

ÖVERSIKTSKARTA

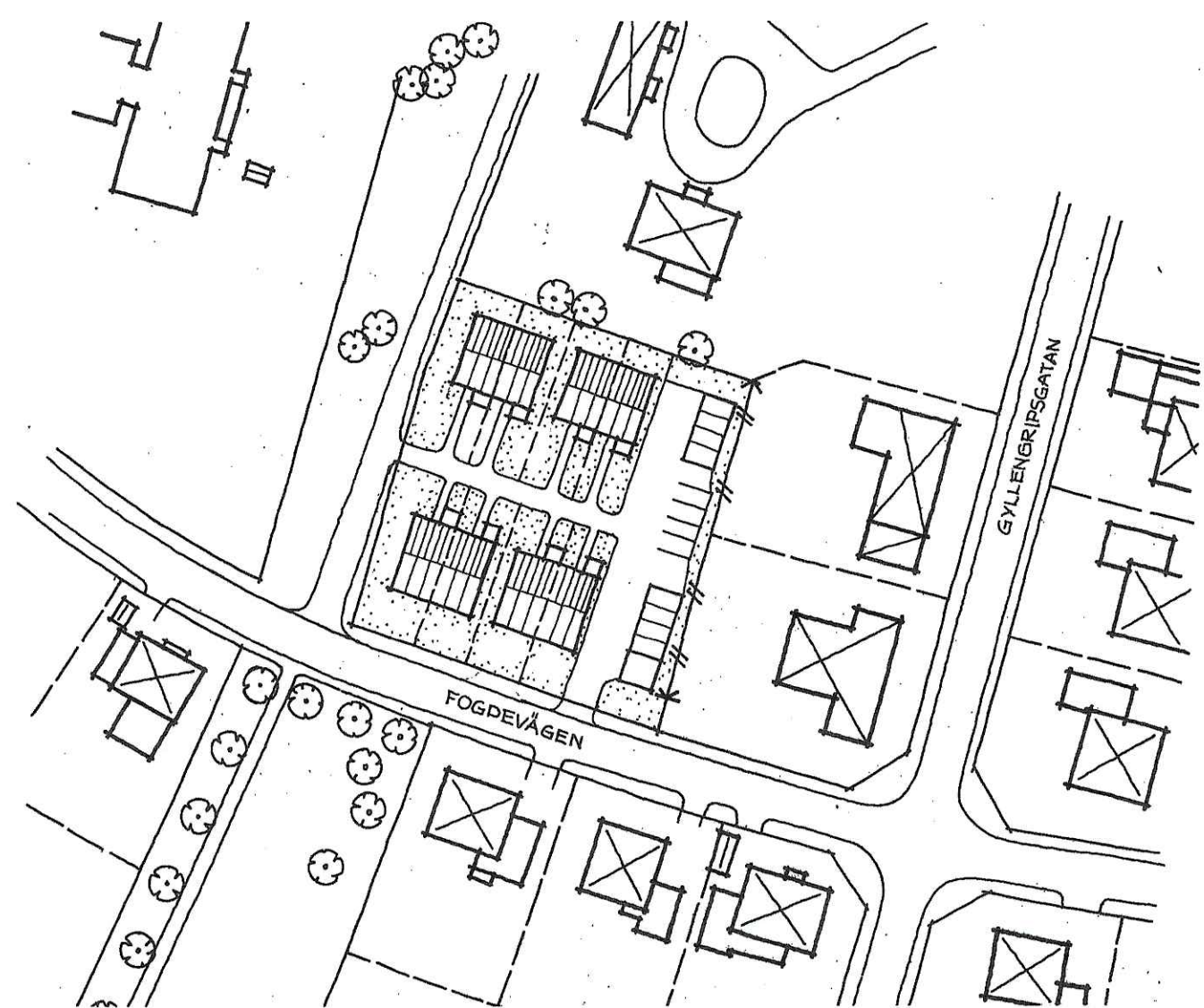


ILLUSTRATION 1:1000

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

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e 155 Största bruttoarea i m² ovan mark per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med carport och uthus för sophantering
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- G Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas
- Staket skall finnas. Grind för gående ska anordnas
- Plank, med en höjd av min 1,80 och max 2,00 meter högt, ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Största taklutning i grader
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Carport/garage får uppföras med högsta totalhöjd på 2,9 m

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UPPLYSNINGAR

- Planområdet störs av flygbuller med en maximal ljudnivå på 80 dBA enligt plansch 10.1 B i reviderat bullerunderlag B737-500 för flygplatsens expansion i Umeå. Byggnaderna ska utföras så att de uppfyller BBR:s krav på ljudnivå inomhus, med utgångspunkt från det flygbuller som förekommer eller på sikt väntas förekomma.

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-12-14 § 245
Laga kraft 2012-01-11
Vidimeras *Luger Södermark*

Detaljplan för del av fastigheten
ROSEN 7 inom BACKEN
i Umeå kommun Västerbottens län
UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering augusti 2011
Reviderad i november 2011

Tomas Strömberg
Planchef

Saeid Erfan
Saeid Erfan
Planarkitekt

2480K-P12/5

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

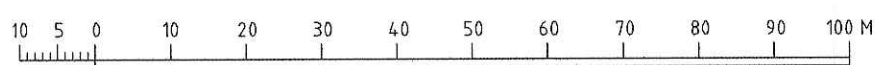
Upprättad 2011-02-14 LAN 11-68
Reviderad
Anna Helmers
Lantmätare

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1975 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000





Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-63
Datum: 2012-01-16
Handläggare: Saeid Erfan

1 (1)

Detaljplan för fastigheten ROSEN 7 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-12-14, § 245. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2012-01-11.

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 - P12/15 2011121510743.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



Länsstyrelsen
Västerbotten

5

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2011-12-30
Dnr

Beslut

Datum
2011-12-29

Ärendebeteckning
404-8724-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
Rosen 7 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län.
(PLA 10-63)**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2011-12-14 § 245 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt

Maria Hessel
Planarkitekt

BN § 245

**Detaljplan för fastigheten ROSEN 7 inom Backen i Umeå kommun,
Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-11-11, bilaga.
Handläggare är Saeid Erfan.

BESLUT

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga grunder för bostadsbebyggelse i form av parhus. Detaljplanen syftar också till att säkerställa friytor.

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

Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna revideras på följande punkter:

Planbeskrivningen kompletteras med

- Ändring av planens syfte från att gälla markbostäder (parhus/ alt. radhus) till att enbart gälla planering för parhus
- Uppdatering av solstudie
- Beskrivning om vatten och avloppsledningar på Rosen 7 som tillhör Rosen 3
- Ändring av text kring staket och plank

Plankartan kompletteras med

- Ändring av ytor för bostäder
- Ändring av ytor för gemensam parkering
- Införande av planbestämmelse om höjden på carport/garage
- Indraget av plank med fem meter och ändring av plankens höjd
- Ändring av ytor tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar
- Ändring av ytor för gemensamhetsanläggning
- Förlängning av sträckan där utfart inte får anordnas
- Ändring av bestämmelsen för staket så att grind för gående ska anordnas

BN § 245

Ändringarna har redovisats för berörda sakägare som hade yttrat sig om planförslaget vid ett bokat möte onsdag den 2 november 2011 och de har fått möjlighet att lämna synpunkter (se utlåtandet).

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

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses, gällande minskning av exploateringsgrad, har framförts av följande sakägare:

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

✓ Liselotte Lundkvist och Pär Lundkvist (Rosen 1)
Gyllengripsgatan 7
903 55 Umeå

postat 21/12 2011
150

✓ Tomas Lindehell (Rosen 2)
Gyllengripsgatan 5
903 55 Umeå

- Övriga berörda, (underrättelse):

✓ Trafikverket
✓ Umeå Airport

för kännedom
-11-

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad november 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad augusti 2011, reviderad november 2011

Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad november 2011

Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad november 2011

Samrådsredogörelse daterad augusti 2011

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokoll sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

11
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2011-12-14

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.15 Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (S), ordförande, §§ 239-251 och §§ 253-262
Ulrik Berg, (M) vice ordförande, § 252
Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande, justerare §§ 252, 259-260
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S), §§ 239-253
Peder Westerberg (FP)
Eric Bergner (C)
Veronica Kerr (KD), §§ 239-249 och 251-262
Alireza Mosahafi (MP), justerare § 252
Kurt Bergström (S)
Emma Nilsson (S)
Bernt Lundström (S), §§ 254-262
Rabih Ballout (KD), § 250

Ersättare Maria Vängbo (S)
Ola Borgström (S)
Mattias Sehlstedt (V)
Igor Jonsson (M)
Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C)
Peter Eriksson (MP)

Utses att justera Ulrik Berg och Örjan Mikaelsson (§§ 252, 259-260)

Justeringens plats och tid Umeå kommun, Bygglov 2011-12-19

Underskrifter Sekreterare

Hannele Häkkinen
Hannele Häkkinen

Paragrafer 239-258 och
261-262

Ordförande

Åsa Ögren
Åsa Ögren

Ulrik Berg
Ulrik Berg § 252

Justerare

Ulrik Berg
Ulrik Berg

Örjan Mikaelsson
Örjan Mikaelsson § 252

Alireza Mosahafi
Alireza Mosahafi

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2011-12-14

Datum för anslags uppsättande 2011-12-20

Datum för anslags nedtagande 2012-01-10

Förvaringsplats för protokollet Umeå kommun, Bygglov

Underskrift

Hannele Häkkinen
Hannele Häkkinen

Plats och tid

Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.15 Lunch 12.00-13.00

Övriga deltagare

Anders Aubry, bygglovarkitekt
Anders Lidman, mättningsingenjör
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef
Erik Haglund, bygglovsingenjör
Håkan Sjögren, ekonomichef
Inger Södermark, kartingenjör
Jonas Andersson, chef bygginspektion
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Martin Höglund, byggnadsinspektör
Peter Berggren, bygglovsingenjör
Stina Norman, bygglovsingenjör
Stina Rydberg, jurist
Tomas Strömberg, planchef
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Niklas Forsgren, informatör



ANTAGANDESHANDLING

1 (7)

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-63

Detaljplan för fastigheten **ROSEN 7** inom **Backen** i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga grunder för bostadsbebyggelse i form av parhus. Detaljplanen syftar också till att säkerställa friytor.

