avlopp saknas i planbeskrivningen. I övrigt hänvisas till samrådsyttrandet och kontorets kommentarer.

Kommentar

Det är beklagligt att avsnittet Vatten och avlopp inte har kommit med i planbeskrivningen trots att kontorets ställningstagande kring dessa frågor hade redovisats i samrådsredogörelsen. Avsnittet Vatten och avlopp kommer att läggas till i planbeskrivningen under rubriken Teknisk försörjning.

UMEÅ KOMMU, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

I yttrandet står att planförslaget "bedöms kunna tillstyrkas från miljö och hälsoskyddssynpunkt."

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ KOMMU, GATOR OCH PARKER, TRAFIK

Gator och Parker, Trafik har inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETEN LANDSSTATEN,**VÄSTRA BÄCKGÄRDET 45**

Samfällighetens styrelse hade lämnat synpunkter till planförslaget i april 2012 under samrådskedet. Det aktuella yttrandet ska ses som ett svar till kontoret kommentarer, till de tidigare inlämnade synpunkterna, i samrådsredogörelsen.

I yttrandet står att skuggstudien som hade medföljt utställningshandlingar, trots vissa införda kompletteringarna, är ofullständig. Detta har i sin tur lett till "förhastade och felaktiga slutsatser".

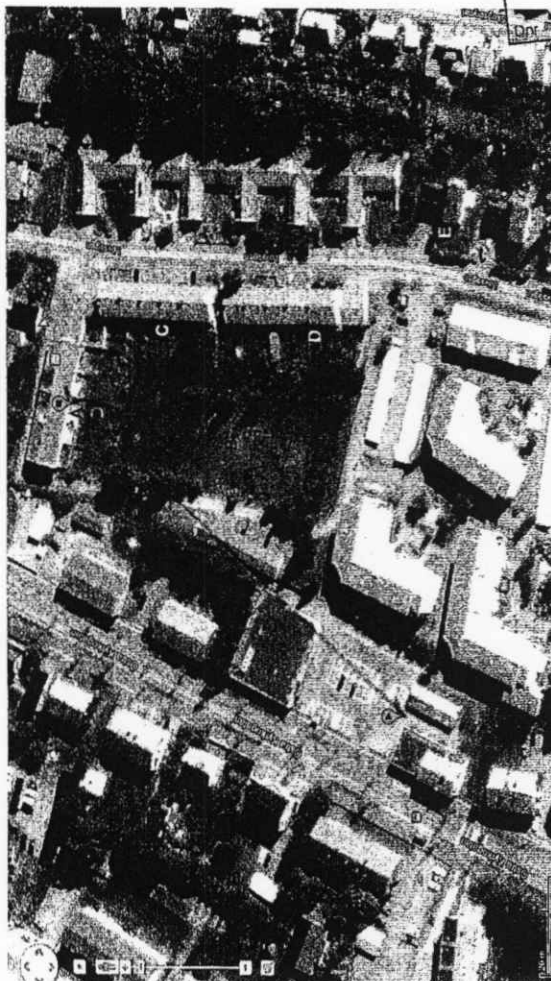
Man skriver att följande kommentar, "Av studien kan slutsatsen dras att det inte finns någon möjlighet att den höga huskroppen kan skugga radhusen på Lövestigen" som finns i samrådsredogörelsen inte stämmer. Man har gjort en egen skuggstudie som visar att "samtliga femton radhus som angränsar till Västra Bäckgården 45 kommer att drabbas av skugga från det föreslagna åttavåningshuset".

Vidare skriver man att, " Utöver skuggning av radhusen på Lövestigen 9-29 så kommer den samfälliga grönytan, som ligger närmare den planerade bebyggelsen, att i ännu högre grad drabbas av skuggning från det planerade höghuset."

Slutligen skriver man att " Tillsammans med det faktum att ett åttavåningshus kommer att vara minst dubbelt så högt som all närliggande bebyggelse anser vi att uppförandet av en så hög byggnad inom detta område inte bör beviljas."

Skuggberäkningar för ett åttavåningshus på "Haga centrum" (ungefär nuvarande Pizzeria Björken)

Punkt	A	Radhus 29C, baksidan	B	Mitt på samfällid gräsyta	C	Radhus 21-23, baksidan	D	Radhus 9-11, baksidan
Start Vår	08-feb	02-mar	02-mar	25-feb	08-mar	24-mar	24-mar	
Slut vår	22-feb	19-mar	19-mar	08-mar	08-mar	30-mar	30-mar	
Start Höst	20-okt	22-sep	22-sep	04-okt	04-okt	12-sep	12-sep	6 dagar
Slut höst	03-nov	10-okt	10-okt	17-okt	17-okt	17-sep	17-sep	5 dagar
Starttid (ca)	14:25	15:00	15:00	16:15	16:15	16:55	16:55	
Skugga (per dag)	24 minuter	39 minuter	39 minuter	26 minuter	26 minuter	34 minuter	34 minuter	
Skugga (per år)	11.2 timmar	22.9 timmar	22.9 timmar	10.9 timmar	10.9 timmar	6.2 timmar	6.2 timmar	



För punkterna A, B och C visar beräkningarna den extra skugga som skulle orsakas av ett åttavåningshus jämfört med ett fyrvåningshus.

För punkt D visar beräkningen den extra skugga som skulle orsakas av ett åttavåningshus jämfört med situationen idag (där Bostadens befintliga fyrvåningshus ger en del skugga).

Bilden visar den skuggstudie som följde med yttrandet

Kommentar

Kontoret medger att den citerade formuleringen som har tagits upp i yttrandet är felaktigt. Kontoret medger också att den bifogade skuggstudien inte tydligt nog visar hur skuggpåverkan på gräsmattan och radhusen ser ut i och med radhusens läge inte hade redovisats i bilderna. Detta är beklagligt. Dessa brister har nu åtgärdats genom att kontorets skuggstudie ändrats med nya bilder i vilka radhusens läge och skuggor har redovisats. Några nya bilder, sedd från södern, har också lagts till för att man tydligare ska se hur eventuella skuggpåverkan på radhusen ser ut.

Av de nya bilderna kan man se att skuggan från det planerade åttavåningshuset når radhusen under de månader då solen ligger lågt i himlen. Bilder från den 15 februari och den 15 september representerar dessa månader. Kontoret bedömer att skuggpåverkan på gräsmattan och de nämnda radhusen inte är av den omfattning som skulle göra några hinder för planering av ett åttavåningsbostadshus inom planområdet. Kontoret har emellertid förståelse att även den minsta skugga på egen bostad kan uppfattas som något negativt av de enskilda. Skuggproblematiken ska dock ses i ett större sammanhang.

Förtätning av staden inom den s.k. femkilometersstaden är en av de centrala idéerna i Fördjupning för Umeå. Att bygga högre är likaså. Båda dessa tillvägagångssätt leder i de flesta fall till en viss skuggning av omgivande bebyggelse. Den planerade bebyggelsen stämmer bra överens med kommunens intentioner, beträffande förtätning. Kontoret anser också att en högre byggnad skulle bli ett bra landmärke som markerar Haga centrum. Kontoret anser därför att varken skuggpåverkan eller anpassning till stadsbilden har sådana negativa effekter som skulle leda till någon ändring av den föreslagna bebyggelsen.

Den skuggstudien som har medföljt samfällighetens yttrande inte kommenteras här. Det finns två skäl till detta. Det ena är att kontorets skuggstudie, som har tagits fram efter utställningen, anses vara tillräcklig och visar att det sker en viss skuggning av radhusen och den samfälliga gräsmattan. Det andra är att en skuggstudie inte behöver visa skuggpåverkan i exakta termer av minuter och timmar och antal dagar på ett år utan den ska visa vilken karaktär skuggning har. Båda skuggstudierna visar att radhusen och gräsmattan, trots viss skuggning, kommer att vara solbelysta under större delen av året.

Texten under rubriken Skuggstudie i planbeskrivning kommer dock att ändras så att kontorets resonemang kring skuggning blir tydligare.

DESI EDLUND, ÖSTRA KYRKO GATAN 48

Hon skriver i sitt yttrande att det är tråkigt längs Östra Kyrkogatan och att det finns ”många fula hus i Umeå”. Hon önskar sig vackra hus, gärna med snickarglädje och mycket träd och buskar. Hon vill däremot inte ha några ”betongklumpar eller tråkiga fyrkantiga klossar”.

Kommentar

Att skapa förutsättningar för att kunna möjliggöra estetiskt tilltalande byggnader är en av utgångspunkter i detta förslag. Planen har också tagit hänsyn till anpassning till stadsbilden och de befintliga byggnaderna. Att ha bestämmelser om uppförande av snickardetaljer inte anses vara relevant i detta förslag. Planen har också gjorts så att det blir möjligt att ha gröna element på friytor utanför bostadshusen.

Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

JONAS GYLL, NORRA ERSMARKSGATAN 47

Han skriver i sitt yttrande, "Mycket bra förslag. Har väntat länge på detta".

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

SAMMANFATTNING


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

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses, gällande borttagande av åttavåningshuset inom planområdet, har framförts av följande sakägare:

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
Anläggningssamfälligheten Landsstaten (Västra Bäckgården 45)
Jörgen Olofsson *postat 15/10 2012 / 180*
Lövstigen 29 A
903 43 Umeå
- Övriga berörda, (underrättelse):
Desi Edlund *postat 15/10 2012 / 180*
Östra Kyrkogatan 48
903 42 Umeå

UMEÅ KOMMUN oktober 2012
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Saeid Erfan
Planeringsarkitekt
Liljewall arkitekter



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

1 (9)

Diarienummer: PLA 06-05
Datum: 2012-10-10
Handläggare: Saeid Erfan
Liljewall-arkitekter

**Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56
och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun,
Västerbottens län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Övriga bilagor: skuggstudie och PM geoteknik

Handläggning enligt Plan och bygglagen (PBL)

Byggnadsnämnden beslutade 2011-02-16 att påbörja arbetet med detaljplanen. Planområdet utvidgades under våren 2011 med fastigheten Västra Bäckgården 20 som är beläget norr om fastigheten Västra Bäckgården 56.

PLANENS SYFTE

Preliminärt syfte med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas friyta skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Sandbacka ca 1,5 km från Umeå Centrum. Planområdet utgörs av fastigheterna Västra Bäckgården 56 och 20 med en gemensam parkeringsyta. Planområdets areal är ca 3400 m². I väster gränsar planområdet mot Östra Kyrkogatan, åt norr ligger radhus och åt öster och söder ligger bostadsfastigheter. Fastigheten Västra Bäckgården 56 har 1 andel av totalt 4 andelar och Västra Bäckgården 20 har 3 andelar av totalt 4 i gemensamhetsanläggningen Västra Bäckgården GA:6 som består av den gemensamma parkeringsytan mitt i planområdet. Fastigheterna är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Detaljplanering, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 2 december 2011 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

PLA 06-5-35 PLA 06-5-Planbeskrivning Antagande.DOC 450627_2_0.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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 december 2011 till och med 22 december 2011.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I Fördjupning för Umeå, antagen av kommunfullmäktige i augusti 2011, som har vunnit laga kraft, står under Tillväxtscenario 200 000 invånare: "För övriga stadsdelar i Umeå föreslås en ökning med 25 procent eller 20 000 personer." Vidare står under Verksamhetsområden: "Stadsdelscentra behöver förstärkas med nya verksamheter i takt med att stadsdelarna förtätas."

För planområdet gäller detaljplan för del av kvarteret Västra Bäckgården i Umeå kommun, Västerbottens län, spl 355, 2480K-P59/1989, laga kraft 1989-03-03 och detaljplan för del av kvarteret Västra Bäckgården i Umeå kommun, Västerbottens län, spl 399, 2480K-P90/1991, laga kraft 1991-04-09.

I "Byggnadsordning för Haga-Sandbacka", antagen av byggnadsnämnden november 2004, finns planområdet utpekad på sidan 12 som en del av en vision att förstärka mötesplatsen "mitt i byn".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Närområdet – byggnadskultur, gestaltning och vision

Sandbackaområdet och bebyggelsen utefter Östra Kyrkogatan är idag en småskalig bebyggelse med några inslag av flerbostadshus. Inom planområdet och dess omedelbara närhet finns olika typer av byggnader av olika volymer som inhyser både bostäder och verksamheter. Bebyggelsen har förändrats över tid och har inslag av byggnader från de flesta av 1900-talets årtionden. Visionen i Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka innebär att man uppför en stadsmässig bebyggelse utefter Östra Kyrkogatan med byggnader i gatuliv. Vidare utvecklas Västra Bäckgården 56 och 20 tillsammans med fastigheterna på andra sidan Östra Kyrkogatan till ett stadsdelscentrum.

Befintlig bebyggelse

Huvudbyggnaden på Västra Bäckgården 56 uppfördes på 1940-talet med fasad i trä. Under 1970-talet gjordes en tillbyggnad och dessförinnan hade fasaden ändrats till gult tegel. Byggnaden har handelsytor i markplanen och bostäder på övervåningen. En pizzeria hyr den låga gårdsbyggnaden inne på fastigheten. Båda byggnaderna är i behov av renovering. Rivning planeras i samband med nybyggnationen som föreslås i planförslaget.

Matvarubutiken på Västra Bäckgården 20 öppnades 1977 och är om- och tillbyggd under 1980- och 90-talet.

Ny bebyggelse på Västra Bäckgärdet 56

Det planerade handels- och bostadshuset består av två volymer där den lägre utefter Östra Kyrkogatan kan innehålla fyra våningar och förråd på vinden. I byggnaden tillåts både handel och kontor i de två nedersta våningarna. På grund av trafikbuller utefter Östra Kyrkogatan placeras bostadslägenheterna högre upp i byggnaden och skall vara genomgångslägenheter (se under rubrikerna Störningsskydd, Tyst sida).

Den andra volymen som är högre och ligger i den nordöstra delen av fastigheten kan innehålla 8 våningar. Bottenvåningen rymmer handelslokaler och gemensamma utrymmen för bostadsdelen, t ex tvättstuga. På övriga våningar är det bostäder i båda byggnaderna. Totalt planeras 29 lägenheter varav 18 lägenheter är mindre lägenheter (1-2 r o k).



