

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

e₁₀₀₀ Maximal bruttoarea i m² ovan mark, (ej komplementbyggnader).

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med garage, sophus, förråd etc.
- + + + Marken får endast överbyggas med skärmtak.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får ej anordnas
- garage Garage får anordnas
- allé Planterade träd i två rader med gångväg mellan
- n Träd som fällt ska återplanteras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Största faktlutning i grader
 - I-II Högsta antal våningar
 - f₁ Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer
 - f₂ Balkonger ska vara indragna
 - f₃ Fasaderna ska utföras i trä och målas i faluröd slambfärg. Byggnadsdelar i avvikande kulörer godtas endast i begränsad omfattning.
- Tak ska utföras som sadeltak

Skyddsbestämmelser

- q₁ Befintlig timmerbod får ej förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungligt material i samråd med antikvariskt kunniga

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ILLUSTRATIONER

— — — — — Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2013-05-24
Laga kraft 2013-06-26
Vidimeras *EN*

Detaljplan för fastigheten
Backen 3:43 inom Backen
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering januari 2013
Reviderad i maj 2013

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

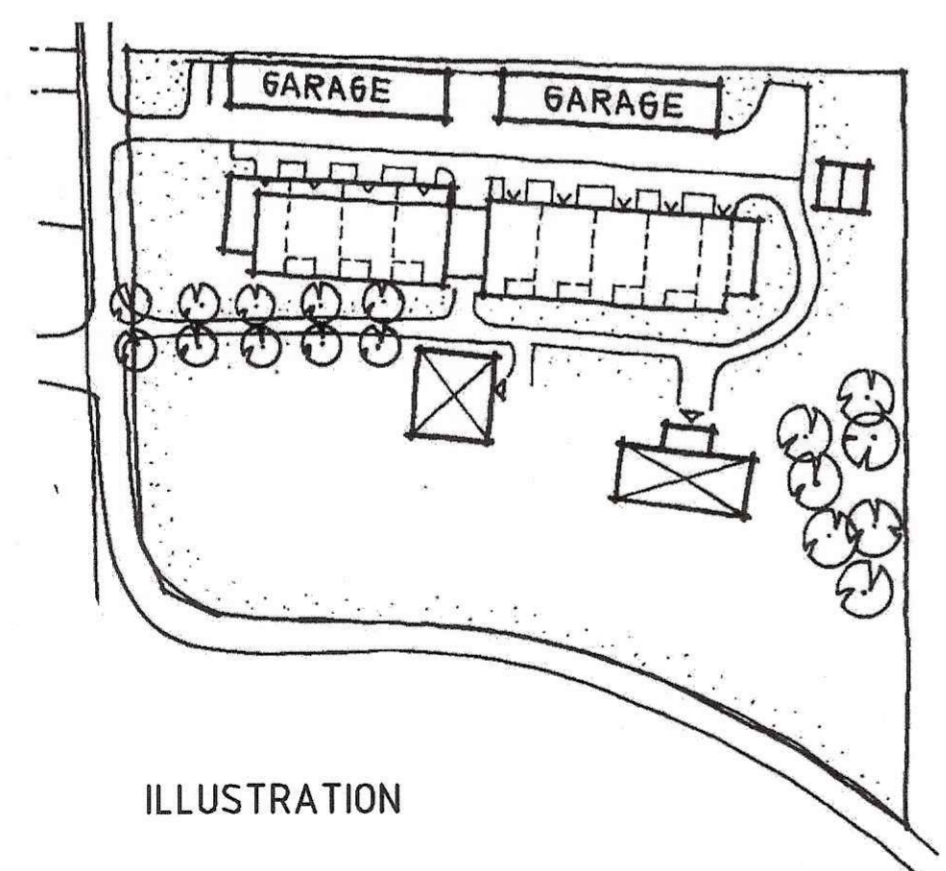
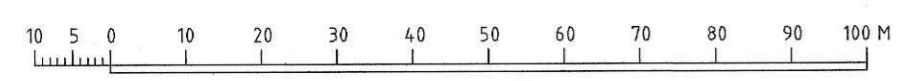
Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Planarkitekt

2480K-P13/21

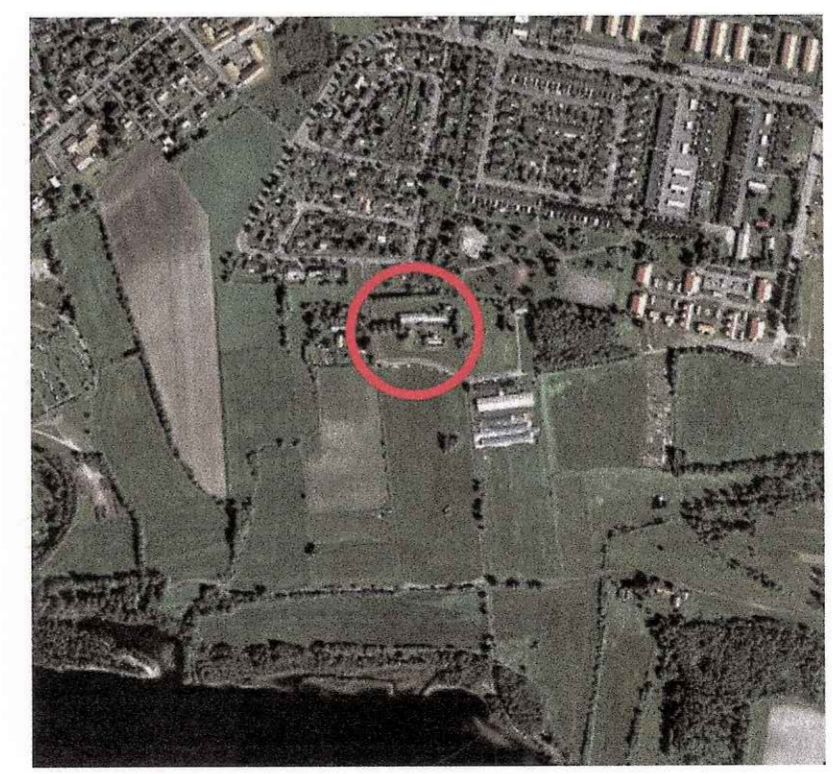
PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2009-12-03
Reviderad
Anna Halmer
Lantmäteri SHBK
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1963 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION



ÖVERSIKTSKARTA



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 09-23
Datum: 2013-06-27
Handläggare: Tomas Strömberg
och Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten BACKEN 3:43 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-05-24, § 108. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2013-06-26**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P13/21



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2013-06-03

1(1)

Ärendebeteckning
404-4777-2013

Arkivbeteckning

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

2013 -06- 04

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

Dnr

PLA 09-23

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
BACKEN 3:43 inom Backen i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-05-24 108 § antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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.

Susanne Fahlgren
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

hri



Sammanträdesprotokoll

2013-05-24

Byggnadsnämnden


Tid: Fredagen den 24 maj 2013 kl. 10:00-15:05
Ajournering kl. 12:00-13:00, kl. 14:10-14:25

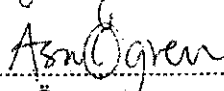
Plats: Byggnadsnämndens sammanträdesrum

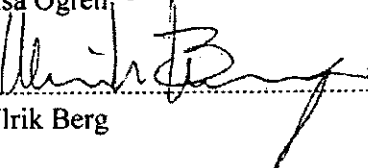
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Mona Westman (S)
Margareta Ekesryd (FP), tjug. ersättare för Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Peter Eriksson (MP), tjug. ersättare för Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare:  §§ 104-105, 107-130
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-05-24
Anslaget har satts upp: 2013-05-31
Anslaget tas ner: 2013-06-26
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

.....
Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-05-24

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Igor Jonsson (M)

Tjänstemän

Håkan Sjögren, ekonomichef, § 105

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 105

Tomas Strömberg, planchef, §§ 106, 108-121

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 107

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 122-129

Stefan Eriksson, byggnadsinspektör, § 129

Jonas Andersson, verksamhetschef Bygglov

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

Hannele Häkkinen, sekreterare

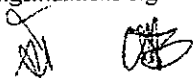
Maria Hedin, kommunikatör

Cecilia Ek, planarkitekt

Elise Ljung, praktikant

Julia Sandberg, praktikant

Lars Wendel, planarkitekt



§ 108

BACKEN 3:43

Diariernr: PLA 09-23

Detaljplan för Backen 3:43 - bostadsbebyggelse

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen för fastigheten Backen 3:43.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse samt att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i januari 2013 och reviderats i maj 2013.

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 Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan kompletteras med u-område och utfartsförbud. Därutöver har byggrätten för ett vagnslider utgått.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Ann-Margret Hellqvist, Älvtået 2, 903 60 Umeå
- Owe Hedlund, Smärgelgatan 27, 903 60 Umeå
- Lena Brandt, Älvtået 7, 903 60 Umeå
- Bertil Brandt, Vårbruksvägen 2, 903 60 Umeå.

Övriga berörda (underrättelse):

- Västerbottens museum

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-05-24

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-05-07

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat maj 2013
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2013, reviderad maj 2013
- Planbeskrivning daterad januari 2013, reviderad maj 2013
- Genomförandebeskrivning daterad januari 2013, reviderad maj 2013
- Samrådsredogörelse daterad januari 2013.

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg

Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

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

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



Utlåtande Antagandehandling

Diarienummer: PLA 09-23
Datum: 2013-05-07
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten BACKEN 3:43 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerad fastighet har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under januari 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse samt att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-06-17 – 08-20 samt utställning under tiden 2013-01-23 – 02-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen har inkommit med följande yttrande:

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse. Syftet är också att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådsförslaget 18 augusti 2010.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån redovisade utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen rekommenderar att timmerboden även får ett skydd mot rivning.”

Kommentar: Detaljplanering gör bedömningen att redovisade planbestämmelser för timmerboden är en lämplig skyddsnivå. Rivningsförbud införs inte i handlingarna.

Trafikverket har ingen erinran, men påminner om att området gränsar till maxbulerkurvan för flyget som är riksintresse. Kurvan kan komma att revideras i samband med pågående riksintresseprecisering av Umeå flygplats. Det är önskvärt att kraven på buleråtgärder beaktar detta.

Kommentar: I planhandlingarna konstateras att området ligger direkt utanför maxbulerkurvan. Detaljplanering saknar relevanta beslut för att kunna beakta framtida revideringar av riksintresset.

Västerbottens museum avstyrker förslaget. Man saknar ett omnämnande av jordkällarna. Man menar också att kommunen inte tagit till sig de bevarandesynpunkter som



Tjänsteskrivelse

2013-05-07

Byggnadsnämnden

BACKEN 3:43

Diariernr: PLA 09-23

Detaljplan BACKEN 3:43 - Bostäder i kulturmiljö

Byggnadsnämnden föreslår besluta

att revidera detaljplanen

att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse samt att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i januari 2013 och reviderats i maj 2013.