PLANDATA

Planområdet är beläget på södra Grisbacka som ligger ca tre km väster om Umeå Centrum. Planområdet har en areal på 2541 m² och består av fastigheten Rosen 7 som ligger längs Fogdevägen. Området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Umeå kommun ÖPL 98 antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 gäller för planområdet. I denna beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl.a. Backen, kompletteras var- samt med nybyggda bostäder.

För planområdet gäller detaljplan för kvarteret Rosen inom Backen, 2480K-P204/1976, antagen 1976-04-12 av byggnadsnämnden i Umeå. Enligt denna plan är området betecknat som lagerbyggnad och dyl.

I Fördjupning för Umeå (FFU), antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 29 augusti 2011, står att tät bebyggelse inom "fem-kilometerstaden" ska prioriteras.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 3 mars 2011 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom planområdet finns idag lagerlokaler som används för lagring, utställning och försäljning av plattor och marksten. Affärsrörelsen är en säsongsberoende verksamhet som är inaktiv under vinterhalvåret. Planförslaget förutsätter att nuvarande lagerlokaler ska rivas och ersättas med fyra parhus.

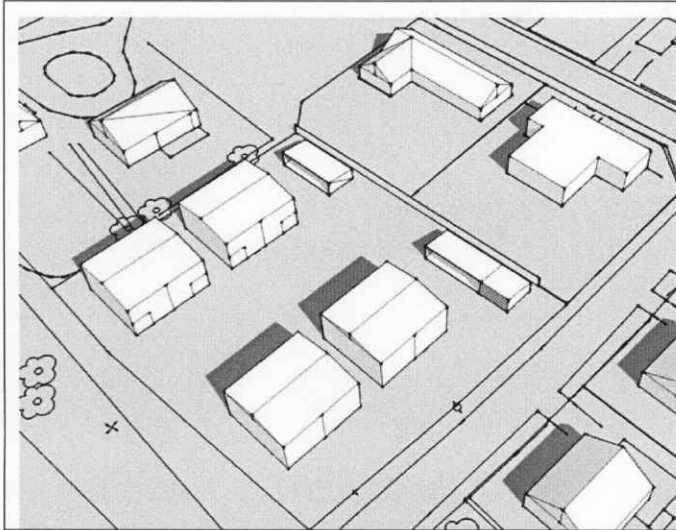
Bebyggelsestruktur

Bebyggelsen på den delen av södra Grisbacka består mestadels av bostäder med inslag av verksamhetslokaler. Bostäderna som huvudsakligen byggdes under 60-talet består vanligtvis av fristående enbostadshus i ett plan med källare och ibland med inredd vind. Villabebyggelsen har följt gatustrukturen och därmed fått den karaktäristiska ringformen. Bostädernas entréer är vända mot gaturummen. Mellan gatorna och husen finns förgårdar som har dimensionerats utifrån solljusförhållandena. Förgårdarna mot norr eller öster är mindre medan de som vetter mot söder och väster är större. Fjällpanel, tegel och mexitegel förekommer som fasadmateriäl. Takmaterial är nästan uteslutande lertegel eller betongplattor. Det finns emellertid en variation beträffande takens utformning, både sadeltak och platta tak förekommer.

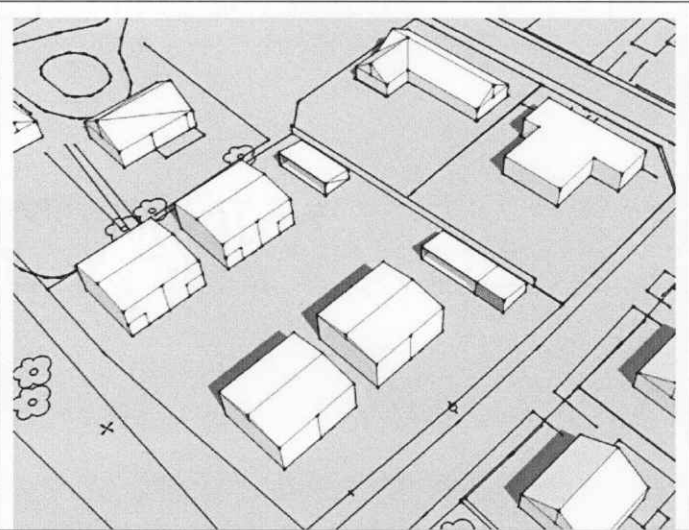
Byggnadsstrukturen på kvarteret Rosen skiljer sig på flera punkter från det ovannämnda. Här råder en blandning av verksamhetslokaler och bostäder. Norr om planområdet, inom fastigheten Rosen 3, finns en gårdsbebyggelse som är kvar från slutet av 1700-talet. Gården har markerats som särskilt värdefullt enstaka hus i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske. Gårdsbyggnaderna innehåller både verksamhetslokaler och bostäder. Det finns samtidigt enplansvillor, öster om området, som är placerade längs Gyllengripsgatan. Väster om planområdet, i kvarteret Malvan, finns en fristående förskolebyggnad vars placering också avviker från byggnadsstrukturen.

Bostäder

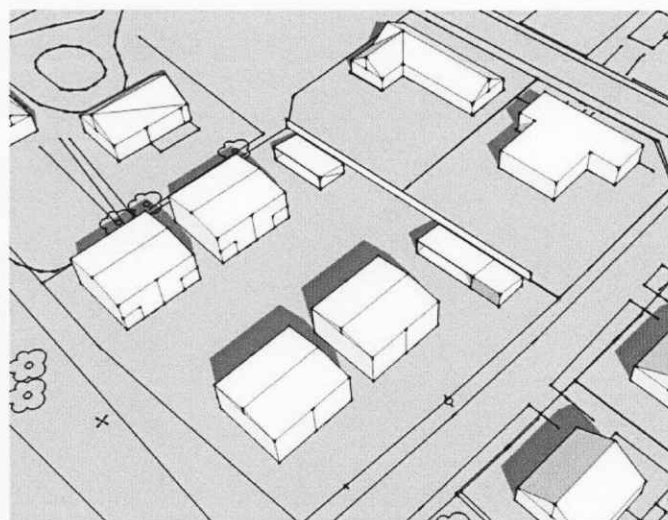
Planen föreslår 155 m² total bruttoarea (BTA) per fastighet vilket motsvarar en exploateringsgrad som varierar mellan 50-70 procent beroende på hur tomtindelningen inom planområdet kommer att se ut. Exploateringsgraden blir därmed 2-3 gånger större än hos närliggande villatomter. Största tillåtna taklutning är 10 grader och högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnader är 5,7 meter. Detta för att undvika alltför stor skuggpåverkan på grannfastigheterna mot öster. Plank ska finnas vid tomtgränsen mot dessa fastigheter för att undvika insynproblematiken. Planken ska emellertid upphöra 5 meter från gatumarken för att lämna fri sikt för bilar. Staket med grind för gående på västra sidan av fastigheten ska införas för att skilja den befintliga gång- och cykelbana, som är offentlig, från uteplatsernas privata sfär. En solstudie, som genomförts genom 3D-modellering, visar skuggbildning på fastigheten Rosen 7 och grannfastigheterna mot öster (se illustrationerna på sid 3 och 4).