Perspektivskiss nybyggnad Västra Bäckgärdet 56

Tillbyggnad på Västra Bäckgärdet 20

På Västra Bäckgärdet 20 planeras en tillbyggnad av livsmedelsbutiken utefter butikens östra sida. Butiken har god omsättning och behov av utvidgning. Förstärkning av handeln går i linje med Umeå kommuns målsättning att ha väl fungerande stadsdelscentrum. Tillbyggnadens area beräknas till ca 100 m². Befintlig byggnadshöjd gäller även för tillbyggnaden. Byggrätten ligger 0,5 meter från fastighetsgränsen mot samfälligheten för att möjliggöra underhåll av fasader och dagvattenhantering inom den egna fastigheten.



Perspektivskiss tillbyggnad Västra Bäckgärdet 20

PLA 06-5-35 PLA 06-5-Planbeskrivning Antagande.DOC 450627 2 0.DOC

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 06-05
Datum: 2012-10-10

Friytan

På Västra Bäckgården 56 blir friytan för de boende, butiks- och kontorsanställda ca 315 m² på gården. Friytans storlek motsvarar inte friytekravet som uppgår till ca 735 m² för fastighetens exploatering. Umeå kommun vill ha ett fungerande stadsdelscentrum och föreslår därför att storlekskravet på friytan frångås. För att kompensera bristen på friyta höjs kraven på den friyta som planeras vilket befästs med planbestämmelser enligt nedanstående stycke och under rubrik Byggt teknik, Bjälklag under friytan/gården.

För att gården skall kunna bli ett kvalitativt grönt gårdsrum bör markytan, som består av ett bjälklag, kunna vara gräsbevuxen och täckas med växtlighet. Då ytan är relativt liten ger träd en oönskad skuggverkan medan man med buskar och perenner kan skapa rumsligheter. Minst 20 procent av markytan skall täckas med rumsskapande växtlighet främst i form av buskar och perenner vilket befästs med planbestämmelse [n] på plankartan. Markytan skall också klara den dränering, vattenhållnings- och konstbevattningssystem som krävs för att säkerställa växtlighetens etablering och långsiktigt goda utveckling och tillväxt.

Yta för lek skall finnas på friyteområdet vilket befästs med planbestämmelsen [lek], Lekyta skall finnas, under rubriken Markens anordnande på plankartan.

Boendeparkering

Boendeparkering för bilar förläggs till källargaraget under Västra Bäckgården 56. Vid uträkning krävs 25 boendeparkeringsplatser och 5 kontorsparkeringsplatser, enligt Umeå kommuns parkeringsnorm, vilket ryms i garaget. Garageutfarten förläggs i fastighetens östra del.

I fördjupning för Umeå är cykelparkeringsnormen för mindre lägenheter alt studentlägenheter 1,5 cykel/lägenhet och för övriga lägenheter är normen 2,5 cyklar/lägenhet inom Umeå tätort. Detta medför att 54 cykelparkeringsplatser för boende och 4-6 platser för kontorsanställda skall anordnas inom fastigheten Västra Bäckgården 56. I planförslaget redovisas drygt 30 platser fördelade på två cykelförråd vilket befästs på plankartan och i planbestämmelserna [kryssmark, cykelförråd]. För resterande cyklar skall plats finnas i källargaraget, främst under rampen. I arkaden under den utskjutande höga byggnadskroppens östra sida kan cyklar ställas som ett lätt tillgängligt komplement till platserna i garaget.

För att cykelparkeringarna skall fungera utan att den välbehövliga friytan ianspråkats skrafferas byggrätten på den högre byggnadskroppen åt öster med tillhörande planbestämmelse: Marken får överbyggas med arkad, fritt mått ovan mark minst 3 meter.

Handelsparkering och varumottagning

Parkeringsytan på Västra Bäckgården 20 är en gemensamhetsanläggning för kund- och personalparkering där fastigheterna Västra Bäckgården 20 och 56

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 06-05

Datum: 2012-10-10

ingår. Parkeringsytan har i dagsläget 40 parkeringsplatser. Enligt Umeå kommuns parkeringsnorm krävs totalt 21 parkeringsplatser för planerade handelsverksamheter. Parkeringen bör utformas med tydlig körriktning och avskiljning, t ex nivåskillnad alternativt plantering, till gång- och mötesytorna som ligger i anslutning. En upprustning förmodas behövas i samband med projektering av de båda fastigheterna. På parkeringsytan finns enligt parkeringsnormen utrymme för en medveten gestaltning av parkeringsytan med fler gröna inslag än nuvarande utformning.

Enligt cykelparkeringsnormen behövs 10 cykelparkeringsplatser för handeln på Västra Bäckgården 20 och 5 cykelparkeringsplatser för handeln på Västra Bäckgården 56. Plats för cykelparkering visas på plankarta [cykelparkering] med bestämmelse och illustration.

Varumottagning för dagligvarubutiken på Västra Bäckgården 20 kommer liksom nu att finnas på byggnadens östra sida. Varuleveranser sker främst före kl 10 vardagar då få bilar rör sig över parkeringsytans nordöstra del.

In- och utfarten

In- och utfarten från den gemensamma parkeringen kommer få en central roll då även boendeparkeringen i garaget har sin in- och utfart över den gemensamma parkeringen. En tydlig utformning av den gemensamma parkeringen och dess in- och utfart är viktig för trafiksäkerheten utefter Östra Kyrkogatan. In- och utfartsförbud gäller i övrigt mot Östra Kyrkogatan vilket befästs på plankartan.

Skuggstudie

Skuggstudie, se bilaga 1, visar att den gemensamma parkeringsytan skuggas kl 13-15. Vintertid skuggas även matbutikens fasad kl 13-15. Fasaderna på bostäderna öster om planområdet skuggas från kl 16:30 under drygt en timmes tid. Gården på Västra Bäckgården 56 skuggas från kl 13 men är inte helt i skugga förrän ca kl 18. Delar av gräsmattan och radhusbebyggelsen inom fastigheten Västra Bäckgården 45 skuggas av det planerade åttavåningshuset under de månader då solen står lågt i himlen så som februari och september. Skuggning av grannfastigheterna bedöms dock vara en acceptabel konsekvens av den förtätning som sker inom planområdet.

Tillgänglighet

Parkeringsplatser för rörelsehindrade skall ligga nära butiksingångarna på den gemensamma parkeringen. I bostadshuset skall hiss finnas från källarparkeringen. Då marken på fastigheten inte är kuperad bör tillgängligheten till byggnaderna inte behöva särskild planering förutom reglerna i gällande PBL och BBR. Vid utformning och underhåll av friytorna skall hänsyn tas för att inte hindra angörning av fordon tillhörande räddningstjänsten.

Gator och trafik

Utefter Östra Kyrkogatan framför bostadshuset på Västra Bäckgården 56 ligger en busshållplats som trafikeras av en lokal busslinje. Gång- och cy-

PLA 06-5-35 PLA 06-5-Planbeskrivning Antagande.DOC 450627 2 0.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 06-05
Datum: 2012-10-10

kelvägen ligger mellan fastigheterna och busshållplatsen/körbanan. Planförslaget medger att fasadlivet ligger i fastighetsgräns. För att hindra kollision med gående och cyklister får inte dörrblad eller andra fasad- eller butikstillbehör finnas utanför fastighetsgräns med risk att sticka ut i gångbanan. Genom att samla all fordonstrafik till en utfart mot Östra Kyrkogatan minskas riskerna för kollision med gång- och cykeltrafiken.

Offentlig service

En livsmedelsbutik finns inom planområdet och i stadsdelen Haga/Sandbacka finns barnomsorg och skolor.

Störningar och risker

Tyst sida

Trafikbullret utefter Östra Kyrkogatan har ett dygnsmedelvärde av 65-70 dBA vid fasad på Västra Bäckgården 56. Därför anordnas tyst sida i fyra våningshuset mot Östra Kyrkogatan. I *Boverkets allmänna råd 2008* står *Definition av Tyst sida: Tyst sida är en sida med en dygnsequivivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA frifältsvärde som en totalnivå – dvs. det sammanlagda ljudet från olika källor, t.ex. trafik, fläktar och industri. Den tysta sidan bör därutöver vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på. Även maximalnivån 70 dBA gäller för att uppfylla definitionen av tyst sida.* Tyst sida befästs i planbestämmelse under rubrik Störningsskydd.

Buller

Förutom trafikbuller kommer planområdet påverkas av fläkt, kyl- och ventilationsbuller från de olika handelsverksamheterna. Det befintliga bullret från kylaggregaten i dagligvarubutiken på Västra Bäckgården 20 kan sammantaget med buller från parkeringen och läckande gatuljud medföra att dygnsequivivalenten överskrider tillåtna 45 dBA.

Vid tillbyggnation av dagligvarubutiken och eventuella installationer av nya tekniska utrustningar som fläktar och dylikt ska man se till att bullernivån på uteplatser vid fastigheterna norr och öster om matbutiken inte överskrider 45 dBA. Därför har en planbestämmelse införts i plankartan under rubriken Störningsskydd. I dagsläget är det svårt att förutse vilken bullerpåverkan handelsverksamheten kommer ha på Västra Bäckgården 56. Buller från verksamheterna behandlas därför mer i detalj i bygglovskedet.

Luftkvalité

Beräkningar indikerar att den nedre utvärderingströskeln för kvävedioxid överskrider för dygn och timme på Östra kyrkogatan på den aktuella platsen. Detta medför att luftintag för bostadsbyggnaden ska planeras högt upp i den högre delen av byggnaden vilket befästs med planbestämmelse under rubrik Byggnadsteknik. Planförslaget förväntas inte påverka luftkvaliteten nämnvärt i området.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 06-05
Datum: 2012-10-10

Natur

Geotekniska förhållanden

PM geoteknik över Västra Bäckgården 56 gjordes i februari 2004, se bilaga 2, i samband med tidigare detaljplaneförslag. Där konstaterades att grundläggningsförhållandena är gynnsamma främst på grund av att fasta jordar dominerar i omkringliggande fastigheter där undersökning gjorts. Schaktningsarbetena för källaren kommer sannolikt att påverka grundvattennivån. Konsekvenserna av en grundvattensänkning måste utredas i samband med detaljprojektering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Källare utgör alltid en översvämningsrisk, för att minimera denna bör eventuellt spill-, dag- och dränvatten pumpas. Dämningsnivå för dagvatten ligger i markytan vid förbindelsepunkt. Dessutom bör källarnedfarter skyddas från nederbörd genom lämplig höjdsättning och eventuellt tak. Dag och dränvatten får inte anslutas till det kommunala spillvattenledningsnätet.

3D fastighetsbildning och eventuellt annan fastighetsreglering medför behov av gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Gemensam mätning av vattenförbrukningen för flera fastigheter kommer då att bli aktuellt. Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas så långt möjligt, exempelvis utkastare mot tillgängliga grönytor. Gröna tak bör övervägas. Tryckstegring av vatten kan komma att bli nödvändig. För detta och andra eventuella kostnader av vatten och avlopp anläggning inom respektive fastighet ansvarar fastighetsägaren.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA 11) ska följas.

EI

Umeå Energi Elnät AB har möjligheten att bygga en transformatorstation i garageplan i huskroppen längs Östra Kyrkogatan om behov uppstår. Transformatorstationen avskärmas med aluminiumplåt för att undvika magnetfält i omgivande lokaler.

Värme

En fjärrvärmeledning ligger i marken på Västra Bäckgården 56 södra del och för den finns ett servitut. I samband med utgrävning för garage flyttas fjärrvärmeledningen till lämplig plats på fastighetsägarens bekostnad och ett nytt servitut upprättas. Placering och teknisk lösning bestäms i bygglovsskedet. Byggnaderna på Västra Bäckgården 56 ansluts till fjärrvärmeledningen.

PLA 06-5-35 PLA 06-5-Planbeskrivning Antagande.DOC 450627_2_0.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**

8 (9)
Diarienummer: PLA 06-05
Datum: 2012-10-10

Internet och telefoni

Skanova har kabelrör/kabel över fastigheten som försörjer Västra Bäckgården 23 och Västra Bäckgården 8. Se bifogade karta.
Om flyttning/ombyggnad erfordras utför och bekostar Skanova arbetet.



Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För att ge möjlighet till att bygga med relativt ny träbyggnadsteknik på Västra Bäckgården 56, vilket kräver tjockare bjälklag, skrivs inte våningsantal. Byggnadsvolymer regleras istället med byggnadshöjd, takvinkel och e-tal för bostadsbruttoarea, handelsbruttoarea och kombinerad handels- och kontorsarea vilket skrivs med planbestämmelser [e₁, e₂, e₃].

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Bjälklag under friytan/gården

För att gården, som ligger på ett bjälklag ovanpå parkeringsgaraget, skall kunna bli ett kvalitativt grönt gårdsrum bör landskapsarkitekt medverka vid uträkning och utformning av bjälklag i bygglovskedet. Bjälklagskonstruktionen skall möjliggöra belastning av minst 200 mm djup växtbädd för hela markytan. Utöver det skall minst 25 procent av markytan kunna täckas med växtbäddar anpassade för buskar och perenner med ett djup av minst 600 mm. Till växtbäddsdjupet räknas endast det som är möjligt för växternas rötter att tränga in i och som är biologiskt aktivt.

Vidare skall bjälklaget utformas för att tåla den dränering, vattenhållnings- och konstbevattningssystem som krävs för att säkerställa växtlighetens etablering och långsiktigt goda utveckling och tillväxt. Lekplats skall finnas på friyteområdet och bjälklaget skall även tåla belastning från lekredskap och

Planbeskrivning

9 (9)
 Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-10-10

sandlåda. Att bjälklagskonstruktionen skall tåla belastningen från växtbäddar, vatten/dränering och lekredskap befästs med planbestämmelse [b].