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 Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan kompletteras med u-område och utfartsförbud. Därutöver har byggrätten för ett vagnslider utgått.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Ann-Margret Hellqvist, Älvtået 2, 903 60 Umeå
- Owe Hedlund, Smärgelgatan 27, 903 60 Umeå
- Lena Brandt, Älvtået 7, 903 60 Umeå
- Bertil Brandt, Vårbruksvägen 2, 903 60 Umeå

~~Postat 14/5-2013~~
Missat utskick U1
(85)
Postat U2
2013-05-31/FB

Övriga berörda (underrättelse): Västerbottens museum

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2013, rev. maj 2013

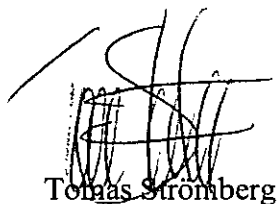
Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 09-23

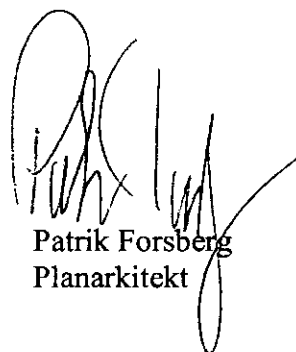
Planbeskrivning daterad januari 2013, rev. maj 2013
Genomförandebeskrivning daterad januari 2013, rev. maj 2013
Samrådsredogörelse daterad januari 2013

Protokoll med handlingar sänds till:

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



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt

framförts under samrådstitiden. Museet delar inte kommunens bedömning som inte grundar sig på någon kulturmiljöanalys. Man menar att den planerade bebyggelsen kommer att inkräkta menligt på miljön och kulturlandskapet. En rivning av ladugården och nybyggnad av bostäder skulle innebära att kulturmiljövärdena och rollen i landskapet skulle gå förlorat.

Kommentar: Synpunkterna på kulturmiljön har behandlats i samrådet. Jordkällarna är redan omnämnda i planbeskrivningen men en komplettering görs.

Owe och Elsy Hedlund (Spårhyveln 1) vidhåller tidigare yttrande. Därutöver menar man att det blir en stor olägenhet att vistas ute.

Kommentar: Yttrandet är behandlat i samrådsredogörelsen.

Lena Brandt (3:36, 3:39, 3:40), Sven Hellqvist (3:45) och Bertil Brandt (3:39, 3:40) anser att även med den nu föreslagna mindre byggnaden blir det ett alltför stort intrång på den gamla gårdsmiljön. Man anser också att den tänkta infartsportalen inte passar in i miljön.

Man anser också att Älvtået kommer att få kraftigt ökad trafik, från sex hushåll till femton. Ökningen betraktas i samrådsredogörelsen som minimal, men man vet att det kommer att bli mer. Man saknar tydligt besked om vem som ska ansvara för kostnaderna för vägen. Den är idag kostnadsfri för de boende.

Man pekar på att ett ökat vattenflöde i det norra diket och att vägtrumman är underdimensionerad.

Den jordkällare som uppges ligga längre in på tomten ligger delvis under ladugården. Den som anges ligga i anslutning till den östra tomtrönsen ligger inom fastigheten 3:39.

Kommentar: Möjligheten att uppföra ett vagnslider (infartsportal) utgår ur planen. En precisering av ansvar för framtida kostnader görs i genomförandebeskrivningen. Uppgifterna om jordkällare korrigeras i planbeskrivningen. Vad gäller vattenflöde: se under Umeva!

UMEÅ KOMMUN

Gator och Parker/Trafik menar att utfartsförbud bör införas för att säkra just de angivna in-/och utfarterna. En räddningsväg kan sammanfalla med den nya infarten. Minimimåtten påverkar då den med plus markerade marken.

Kommentar: Planen kompletteras med utfartsförbud. Vad gäller den nya infarten med förråd och soprum: se under Umeva!

Miljö- och Hälsoskydd bedömer planförslaget som godtagbart.

Umeå Energi har inget att erinra.

Umeva påpekar att det finns en vattenledning längs Älvtået och redovisat förråd/soprum kan behöva flyttas. Förbindelsepunkt för vatten kommer att anvisas intill denna ledning. Om avstyckning sker ska gemensamhetsanläggning för VA bildas.

Plats för mätning av vattenförbrukning ska ordnas inom planområdet. Hållbar vattenhantering ska tillämpas. Dag- och dränvatten norrifrån ska inte kunna orsaka skador etc för boende m fl.

Om byggnaderna som markerats som sop och förråd byggs ihop saknas vändmöjlighet för sopbil. Anvisning för detta finns i NOA 11.

Kommentar: För skydd av den befintliga vattenledningen kompletteras plankartan och planbestämmelserna med ett u-område längs den yttre fastighetsgränsen. Möjligheten att uppföra ett portlider med soprum och förråd utgår; dessa utrymmen kan istället anordnas i anslutning till biluppställningsplatserna. Konsekvensen blir också att en sopbil kan nyttja den nya infarten.

SAMMANFATTNING

Plankartan kompletteras med u-område och utfartsförbud. Byggrätten för vagnslidret utgår.

Planbeskrivningen kompletteras med texter om u-område, utfartsförbud och jordkällare. Omnämmande av vagnslidret utgår.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om va-anläggning och ansvar för tillfartsvägen.

Detaljplanering föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen.

KVARVARANDE SYNPUNKTER

Sakägare

Ann-Margret Hellqvist (Backen 3:45)

Owe Hedlund (Spårhyveln 1)

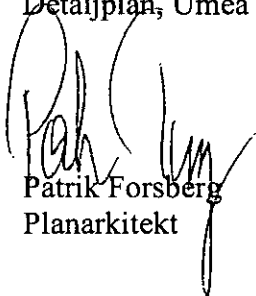
Lena Brandt (Backen 3:36, 3:39, 3:40)

Bertil Brandt (Backen 3:39, 3:40)

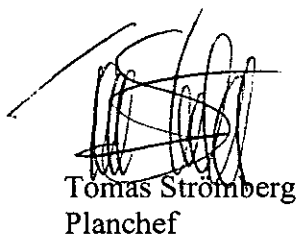
Icke sakägare

Västerbottens Museum

Detaljplan, Umeå kommun maj 2013



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 09-23
Datum: 2013-05-06
Handläggare: P. Forsberg

Detaljplan för fastigheten BACKEN 3:43 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

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

PLANENS SYFTE

Syftet med förslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse. Syftet är också att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

PLANDATA

Fastigheten omfattar cirka 8000 m² och är i enskild ägo.