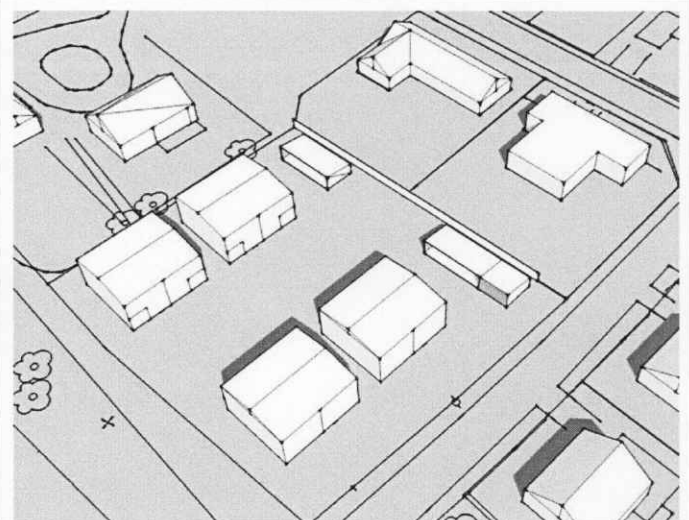
1 maj, kl. 13.00, solbelysta uteplatser på Rosen 7 och dess grannar



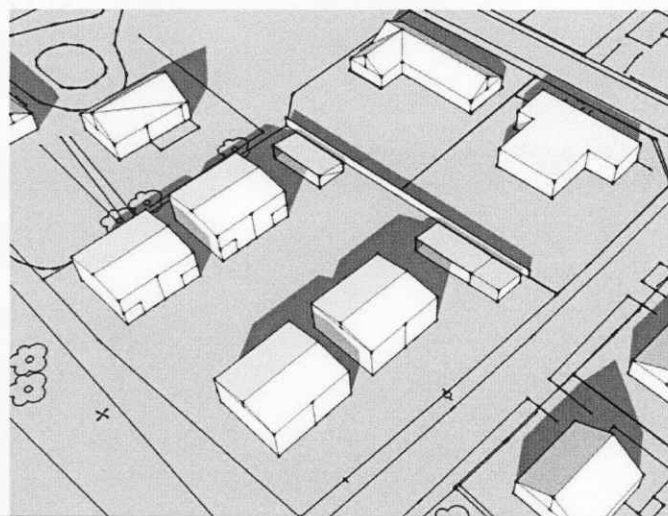
21 juni, kl. 13.00 solbelysta uteplatser på Rosen 7 och dess grannar



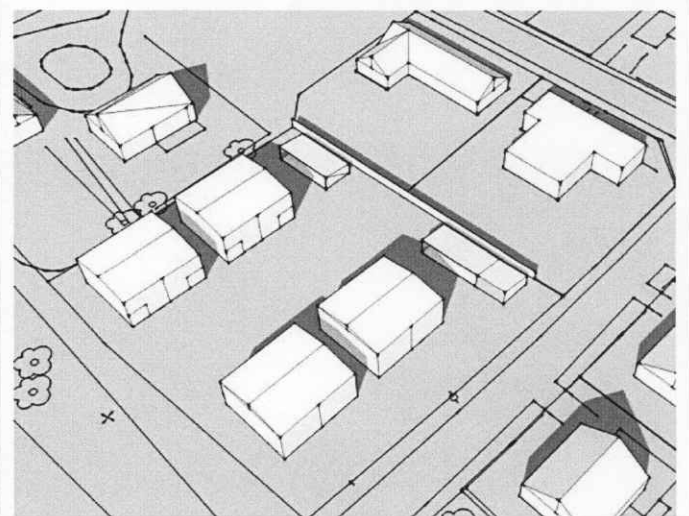
1 maj, kl. 14.00 försumbar skuggbildning hos parhusen



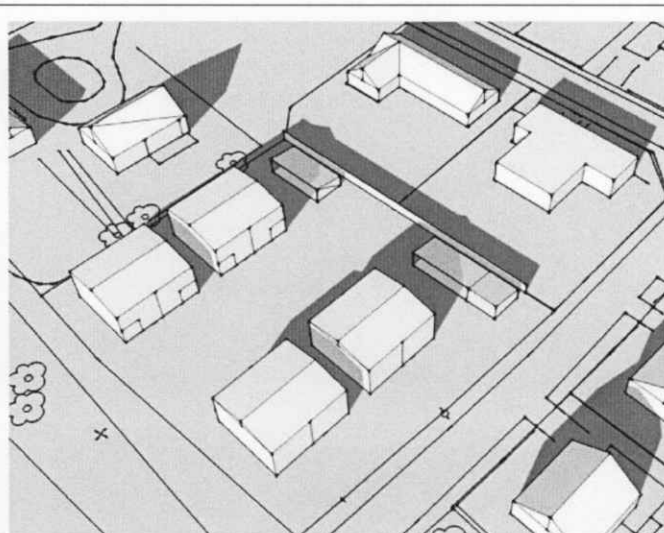
21 juni, kl. 14.00 försumbar skuggbildning hos parhusen



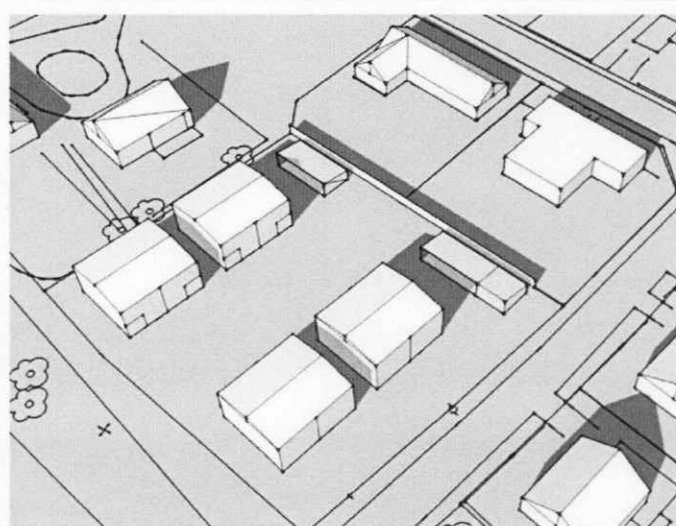
1 maj, kl. 16.00 plankens skugga når Rosen 1 och Rosen 2



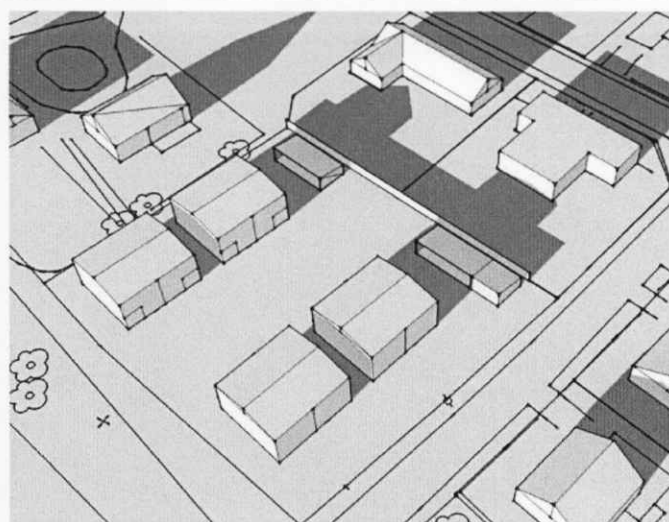
21 juni, kl. 16.00 plankens skugga når Rosen 1 och Rosen 2



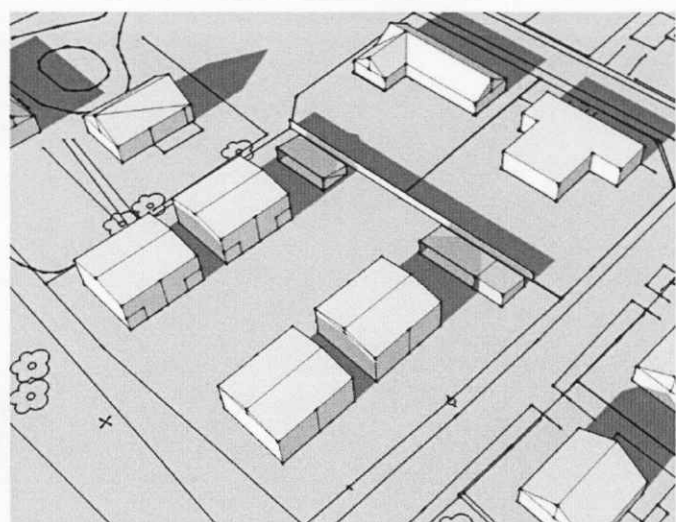
1 maj, kl. 17.00 fortfarande solbelysta ytor på Rosen 1 och Rosen 2



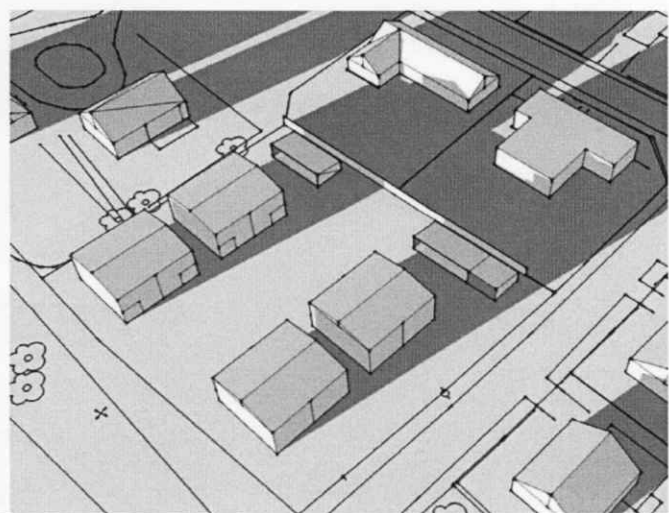
21 juni, kl. 17.00 fortfarande solbelysta ytor på Rosen 1 och Rosen 2