Trapphus Tr2

För att räddningstjänsten inte ska behöva använda sig av höjdfördon för evakuering vid eventuell brand ska trapphuset i höghusen utföras enligt Trapphus Tr2 (BBR 19, Kap 5:246) som fungerar som brandcell mot respektive våningsplan.

Konsekvenser av planens genomförande**Buller (trafik och omgivande verksamheter)**

Bullernivån längs Östra Kyrkogatan som redan idag är bullerutsatt inte kommer att minska i och med planförslaget.

Trafik

Planförslaget innebär ökande antal dagliga trafikrörelser i området i och med bostadsexploateringen och den ökade handelsytan. Framst kommer det märkas vid den gemensamma in- och utfarten där bilisterna korsar en gång- och cykelbana.

Grundvattennivå

Byggandet av källarvåning under fastigheten Västra Bäckgården 56 kan orsaka förändring i grundvattennivå. Denna fråga kommer att ses över under bygglovskedet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

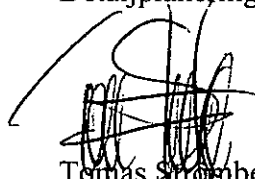
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Benny Sandberg, plan- och trafikingenjör, Umeå kommun, Detaljplanering
 Umeå kommun har medverkat i planprocessen.

Pernilla Olofsson, planarkitekt, Umeå kommun, Detaljplanering har framställt samrådshandlingarna.

UMEÅ KOMMUN augusti 2012
 Reviderad oktober 2012

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Saeid Erfan
 Planeringsarkitekt,
 Liljewall arkitekter

PLA 06-5-Planbeskrivning Antagande

Umeå Kommun
 Detaljplanering
 Postadress
 Tel växel
 E-post

901 84 UMEÅ
 090-16 10 00
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

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 06-05
Datum: 2012-10-11
Handläggare: Mattias Berggrund

**Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56
och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbot-
tens län****PLANENS SYFTE**

Preliminärt syfte med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas friyta skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjligheter till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sökande till planen är Nils och Roger Fastighets AB (nedan kallad Exploatören). Exploatören är lagfaren ägare till Västra Bäckgården 56. Coop Nord ekonomisk förening har skrivit planavtal för Västra Bäckgården 20.

Planområdet omfattar endast kvartersmark, inom vilka fastighetsägarna svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats (utanför planområdet).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastigheten Västra Bäckgården 20 omfattar ca 2214 kvm och rymmer i dagsläget handelsverksamhet i norra delen av fastigheten samt en parkeringsyta i fastighetens södra del. Fastigheten ägs av Coop Nord ekonomisk förening.

Fastigheten Västra Bäckgården 56 omfattar ca 1229 kvm och rymmer i dagsläget ett hyreshus innefattande handelsytor i markplan och bostäder på övervåningen. Hyreshuset är orienterat med långsidan längs Östra Kyrkogatan. Inne på gården återfinns en låg gårdsbyggnad som i dagsläget disponeras som pizzeria.

Fastigheten ägs av Nils & Roger Fastighets AB. För Västra Bäckgården 56 gäller tomtindelning, akt 2480-177/1954.

Exploatören avser att inom fastigheten Västra Bäckgården 56 riva befintlig bebyggelse och uppföra en kombinerad handels- och bostadsbyggnad bestå-

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2 (4)
 Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-10-11

ende av två volymer.

Den lägre volymen placeras utmed Östra Kyrkogatan och kan innehålla fyra våningar med förråd på vinden. I byggnaden tillåts både handel och kontor i de två nedersta våningarna. På de övre våningarna tillåts lägenheter för bostadsändamål.

Den andra volymen placeras vinkelrätt mot den lägre volymen i fastighetens norra del, och kan innehålla åtta våningar. Bottenvåningen rymmer handelslokaler och gemensamma utrymmen för bostadsdelen, t.ex. tvättstuga. På övriga våningar planeras för bostäder.

I byggnaden kan bostadslägenheter avstyckas för att bilda ägarlägenheter. Ägarlägenheterna måste bestå av en sammanhållen enhet om minst tre bostadslägenheter. Ägarlägenheterna bör bestå av själva lägenhetsutrymmet plus ett ytskikt. Övriga delar av byggnaden, och den mark som byggnaden står på, skall utgöra en samfällighet. Gemensamhetsanläggning skall inrättas för t.ex. trapprum, hiss, ledningar, m.m. Se nedan under rubrik Gemensamhetsanläggningar.

Handel/kontorsutrymmet i de nedre våningarna av byggnaden kan även avstyckas som en 3D-fastighet.

Även ett nollalternativ, då ingen förändring av fastighetsindelningen sker, har stöd i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

I det fall bostäder avstyckas som ägarlägenheter ska som ovan nämnts inrättas en samfällighet av markområdet som rymmer huset. Markområdet och andra gemensamma utrymmen ska upplåtas för en gemensamhetsanläggning i den omfattning som kostnadsfördelning är nödvändig, inklusive garage. För förvaltningen av gemensamhetsanläggningen ska en samfällighetsförening bildas.

Infart från Östra Kyrkogatan, samt 41 befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Västra Bäckgården 20 är inrättade som gemensamhetsanläggning, Västra Bäckgården ga:6. Parkeringsytan skall tillhandahålla parkeringsmöjligheter för kunder och personal. Delägande fastigheter är Västra Bäckgården 20 och 56. I och med att, framförallt fastigheten Västra Bäckgården 56 genom detaljplanen har möjlighet att förändras, antingen genom att nya fastigheter avstyckas från fastigheten, eller att handels-/kontorsytor förändras kan en omprövning enligt 35 § anläggningslagen av Västra Bäckgården ga:6 bli nödvändig. En sådan omprövning handläggs i anslutning till övrig fastighetsbildning, eller i ett eget ärende om ingen förändring av fastighetsindelningen skall ske.

Rättigheter

I detaljplanen har ett x-område för gång- och cykeltrafik utlagts i anslutning till livsmedelsaffären. Detta för att hindra att bilparkering sker direkt utanför handelsbyggnaden.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-10-11

I öst-västlig riktning tvärs genom södra delen av fastigheten Västra Bäckgården 56 ligger fjärrvärmeledningar upplåtna med avtalsservitut. Umeå Energi har inget emot att ledningarna flyttas under förutsättning att exploateraren svarar för alla kostnader av flytten av ledningarna. I samband med fastighetsbildningen kan ledningsrätt bildas för att trygga rätten till ledningarna.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Västra Bäckgården 20 är idag bebyggd med en matvarubutik. Matvarubutiken öppnade 1977 och är om- och tillbyggd under 1980- och 90-talet. Bruttoarean av byggnaden uppgår till ca 700 kvm. Enligt detaljplanen får exploateringsgraden öka till 800 kvm. Byggnadshöjden får ej överstiga 5 meter. Byggrätten ligger 0,5 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra underhåll av fasader och dagvattenhantering inom den egna fastigheten.

Huvudbyggnaden inom Västra Bäckgården 56 uppfördes på 1940-talet. Under 1970-talet genomfördes en tillbyggnad på byggnaden. Byggnaden har handelsytor i markplan och bostäder på övervåningen.

På innergården finns en lägre gårdsbyggnad sin i dagsläget hyrs av en pizzeria.

Båda byggnaderna är i behov av renovering. Rivning planeras i samband med nybyggnationen som föreslås i planförslaget.

Den lägre byggnadskroppen som planeras medger en blandad exploatering av handel alt/och kontor i de nedre våningarna, samt bostäder i de övre våningarna. Byggnaden kan totalt inrymma upp till 610 kvm bruttoarea handel alt/och kontor, och upp till 780 kvm bruttoarea för bostäder. En maximal byggnadshöjd på 13 meter medges.

I den högre byggnadskroppen tillåts upp till 80 kvm bruttoarea för handel, medan den maximala bruttoarean för bostäder är satt till 1430 kvm. En maximal byggnadshöjd på 26,5 meter tillåts enligt detaljplanen.

Planen reglerar byggnadernas placering och utbredning men inte detaljutformning såsom fasad- eller takmaterial.

Om den fulla byggrätten inom Västra Bäckgården 56 utnyttjas kommer inte kravet på friyta att uppnås. För att kompensera bristen på friyta höjs kraven på den friyta som planeras, vilket befästs med planbestämmelser.

Trafik och parkering

Längs planområdets gräns mot Östra Kyrkogatan råder utfartsförbud med undantag för i planen markerad in-/utfart.

Gemensam in-/utfart ordnas för befintlig och tillkommande bebyggelse. För de boende i bostadsfastigheten/-erna ordnas parkering i byggnadens källarplan. Parkering för kunder och personal är reglerade i Västra Bäckgården ga:6. Västra Bäckgården ga:6 kan komma att omprövas enligt 35 § anläggningslagen om väsentligt förändrade förhållanden inträffar.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

4 (4)
 Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-10-11

Teknisk försörjning

Den tillkommande byggnaden ska anslutas till de allmänna ledningsnäten för el samt vatten och avlopp med separata anslutningspunkter i fastighetsgräns. Byggnaden bör kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för vatten och avloppsledningar inom detaljplaneområdet om behov finnes.

Planområdet genomkorsas av teleledningar till fastigheterna Västra Bäckgården 8 och Västra Bäckgården 23. Ledningsrätt kan bildas för dessa teleledningar.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

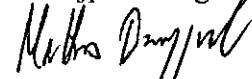
Planavtal har tecknats med fastighetsägarna Nils & Roger Fastighets AB och Coop Nord ekonomisk förening.

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN augusti 2012

Reviderad oktober 2012

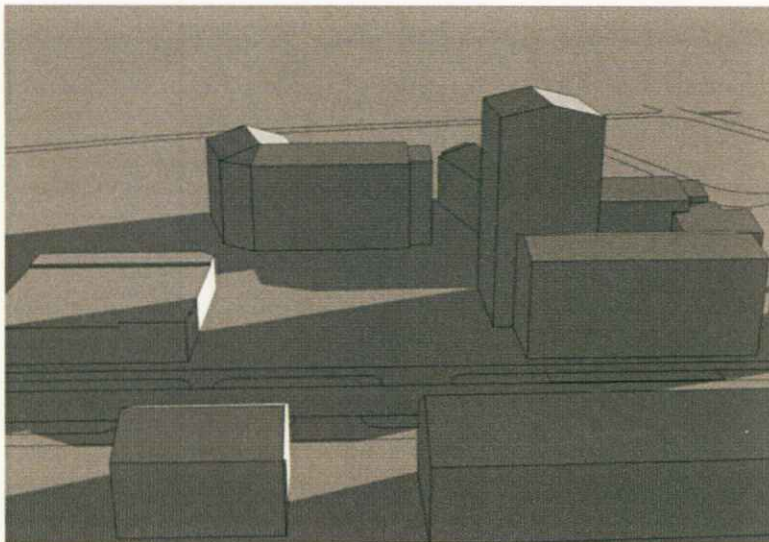
Detaljplanering



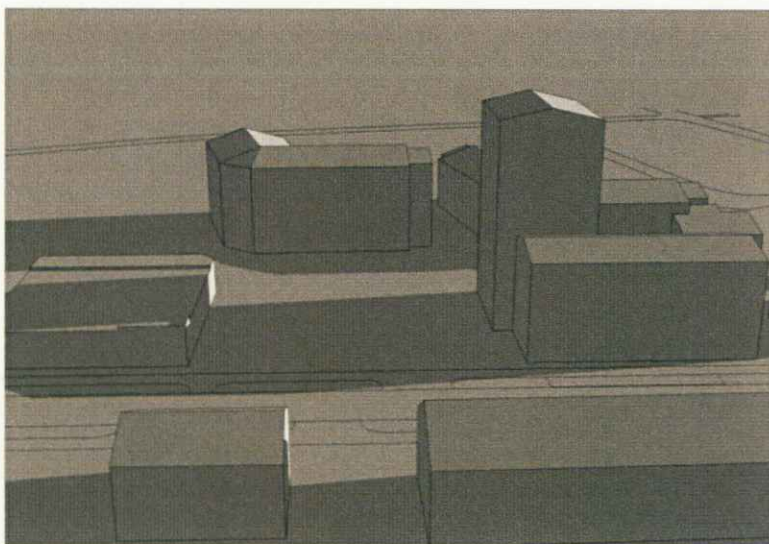
Mattias Berggrund

Lantmätare

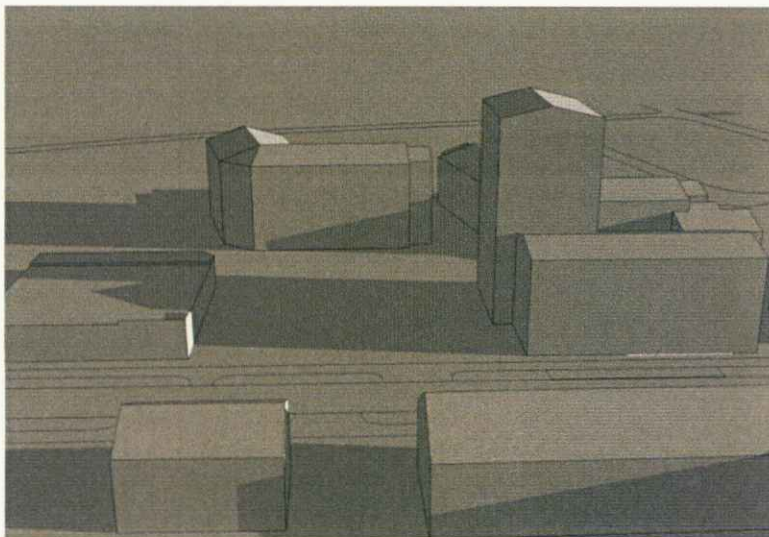
Bilaga 1: Skuggstudie Västra Bäckgården 56 och 20