MILJÖKONSEKVENSER

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 18 december 2009 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen menar dock att de faktorer som innebär *Risk för inverkan* ska redogöras för. Man menar också att det bör vara en kommunal angelägenhet att säkerställa kulturmiljön, inte riva den. Därför menar man, bör bevarandesyftet strykas.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden den 29 januari 2010 till den 19 februari 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för Umeå, Umeå framtida tillväxtområde* (antagen aug 2011). I denna beskrivs att bebyggelsen i de äldre bostadsområdena i kransen runt stadskärnan bl. a. inom Backen, kan kompletteras varsamt med nybyggda bostäder.

Byggnader och gårdsgrupp är markerade som värdefulla i *Byggnadsordning för Grisbacka – Grubbe – Västerhiske* (godkänd BN 2006).

Planbeskrivning
Antagandehandling

2 (4)
PLA 09-23
2013-05-03

I *Fördjupad översiktsplan för älvskapskapet* anges fastigheten ligga inom "samlad bebyggelse" och angränsande till "kärnområde natur- och kulturmiljö" samt odlingslandskap.

I (en bilaga till) samrådshandlingen för *Fördjupad översiktsplan för älvskapskapet* beskrivs området som historiskt intressant eftersom området utgör den plats där Kung Johan III år 1588 beslutade att en stad skulle byggas. I närområdet hade landshövdingen sitt säte under 1700-talet, och det finns ett antal byggnader kvar från den tiden.

Området är ej detaljplanelagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Fastigheten med dess lantliga gårdsmiljö är belägen ovanför den odlingsmark som sträcker sig ned till Umeälven. I väster och söder gränsar fastigheten till den samfälliga vägen Älvtået, i öster till en obebyggd fastighet och i norr till äldre villabebyggelse längs Smärgelgatan.

Inom fastigheten finns idag två bostadshus, restaurerade på 1920- och 1940-talen, samt en ladugårdslänga från början av 1900-talet. Här finns även en timrad bod öster om ladugårdslängan. Fastigheten är beskriven i *Byggnadsordning för Grisbacka – Grubbe – Västerhiske* som "omger ett öppet gårdstun med slående utsikt över älvskapskapet".

Förändringar

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra nya bostäder i högst två plan (B II). Den nya bebyggelsen är tänkt att omfatta nio bostäder i form av radhus, men hyres- eller bostadsrätter kan även bli aktuella. Byggrätten är placerad i samma läge som den befintliga ladugården, men har en annan utbredning och är uppdelad i två delar. Möjlighet ges att med ett skärmtak koppla ihop de två delarna (se bild nästa sida!).

Med tanke på kulturmiljön ska de nya byggnadernas fasader och övriga exteriöra byggnadsdelar utföras i trä. Exteriörerna ska som helhet målas i faluröd slamfärg (f₃). Knutar, midjeband, vindskivor, balkonger etc i avvikande kulörer medges inte. I mindre omfattning kan dock någon avvikande kulör godtas på dörrar, portar, smiden etc. Balkonger ska utföras indragna från fasadlivet (f₁).

Av utrymmesskäl bör entréer till de nya bostäderna utföras mot norr och lämpligen indragna.

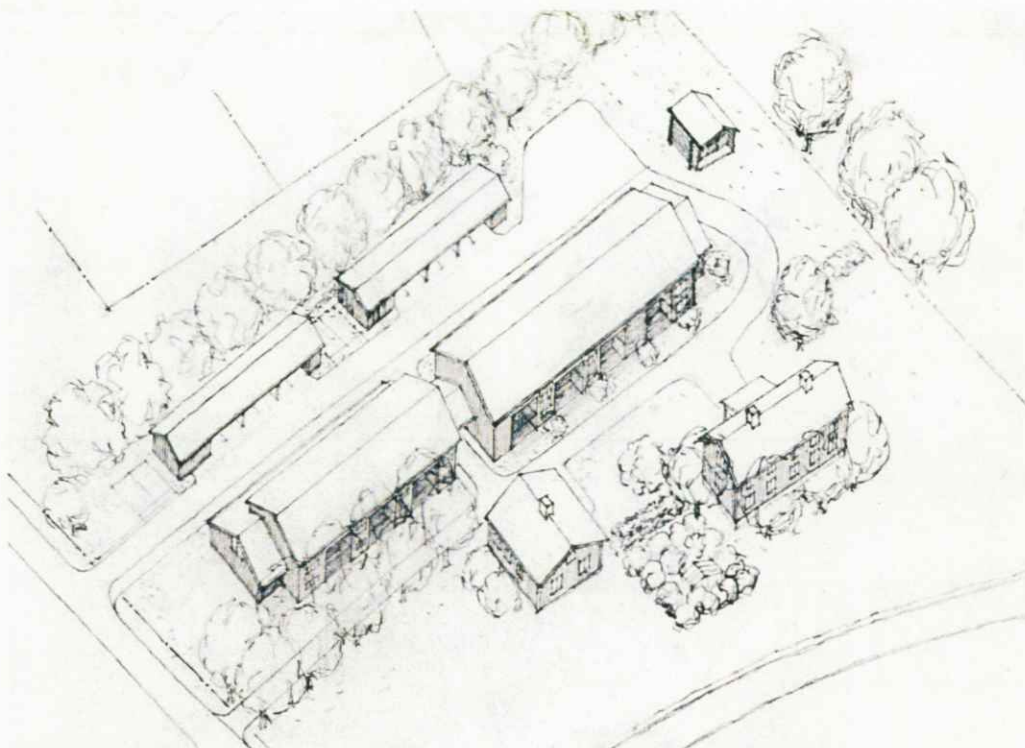
Planen befäster byggrätterna för de befintliga bostadshusen. Renovering av huvudbyggnaden bör ske varsamt och med användning av ursprungliga material och kulörer (f₁).