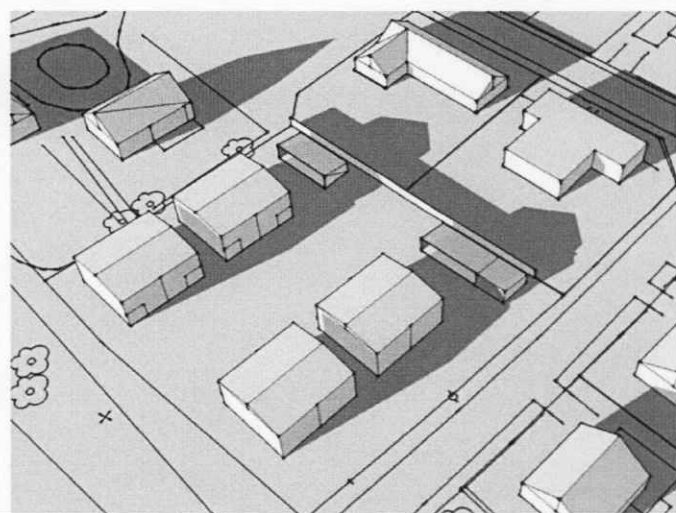
1 maj, kl. 18.00 skuggan når husen på Rosen 1 och Rosen 2



21 juni, kl. 18.00 fortfarande solbelysta ytor på Rosen 1 och Rosen 2



1 maj, kl. 19.00 skugga på fasader på Rosen 1 och Rosen 2



21 juni, kl. 19.00 skuggfria fasader på Rosen 1 och Rosen 2

Barnperspektiv

De nyskapade fastigheterna kommer förmodligen att bebos av barnfamiljer. I och med att parhusen räknas som markbostäder är det särskilt viktigt att barnen ska ha tillgång till bilfria och solbelysta ytor. Detta åstadkomms genom att anordna en gemensam parkeringsplats för bilar så att bilfria och solbelysta uteplatser erhålls (se rubriken Friytor).

Friytor

För att säkerställa friytor har mark som inte får bebyggas markerats på plankartan (prickad mark). Placering av parhusen längs norra och södra sidan av tomten möjliggör uteplatser som har bra solförhållande i och med att ytorna får både morgon och kvällsljus samt söderljus. Genom att anordna en gemensam parkeringslösning blir dessa ytor helt bilfria vilket underlättar för boende, särskilt för små barn, att vistas ute. Prickad mark i mitten av planområdet medger inrättande av en gemensamhetsanläggning som säkrar angöring till alla nybildade tomter. Samtidigt får alla nå sina uteplatser både på fram och baksidan av husen.

Vägar och trafik

Planområdet har idag två utfarter mot Fogdevägen. Mot gatan finns dessutom parkeringsplatser för ett tiotal bilar som används av kunderna som besöker affärsverksamheten. Varutransporter genererar tung lastbilstrafik som kan kännas störande i den annars lugna gatumiljön. Det finns busshållplatser vid Backenvägen ca 600 m från planområdet.

Planförslaget tillåter enbart en infart för bilar till planområdet via Fogdevägen. Det finns en infart för gående på västra sidan av planområdet mot den befintliga gång- och cykelvägen. Planen medger inte möjlighet att ha egen carport i anslutning till varje bostad utan förutsätter en gemensam parkeringslösning. Upplägget skiljer sig från parkeringslösning på omgivande fastigheter men i princip liknar den nuvarande parkeringslösningen på Rosen 7.

Natur

Det finns ingen naturmark i planområdet vilket består enbart av byggnader och asfalterade ytor.

Park

Strax väster om planområdet finns ett mindre parkområde bestående av en gång- och cykelväg och en smal remsa av gräsmatta. Parkstråket ingår i en större grön zon, med nord-sydlig riktning, som har kommit till för att göra älvlandskapet tillgängligt för boende i området. Idag smälter gång- och cykelvägen samman med asfalterade ytor på fastigheten som trafikeras av bilar.

Av hänsyn till gång- och cykelvägen och parkstråket har två bestämmelser införts i plankartan. Den ena bestämmelsen syftar till att körbar förbindelse inte ska uppföras på den sidan av fastigheten som vetter mot gång- och cykelvägen.

Den andra bestämmelsen syftar till att staket med grind för gående ska uppföras för att markera gränserna mellan privat och allmänt område.

Arbetsplatser

Det finns affärsverksamhet med tydlig industriell prägel, norr om planområdet, inom fastigheten Rosen 3 mot Godemansvägen. Det finns även en förskola ett 10-tal meter väster om tomten. Dessa verksamheter anses varken bli störda eller utgöra några hinder för bostadskomplettering i planområdet.

Flygbuller

Planområdet ligger inom 80 dBA max-kurvan. Enligt kommunens riktlinjer ska ny bostadsbebyggelse inte förläggas där flygbuller överstiger 70 dBA (max-nivå/ 3 ggr per dygn) utan tydlig argumentering varför avsteg kan göras. Kommunens riktlinjer säger även att den övergripande målsättningen om ett långsiktigt hållbart samhälle kräver att en förhållandevis stor del av bebyggelsen kan tillkomma inom den befintliga strukturen, varav en del är berörd av flygbuller. Riktlinjerna säger även att flygrörelser och flygtider redan måste ta hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen, det blir inte någon större skillnad för flygets verksamhet om det inom eller i direkt anslutning till den redan byggda strukturen sker kompletteringsbebyggelse. Flygstråken behöver t.ex. inte ändras. Den hänsyn som redan behöver tas till den befintliga bebyggelsen förändras inte nämnvärt av kompletteringar. Kraven på att minimera bullerstörningar från flyget finns redan i dessa områden.

I detta fall kan avsteg göras eftersom planområdet:

- Räknas som kompletteringsbebyggelse inom befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur och exploateringen inramas av befintligt äldre planlagt bostadsområde.
- har nära till samhällsservice (skola/förskola)
- har få störningar från biltrafik
- har nära till en av stömlinjerna i kollektivtrafiken
- har nära till ett rikt kulturlandskap (Backenområdet)

Planområdet har därmed flera positiva kvalitéer som kan vägas emot flygbullret. Krav kommer att ställas på byggherrarna att utföra byggnaderna så att de uppfyller BBR:s krav på ljudnivå inomhus, med utgångspunkt från det flygbuller som förekommer eller på sikt väntas förekomma. Bestämmelsen om takbeklädnad syftar till att dämpa flygbullret.

Skola och Förskola

Närmaste skolor till planområdet är Grisbackaskolan (årskurs F-6) som ligger vid Grubbevägen och Grubbeskolan (årskurs 7-9) som är belägen vid Kungsängsvägen. Båda skolorna ligger på ca 600 meters avstånd från planområdet.

Förskolan Linnean ligger ett tiotal meter från planområdet vid Fogdevägen 28.

Tillgänglighet

Byggnaderna och tomterna ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Byggteknik och teknisk försörjning

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. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

Idag är servisen till fastigheten Rosen 3, beträffande vatten och avlopp, förlagd delvis i nordvästra hörnet på Rosen 7. Det åligger fastighetsägaren till Rosen 7 att ordna så att de privata delarna av VA-serviserna som tillhör andra fastigheter inte ska ligga på Rosen 7. För gemensamhetsanläggningen avseende vatten och avlopp gäller att samfällighetsföreningen ställer i ordning en plats för gemensam mätning av vattenförbrukningen inom planområdet från vilken Umeva debiterar föreningen.

För installationer rekommenderas vidare 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 BBR:s föreskrifter.

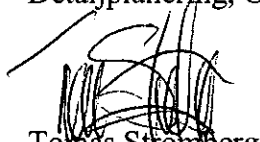
Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförande-beskrivning.

Umeå kommun
Detaljplanering, Umeå november 2011



Tomas Strömberg
Planchef



Saeid Erfan
Planarkitekt



Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09
 Handläggare: Saeid Erfan

1 (8)

Detaljplan för fastigheten **ROSEN 7 inom Backen** i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten ROSEN 7 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2011. Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga grunder för bostadsbebyggelse i form av markbostäder (parhus/ alt. radhus). Detaljplanen syftar också till att säkerställa friytor.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2011-03-25 – 2011-04-19** samt utställning under tiden **2011-09-07 – 2011-09-28**. 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

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga grunder för bostadsbebyggelse i form av markbostäder (parhus eller radhus) samt att säkerställa friytor. Länsstyrelsen har tidigare, 2011-04-13, yttrat sig över förslaget till detaljplan och bl.a. framfört synpunkter på flygbuller.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Kommentar

De tidigare inlämnade synpunkterna har tillgodosetts i samrådsredogörelsen.

UMEÅ ENERGI

Har inget att erinra mot planförslaget

TRAFIKVERKET

Trafikverket skriver i sitt yttrande, "... att det är olämpligt att bygga bostäder inom flygbullerkurva 70 dBA men ser positivt på att BBR-kraven tydliggörs i planbestämmelserna."

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget eftersom exploateringen anses vara kompletteringsbebyggelse och inramas av befintligt äldre större planlagt bostadsområde.

111012093903316.doc

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

UMEÅ AIRPORT

Umeå Airport rekommenderar inte att utföra bostadsbebyggelse inom Rosen 7 eftersom fastigheten ligger inom flygbullerkurva 70 dBA. Detta ställningstagande har att göra med att "flygplatsen inte skall åsamka de boende onödig bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden."

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget eftersom exploateringen anses vara kompletteringsbebyggelse och inramas av befintligt äldre större planlagt bostadsområde.