15 februari kl 12, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan

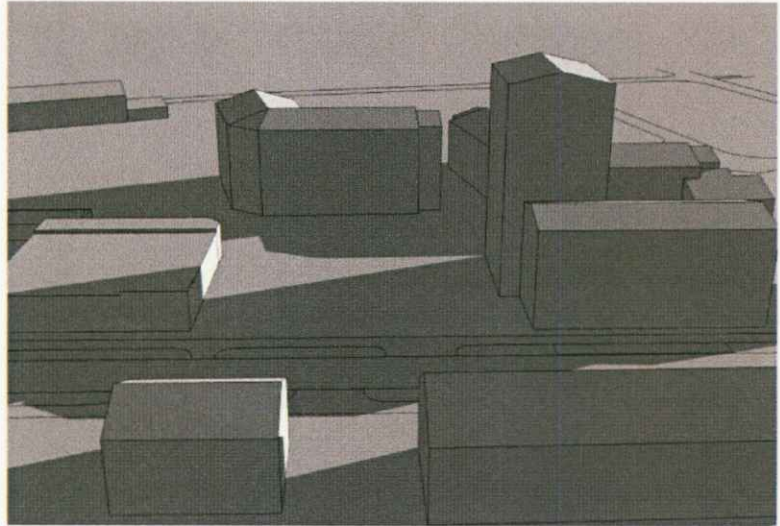


15 februari kl 13, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan

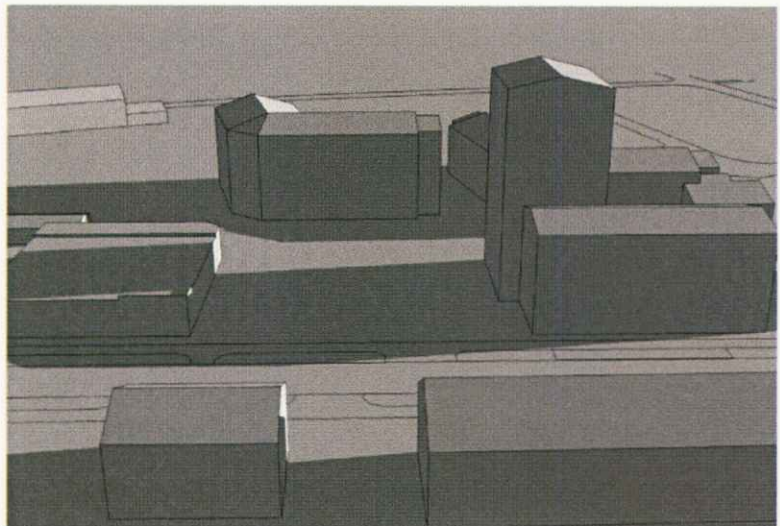


15 februari kl 14, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan

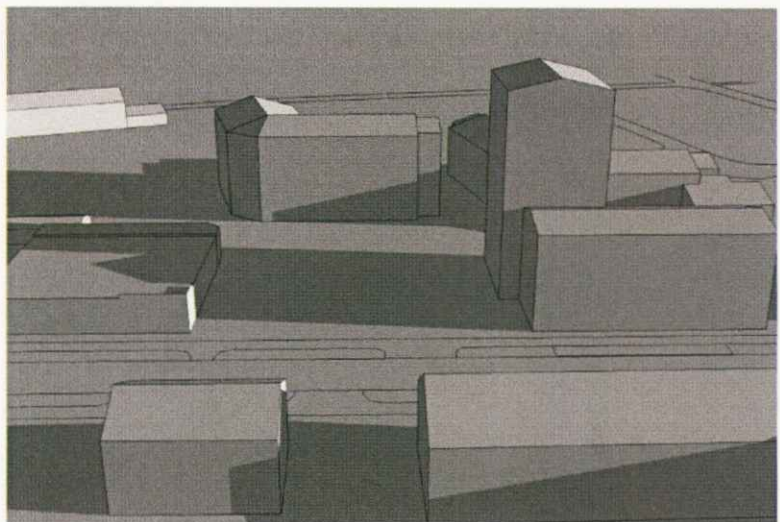
15 februari kl 12, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



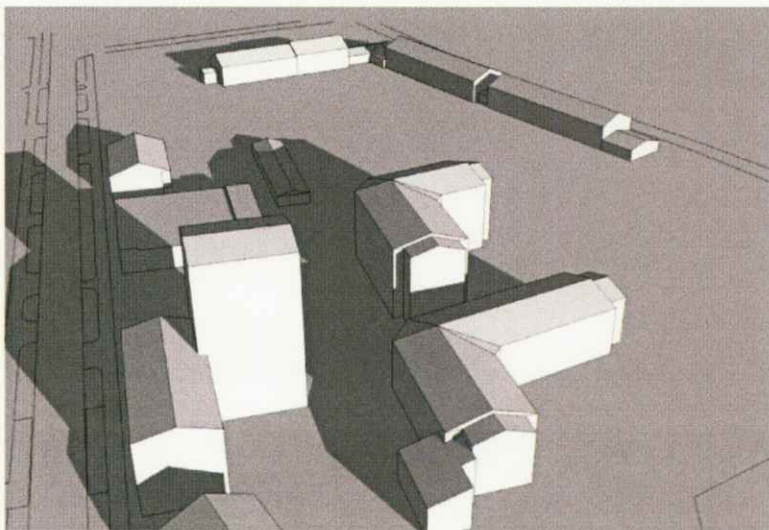
15 februari kl 13, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



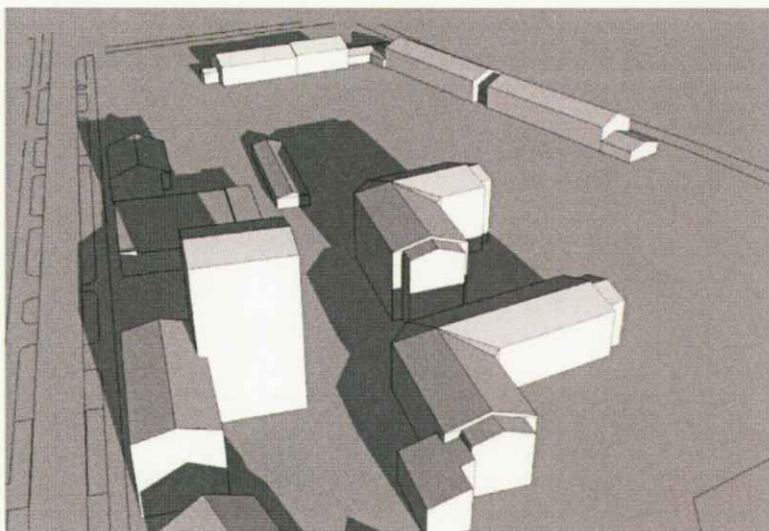
15 februari kl 14, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



15 februari kl 12, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45

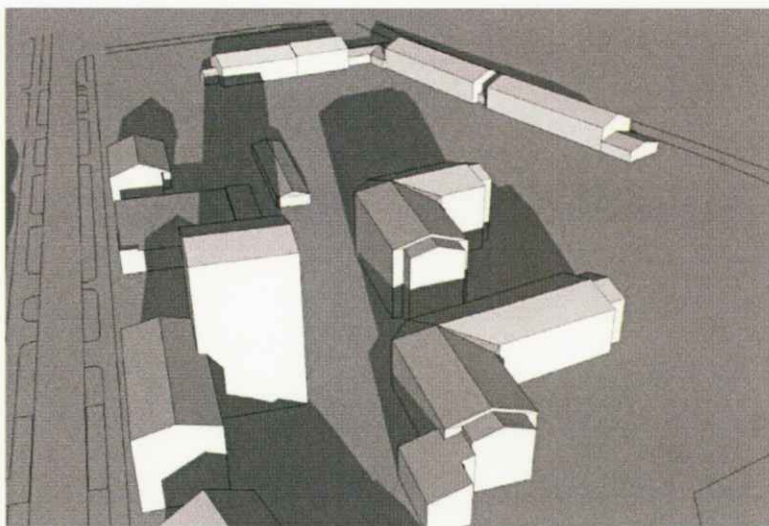


15 februari kl 13, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45

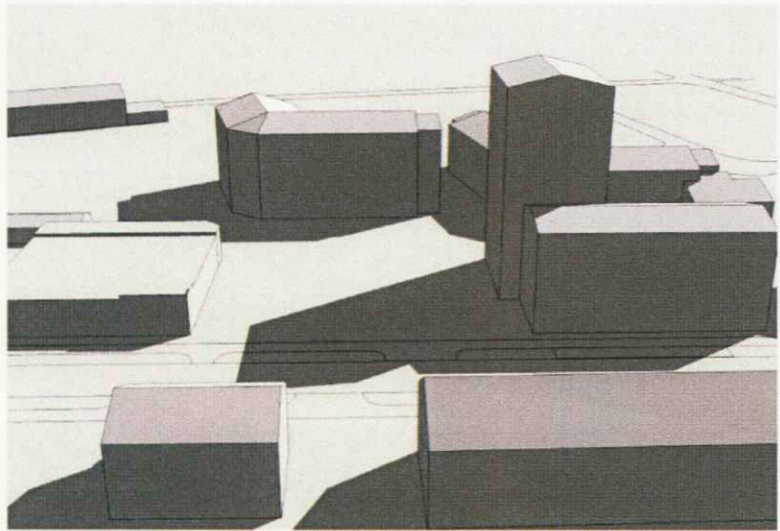


15 februari kl 14, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45.

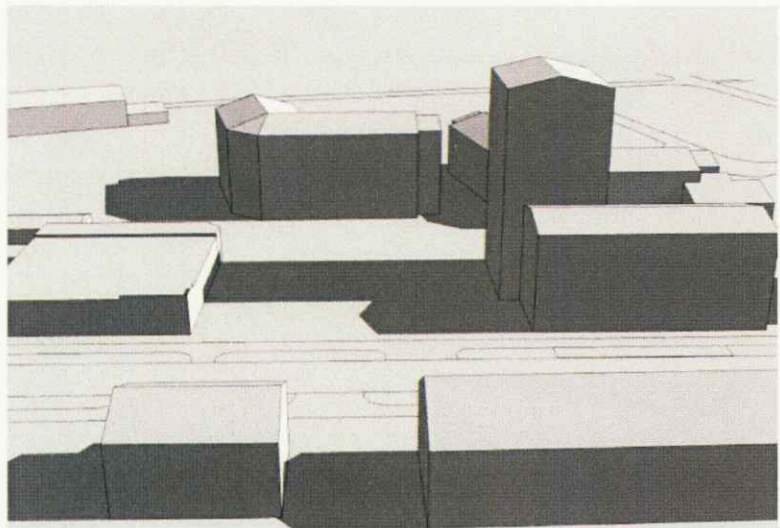
Det planerade åttavåningshuset på Västar Bäckgärdet 56 skuggar en del av fasaden till radhusen på Västra Bäckgärdet 46.



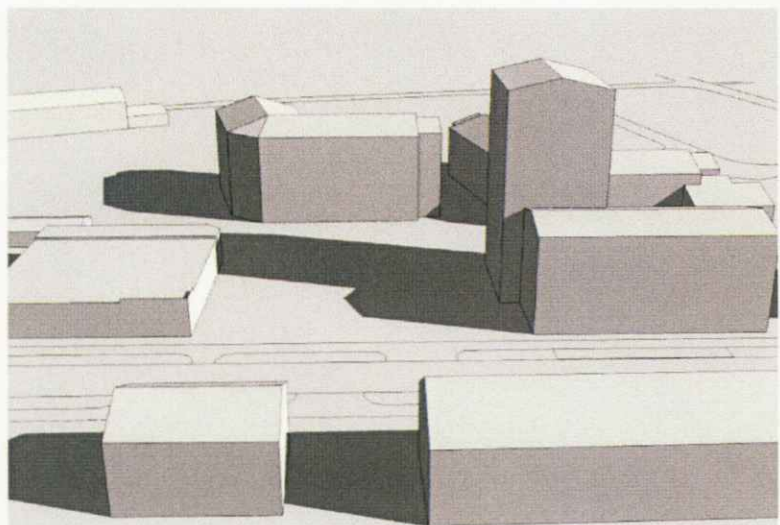
15 april kl 12, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



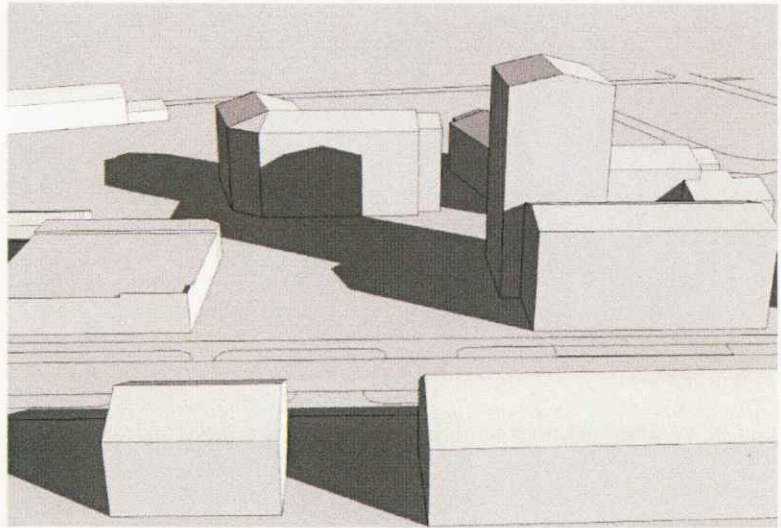
15 april kl 14, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



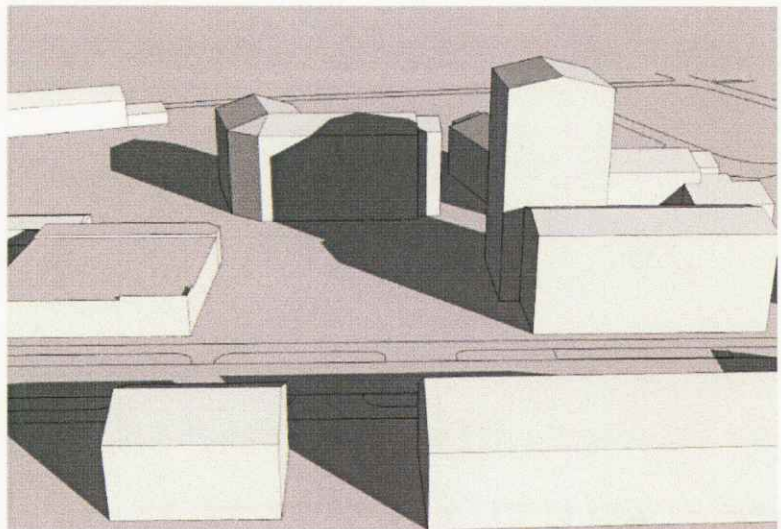
15 april kl 15, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