Den befintliga timrade boden ska bibehållas i befintligt läge och får ej förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungligt material i samråd med antikvariskt kunniga (q).

Planbeskrivning Antagandehandling

3 (4)
PLA 09-23
2013-05-03

Exploatering för hela fastigheten får maximalt vara 1850 m² bruttoarea (BTA). Utöver detta kan komplementbyggnader, garage, förråd etc uppföras.



Fastigheten med nya radhus.

Perspektiv: Ragnar Bergeå

Påverkan på landskapsbilden

De nya byggnaderna ska utformas och placeras så att de passar in i den mycket särpräglade omgivningen. Volymerna bör – särskilt på håll - kunna uppfattas som ett naturligt komplement till huvudbyggnaden och gårdsmiljön i övrigt.

Gårdsmiljö

Planen syftar till att så långt som möjligt bibehålla upplevelsen av en ursprunglig gårdsmiljö. Eftersom norra delen av fastigheten planeras för garage och parkeringar bör den resterande gårdsmiljön kunna användas som gemensam friyta. Friytan inom fastigheten ska minst vara 1/3 av totala BTA, dvs 600 m² vid maximal exploatering, något som uppfylls med råge.

Parkering mm.

Plats för angöring och biluppställning kan ske inom den norra delen av fastigheten där också garage kan uppföras. Fastigheten ligger inom den i översiktsplanen angivna zon B. Det medför att det totala parkeringsbehovet för fastigheten är minst 11 parkeringsplatser. En av dessa platser ska utföras som en gästparkering som även är anpassad för rörelsehindrad. Mindre förråd och soprum kan byggas i garagens gavlar.

För att motverka utfarter på andra ställen än de avsedda anges utfartsförbud på plankartan.

Planbeskrivning
Antagandehandling

PLA 09-23
2013-05-03

Vegetation

Den ursprungliga infarten till fastigheten är kantad av en stålig björkallé som är en del av kulturmiljön och ska bibehållas. Om träd fällt ska återplantering ske (n).

Jordkällare

En äldre jordkällare finns inom fastigheten, en annan i direkt anslutning till den östra tomtgränsen. Den senare ligger inom grannfastigheten Backen 3:39 och berörs inte av den tänkta nyexploateringen. Jordkällaren inom planområdet finns på gårdssidan av ladugårdens östra del. Källaren är inte i bruk och kommer sannolikt inte att kunna bibehållas.

Avfall

I anslutning till den nya infarten till fastigheten kan ett gemensamt soprum uppföras. Anvisningar i NOA ska beaktas.

VA

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten. Anslutning för spillvatten kan ske i den norra fastighetsgränsen. Pumpning kan bli nödvändigt.

Tillgänglighet för utryckningsfordon

På fastigheten bör det finnas en räddningsväg/räddningsplats med körbanebredd på minst 3,0 meter, en fri höjd på 4,0 meter, en bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN och ett hårdgjort ytlager av grus, asfalt eller motsvarande. Läget avgörs under bygglovskedet.

Flygbuller

Planområdet ligger direkt utanför det område som omfattas av flygbullrets maximalnivå 70 dBA minst 3 ggr/dygn (enligt plansch 12B).

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 som ger sunda bostäder väljs. 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.

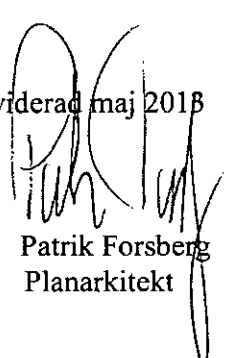
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

UMEÅ KOMMUN januari 2013, reviderad maj 2013

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Patrik Forsberg
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-23
Datum: 2013-05-07

Detaljplan för **BACKEN 3:43** i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med förslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse. Syftet är också att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

Från Backen 3:43 kan ett antal fastigheter för bostadsändamål avstyckas beroende på bebyggelsens utformning och vilken upplåtelseform som väljs.

Gemensamhetsanläggning bör bildas av de områden inom nuvarande Backen 3:43 som inte kommer att utgöras av bostadsfastigheter. Ägaren av Backen 3:43 kan sedan yrka på att den mark som tas i anspråk av gemensamhetsanläggningen skall lösas in till en marksamfällighet.

Vägen söder och väster om planområdet ligger i dagsläget på mark som är samfälld för Västerhiske och Grubbe skifteslag. Samfälligheten förvaltas genom delägarförvaltning.

Generellt gäller att en fastighet som nyttjar en anläggning tillsammans med andra fastigheter kan ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning. Det innebär att de som nyttjar, i detta fall en väg, tilldelas genom en anläggningsförrättning ett andelstal som ska spegla fastighetens nyttjande av vägen. De kostnader som uppkommer i anslutning av driften av vägen fördelas sedan efter de fastigheter som är anslutna till gemensamhetsanläggningen enligt andelstalen. Se vidare under *Trafik och parkering*.

Vid en exploatering av området bör ett gemensamt internt nät för vatten anläggas, med en för hela området gemensam anslutningspunkt till det allmänna vattennätet. Om avstyckningar av nya bostadsfastigheter sker bör det interna vattennätet inrättas som en gemensamhetsanläggning i vilka de anslutna fastigheterna får andel.

På samma sätt bör ett gemensamt internt nät för avlopp utbyggas, och anslutas till förbindelsepunkt till avloppsnätet norr om planområdet. Om avstyckning av nya bostadsfastigheter sker bör det interna avloppsnätet inrättas som en gemensamhetsanläggning i vilka de anslutna fastigheterna får andel.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGDnr PLA 09-23
Datum 2013-05-07

I västra och södra kanten av planområdet är ett u-område utlagt för allmänna underjordiska ledningar. Utrymme för dessa ledningar bör säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR*Grundförhållanden mm*

Markförhållandena torde vara lerdominerade. Grundläggningssätt bestäms i samråd med byggnadsinspektör. Behov av grundundersökning får klaras ut i samband med bygganmälan.