UMEVA

Umeva skriver i sitt yttrande att, "För gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp gäller att föreningen ställer i ordning en plats för gemensam mätning av vattenförbrukningen inom detaljplaneområdet, från vilken Umeva debiterar samfällighetsföreningen."

I yttrandet står också att, "Det framgår inte av plankartan att servicen till Rosen 3 delvis är förlagd inne på nordvästra delen av Rosen 7. Vid detta hörn, vid planområdesgränsen står också en rännstensbrunn som är ansluten till spillvattenledningen. Den ska kopplas bort, vilket kan påverka höjdsättningen. Ett förslag är att ett svackdike anläggs ner mot Fogdevägen.

Vidare finns oklarheter kring hur försörjning av vatten och avledning av spillvatten är ordnad mellan fastigheterna Rosen 3 och Rosen 7. Detta måste klargöras och eventuella omläggningar utföras innan nybyggnation så att Rosen 3 inte försörjs via Rosen 7 samt har egna förbindelsepunkter för vatten och spillvatten".

Kommentar

Planbeskrivningen kommer att ändras, under rubriken Byggteknik och teknisk försörjning, så att det tydligt framgår att det åligger fastighetsägaren till Rosen 7 att ordna så att de privata delarna av VA-serviserna som tillhör andra fastigheter inte ska ligga på Rosen 7. Under samma rubrik kommer också att stå att det ska finnas plats för att gemensam mätning av vattenförbrukning ska kunna ske.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd skriver i sitt yttrande att, "Planförslaget med syfte att till skapa planmässiga grunder för fyra parhus bedöms som godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt."

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, TRAFIK

Yttrandet kan sammanfattas med tre följande synpunkter:

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

- 1- Man ställer sig undrande över den angivna parkeringsnormen på 2 p-platser per lgh, och det hänvisas till den nya parkeringsnormen, i Fördjupning för Umeå FFU, på 1,5 p-platser för enbostadshus.
- 2- Det påpekas att avståndet mellan carport och andra komplementbyggnader till gatumarken ska vara 5 meter för att säkerställa bra sikt.
- 3- Det föreslås att in- och utfart för bilar till den gemensamma parkeringsplatsen ska vara skild från gångväg för gående in i planområdet.

Kommentar

Parkeringsnormen på 2 p-platser per lgh har inte angivits i utställningshandlingarna. På plankartan kommer mark som inte får bebyggas (prickmark) utökas så att avståndet mellan mark som får bebyggas med carport och uthus för sophantering (kryssmark) och gatumark utökas till fem meter. In- och utfart för bilar till den gemensamma parkeringsplatsen kommer också att vara skild från gångväg för gående. Dessa ändringar och förtydligande ska även anges i planbeskrivningen under rubriken Vägar och trafik.

LISELOTTE OCH PÅR LUNDKVIST, ROSEN 1

Sakägarna skriver i yttrandet att, ”Vi vill notera att vi är positiv till en planändring men med en restriktiv hållning som även den gällande översiktsplanen ÖPL 98 föreskriver för bebyggelse i de äldre bostadsområdena bl a ”Backen, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder” ”.

Sakägarna anser att kontorets förslag tillåter en för hög exploateringsgrad och prioriterar enbart förtätningsprincipen. Man skriver bl.a., ”Att på denna yta som det nu föreslås en bebyggelse på 8 hus/radhus med inriktning på barnfamiljer blir situationen med 4-5 personer per familj vilket innebär ca 32-40 personer, 16 bilar och förmodligen ett antal hundar, en totalt förändrad karaktär gentemot övriga området. Man är också kritisk på själva uppbygget av huskroppar ”... som saknar både samhörighet med den kulturhistoriska gård från 1794 eller den omkringliggande 60-tals bebyggelse inte lämpar sig.”

Man föreslår i sitt yttrande ” bostäder för generationsväxling med mindre villor/radhus i enplan som lämpar sig för detta ändamål”. Man föreslår också, ”Ett annat alternativ är att minska exploateringsgraden och placera huskropparna mot väster och lägga lägre parkeringsgarage i öster.

Vidare skriver sakägarna att det finns problem med avloppssystemet i området och ”man förutsätter att dessa inte förvärras och att åtgärder vidtas för att undvika avloppsstopp. ”

Avslutningsvis skriver man att det är ”dagisverksamheten som medför mycket trafik och höga hastigheter med anledning av stressade föräldrar som lämnar och hämtar. Denna trafik är påtaglig och med vår bedömning en

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

4 (8)
 Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

trafikfara för den tänkta utfarten. Vårt förslag är att det anläggs farthinder som minskar dessa risker.”

Kommentar

Kontoret anser att den höga exploateringsgraden är rimlig och är i linje med förtätningsprincipen i antagandehandlingen Fördjupning för Umeå (FFU).

I samtal med UMEVA framkom att de problem som finns med avloppssystemet har med systemets funktion att göra och inte med dess kapacitet. Det innebär att tillkomsten av nya lägenheter inte behöver förvärpa det existerande avloppsproblemet. I övrigt ska problemet med avloppssystem i Fogdevägen lösas, enligt UMEVA, oavsett hur det aktuella planförslaget fortskrider.

Beträffande biltrafiken till och från förskolan på Fogdevägen anser kontoret att det inte finns anledning att införa nya farthinder eftersom det redan finns ett upphöjt övergångsställe vid korsningen mellan gång- och cykelvägen, som går väster om Rosen 4, och Fogdevägen och att den tillåtna farten för bilar i hela området är 30 km/timme.

Synpunkter kring det tillåtna våningsantalet, byggnadstyper och deras placeringar och hur de påverkar gårdsbebyggelsen på Rosen 3 och bebyggelsen i området kommenteras under rubriken sammanfattande kommentar.

TOMAS LINDEHELL, ROSEN 2

Sakägaren har bifogat med sitt yttrande, en skuggningsstudie både i pappers- och i digitalformat. Sakägaren skriver i sitt yttrande att detaljplaneförslaget inte är lämpligt i den nuvarande formen och presenterar sina synpunkter utifrån två perspektiv.

- Det ena är hur de nyinflyttade på Rosen 7 påverkas.
- Det andra handlar om hur planförslaget påverkar sakägare och andra som redan bor kring Rosen 7.

Negativ påverkan för de nyinflyttade:

- 1- Radhuslängan får ”oanvändbar baksida” i norrläge.
- 2- Vardagsrummen i radhuslägenheterna får obefintlig utsikt och dåligt ljusinflöde pga av stor uppvuxen häck på Rosen 3.
- 3- Boende i radhuslängan och parhuset får helt olika boende miljöer. Parhuset får bättre uteplatser som har större yta och bättre kvällssol.
- 4- Dålig uppsikt över lekande barn i och med carport skymmer barn som kommer att leka där.
- 5- Mörka parkeringsplatser i och med carport skymmer både morgon- och kvällssolen.
- 6- Dålig uppsikt över parkeringsplatsen som ökar inbrottsrisken i bilar.
- 7- Snöröjningsproblem i och med det saknas avläggningsplats norr om parkeringsplatserna.

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

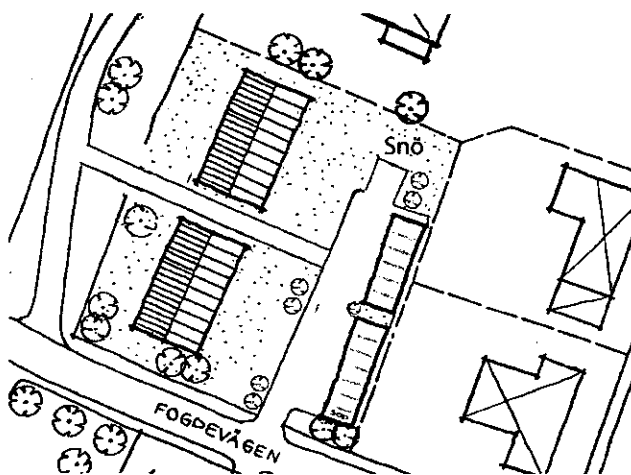
Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

- 8- "Trångt och lågkvalitativt boende med tanke på oanvändbara gårdsytor... "

Negativ påverkan för nuvarande sakägare och boende:

1. Radhuslängan beskrivs som en "gigantisk vägg" och anses vara både påträngande och disharmonisk gentemot den gamla gårdsbebyggelsen på Rosen 3. Man avfärdar helt kontorets resonemang om att denna lösning är en kompromiss och att upplevelsen av gårdsbebyggelsen sker primärt från björkallén vid Gyllengripsgatan.
2. Radhuslängan försämrar "kulturbyggnaden från 1794 (Rosen 3), med dess prägel och självklarhet i området". Kontorets resonemang i samrådsredogörelsen om att byggnaden hamnar i bakgrund bortom de stora träden avfärdas helt. Det nämns att, "flertalet av de uppväxta träden nått sin maxålder och därmed försvunnit ett efter ett de senaste åren."
3. Radhuslängan bestående av sex lägenheter på två våningar leder till en "kraftig avvikelse, gällande områdets lugna karaktär samt återhållna form".
4. Radhuslängan leder till "kraftig skuggning" av uteplatsen och fasaden på villan på Rosen 2. Man har redovisat en serie bilder och en animation, skickad i digital format, för att visa hur skuggningen ser ut under olika tidpunkten under dagar, 21 juli och 21 augusti. Man hävdar också att "kommunens utskickade pappersmaterial **inte** visar på den skuggning av fasaden som faktiskt existerar 1 maj kl.18.00."