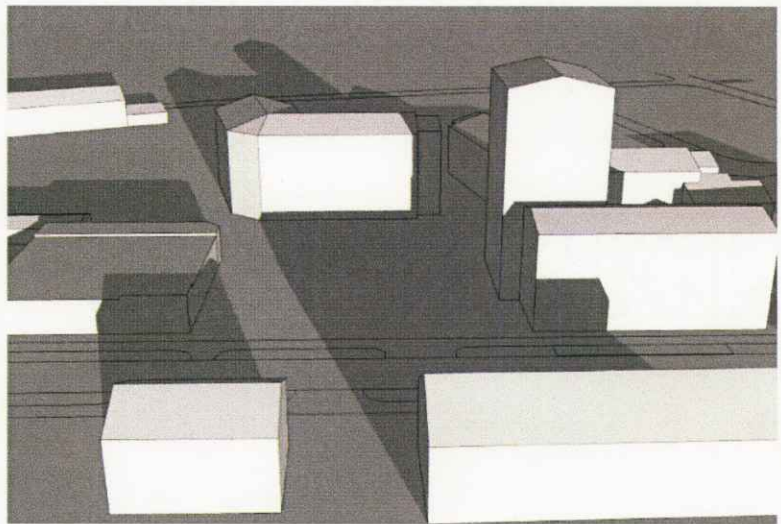
15 april kl 16, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



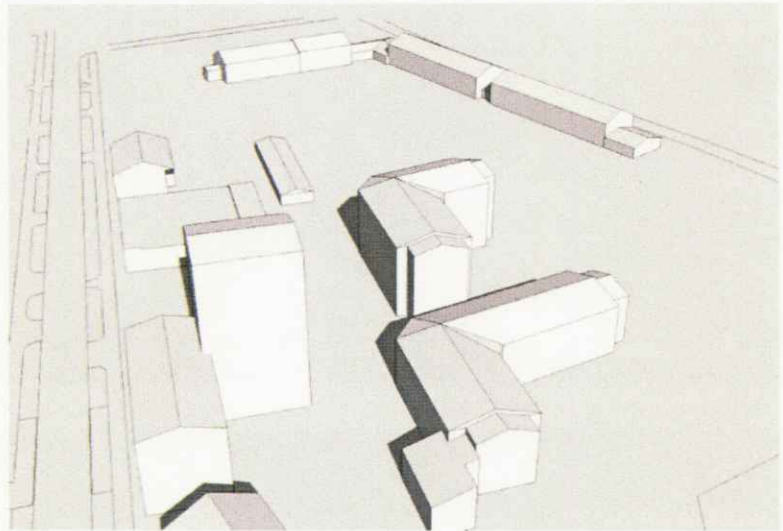
15 april kl 17, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



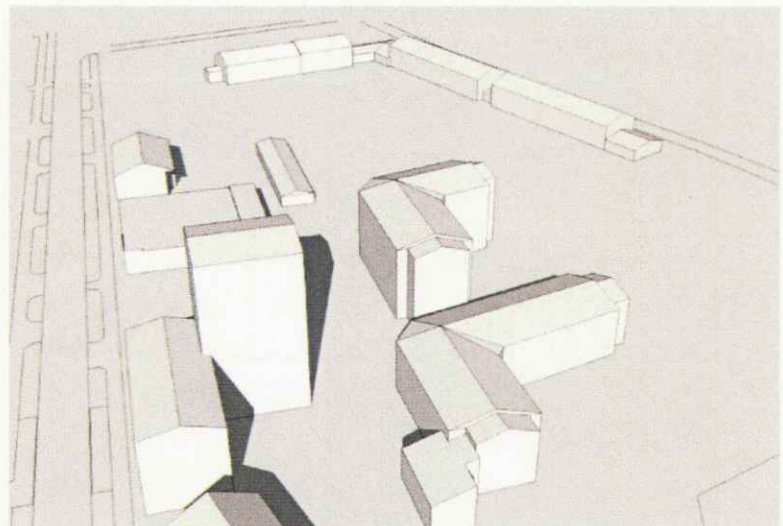
15 april kl 19, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



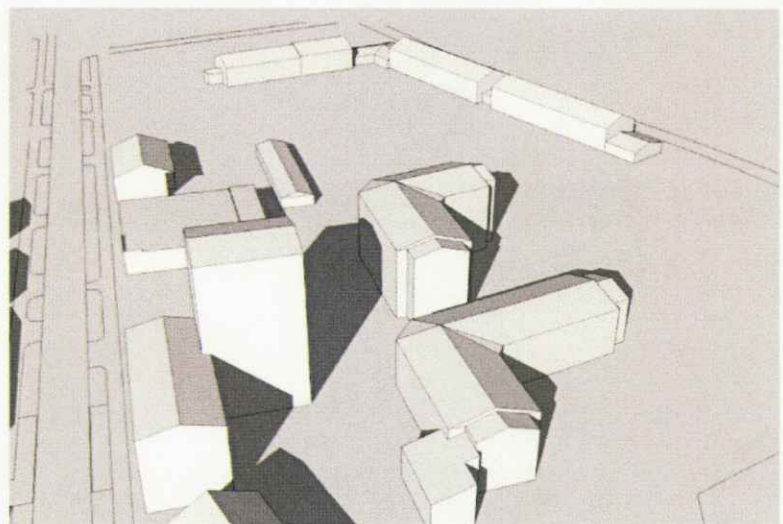
15 april kl 14, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



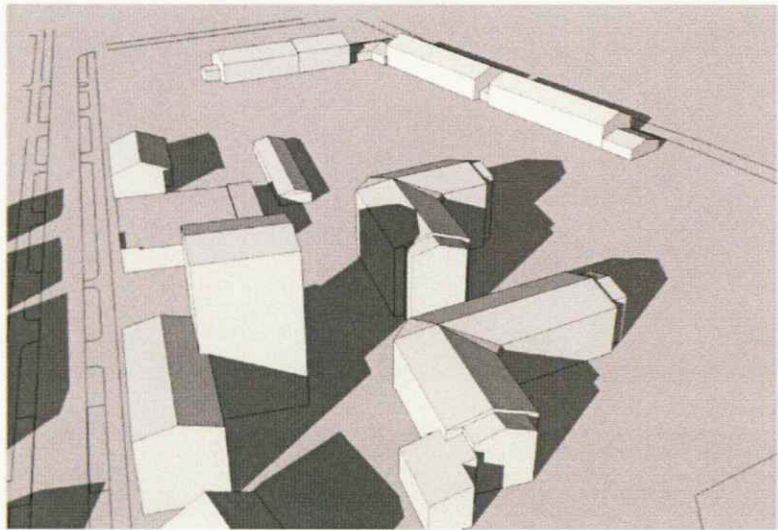
15 april kl 15, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



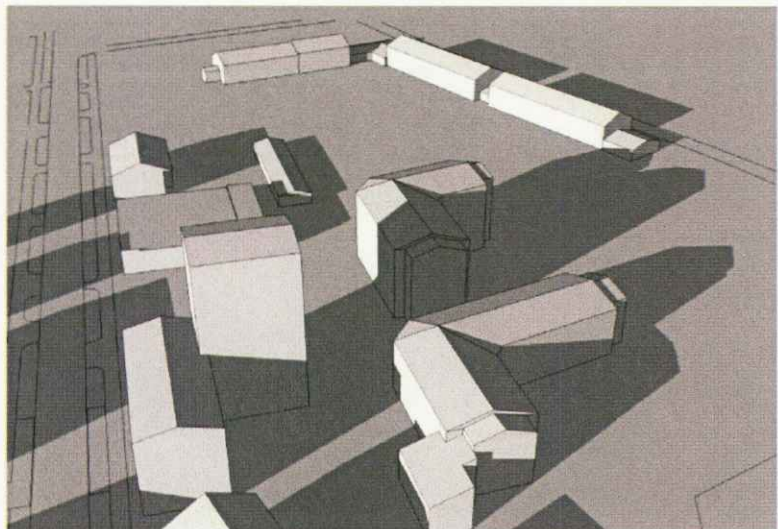
15 april kl 16 perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



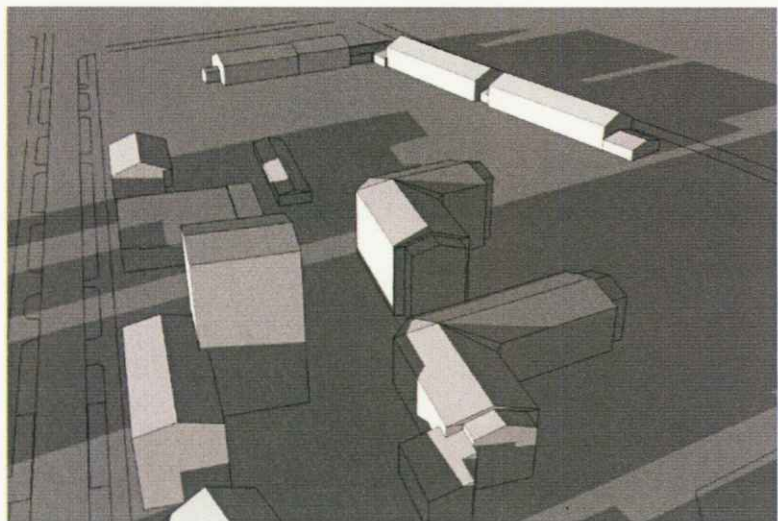
15 april kl 17, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



15 april kl 18, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



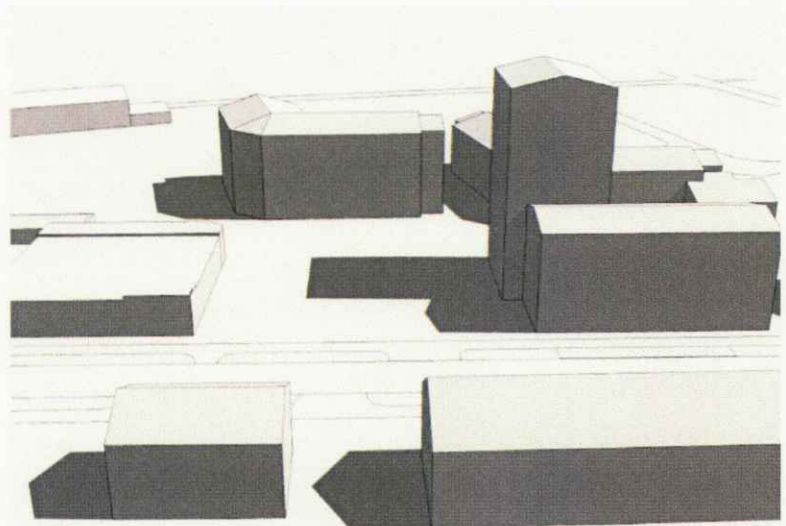
15 april kl 19, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



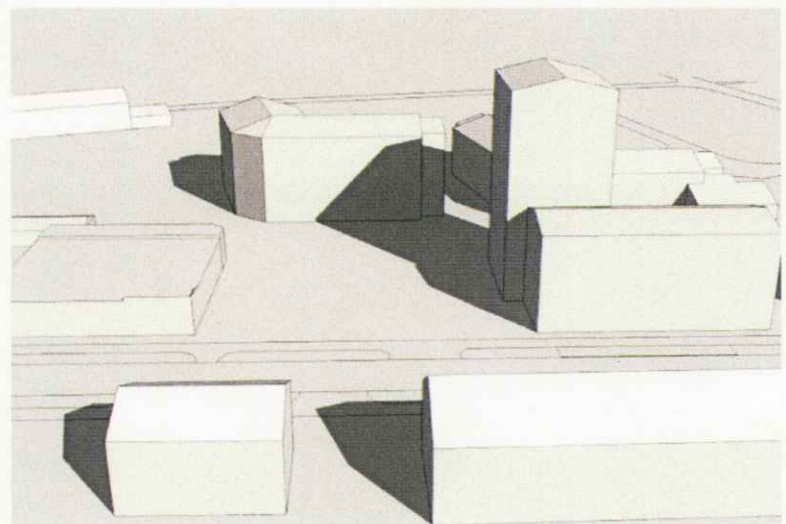
21 juni kl 12, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



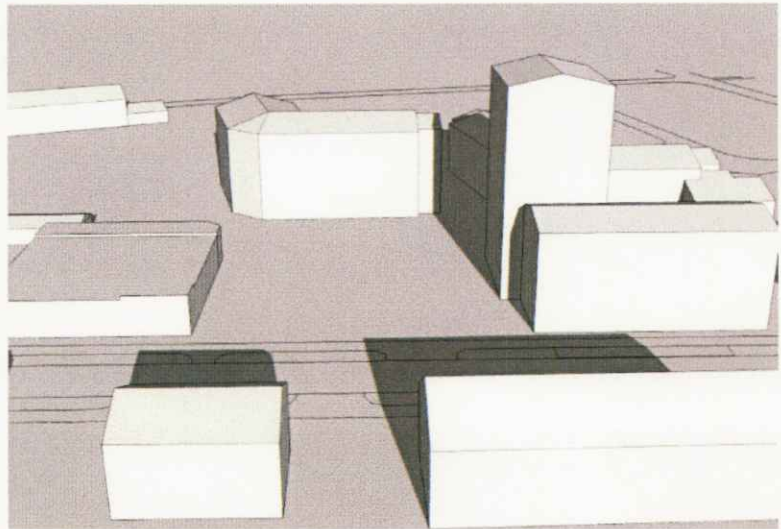
21 juni kl 14, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