Trafik och parkering

Fastigheten och planområdet angörs via Smärgelgatan och den enkla Älvtået. Den del av Älvtået som leder fram till den nya bebyggelsen torde vara i behov av förstärkning. Det kan vara lämpligt att inrätta berörd vägdel som gemensamhetsanläggning. Samfälliga vägar inom aktuell del av Backen (Grubbe och Västerhiske) förvaltas enbart med delägarförvaltning. Det kan inte förutsättas att delägarna mer allmänt har intresse av att svara för väghållningen vid den typ av exploatering som nu är aktuell.

P-platser i enlighet med gällande norm skall anordnas inom planområdet.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till den bebyggelse som finns i området idag samt till omgivningarna i övrigt (som fortfarande är att betrakta som ett levande jordbrukslandskap även om den sentida villabebyggelsen finns i ryggen).

Tillgång till friytor för den tillkommande bebyggelsen kan behöva säkerställas och utformas så att utrymme finns för både lek och avskildhet.

VA och avfall mm

Idag är fastigheten tillsammans med angränsande fastigheter endast ansluten till vattenledning. Den nya bebyggelsen torde förutsätta att vatten och avlopp byggs ut i området till normalstandard. Spillvattenanslutning kan ske i norra planområdesgränsen. Eventuell pumpning av spillvatten kan bli nödvändig. Lokalt omhändertagande av dagvatten torde idag vara möjligt utan problem.

Sophantering skall ske samlat. Möjlighet till källsortering skall finnas. Kompostering av köks- och trädgårdsavfall bör kunna ske.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

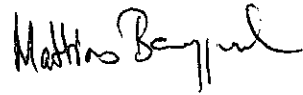
Fastighetsägaren svarar för samtliga planlägnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Erik Arvidsson.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-23
Datum 2013-05-07

UMEÅ KOMMUN, januari 2013, reviderad maj 2013
Detaljplanering



Mattias Berggrund
Lantmätare



Samrådsredogörelse
Utställningshandling

1 (7)

Diarienummer: PLA 09-23
 Datum: 2013-01-22
 Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten BACKEN 3:43 inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten BACKEN 3:43 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2010. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse samt att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-06-17 – 08-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsbebyggelse. Syftet är också att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet. Detaljplanen avses att handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Planområdet är beläget nära en av de sträckningar som utreds för Västra länken inom Umeåprojektet. Om denna sträckning väljs kan den planerade bebyggelsen komma att bli utsatt för buller. Detta behöver utredas närmare i kommande utställningshandlingar.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte beaktar de kulturhistoriska värdena som omnämns i planens syfte. Länsstyrelsen vill återigen fästa uppmärksamheten på att byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens egen byggnadsordning från 2006.

Planens syfte sägs bl.a. vara att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet, vilket framstår som vilseledande när det egentligen handlar om en rivning av ladugårdslängan för att ersätta den med bostadshus, dvs. ett uttraderande av kulturhistoriska värden. Backen 3:43 bildar ihop med 3:45 en helhetsmiljö som visar på områdets jordbrukskaraktär som stammar från 1800-talet. Ladugården utgör en av fåtalet kvarvarande karaktärsbyggnader i landskapet. En rivning av den innebär att förståelsen för Umeås historiska utveckling inskränks och en intakt gårdsbildning försvinner.

Skyddsbestämmelsen *q* ska redovisas under egen rubrik under planbestämmelserna; *Skyddsbestämmelser.*”

Samrådsredogörelse KLM

Umeå Kommun

Detaljplanering

Postadress 901 84 UMEÅ

Tel växel 090-16 10 00

E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg

Besöksadress Skolgatan 31 A, 2^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Kommentar

Trafikverket har under 2012 beslutat om en sträckning av Västra länken via Prästsjön, dvs på stort avstånd från den aktuella fastigheten. De bullerproblem som skulle kunna härröra från fordonstrafik är därmed inte längre aktuella.

Som länsstyrelsen påpekar är huvudbyggnaden och ladugården i den aktuella byggnadsordningen angivna som särskilt värdefulla byggnader. Ladugården är dock i dåligt skick och har sedan länge förlorat sin ursprungliga funktion.

För övrigt bör syftet att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet kunna uppfyllas även om ladugårdsbyggnaden ersätts. En förutsättning är att de nya byggnaderna utformas och uppförs med stor anpassning till kulturmiljön, något som planbestämmelserna syftar till.

Plankartan kompletteras med rubriken Skyddsbestämmelser.

MYNDIGHETER

Trafikverket påpekar att området ligger nära en av de sträckningar som utreds för Västra länken inom Umeprojektet. Om sträckningen väljs kan planområdet komma att utsättas för buller. Detta behöver utredas närmare.

Kommentar: Se under Länsstyrelsen!

UMEÅ KOMMUN, NÄMNDER OCH UTSKOTT

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott (NP) tillstyrker planförslaget.

UMEÅ KOMMUN, BOLAG M.FL.

UMEVA menar att spillvattenanslutning kan ske i norra planområdesgränsen. Eventuellt kan pumpning bli nödvändig. Fastigheten är redan ansluten till kommunalt vatten. Anvisningar för sopbilar etc finns i NOA 07.

Kommentar: Avsikten är att sopor ska hämtas i soprum vid infarten till parkeringsplatsen. Planbeskrivningen kompletteras med text om anslutningar och hänvisning till NOA.

Umeå Energi menar att bostäder ska anslutas till separata serviskablar till distributionsnätet. UEEN ska utan ersättning till fastighetsägaren ges möjlighet att förlägga kabel och uppsätta kabelskåp inom planområdet. I övrigt har man ingen erinran.

Kommentar: Genomförandebeskrivningen kompletteras med Umeå Energis synpunkter.