I yttrandet redovisar sakägaren ett alternativ enligt skissen nedan. Skissen föreställer 6 radhuslägenheter på vardera 155 m².



Enligt sakägaren har det här förslaget fördelar för både nyinflyttade och de som redan bor runt Rosen 7.

Fördelarna för de nyinflyttade är att alla får likvärdiga boende miljöer med solbelysta uteplatser. Två symmetriska byggnader skapar harmoni. Man har bättre översikt över de solbelysta parkeringsytorna vilket höjer säkerheten för

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

6 (8)
 Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

barn och minskar risken för inbrott i bilar. Man får bättre vy från husen eftersom ingen häck skymmer utsikten. Insyn till och från Rosen 3 minskar. Det kommer att finnas bättre utrymme för snöröjningen.

Fördelarna för de som bor runt Rosen 7 är att det inte finns någon insyn mot Rosen 3, och att fastigheterna Rosen 1 och 2 får en acceptabel skuggning. Det blir bättre harmoni mellan de nya husen och gården på Rosen 3 och att insynen mot Rosen 1 minskar ytterligare.

Avslutningsvis anser man att "genomgående problemet" med kontorets förslag är den tillåtna exploateringsgraden som är 2-3 gånger större än närliggande villatomter. Enligt sakägarens beräkning är det exakt 2,94. Sakägaren anser att, "Man försöker tillämpa förtätning enligt den nya översiktsplanen för Umeå". Man ställer sig emellertid frågande att var gränsen går.

Kommentar

Angående den tillåtna exploateringsgraden på Rosen 7 hänvisas till kommentaren till Liselotte och Pär Lundkvists yttrande.

Resterande synpunkter kommenteras under rubriken Sammanfattande kommentar.

SAMMANFATTADE KOMMENTAR

Kontoret vidhåller att upplevelsen av gårdsbebyggelsen på Rosen 3 sker primärt från Gyllengripsgatan särskilt via björkallén som finns på nordöstra delen av Rosen 3. Kontoret delar därmed inte den tolkning som sakägarna på Rosen 1 och Rosen 2 gör, nämligen att planförslaget leder till en dramatisk försämring av upplevelsen av gården på Rosen 3. Att ersätta lagerlokaler på Rosen 7 med markbostäder är egentligen en förbättring både när det gäller upplevelsen av Rosen 3 och bebyggelsen i området.

Kontoret medger emellertid att det finns ett antal brister i planförslaget som kan åtgärdas och samtidigt behålla den föreslagna exploateringsgraden. Förbättringar kan ske genom att ersätta radhuslängan med två parhus i samma riktning, alltså parallellt med gränsen mot Rosen 3. Samtidigt föreslås placering av två andra parhus längs Fogdevägen. Mot öster placeras en gemensamparkering parallellt med gränsen mot Rosen 1 och 2.

På så sätt sker följande förbättringar:

- 1- Bättre anpassning till bebyggelsen i området. Parhusens placering längs väst-ostlig och nord-sydlig riktning sammanfaller med byggnaderna på fastigheterna Rosen 1, Rosen 2 och Rosen 3 samt Gulsporen 1. Att ersätta radhuslängan med parhus leder också till att hela Rosen 7 upplevs luftigare med siktlinjer i olika riktningar.
- 2- Parhusen passar bättre med villorna i området jämfört med en eller två radhuslängor. Samtidigt skiljer parhus på två våningar inte dra-

111012093903316.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

Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

- matisk från villor på Fogdevägen som vanligtvis på en och en halvplan.
- 3- Insyn mot Rosen 3 minskas eftersom det i själva verket är det bara ett parhus som vetter direkt mot det närmaste huset på Rosen 3.
 - 4- Parhusens ingångar vetter mot det semiprivata rum som skapas inom Rosen 7. Detta är i högsta grad en ny tolkning av gårdsbebyggelse på Rosen 3.
 - 5- Alla parhuslägenheter får bättre solbelysta uteplatser. Alla boende kan också nå sina uteplatser både framför och bakom husen.
 - 6- Parkeringslösningen blir bättre både beträffande solljusförhållandena och översyn av barn och bilar.
 - 7- Skuggbildning på byggnaden inom fastigheten Rosen 2 blir mindre medan skuggan på Rosen 1 blir mer. Den sammantagna skuggbildningen på dessa fastigheter bedöms emellertid vara acceptabla.

Dessa ändringar av planförslaget meddelades till sakägarna Per Lundkvist (Rosen 1) och Tomas Lindehell (Rosen 2) via telefon. Senare under ett bokat möte onsdag den 2 november 2011 redovisades också dessa ändringar till de ovannämnda sakägarna. Deras kommentarer kan sammanfattas som följande:

- Att ersätta de 4 parhusen med två radhuslängor, så att skuggeffekten på fastigheterna Rosen 1 och Rosen 2 bli mindre.
- Se till att det inte blir markförhöjningar pga höjdskillnader mellan Rosen 3 och Rosen 7, så att den totala höjden på nya husen hållas ner och därmed skuggan på fastigheterna Rosen 1 och Rosen 2 bli mindre.
- Se till att eventuella snömassor vid skärningspunkten mellan fastighetsgränserna Rosen 7, Rosen 1 och Rosen 2 inte leder till vattenavrinning mot fastigheterna Rosen 1 och Rosen 2.
- Se till att eventuella sophus på Rosen 7 inte hamnar mot gränsen mot Rosen 1 för att undvika eventuella luktproblem.

Kontoret svar på dessa kommentarer är följande:

Förslaget med parhus ska behållas eftersom det överensstämmer bättre med bebyggelsestrukturen i området. Det finns även andra positiva aspekter med dem (se ovan). Exploatören är skyldig att hantera dagvattenavrinningen så att den inte ska drabba grannfastigheterna. Kontoret anser också att det inte finns så stor risk för betydande markförhöjningar på Rosen 7 att den ska regleras med specifika planbestämmelser. Kontoret anser inte heller att man ska detaljstyra placeringen av soprum. Den framtida gemensamhetsanläggningen på Rosen 7 är skyldig att sköta soprummet så att det inte skapas olägenheter för närboende.

SAMMANFATTNING

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

Antagandehandling
Utlåtande
 Normalt planförfarande

8 (8)
 Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-11-09

Kvarstående synpunkter


Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses, gällande minskning av exploateringsgrad, har framförts av följande sakägare:

- Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):
- ✓ Liselotte Lundkvist och Pär Lundkvist (Rosen 1)
 Gyllengripsgatan 7
 903 55 Umeå
- ✓ Tomas Lindehell (Rosen 2)
 Gyllengripsgatan 5
 903 55 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- ✓ Trafikverket
- ✓ Umeå Airport

Umeå kommun Detaljplanering, november 2011


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Saeid Erfan
 Planarkitekt



45

Genomförandebeskrivning Antagandehandling

1 (2)
Diarienummer: PLA 10-63
Datum: 2011-11-09
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

Detaljplan för fastigheten ROSEN 7 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa planmässiga grunder för bostadsbebyggelse i form av parhus. Detaljplanen syftar också till att säkerställa friytor.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark inom vilken respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheten Rosen 7 belägen på södra Grisbacka.

Detaljplanen möjliggör bildandet av totalt åtta bostadsfastigheter genom avstyckning. För gemensamma utrymmen bör inrättas en marksamfällighet.

Den gemensamma infarten, parkeringen med carport och uthus samt gångvägen bör i samband med fastighetsbildning inrättas som en gemensamhetsanläggning. Eventuella gemensamma vatten- och avloppsledningar inom kvarteret bör även ingå i anläggningen.

Fjärrvärmeledningar inom kvarteret ska på ledningshavarens yrkande säkerställas med ledningsrätt. För detta ändamål har en planbestämmelse utlagts (u).

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten Rosen 3, belägen norr om planområdet, har sin VA-servisledning under det nordvästra hörnet av Rosen 7. Exploatören (ägaren till Rosen 7) svarar för att servisledningen flyttas utanför planområdet och att dess funktion inte påverkas av exploateringen.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Fogdevägen via en utfart till den gemensamma parkeringen. För att tillskapa utfarten måste en gatlamppa flyttas. Utfartsförbud råder delvis mot Fogdevägen.

**Genomförandebeskrivning
Antagandehandling**2 (2)
Diarienummer: PLA 10-63
Datum: 2011-11-09

Staket skall finnas längs planområdets västra gräns. En grind för gående ska finnas i staketet. Ett 1,80-2 m högt plank skall finnas längs den östra gränsen, till 5 meter från planområdets sydöstra hörn.

Buller

Nyttillkommande bebyggelse ska utföras så att de krav på ljudnivåer inomhus som Boverkets byggregler ställer uppfylls avseende flygbuller.

Teknisk försörjning

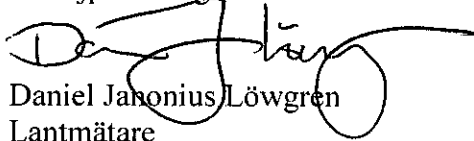
Den nya bebyggelsen ska anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp och kan anslutas till fjärrvärme.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Bjurbäcks Bygg och plåt, Ulf Bjurbäck. Fastighetsägaren, eller annan exploatör, svarar för alla exploateringskostnader.