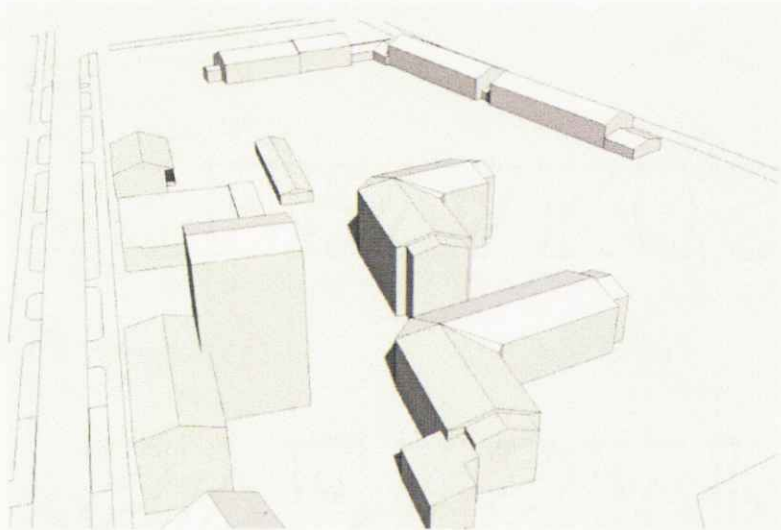
21 juni kl 17, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



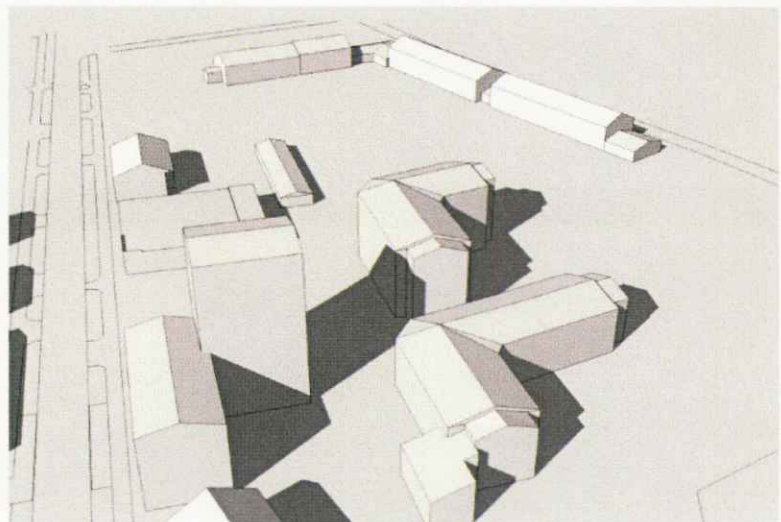
21 juni kl 19, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



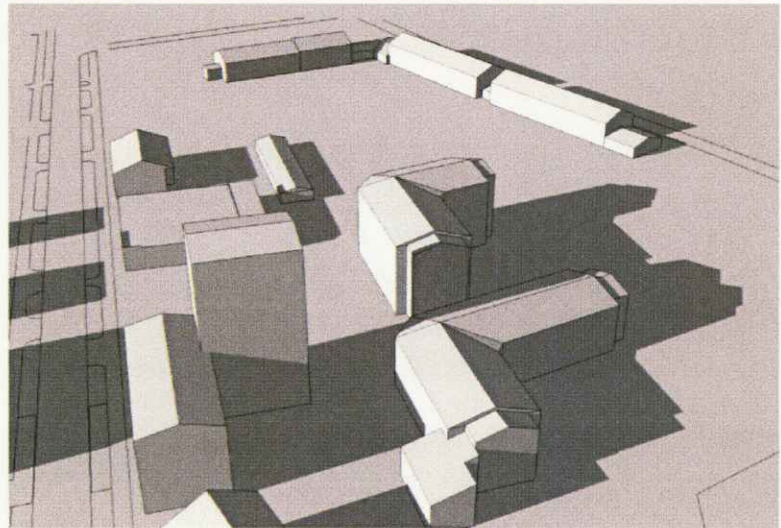
21 juni kl 14, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgården 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgården 45



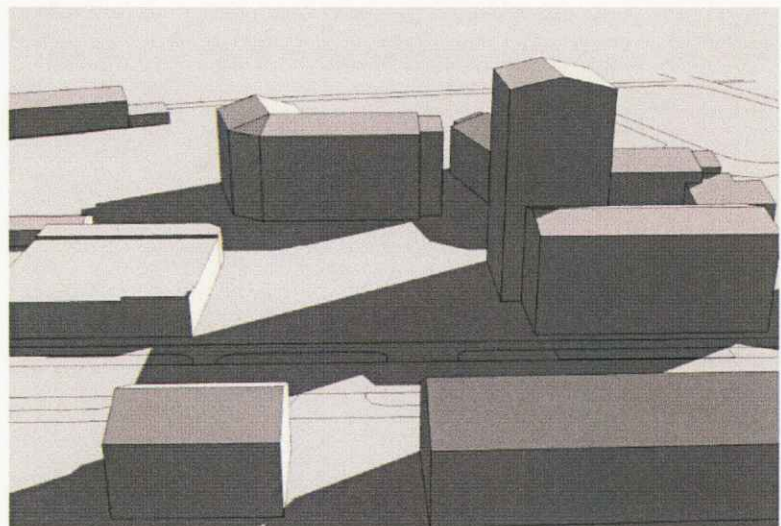
21 juni kl 17, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgården 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgården 45



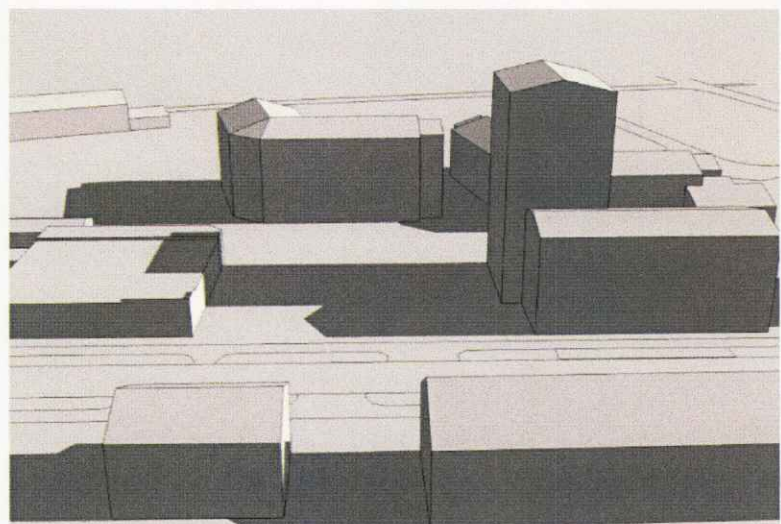
21 juni kl 19, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



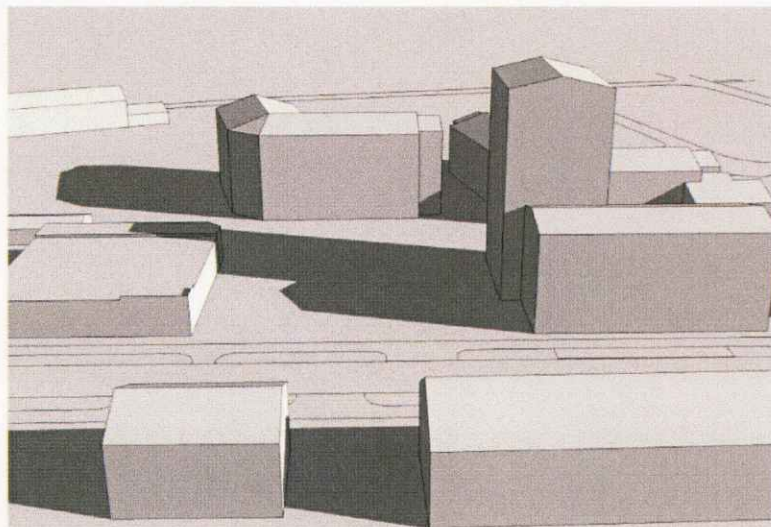
15 september kl 12, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan



15 september kl 14, perspektiv från nordväst över den gemensamma parkeringsytan

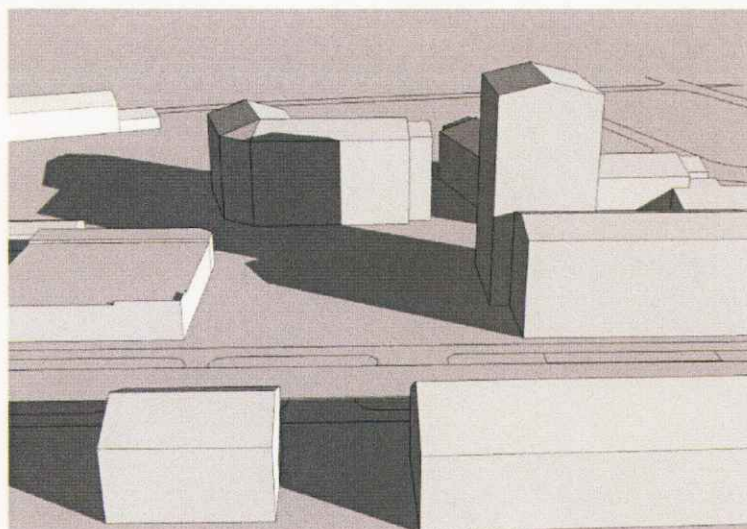


15 september kl 15, perspektiv
från nordväst över den
gemensamma parkeringsytan



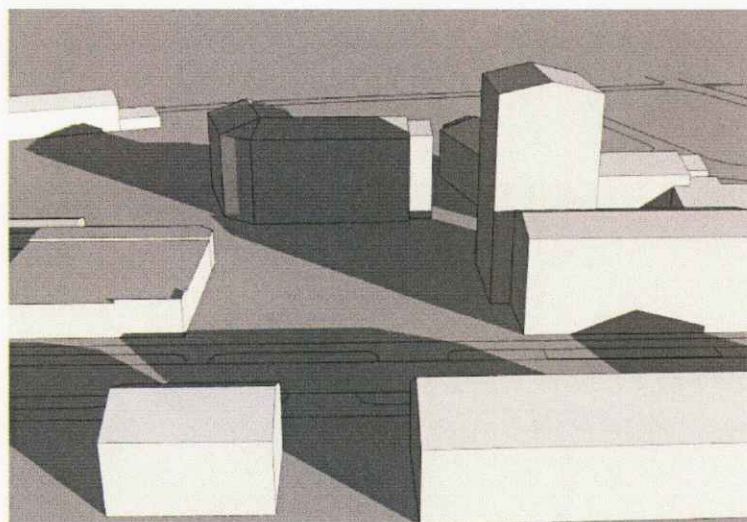
15 september kl 16, perspektiv
från nordväst över den
gemensamma parkeringsytan

Det planerade åttavåningshuset
på Västar Bäckgården 56 skuggar
delar av gräsmattan inom Västra
Bäckgården 46



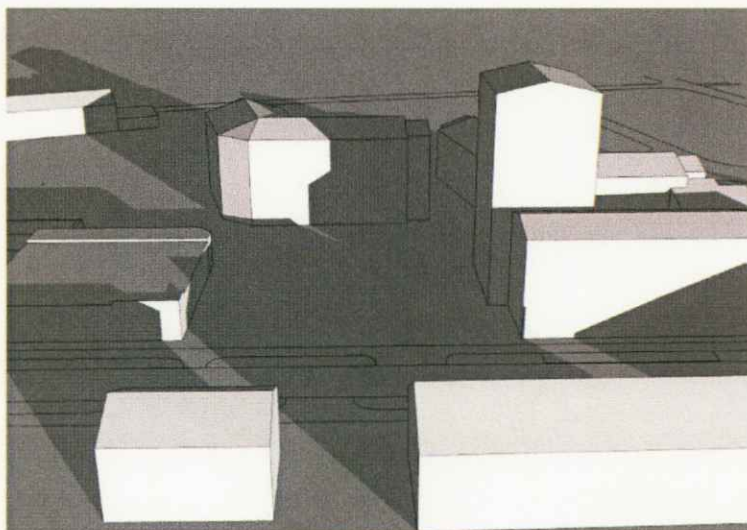
15 september kl 17, perspektiv
från nordväst över den
gemensamma parkeringsytan

Det planerade åttavåningshuset
på Västar Bäckgården 56 skuggar
delar av fasaden till radhusen på
Västra Bäckgården 46.

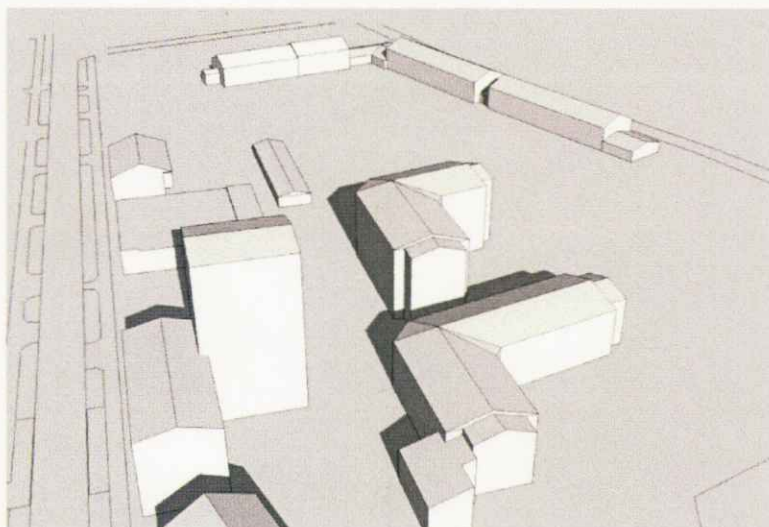


15 september kl 18, perspektiv
från nordväst över den
gemensamma parkeringsytan

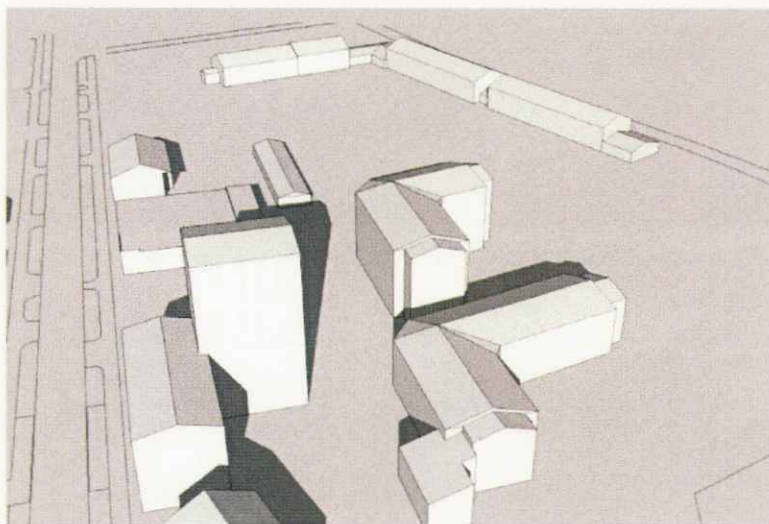
Det planerade åttavåningshuset
på Västar Bäckgärdet 56 skuggar
delar av fasaden till radhusen på
Västra Bäckgärdet 46.