Umeå kommun, Gator och Parker samt **UKF Kollektivtrafik** har inga synpunkter.

Umeå kommun, Brandförsvaret och säkerhet har ingen erinran.

Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd bedömer planförslaget godtagbart.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA (formella sakägare understrukna)

Bertil och Lena Brandt (Lena Backen 3:36, Lena och Bertil delägare i 3:39 och 3:40).

I tillämpliga delar **Anders Forsgren** (Backen 3:23 och 3:26) samt **Björn Olsson och Eva Larsson** (Backen 3:27 Gran).

Brandts ställer sig negativa till en detaljplan med en kommersiellt syftande exploatering. De ser heller inte något allmänt intresse som byggnationerna tillgodoser och som skulle kunna motivera detta intrång i deras nuvarande autonomi.

Trots att detaljplaneområdet ligger i gränsområdet för älvslandskapet anser Brandts att området med sitt yttre upphöjda läge bildar en arkitektonisk barriär och kontrast mot moderniteten norr om planområdet och på så sätt spelar den roll i synen på älvslandskapet. Gränsen för den enligt *Översiktsplanen – Fördjupning för älvslandskapet* (ÖPL-FÄ) skyddsvärda landskapet skulle bli mindre synlig genom en realisering av detaljplanen. Befintlig bebyggelse utgör en form av yttre ringmur mot modernitetens intrång.

Brandts nämner en utopi om "slow living in a city environment" och menar att detaljplanen med tillkomna parkeringsytor, garage, förråd, soprum etc skulle förminska denna upplevelse. Även om förslaget säger att "*de nya byggnaderna ska utformas så att de passar in i omgivningen*" kommer de ändå, hur väl de än utformas, att vara moderna kopior av något obestämt. Naturligt patinerade original är för flertalet betraktade mer fantasieggande än kopior.

De skriver även att förslaget avser kommersiellt syftande nybyggnation, som skulle störa den karaktär av "fruset äldre jordbrukslandskap" med sin stämning av stillhet och ro inom synhåll från Backens kyrka och kyrkogården som många tillfälliga besökare uppskattar. De skriver vidare att denna miljö inte tål ytterligare kommersiellt inriktad verksamhet än den befintliga. Dess karaktär av en frizon befriad från ekonomiska vinstintressen, en miljö som prioriterar människans djupare behov, riskerar att raseras.

Brandts tycker att detaljplaneområdet kommer att bli överexploaterat och de föreslår att exploateringsnivån bör hållas på en rimlig nivå och balanseras med lika stort hänsynstagande till denna miljöns rika kulturvärden.

Ett särskilt bevarandevärde som fastigheten i nuvarande skick äger har inte getts någon som helst kommentar i detaljplanen. Länsstyrelsen har vid flera

tillfällen just utpekat fastigheten med dess gårdsmiljö och orientering av vägar, byggnader och björkallé som ett sällsynt välbevarat exempel på hur många av Västerbottens bondbyar i kustområdena en gång såg ut. Att riva ladugården och flytta gamla härbret skulle slå sönder den ursprungliga plan som gårdsmiljöns uppbyggnad vilar på.

På fastigheten och invid den finns två äldre jordkällare som detaljplaneförslaget inte förhåller sig till. Dessa jordkällare kan ha ett speciellt bevarandevärde eftersom de kan vara kvarlevor från när man började odla potatis på 1700-talet. Även om dessa jordkällare inte har någon historisk bakgrund bör det stå med i detaljplanen att det skall undersökas, samt uppgifter om eventuella åtgärder.

Vägen Älvtået är en bysamfällighet som endast är dimensionerad och byggd för byalagets medlemmar. Det nya detaljplaneförslaget leder till ökad trafik på denna gata och kan även leda till ökad trafik förbi handelsträdgården på fastigheten Backen 3:40 samt bostadshusen längre österut och fastigheterna Backen 3:26 – 3:28. Runt dessa fastigheter finns många minderåriga barn och tamdjur och en ökad trafik skulle betyda ett avsevärt intrång på fastigheternas nuvarande autonomi. För att den nya utfarten ska kunna realiseras måste i alla handlingar förhandlingar beträffande nyttjandet av Älvtået ske med byalaget. Älvtået och Häradsvägen bör enligt ÖPL-FÅ bevaras i sitt nuvarande skick eftersom den ursprungligen utgjorde delar av den första landsväg som från 1622 ledde ut från Umeå stad. Därför kan det inte komma på tal om att förstärka och förändra vägarna så att de anpassas för en ökad trafikmängd.

Detaljplaneförslaget nämner att en ny utfartsväg kan realiseras i form av en gemensamhetsanläggning. Om detta innebär att närliggande fastigheter ska betala någon avgift för vägunderhåll eller liknade kan detta inte accepteras.

Kommentar:

Umeå kommun delar inte synpunkterna om överexploatering. De ändringar som görs i planen (en byggnad mindre) efter samrådet innebär en lägre exploatering och att härbret ska bli kvar i sitt ursprungliga läge.

Ändamålet med planen är bostäder, ett angeläget kommunalt och allmänt intresse, som inte brukar betraktas som kommersiell exploatering. Detta särskilt som detaljplanen bara medger ett mindre antal radhus eller lägenheter.

I samfälligheten Älvtået, formellt betecknad S:15-17, ingår över 100 personer och även ägaren till fastigheten Backen 3:43. De nio nya hushåll som detaljplanen medger kan nog betraktas som ett minimalt tillskott. Nya bostäder i anslutning till Älvtået måste ges nyttjanderätt till vägen sannolikt genom delaktighet i samfälligheten.

I övrigt se under kommentarerna till yttrandena från länsstyrelsen, museet och övriga sakägare.

Owe och Elsy Hedlund (Spårhyveln 1) anser att dom får en väldigt tråkig utsikt mot en lång garagelänga och ökat buller och avgaser. Sikten ned mot

älven reduceras, något som man anser drastiskt reducerar trivsel och livskvalitet liksom fastighetens marknadsvärde.