UMEÅ KOMMUN augusti 2011
reviderad i november 2011

Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



UTSTÄLLNINGSDSHANDLING

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-63
 Datum: 2011-08-10
 Handläggare: Saeid Erfan

Detaljplan för fastigheten ROSEN 7 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten ROSEN 7 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2011. Syftet med planen är att till skapa planmässiga grunder för fyra stycken parhus. Detaljplanen syftar också till att säkerställa friytor.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-03-25 – 2011-04-19. 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 planmässiga förutsättningar för fyra parhus samt att säkerställa friytor.

Planförslaget handläggs med normalt förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Umeå flygplats är av riksintresse för luftfarten och ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Det är ytterst viktigt att kunna säkerställa flygplatsens långsiktiga verksamhet i nuvarande läge, vilket Länsstyrelsen även uppfattar är kommunens ambition.

Länsstyrelsen delar kommunens grundinställning till restriktivitet av nylokaliseringar av bostäder inom områden som långsiktigt kan väntas bli utsatt för flygbuller och ser uppenbara fördelar med att kommunens ambitionsnivå, beträffande bostäders utsatthet för buller, anpassas till av riksdag och regeringen fastställda riktvärden.

Planområdet med bostäder är belägen inom 80 dBA ekvmax-kurvan och exponeras kraftigt för flygbuller. Enligt kommunens riktlinje ska ny bostadsbebyggelse inte förläggas där flygbuller överstiger 70 dBA utan tydlig argumentering i planbeskrivningen varför avsteg kan göras.

Samrådsredogörelse

I planbeskrivningen anförs som argument för planförslaget läge att exploateringen är att anses som kompletteringsbebyggelse inom en redan given struktur. Dock vill länsstyrelsen påpeka att de uppräddade punkterna av området positiva kvaliteter inte kan anses som självändamålsenliga argument för ett avsteg från bullerstörningarna.

Länsstyrelsen bedömer i detta fall att bebyggelsen är att räkna som kompletteringsbebyggelse inom befintliga sammanhållen bebyggelsestruktur, då exploateringen inramas av befintligt äldre större planlagt bostadsområde.

Barnperspektivet saknas i planhandlingarna. Trafiken till/från bostäderna sker centralt inom gårdsgruppen, vilket kan skapa trafiksäkerhetsproblem främst ur ett barnperspektiv. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen därför bör kompletteras med ett resonemang om den valda lösningen.

Redaktionella synpunkter har framförts till handläggaren under samrådet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Flygbuller" genom att förtydliga att de nya byggnaderna får räknas som kompletteringsbebyggelse inom befintlig sammanhållen bebyggelsestruktur, och exploateringen därmed inramas av befintligt äldre större planlagt bostadsområde.

Barnperspektivet kommer att ses över i planförslaget och planbeskrivning kompletteras därmed med en ny rubrik "Barnperspektiv". Se sammanfattande kommentar på sidan 7.

Plankartan kommer att uppdateras med de framförda redaktionella synpunkterna.

TRAFIKVERKET

I yttrandet står att, "Eftersom detaljplaneområdet ligger inom flygbullerkurva 70 dBA rekommenderar vi inte nybyggnation". Rekommendationen motiveras som följande, "Trafikverket är väldigt restriktiva till att godkänna nybyggnationer under flygets bullerkurva för bebyggelseplanering med maximal ljudnivå 70 dBA 3 ggr/dygn (1095 ggr/år) för att flygplatsen inte skall förorsaka de boende onödiga bullerstörningar samt förebygga eventuella restriktioner för flygplatsen nu och i framtiden".

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget eftersom exploateringen anses vara kompletteringsbebyggelse och inramas av befintligt äldre större planlagt bostadsområde.

SKANOVA

Har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

Samrådsredogörelse**UMEÅ ENERGI**

Har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

UMEVA

I yttrandet står under rubriken Vatten och avlopp att, ”De fyra nya parhusen kommer att anvisas anslutning till befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp i Fogdevägen. Det bör uppmärksammas att vatten- och avloppsservisen till Rosen 3 delvis är förlagd inne på nordvästra hörnet på Rosen 7.”

Vidare skrivs i yttrandet under rubriken Avfall och återvinning att, ”Hämtning av hushållsavfall kommer att ske i Fogdevägen. Gemensamhetslösning förordas för att minska antalet avfallsbehållare vid gatan. Anvisningarna för hämtning av hushållsavfall finns i NOA 07.”

Kommentar

Plankartan ska uppdateras med information om att vatten- och avloppsservisen till Rosen 3 delvis är förlagd inne på nordvästra hörnet på Rosen 7. Ägaren av anläggningen är skyldig att flytta denna på egen bekostnad ifall den är ett hinder för byggande på tomten. Plankartan uppdateras också med mark som skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshandtering.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan. I yttrandet står att ”planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och i enlighet med förslaget till ny översiktsplan för Umeå (FFU). Man skriver dessutom att detaljplaneförslaget är motiverad utifrån de riktlinjer som finns i förslaget till FFU beträffande flygbullerfrågan.

I yttrandet rekommenderas att planbeskrivningen kompletteras med information om att planförslaget överensstämmer med Boverkets allmänna råd om lokalisering av bebyggelse med hänsyn till flygbuller.

Kommentar

Planbeskrivning kompletteras, enligt rekommendationen i yttrandet, om att planförslaget överensstämmer med Boverkets allmänna råd om lokalisering av bebyggelse med hänsyn till flygbuller.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ OCH HÄLSOSKYDD

I yttrandet står att, ”Planförslaget bedöms i stort sett som godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Handlingarna bör dock kompletteras med att det är Plansch 10.1 B över flygbuller som ska användas som underlag då inomhusnivåer beräknas för att uppfylla BBR:s krav i samband med bygglov.”

Samrådsredogörelse**Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras, under rubriken Flygbuller, enligt rekommendation i yttrandet.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

UMEÅ KOMMUN, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, TRAFIK

I yttrandet står att, ”Det kan uppstå trafiksäkerhetsproblem inom fastigheten avseende backningsrörelserna, då speciellt för barnfamiljer som kan uppleva att deras ”frihet” begränsas av detta. Kan parkering ritas in på annat sätt kan fastigheterna bli mer attraktiva för denna grupp. För kommunens del är det bra med en (1) samlad in- och utfart.”

Kommentar

Det medges att det finns trafiksäkerhetsproblem som framförallt kan försämra livsmiljön för barn och deras familjer. För vidare kommentarer om hur bl.a. trafiksäkerhetsproblematiken kan lösas se sammanfattande kommentar på sidan 7.

TOMAS LINDEHELL, ROSEN 2

Sakägaren har bifogat med sitt yttrande, en skuggningsstudie både i pappers- och i digitalformat. Sakägaren skriver i sitt yttrande att detaljplane-förslaget inte är lämpligt och presenterar fyra argument för sitt resonemang.

1- Skuggning av föreslagna parhusen påverkar negativt grönsaksland, växthus, uteplatser i anslutning till byggnader och själva byggnaderna på fastigheten Rosen 1 och 2. Sakägaren skriver vidare att, ”kommunens utskickade material inte stämmer med Rosen 1:s verkliga utsträckning mot Rosen 7” och att ”I det utskickade material är inte heller takets tjocklek medtaget vilket ytterligare ökar den faktiska skuggningen.”

2- Sakägaren skriver i yttrandet att, ”de föreslagna husens höjd (2 plan) samt dess avsevärda byggyta (11 gånger 13 meter) och 2-familjsutförande blir ett tydligt samt oharmoniskt avbrott i den i övrigt homogena fastighetskollektivet.”

3- Sakägare efterlyser en noggrann undersökning kring avloppsfrågan i och med ”fastigheterna Rosen 1 samt Fogdevägen 27 har haft avloppsvatten i sina källare”. Han menar att avloppssystemet i området är undermålig och

Samrådsredogörelse

”funktionen påverkas negativt av ytterligare 8 snålspolande system eftersom anläggningen är konstruerad utifrån tidigare normer.”

4- Sakägaren menar att detaljplaneförslaget drabbar negativt gårdsbebyggelsen från 1700-talet som finns i Rosen 3. Han skriver att, ”Söder om gårdsgruppen finns lagerlokaler (Markstenshuset) som med sin relativt låga totalhöjd inte förtar den äldre gårdsgruppens utstrålning”.

Sakägaren skriver vidare i yttrandet om två alternativa förslag för att lösa problemen med skuggning och anpassning till den äldre gårdsbebyggelsen i Rosen 3. Det ena förslaget är att, ”Begränsa total byggnadshöjd (nockhöjd)” för att inte öka skuggningen som redan existerar från den befintliga byggnaden (Markstenshuset). Han menar också att detta förslag innebär en harmonisering mot den äldre gårdsbebyggelsen i Rosen 3. Det andra alternativet är att, ”placera de höga 2-plansbostäderna mot den västra sidan av tomten samt med större avstånd gentemot norra tomtgränsen (äldre gården).”

Kommentar

I samtal med UMEVA framkom att de problem som finns med avloppssystemet har med systemets funktion att göra och inte med dess kapacitet. Det innebär att tillkomsten av nya lägenheter inte behöver förvärpa det existerande avloppsproblemet. I övrigt ska problemet med avloppssystem i Fogdevägen lösas, enligt UMEVA, oavsett hur det aktuella planförslaget fortskrider.

Beträffande gårdsbebyggelsen på Rosen 3 bör påpekas att upplevelsen av gårdsgruppen primärt sker när gården angörs längs den björkallé som diagonalt möter Gyllengripsgatan. Detta gör att den föreslagna bebyggelsen på Rosen 7 hamnar i bakgrunden bortom de stora träden som finns mellan Rosen 3 och Rosen 7. Den nya bebyggelsen anses därmed inte försämra upplevelsen av gården på Rosen 3. För övrigt ska utställningshandlingarna skickas till Västerbottens museum för att få experternas yttrande i ärendet.

Den genomförda solstudien som har följt med i planbeskrivningen har kontrollerats på nytt och man kan konstatera att den är gjord på rätt sätt. Dessutom finns inga större skillnader på skuggbildning mellan kontorets solstudie och studien som följde med yttrandet. För vidare kommentarer om skuggproblematiken och anpassning till områdets bebyggelse se sammanfattande kommentar på sidan 7.

LISELOTTE OCH PÄR LUNDKVIST, ROSEN 1

Sakägarna skriver i yttrandet att, ”vi vill notera att vi är positiv till en planändring men med en restriktiv hållning som även den gällande översiktsplanen ÖPL 98 föreskriver för bebyggelse i de äldre bostadsområdena bl a ”Backen, kompletteras varsamt med nybyggda bostäder” ”.

Samrådsredogörelse

Sakägarnas synpunkter kan sammanfattas som följande:

- 1- Sakägarna anser planförslaget innebär stor skuggning och begränsning av solljus för fastigheterna Rosen 1 och 2. Den negativa påverkan på grönskan, trädgård och altan har ”direkt påverkan på boendemiljön.”
- 2- Sakägarna skriver att, ”bygga tvåvåningshus så tät inpå ger onödiga konsekvenser i form av direktinsyn mellan fastigheterna...”
- 3- Sakägarna menar att planförslaget drabbar gårdsbebyggelsen i Rosen 3 på ett negativt sätt och hävdar att förslaget saknar ”naturlig harmoni med denna kulturbebyggelse...”. De hänvisar vidare till byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske i vilket den aktuella gårdsbebyggelsen har tagits upp som särskilt värdefullt.
- 4- Sakägarna skriver att ”...planförslaget inte är förenligt med en god boendemiljö för närliggande bebyggelse.” De anser att ”bygga ett kvarter i kvarteret principen” strider mot de riktlinjer som är upprättades för området södra Grisbacka och ”saknar harmoni med övrig bebyggelse i området”. De skriver vidare att ”förslaget som innebär en exploateringsgrad på 3 ggr nuvarande täthet innebär inte bara en annan typ av bebyggelse den visar även på ett projekt som prioriterats primärt ur ett ekonomiskt perspektiv och inte ur ett boende perspektiv.”
- 5- Sakägarna vill ”uppmärksamma på de problem som varit i avloppssystemet i gatan” och efterlyser åtgärder för att motverka eventuella avloppsstopp.
- 6- Sakägarna skriver att det är ”anmärkningsvärt” att planen inte föreskriver något om en miljöanpassad och energieffektiv bebyggelse utifrån hänsyn till kommunens miljöambitioner.
- 7- Sakägarna föreslår att planläggningen skulle ske för ett boende med mindre enplansbebyggelse som ”skulle stimulera” generationsväxling i området vilket saknar mindre hus anpassat för äldreboende.
- 8- Sakägarna föreslår, som ett alternativt för att minska exploateringsgraden och ”de negativa effekterna av planerade bebyggelse” att placera huskropparna mot väster och lägga lägre parkeringsgarage i öster.

Kommentar

Angående gårdsbebyggelsen på Rosen 3 och avloppsproblemet i Fogdevägen hänvisas till kommentaren till Tomas Lindehells yttrande.

I planbeskrivningen under rubriken Byggteknik och teknisk försörjning står flera rekommendationer beträffande miljövänligt val av byggmaterial och system för vatten, ventilation och uppvärmning. Planläggningen kan inte tvinga fram byggande för en viss målgrupp t.ex. äldreboende.

För övriga kommentar se sammanfattande kommentar på sidan 7.

Samrådsredogörelse**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Det medges att det föreliggande planförslaget brister i följande punkter som har nämnts i yttrandena:

- Hänsyn till bebyggelsestruktur
- Barnperspektiv/ Trafiksäkerhet
- Skuggning och insyn mot grannfastigheter

Barnperspektiv/ Trafiksäkerhet

Med tanke på att parkeringsnormen för småhus är 2 p-platser/lgh kommer det att finnas parkeringsmöjlighet för upp till 16 bilar, om det byggs fyra parhus, i det centrala rum som skapas mellan parhusen. Det finns därmed stor risk att detta rum domineras av bilar vilket kan skapa trafiksäkerhetsproblem som försämrar vistelsemöjligheter ute för framförallt barn. Samtidigt är uteplatser på baksidan av parhusen är för små för att kunna erbjuda bra lekmöjligheter. De parhus som är belägna på östra sidan av fastigheten kommer dessutom att vara i skugga större delen av dagen. Fria ytor som skapas i planområdet får därmed alltför undermålig kvalitet.

Hänsyn till bebyggelsestruktur

Södra Grisbacka karaktäriseras av en lågmäld bebyggelse med lummiga trädgårdar. Relationen mellan trädgårdsareor och byggnader har en stark karaktäriserande effekt. Samrådsförslaget med fyra parhus kommer att präglas av byggnader och hårdgjorda ytor med alltför små gröna ytor.

Skuggning och insyn i grannfastigheter

Skuggning och insyn mot grannfastigheter Rosen 1 och 2 är ett problem som skapas i och med att parhusen är på två våningar och ligger alltför nära fastighetsgränsen. Samtidigt blir trädgårdarna på dessa fastigheter mindre användbara.

För att förbättra planförslaget så att sammantagna effekter av ny exploateringen ska upplevas som godtagbara kommer planförslaget, med bibehållen exploateringsgrad, att ändras enligt följande:

- Förändring av parkeringslösning genom anläggande av en gemensam parkeringsplats på tomten
- Förändring av hustyper till en kombination av parhus och radhus.
- Förändring av huskropparnas komposition på tomten
- Minskning av takhöjden med 30 centimeter

Genom att anlägga en gemensam parkeringsplats på tomten kommer övriga friytor på nyskapade fastigheterna bli bilfria vilket höjer trafiksäkerheten och förbättrar friytorna med avseende på lekmöjligheter. Parkeringsplatsen hamnar dessutom vid östra delen av tomten mot Rosen 1 vilket minskar betydligt skuggningen mot både Rosen 1 och Rosen 2. Radhuslängan kom-

Samrådsredogörelse

mer samtidigt vändas med gavel mot Rosen 1. Detta leder till ännu mindre skuggbildning och samtidigt förbättras problemet med insyn.

Denna lösning kommer att innebära mer skuggbildning och insyn mot Rosen 3. Detta anses vara ett godtagbar kompromiss särskilt med tanke på att det är ägaren till Rosen 3 som säljer fastigheten Rosen 7.

Upplevelsen av Rosen 3 sker framförallt via björkallén som finns på nordöstra delen av Rosen 3. Detta gör att den nya bebyggelsen på Rosen 7 inte påverkar Rosen 3 nämnvärt. Samtidigt är planförslaget egentligen en gårdsbebyggelse anpassat till dagens förutsättningar. Det finns inget som säger att ytan som är avsatt för parkering för bilar måste bli en parkering. Genom att välja bort bilinnehav då kan man skapa ett attraktiv gårdstun på tomten.

Kontoret anser att det ändrade planförslaget inte bryter mot bebyggelsestrukturen. Den nuvarande byggda strukturen på Rosen 7 avviker redan från den övriga bebyggelsen i närområdet. Därmed kan det ändrade planförslaget ses som en kontinuitet av den existerande bebyggelsen på Rosen 7.

Det får påminnas att planförslaget är en tillämpning av tanken med förtätning av bebyggelse som finns i den nya översiktsplanen för Umeå.

Ändringar och kompletteringar

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

Planbeskrivning:


- Nytt avsnitt, Barnperspektiv införs.
- Avsnittet Flygbuller kompletteras.
- Avsnittet Bostäder och solstudier ändras.
- Avsnittet Vägar och trafik ändras.
- Avsnittet Friytor ändras.

Plankarta:

- Fyra parhus har ersatts med 6 radhuslägenheter och ett parkhus.
- Placering av husen ändras.
- Yta för gemensam parkering införs.
- Markerat område med *y* ersätts med *g*.
- Största tillåten taklutning och högsta tillåten byggnadshöjd har ändrats.

UMEÅ KOMMUN augusti 2011

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Saeid Erfan
Planarkitekt

110809100736463.doc

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-02-01

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten ROSEN 7

Information:

Berörda fastigheter:
ROSEN 7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-01-17	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-12-14	BD	Beslutsdatum
2012-01-11	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-02-01	PB	Inlagd i ACM