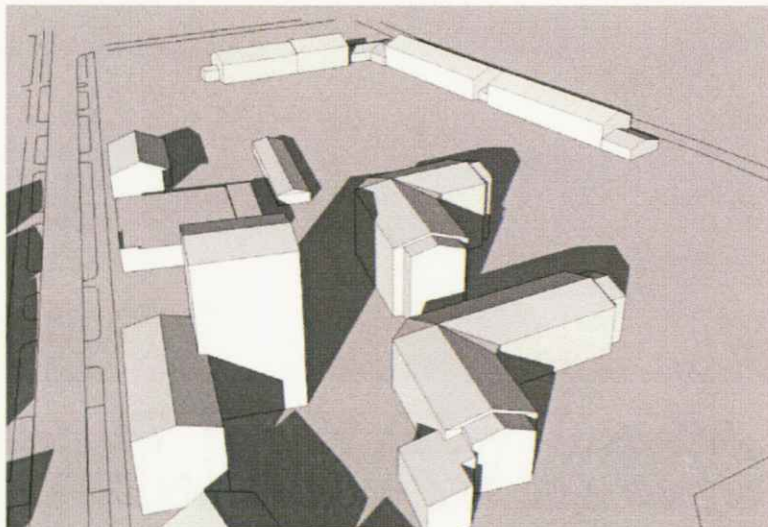
15 september kl 14, perspektiv
från söder över friytan/gården
inom Västra Bäckgärdet 56 och
radhusbebyggelsen inom Västra
Bäckgärdet 45



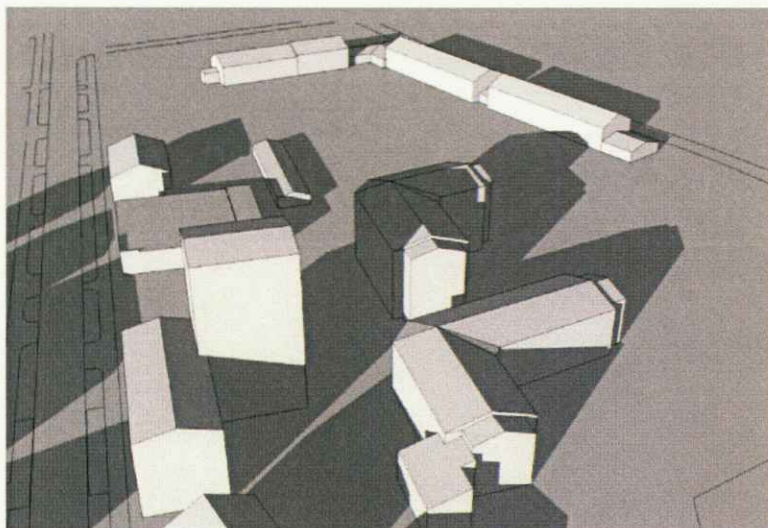
15 september kl 15, perspektiv
från söder över friytan/gården
inom Västra Bäckgärdet 56 och
radhusbebyggelsen inom Västra
Bäckgärdet 45



15 september kl 16, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45

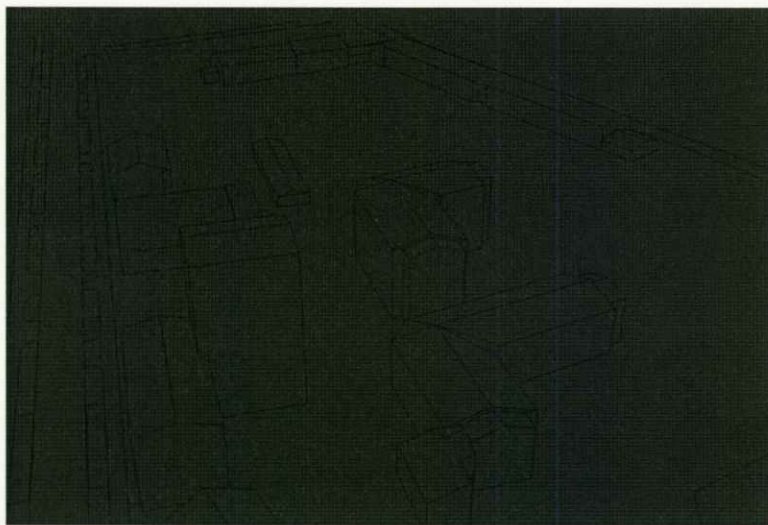


15 september kl 17, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



Det planerade åttavåningshuset på Västar Bäckgärdet 56 skuggar delar av fasaden till radhusen på Västra Bäckgärdet 46.

15 september kl 19, perspektiv från söder över friytan/gården inom Västra Bäckgärdet 56 och radhusbebyggelsen inom Västra Bäckgärdet 45



PM GEOTEKNIK

Umeå kv Västra Bäckgärdet 56

Nybyggnad av bostäder, butiker m m

1 Uppdrag

På uppdrag av Nils & Rogers Fastighets AB har WSP Samhällsbyggnad utrett grundläggningsförhållandena inom rubricerade fastighet. Syftet med utredningen är att den ska belysa områdets geotekniska förutsättningar mot bakgrund av planerad bebyggelse och utgöra underlag för kommande detaljplanarbete.

2 Objektbeskrivning

På den aktuella tomten belägen utmed Östra Kyrkogatan planeras ett punkthus i 9 våningar samt ett 4-våningshus längs med Östra Kyrkogatan. Källare inrymmande parkeringsgarage planeras inom hela tomtytan. Ett rimligt antagande är att källargolvet kommer att ligga ungefär på nivån +11.

3 Befintliga förhållanden

Gatumarken ligger på nivåer mellan ca +13,3 och +13,9. Tomten är bebyggd med en äldre tvåvåningsbyggnad med källare samt ett mindre källarlöst hus. På grannfastigheten i söder (tomt nr 8) finns ett äldre trähus i 2 plan med källare. Grundläggningsuppgifter saknas men byggnaden är sannolikt grundlagd med plattor i mark. På angränsande tomt nr 23 i öster finns byggnader i 4-5 våningar med källare. Enligt tillgängliga uppgifter har grundläggning utförts med plattor i mark (morän). Tomtmarken norr om den nu aktuella fastigheten är obebyggd och utgörs av en parkeringsyta. Inga uppgifter föreligger beträffande markförlagda ledningar i Östra Kyrkogatan. Det bör dock förut-sättas att va-ledningar finns. Enligt de äldre grundundersökningarna finns en grov kul-vert i området vars läge ej klart framgår.

4 Undersökningar

Inga fältundersökningar har utförts för den föreliggande utredningen. Uppgift angående jordlager, grundvatten m m har hämtats från Viaks's undersökning för den i öster angränsande tomten (arbetsnr. 84.2023 daterad 1989-01-31) samt från VAB's undersökning för nuvarande Konsumbutik på tomt nr 20 (arbnr. 35477-407) i norr.

5 Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Enligt tillgänglig geoteknisk information består jorden i området av morän eller morän täckt av maximalt 1-2 m sand eller silt. I ytskiktet förekommer även fyllning. Moränen är fast lagrad medan sedimenten och fyllningen delvis kan vara löst lagrade. Flertalet sonderingar har trängt ned 4-5 m under markytan vilket indikerar att berget ligger djupare än så.

Grundvattenytan har uppmätts på 1,6-1,7 m djup under markytan. I vissa provgropar har kraftigt grundvattenflöde noterats på ca 2 m djup.

6 Grundläggningsförhållanden

Tunga byggnader kan grundläggas med plattor nedförda till morän. Lätta byggnader kan efter att sättningarnas storlek först kontrollerats, grundläggas ytligt med plattor efter bortschaktning av otjänligt fyllningsmaterial.

Mot bakgrund av de planer som nu finns för fastigheten d v s ett utförande med hel källare (parkeringsgarage) kan man räkna med att byggnaderna grundläggs med plattor på morän och att golvet utförs som golv på mark. Det förutsätts därvid att de geotekniska förhållandena är likartade som inom angränsande fastigheter i norr och öster. Om grundförhållandena visar sig vara sämre än i omgivningen, kan stomdelarna i byggnaderna grundläggas med pålar.

Med det underlag som nu finns tillgängligt kan ej avgöras huruvida källaren kan utformas som en dränerad konstruktion eller om den måste utföras vattentät. Man måste först utreda eventuella negativa effekter av en grundvattensänkning och hur detta kan påverka omgivande bebyggelse, ledningar eller andra anläggningar. Under förutsättning att omgivande byggnader m m är grundlagda på fast jord påverkas de ej av grundvattensänkning och de nya byggnaderna kan i detta fall utföras dränerade. Om däremot lösa finkorniga och sättning känsliga sediment förekommer måste bortledning av grundvatten förhindras.

7 Schaktning och omgivningspåverkan

Schaktningsarbetet måste anpassas till de geotekniska förhållanden som råder. Schaktning för de nya byggnaderna bedöms kunna utföras med slänter i lutning 1:1 å 1:1,5. Om exempelvis grundvattenberoende byggnader/anläggningar finns i omgivningen måste åtgärder vidtas för att förhindra temporär och permanent grundvattensänkning.

Ett utförande med källare över hela tomtytan medför att schaktslänterna kommer att inkräkta på eller beröra grannfastigheter och gatumark. De nya byggnadernas grundläggning kommer troligen att hamna något under omgivande byggnaders grundläggning. Schaktning med slänt förutsätter att angränsande tomtmark/gatumark temporärt får disponeras. Om detta ej är möjligt får schaktningen utföras inom spont eller får källaren göras indragen på tomten. Ett utförande med hel källare (källargolvets nivå har antagits bli +11,0) och schaktning med slänt påverkar omgivande byggnader enligt följande:

Uppdragsnr: 10046011

4 (4)

Schaktslänterna mot tomt nr 8, vid blivande nedfart, bedöms ej påverka byggnadens grundläggning.

Mot den södra byggnaden på tomt 23 kan schaktningen i bästa fall utföras med slänt. Eftersom det rör sig om en tung byggnad och schaktningen kommer att ske under grundvattenytan måste dock stabiliteten kontrolleras. Ett utförande med spont säkerställer stabiliteten mot befintlig byggnad.

Mot parkeringen i norr kan schaktning utföras med slänt under förutsättning att tomtmarken temporärt får disponeras.

Schaktning mot Östra Kyrkogatan anpassas till befintliga ledningar.

8 Sammanfattning

Grundläggningsförhållandena inom den aktuella fastigheten bedöms med ledning av tidigare undersökningar i grannkvarteren vara gynnsamma, främst på grund av att fasta jordar dominerar. Byggnader bör därför kunna grundläggas med plattor i mark utan särskilda förstärkningsåtgärder.

Schaktningsarbetena bedöms kunna ske med slänt under förutsättning att omgivande tomt- och gatumark temporärt kan disponeras. Schaktningens eventuella påverkan på omgivande byggnader/ledningar måste dock kontrolleras i detalj när uppgift angående golvnivå, grundläggningsdjup m m föreligger. Eftersom schaktningsarbetena för källaren sannolikt kommer att påverka grundvattenytan måste konsekvensen av grundvattensänkning utredas i samband med detaljprojektering.

Inför kommande projektering och entreprenadupphandling bör en geoteknisk undersökning utföras.

Umeå 2004-02-25

WSP Samhällsbyggnad

Lars-Göran Brink



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-08-21
 Handläggare: Saeid Erfan

Detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56 och 20 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten VÄSTRA BÄCKGÄRDET 56 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2012. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas fria skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-03-07 – 2012-03-30. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för ny- och tillbyggnad, innehållande handel, kontor och bostäder med garage i källarplan. Bostädernas fria skall hålla hög kvalitet med växtlighet och möjlighet till lek. Ytterligare syfte är att gestalta den gemensamma parkeringsytan så att den upplevs som en mötesplats och främjar olika parkeringsbehov. Planförslaget handläggs med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter av vikt

I planbeskrivningen är det omnämnt att " ... luftkvaliteten är god utefter Östra Kyrkogatan i Umeå. " Denna skrivning ger en skev bild av gatan som helhet, där delar av gaturummet, främst söderut från planområdet, har problem med luftkvaliteten.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska behandla och utreda om fläkt, kyl- och ventilationsbuller, som kan finnas efter ett plangenomförande, påverkar bostädernas tysta sida och boendemiljön i övrigt.

Planområdets utfart mot Östra Kyrkogatan korsar ett mycket trafikerat gångcykelstråk. Ett plangenomförande genererar ökad trafikmängd. Trafiksäkerheten måste hanteras så att säkerheten för gående och cyklister förbättras.

PLA 06-5-27 samrådsredogörelse 377809 1 0.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

Kommentar

Planbeskrivningen ändras angående luftkvaliteten utefter Östra Kyrkogatan och kompletteras med rubrik Buller och tillhörande text under Störningar och risker.

Trafikansvariga på Umeå kommun, Gator och parker, har i samband med upprättande av parkeringens gemensamhetsanläggning 2005 optimerat läget ur trafiksäkerhetssynpunkt för parkeringens in- och utfart. Trafikansvariga arbetar på lösningar för att få ner cyklisternas hastigheter i anslutning till in- och utfarten till parkeringen.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET, UMEÅ KOMMUN

Utskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget för Västra Bäckgården 56 och 20 förs vidare i planprocessen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

För luft föreslår Miljö- och hälsoskydd en planbestämmelse om att *luftintag för bostadsbyggnaden ska planeras högt upp i den högre delen av byggnaden*. Orsaken till en sådan bestämmelse är att beräkningar (luftsimuleringskartan) indikerar att den nedre utvärderingströskeln för kvävedioxid överskrids för dygn och timme på Östra kyrkogatan på den aktuella platsen. Miljö- och hälsoskydd delar bedömningen att planförslaget i sig inte påverkar luftkvaliteten nämnvärt i området.

Planbestämmelse om tyst sida för bostäder tillstyrks.

Planförslaget med syfte att skapa förutsättningar för ny- och tillbyggnation innehållande handel, kontor och bostäder bedöms i övrigt vara godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras angående luftintag.

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Inga synpunkter.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Byggnadernas höjd (8 våningar) gör att området runt husen måste anpassas så att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga lägenheter vilket, om brandfordon måste placeras på gården, kommer att påverka kraven på bjälklaget under friytan. Alternativt kan trapphus utformas i klass Tr2 så att brandförsvaret inte behöver utgöra en del av utrymningsstrategin.

Brandförsvaret har vid inventering av befintlig bebyggelse i Umeå uppmärksammat stora problem med åtkomsten för höjdfordonen. Problemen består ofta i oplogade uppställningsplatser, att stenar placerats i svängarnas innerkanter

eller att uppställningsplatserna helt enkelt används som snöupplag av fastighetsägarna.

Kommentar

Under rubriken Byggnadsteknik i plankartan tilläggs en planbestämmelse [b₂] för att säkerställa utformning av trapphuset enligt Trapphus Tr2 (BBR 19, Kap 5:246). I planbeskrivningen, under rubriken tillgänglighet, kommer också skrivas att utformning och underhåll av friytorna inom planområdet inte ska hindra räddningstjänstens eventuella insatser.

AB BOSTADEN

AB Bostadens yttrande återges i sin helt här nedan.

Synpunkter från AB Bostaden är att våra hyresgäster med fasad mot väster kommer att vid middagstid under den varma delen av året tappa glädjen av en idag solbelyst balkong. Dom förlorar glädjen att efter arbetet sitta på balkongen och äta middag i aftonsolen.

Trafiken i dag till och från parkeringen vid Konsum är riskfylld pga. korsande cykelbana där cyklisterna kommer rullande i full fart efter Östra Kyrkogatan. Ökad trafikvolym kommer att kräva trafiksäkerhetsåtgärder för att minimera risken för kollisioner med cyklande.

Grundvattenförhållanden för området är inte bra, Djupbäcken som rinner nedanför genom Hagaparken gör att dagvattnet måste pumpas i AB Bostadens fastighet Bäckgården 13 året runt, detta gäller för alla fastigheter i grannskapet som har källare. Underjordisk parkering kommer att kräva speciella åtgärder som vi från AB Bostaden reserverar oss för

Kommentar

Planförslaget medför att nämnda balkonger skuggas. Det är olyckligt men acceptabelt att hyresgästerna förlorar 1-2 soltimmar på eftermiddags- alternativt kvällstid under sommarmånaderna för att möjliggöra en centrumbildning i området.

Från nuvarande byggnader på fastigheterna Västra Bäckgården 8 och 56 som båda har källare pumpas inget dagvatten. AB Bostadens byggnader står på mark där det tidigare bedrivits handelsträdgård vilket troligen gör att där råder andra grundvattenförhållanden. I bilaga 2, PM Geoteknik står att "Eftersom schaktningsarbetena för källaren sannolikt kommer att påverka grundvattenytan måste konsekvensen av grundvattensänkning utredas i samband med detaljprojektering". Dessa utredningar genomförs i bygglovs-skedet. Den upplysningen finns för övrigt i planbeskrivningen under rubriken Geotekniska förhållanden.

Angående trafiksituationen se kommentar Länsstyrelsen.

STEN-GUNNAR ÖBERG, VÄSTRA BÄCKGÄRDET 8

Muntligt samråd med Sten-Gunnar Öberg, fastighetsägare Västra Bäckgårdet 8. Sten-Gunnar Öberg instämmer med Bostaden AB angående parkering och reserverar sig för de speciella åtgärder underjordisk parkering kan medföra hans fastighet. Däremot är han positiv till att antalet utfarter till Östra Kyrkogatan begränsas i och med att parkeringsuppfarten går över den gemensamma parkeringen. Vidare svarar han att inget vatten behöver pumpas från källaren i byggnaden på Västra Bäckgårdet 8. I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Se kommentar till AB Bostaden

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETEN LANDSSTATEN, VÄSTRA BÄCKGÄRDET 45

Skuggstudien bör kompletteras. Av de bilder som bifogats framgår inte om skuggan från den högsta byggnaden på Västra Bäckgårdet 56 når förbi byggnaden på Västra Bäckgårdet 23 och faller på Västra Bäckgårdet 45 eller de radhusbyggnader som finns på Lövestigen. Detta gäller de tidpunkter då solen står lågt i sydvästligt läge. Vidare framgår inte av skuggstudien hur skuggan från den högsta byggnaden på Västra Bäckgårdet 56 faller in på Västra Bäckgårdet 45 när solen är i ett läge som gör att skuggan faller mellan Konsumbyggnaden och byggnaden på Västra Bäckgårdet 23 (det vill säga hur mycket kommer den samfälliga marken på Västra Bäckgårdet att skuggas).

Den högsta byggnaden på Västra Bäckgårdet 56 är för hög. Den smälter inte in i den omgivande miljön och det förefaller omotiverat med en sådan avvikelse i höjd. Redan de befintliga byggnaderna på Västra Bäckgårdet 23, som är fyra våningar höga, är avvikande genom sin höjd och upplevs som "kolosser" i ett annars småskaligt område. Den omständigheten att områdets charm och karaktär gått förlorad med dessa byggnader utgör inte skäl för ytterligare steg i samma riktning. Det förefaller också svårt att motivera höjden med argumentet att skapa ekonomisk bärkraft för centrumbildningen. De relativt få människor som kommer att bo i de översta våningarna kan inte ha annat än marginell ekonomisk betydelse för handeln i området. Konsumbutiken går för övrigt strålande bra. Den ekonomiska bärkraft som våningarna ger för byggherren ska inte utgöra ett skäl för en sådan avvikelse från den omgivande bebyggelsen som det nu är fråga om.

Utbyggnaden av Konsumbyggnaden bör under inga förhållanden ske närmare än 0,5 m från gränsen mot Västra Bäckgårdet 45. Om utbyggnaden utformas i samma stil som den befintliga byggnaden kommer den att bli ett avvikande och störande inslag i den estetiska miljön på Västra Bäckgårdet 45. Det bör därför tas in som ett villkor i detaljplanen att utbyggnadens utformning avseende t ex takhöjd, taklutning, materialval, färgsättning och annat ska göras så att den smälter in eller harmonierar med miljön på Västra Bäckgårdet 45. Det bör därtill tas in som ett villkor att bullrande installat-

Samrådsredogörelse

5 (7)
 Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-08-21

ioner som ventilationsfläktar och liknande inte installeras så att bullret sprids i riktning mot Västra Bäckgården 45.

De i samfälligheten ingående fastigheterna/byggnaderna är uppförda i lättbetong och därför särskilt känsliga för sprickbildning. Vid eventuell påning i mark ska särskild hänsyn tas till risken för skador.

Kommentar

Skuggstudien har kompletterats med kl 15 och 16 den 15 april och 15 september. Den visar att den 15 september skuggas en del av den samfälliga marken på Västra Bäckgården 45 medan den inte skuggas den 15 april. Av studien kan slutsatsen dras att det inte finns någon möjlighet att den höga huskroppen kan skugga radhusen på Lövestigen.

Bostadsbyggnaden i fyra våningar på Västra Bäckgården 56 som står utefter Östra Kyrkogatan är formmässigt tänkt att anpassa sig till byggnaderna på andra sidan Östra Kyrkogatan. Den höga byggnaden tillåts en byggnadshöjd av 26 meter, det motsvarar 8 våningar, och blir förhoppningsvis ett riktmarke utefter Östra Kyrkogatan som markerar entrén till Sandbacka och de kommersiella verksamheterna i området. Bebyggelsen inom planområdet och dess omedelbara närhet är inte utpräglat småskalig utan består av en heterogen bebyggelsestruktur bestående av byggnader med olika form och skala samt användning. Därför anser kontoret att höghusdelen inte leder till någon försämring av karaktären av bebyggelsen här. För övrigt har höghusdelen inte någon formmässig jämförelse med bostäderna på Västra Bäckgården 23. Detaljplaneförslaget handlar inte om att ge området en ekonomisk bärkraft som inte finns i dagsläget. Den avser att främja stadsutvecklingen med centrumskapande karaktär som framförts i Byggnadsordningens vision.

Tillbyggnaden av mataffären på fastigheten Västra Bäckgården 20 anses vara ett mindre tillskott. Dessutom finns det relativt sett stort avstånd mellan mataffären och radhusbebyggelsen på Västra Bäckgården 45. Därför anser kontoret inte att det finns anledning att tillbyggnadens utformning ska regleras i detaljplan för att den ska harmoniseras mot dessa radhus. Däremot ska tillbyggnaden vara estetisk tilltalande och anpassas till mataffärens formspråk och dess användning.

Eventuella nya installationer av tekniska anordningar på mataffärens tak ska inte alstra bullernivåer som överstiger 45 dBA. Detta krav kommer att tilläggas som en bestämmelse i plankartan under rubriken Störningsskydd. Den nya planbestämmelsen kommer också att motiveras i planbeskrivningen under rubriken Buller.

Rivning av befintliga hus och byggandet av nya byggnader ska inte leda till skador till bebyggelsen i omgivningen. Det anses inte finnas särskilt risk i detta avseende därför den frågan inte regleras i detaljplanskedet utan blir en fråga för bygglovskedet.

UMEÅ ENERGI

I samråd med fastighetsägaren har Umeå Energi Elnät AB fått möjligheten att, om behov finns, bygga en transformatorstation i garageplan i huskroppen längs Östra Kyrkogatan. Transformatorstationen kommer att avskärmas med aluminiumplåt för att undvika magnetfält i omgivande lokaler. Föreslaget e-område kan därmed utgå.

Längs fjärrvärmeledningen i södra delen av Västra Bäckgården 56 finns två lågspänningskablar som elförsörjer fastigheten Västra Bäckgården 23. Dessa kablar måste åtgärdas på lämpligt sätt.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Plankartan ändras och e-område tas bort. Planbeskrivningen ändras med text angående transformatorstation under rubrik Teknisk försörjning, El.

UMEVA*Vatten och avlopp*

Källare utgör alltid en översvämningsrisk, för att minimera denna bör eventuellt spill-, dag- och dränvatten pumpas. Dämningsnivå för dagvatten ligger i markytan vid förbindelsepunkt. Dessutom bör källarnedfarter skyddas från nederbörd genom lämplig höjdsättning och eventuellt tak. Dag och dränvatten får inte anslutas till det kommunala spillvattenledningsnätet.

3D fastighetsbildning och eventuellt annan fastighetsreglering medför behov av gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Gemensam mätning av vattenförbrukningen för flera fastigheter kommer då att bli aktuellt.

Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas så långt möjligt, exempelvis utkastare mot tillgängliga grönytor. Gröna tak bör övervägas. Tryckstegring av vatten kan komma att bli nödvändig, för detta ansvarar fastighetsägaren.

Avfall och återvinning

Utrymme för avfall och återvinning bör placeras nära väg eller parkering för att minska trafik med sopbil på fastigheten. Backande lastbil är ett riskmoment. Anvisningar finns i NOA 11.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med upplysningar om minimering av översvämningsrisker, hantering av gemensam mätning av vattenförbrukningen och att dag och dränvatten inte får anslutas till den kommunala spillvattenledningen. Detsamma gäller upplysning om hållbar dagvattenhantering, avfallshantering enligt NOA 11 och tryckstegring av vatten som fastighetsägaren har ansvar för.

SKANOVA

Skanova har kabelrör/kabel över fastigheten som försörjer Västra Bäckgården 23 och Västra Bäckgården 8. Se bifogade karta.

Om flyttning/ombyggnad erfordras utför och bekostar Skanova arbetet.

Samrådsredogörelse

7 (7)
 Diarienummer: PLA 06-05
 Datum: 2012-08-21

**Kommentar**

Fastighetsägaren informeras angående befintlig kabelrör/kabel. Planbeskrivningen kompletteras också med angivna upplysningen och kartan.

Ändringar och kompletteringar efter samråd

Under samrådet har 12 yttranden inkommit. De ändringar som föreslås i planhandlingar med anledning av inkomna yttranden redovisas nedan;

Plankarta:

- Införande av bestämmelse för att begränsa bullernivån av nya tekniska installationer vid tillbyggnation av matbutiken
- Införande av bestämmelse för utförande av trapphuset enligt Trapphus Tr2 (BBR 19, Kap 5:246) i höghusdelen

Planbeskrivning:

- Ny underrubrik, grundvattennivå
- Ny underrubrik Trapphus Tr2
- Ändring av text under rubriken buller
- Ändring av text under rubriken tillgänglighet

Skuggstudie (bilaga1):

- Nya bilder för kl 15 och 16 den 15 april och den 15 september

UMEÅ KOMMUN augusti 2012
 Detaljplanering

Tomas Strömberg
 Planchef

Saeid Erfan
 Planarkitekt

120710092344157