Man vill ha en motivering till placeringen av moderna radhus i en kulturhistorisk miljö från 1700-talet som ska bevaras åt kommande generationer. Dom blir "oroade och bestörta över dessa minst sagt förhastade byggplaner".

Kommentar: När radhusen och garagen är byggda kommer Hedlunds att ha en förändrad utsikt, något som oftast är oundvikligt i situationer av nybyggande. Garagelängorna kommer dock inte att vara särskilt långa och antalet fordon inte särskilt stort.

Några av byggnaderna inom fastigheten är utpekade som skyddsvärda, men saknar formellt skydd, beslut om bevarande eller annat kulturmiljöskydd. Efter att fastighetsägaren ansökt om ny detaljplan och byggnadsnämnden beslutat upprätta en sådan, prövas frågan istället i den nu aktuella planprocessen. För övrigt anser Umeå kommun att den 1900-talsmiljö som fastigheten representerar bör tåla ett visst mått av nybyggelse, nya byggnader som utformas med känsla för kulturmiljön.

Ann-Margret och Sven Hellqvist (Backen 3:45) anser att syftet med planen, att bevara kulturmiljövärdena, bäst uppfylls genom att gårdsmiljön bibehålls intakt utan ny bebyggelse. Om ladugården trots allt måste rivs anser man att exploateringen är alltför omfattande. Lägenheterna i den västra delen av längan blir inklämda mellan garageytor och björkallén. Hänsyn till närområdet, som präglas av mycket glesare bebyggelse, visas inte.

I handlingarna antyds att ytterligare bebyggelse kan komma ifråga i slutningen söderut mot älven. Detta bekymrar Hellqvists, som konstaterar att området är ett omtyckt rekreationsområde som bör bevaras intakt.

Man har svårt att förstå avsnittet *Trafik och planering*: vad innebär "Det kan vara lämpligt att inrätta berörd vägdela som gemensamhetsanläggning"?

Kommentar: Förutom att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse är också planens syfte att bevara fastighetens kulturmiljövärde i landskapet. Genom att skapa möjlighet till ny bebyggelse i ungefär samma läge som den befintliga ladugården menar Umeå kommun att det ursprungliga gårdstunet i princip kan finnas kvar. Genom att det tidigare föreslagna flerbostadshuset i områdets östra del utgår reduceras också exploateringen. Någon bebyggelse i den södra slutningen är inte aktuell vilket också framgår av planens förbud mot bebyggelse.

Den omnämnda vägdelens syftar till en del av Älvtået. Denna återfinns dock utanför planområdet och regleras inte i detaljplanen.

ORGANISATIONER OCH FÖRETAG**Västerbottens museum**

Museet menar att den aktuella fastigheten är en av endast tre kvarvarande gårdar i direkt anslutning till odlingsmarken. De övriga är fastigheten 3:45 på andra sidan Älvtået och hemmanet Gran vid Häradsvägen. Backen 3:43 är med sin bevarade präktiga ladugård och en bibehållen gårdsbild unik. De få kvarvarande gårdarna är viktiga för förståelsen av det som i FÖP Älvs-landskapet anges som en värdefull kultur- och naturmiljö och som föreslås bibehållas.

Museet anser att planförslaget pekar i fel riktning och att rivning av ladugården skulle innebära "att gårdsmiljön skulle förlora sin agrara identitet och koppling till jordbrukslandskapet". Man kan inte se att förslaget gynnar allmänhetens intressen. I FÖP för Älvslandskapet föreslås bostäder på flera platser inom Backenområdet: ett bevarande av denna genuina gårdsmiljö kan bli en stor tillgång i ett utvecklat kulturlandskap.

I ett tilläggsyttrande har museet påpekat att det finns två jordkällare inom fastigheten: en vid den östra tomtgränsen, en annan längre in på fastigheten. Museet menar att saken bör utredas och att planförslaget måste kompletteras med dessa uppgifter och ett förhållningssätt.

Kommentar: Umeå kommun delar synsättet att förståelsen av kulturlandskapet är viktigt, men menar att detta bör kunna ske även med den tänkta kompletteringen inom fastigheten.

Planbeskrivningen kompletteras med lägen och text kring jordkällarna.

Skanova har ingen erinran.

Umeå City Airport har igen erinran, men rekommenderar att bostäderna byggs för att klara 45 dB(A) inomhus eftersom fastigheten ligger nära flygbullerkurvan för 70 dB(A).

Kommentar: Rekommendationen följer normala byggregler och yttrandet föranleder därför inga ändringar av planhandlingarna.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

-Plankartan: Bygggrätten i den östra delen av fastigheten och den alternativa platsen för den timrade boden utgår. Istället utökas bygggrätten för radhus med en enhet, men delas också upp i två delar.

Den maximal bruttoarean reduceras och parkerings- och garageytorna minskas.

Samrådsredogörelse

7 (7)
Diarienummer: PLA 09-23
Datum: 2013-01-21

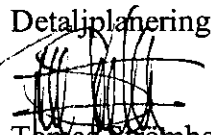
Utformningsbestämmelserna revideras. Krav på träfasader, sadeltak och största takvinkel införs.

Gemensamhetsanläggning utvidgas till att kunna gälla såväl parkeringsområdet som hela gården.

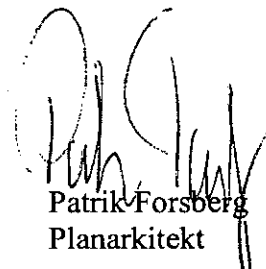
-*Planbeskrivningen* omarbetas och kompletteras enligt kommentarerna.

-*Genomförandebeskrivningen* kompletteras med förtydligande kring spillvatten, samt gemensamhetsanläggningar.

UMEÅ KOMMUN januari 2013
Detalplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt