





# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

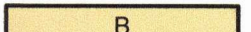
-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Administrativ och egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

 PARK Park

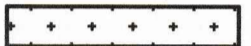
Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

 B Bostäder

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

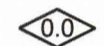
 Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

 Marken får endast förses med komplementbyggnad och trapphus, 4 kap 11 § 1

 00 Största takvinkel i grader, 4 kap 11 § 1

$e_1$  Maximal bruttoarea (BTA) komplementbyggnad på förrådsmark är 40 kvadratmeter, 4 kap 11 § 1

Utformning

 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1

$f_1$  Fasad ska utformas med träpanel i röd kulör, 4 kap 16 § 1

$f_2$  Maximal nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, 4 kap 16 § 1

Utförande

$b_1$  Friytan ska vara en tredjedel av bruttoarean (BTA). Som friyta räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar eller transportvägar för fordon. Friytan ska till minst 75% utföras med genomsläppligt material, 4 kap 16 § 1

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

$u$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

## ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:  
- plankarta  
- planbeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- granskningsutlåtande

## BESLUT

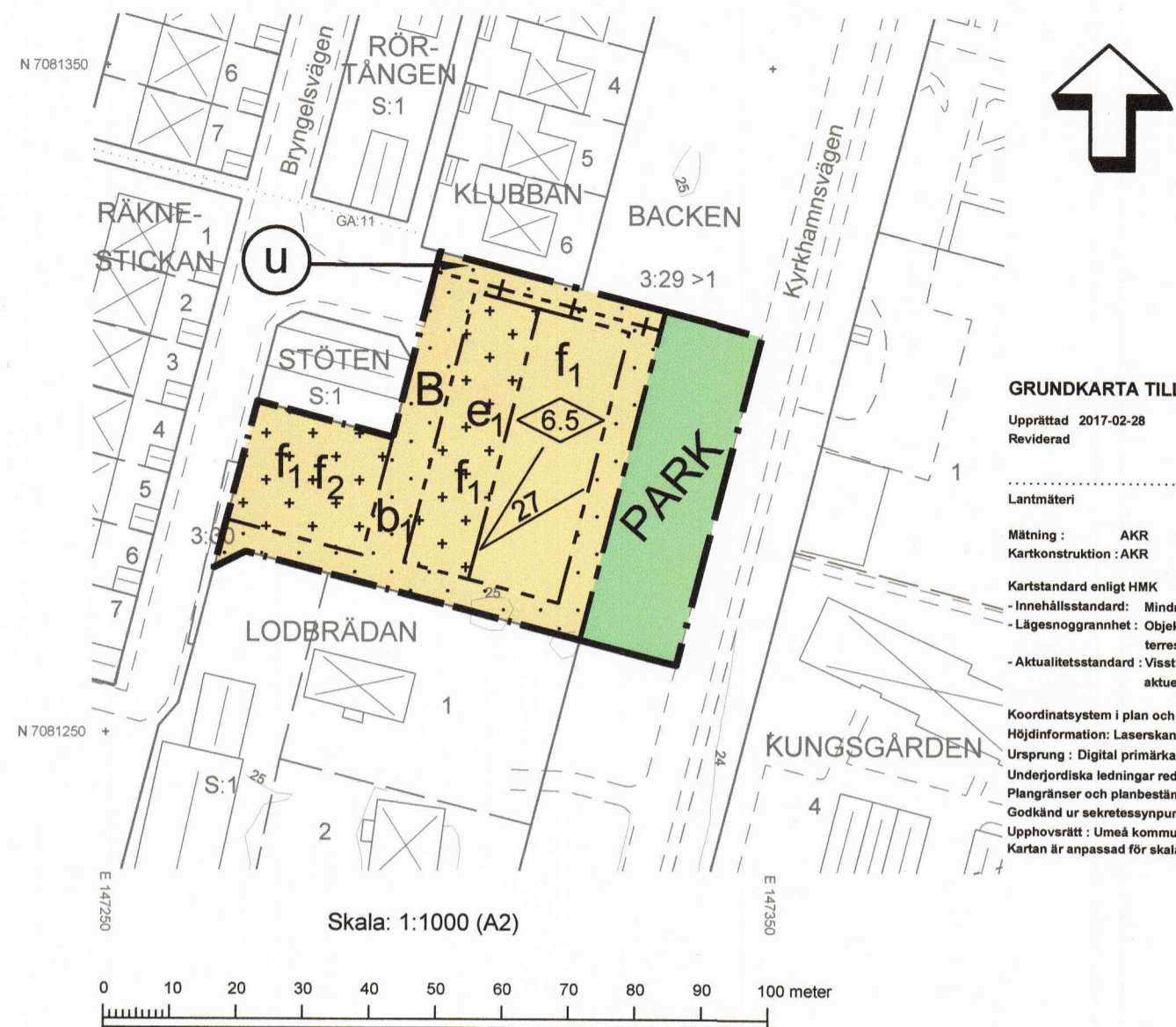
Antagen BN 2018-05-24, § 179  
Laga kraft 2018-10-18

Vidimeras *FB* 2021-06-07

## Detaljplan för del av fastigheten

### BACKEN 3:29

inom Grubbe, Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering februari 2018

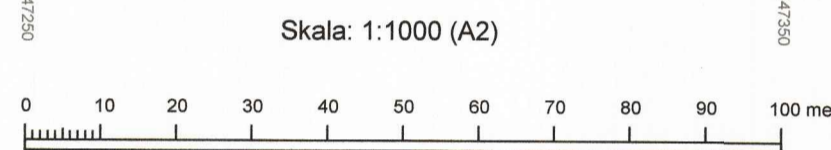


**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
Upprättad 2017-02-28  
Reviderad BN-2017/00417

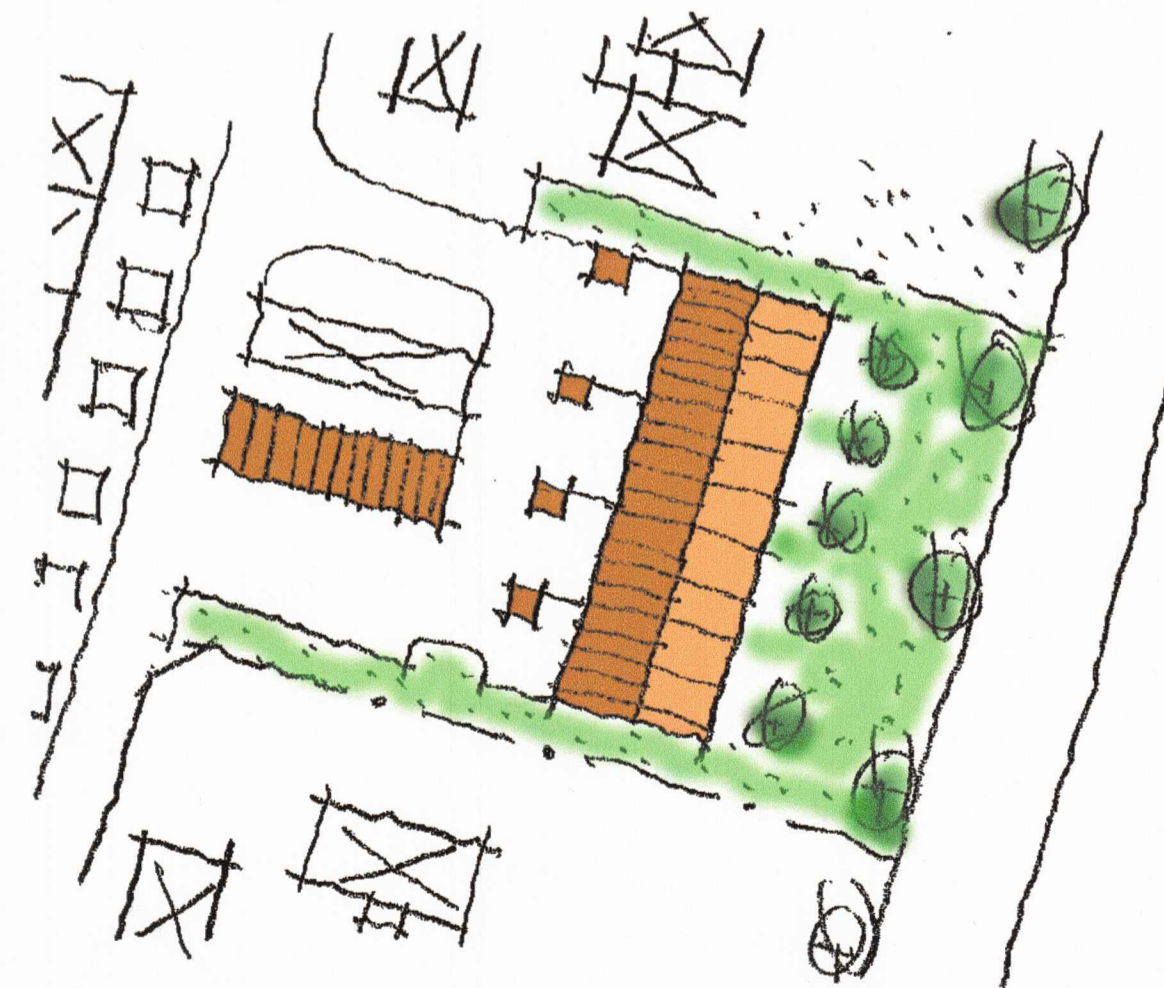
Lantmäteri  
Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR

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

Koordinatsystem i plan och höjd : Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung : Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsritt : Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Orienteringskarta



Illustrationen visar möjligt utförande som radhus men detaljplanen medger även alternativet flerbostadshus

Rättelse av skrivfel enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900).  
Bestämmelsen som reglerar att marken inte får förses med byggnad har lagts till i teckenförklaringen.

2021-04-15  
Clara Ganslandt, planchef

Magdalena Blomquist  
Planchef

Peter Jönsson  
Arkitekt  
**2480K-P2018/21**

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Backen 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2018-05-24, § 179.

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-05 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2018-09-27 beslutar att avslå överklagandet.

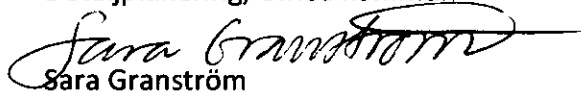
Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2018-10-18.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström

planeringsassistent

090-16 23 79

sara.granstrom@umea.se

# 2480K-P2018/21



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-09-27  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 1854-18

## PARTER

### Klagande

1. Peter Carleborg  
Bryngelsvägen 24  
903 60 Umeå

2. Margareta Forsberg  
Bryngelsvägen 24  
903 60 Umeå

3. Anders Ivarsson  
Bryngelsvägen 22  
903 60 Umeå

4. Anna Ivarsson  
Bryngelsvägen 22  
903 60 Umeå

### Motpart

Umeå kommun  
901 84 Umeå

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Umeå kommun den 24 maj 2018 i ärende nr BN-2016/02018

## SAKEN

Detaljplan för Umeå Backen 3:29

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

Dok.Id 306107

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> , Info om vår personuppgiftsbehandling: <a href="http://www.umeatingsratt.domstol.se">www.umeatingsratt.domstol.se</a> eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

### **BAKGRUND**

Umeå kommun (kommunen) beslutade den 24 maj 2018 att anta en detaljplan för fastigheten Umeå Backen 3:29. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att bekräfta användningen park på allmän platsmark.

Peter Carleborg och Margareta Forsberg samt Anna Ivarsson och Anders Ivarsson har överklagat kommunens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

Peter Carleborg och Margareta Forsberg samt Anna Ivarsson och Anders Ivarsson har, som det får förstås, yrkat att kommunens beslut ska upphävas.

Klagandena har som skäl för sitt yrkande framfört i huvudsak följande.

Det befintliga området är bebyggt under 60-talet och består av låg bebyggelse ordnad kring en gatuslinga. Närliggande nybyggnationer av bostäder måste därför underordnas så att området bevaras som en sammanhållen enhet där den ursprungliga arkitekturen respekteras, vilket betyder att man följer den gällande detaljplanen som medger radhus i ett plan. Bostadshus i två plan kommer väsentligen att avvika från den befintliga bebyggelsen och helhetsintrycket för området kommer att gå förlorad. Det är inte heller förnuftigt att bygga flerbostadshus eftersom ytorna för parkering i området är begränsade.

Baksidan av garagelängan Stöten används som tillfällig parkering/gästparkering för att undvika gatuparkering och den nya detaljplanen försvårar möjligheten att använda ytan bakom garagen. Det blir trångt och besvärligt om man tvingas att backa in och ut med fordonen och den samfälliga ytan blir i stort sätt oanvändbar. Att kommunen överlämnar frågan genom att hänvisa till att samfälligheten och exploatören ska "hitta en gemensam lösning i den mån det går" är inte acceptabelt.

De motsätter sig också att angöring med bil ska ske via Bryngelsvägen då det redan är mycket och ökande trafik längs gatan. Barnen leker ofta på och kring Bryngelsvägen och en ytterligare trafikering skulle förvärra barnens utsatthet i trafiken. En bättre och trafiksäkrare lösning för området är att ordna angöring och parkering via Kyrkhamnsvägen, och det skulle t.ex. gå att använda markområdet mot Kyrkhamnsvägen för angörning.

### DOMSKÄL

I 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, fastslås att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det så kallade planmonopolet. Det ger kommunerna en möjlighet att inom vida ramar avgöra hur mark ska disponeras. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen.

Enligt 13 kap. 17 § PBL ska den instans som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om instansen vid denna prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Mark- och miljödomstolen kan således inte ändra detaljplanen genom att till exempel förordna att en angöringsväg till planområdet ska ändras.

Vid en överprövning av en kommuns beslut att anta en detaljplan upphävs i princip ett beslut endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet

Av 2 kap. 6 § PBL framgår att vid planläggning ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god

helhetsverkan. Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark- och vattenområden inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Vidare framgår också av 4 kap. 36 § PBL att en detaljplan ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Den aktuella detaljplanen har ingen begränsning i antalet våningar för planerad bebyggelse, utan har istället en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning innebär höjden en acceptabel avvikelse från det anslutande områdets utformning. Planens påverkan på trafik- och parkeringssituationen för de närboende bedöms godtagbar. Vad klagandena har anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning har det inte framkommit något som talar för att kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet eller att kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen i något avseende. Beslutet att anta den aktuella detaljplanen ligger därmed inom ramen för vad den kommunala självbestämmanderätten enligt PBL medger. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR DOMEN ÖVERKLAGAS**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 18 oktober 2018. Prövningstillstånd krävs.

Jon Karlsson

Daniel Janonius Löwgren

---

I domstolens avgörande har tf. rådmannen Jon Karlsson och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren deltagit. Föredragande har beredningsjuristen Helena Gramner varit.



## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2018-06-05

Ärendebeteckning  
404-5290-2018  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun,  
Detaljplanering

901 84 Umeå

### **Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten BACKEN 3:29, inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2016/02018)**

#### **Beslut**

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

#### **Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2018-05-24, § 179 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.

*Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.*

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Arkitekt



### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 166–184, 186, 188–194, 196–214

Kennet Hedlund (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Igor Jonsson (M) §§ 166–180, 182–191

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V) §§ 166–175

#### Tjänstemän

Jonas Andersson, bygglovschef §§ 166–170

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef §§ 166–174

Marie Häggström, lantmäterichef §§ 169–191

Maria Wetterlöv, kommunikatör §§ 176–215

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 179

### Backen 3:29

Diarienum: BN-2016/02018

## Detaljplan för del av Backen 3:29 – bostäder – efter återremiss

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av Backen 3:29.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syfte är också att bekräfta användningen park på allmän platsmark.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2018.

### 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 byggrätt för garage alternativt komplementbyggnader reglerats till 4 meter från södra fastighetsgräns.

Byggnadsnämnden återremitterade 2018-02-18 planförslaget till Detaljplanering med beslutsformuleringen: *Byggnadsnämnden återremitterar detaljplanen för del av Backen 3:29 för att pröva möjligheterna till gemensamma parkerings- och samfällighetslösningar med Stöten s:1.*

2018-05-03 har Detaljplanering, Lantmäteri samt Mark och exploatering träffat företrädare för samfälligheten Stöten s:1 för att diskutera en lösning för gemensamt nyttjande av parkeringsytor. Lantmäteri presenterade olika

alternativ för att säkerställa en hållbar lösning. Mark och exploatering och företrädare för samfälligheten överenskom att tillsammans med vald exploatör hitta en gemensam lösning i den mån det går. Mötet enades om att planförslaget fungerar för tänkbara alternativ och således inte behöver justeras. Därför överlämnas detaljplanen utan vidare handläggning till byggnadsnämnden för beslut.

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Kungsgården 4
- Räknestickan 2
- Räknestickan 4
- Räknestickan 5
- Räknestickan 7
- Tumstocken 4
- Tumstocken 6
- Kungsängets Samfällighetsförening.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-01-29.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat februari 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2018
- Planbeskrivning daterad februari 2018
- Samrådsredogörelse daterad november 2017

### Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

**BACKEN 3:29**

Diariernr: BN-2016/02018

**Detaljplan för del av Backen 3:29 – efter återremiss****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av Backen 3:29.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syfte är också att bekräfta användningen park på allmän platsmark.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i februari 2018.

**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 byggrätt för garage alternativt komplementbyggnader reglerats till 4 meter från södra fastighetsgräns.

Byggnadsnämnden återremitterade 2018-02-18 planförslaget till Detaljplanering med beslutsformuleringen: *Byggnadsnämnden återremitterar detaljplanen för del av Backen 3:29 för att pröva möjligheterna till gemensamma parkerings- och samfällighetslösningar med Stöten s:1.*

2018-05-03 har Detaljplanering, Lantmäteri samt Mark och exploatering träffat företrädare för samfälligheten Stöten s:1 för att diskutera en lösning för gemensamt nyttjande av parkeringsytor. Lantmäteri presenterade olika alternativ för att säkerställa en hållbar lösning. Mark och exploatering och företrädare för samfälligheten överenskom att tillsammans med vald exploatör hitta en gemensam lösning i den mån det går. Mötet enades om att planförslaget fungerar för tänkbara alternativ och således inte behöver justeras. Därför överlämnas detaljplanen utan vidare handläggning till byggnadsnämnden för beslut.

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2016/02018

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Kungsgården 4
- Räknestickan 2
- Räknestickan 4
- Räknestickan 5
- Räknestickan 7
- Tumstocken 4
- Tumstocken 6
- Kungsängets Samfällighetsförening

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-01-29

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat februari 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2018
- Planbeskrivning daterad februari 2018
- Samrådsredogörelse daterad november 2017

### Beredningsansvariga

Peter Jönsson, arkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.



Clara Ganslandt  
Planchef



Peter Jönsson  
Arkitekt

## Detaljplan för del av fastigheten Backen 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

### Planens syfte

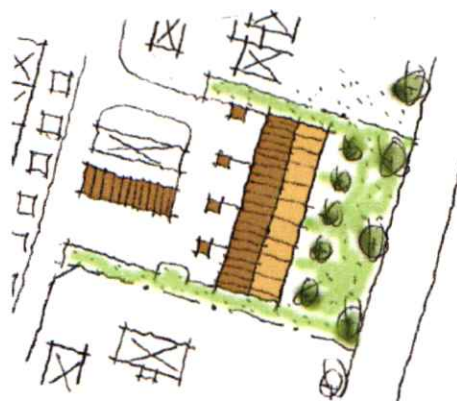
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syfte är också att bekräfta användningen park på allmän platsmark.

### Plandata

Planområdet är beläget på Grubbe ca 3 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Kyrkhamnsvägen i öster och Bryngelsvägen i öster. Området har en area på ca 2 200 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Umeå kommun. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning PBL 2010:900.



Orienteringsfigur



Illustration, möjligt utförande

### Behovsbedömning

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

Länsstyrelsen har den 11 maj 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet offentliggörs på kommunens anslagstavla under tiden 11 maj 2017 till och med 1 juni 2017.

## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen förordar förtätning inom befintlig stadsstruktur och speciellt nära kollektivtrafikens stomlinjenät.

Gällande detaljplan, 2480K-P170/1980, medger radhus i ett plan.  
Planområdet påverkas inte av riksintressen.

## Förutsättningar

### Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt och delvis bevuxet med buskar och träd.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes 1963 av VAB. Undersökningen visade att jordarterna är tjälfarliga inom området. Marken består dels av moränarter och dels av områden med lösare sedimenterat lösare material.

Tyréns utförde 2003 en geoteknisk undersökning för Kyrkhamnsskolan ca 75 meter söder om planområdet. Som grundläggningsmetod rekommenderades platta på mark.

### Förorenad mark

Planområdet är inte förorenat.

### Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Förändringar - planförslaget

### Bostäder

Detaljplanen medger byggrätt för bostäder i två plan.

### Tillgänglighet

Full tillgänglighet för personer med funktionshinder gäller inom planområdet.

## Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen norr och väster om planområdet är homogent bebyggt med radhus i en våning med låglutande tak. Fasaderna är stående träpanel strukna i röd kulör med taksarg i brunt. Fönster och fönsterdetaljer är vita. Söder om planområdet finns en äldre gård med två bostadshus samt ladugårdslänga. Befintliga bostadshus är byggda i ett plan med inredd vind. Vinden har på långsidorna låga fönster direkt under takfoten. Samtliga byggnader har träfasader strukna i röd kulör, fönster och fönsterdetaljer i vitt. Inom planområdet medges bostadshus i två plan med möjlighet till tex förråd eller trappor på förgårdsmark. Vilken typ av bostäder som kan byggas bestäms inte i detaljplanen vilket innebär att såväl flerbostadshus som radhus kan komma att byggas. För-

tom bostadshuset medges komplementbyggnader i sydvästra delen av planområdet. Byggnaderna här kan vara garage, carportar, soprum eller liknande som kompletterar bostadshuset.

Bostadshus i två plan skiljer höjdmässigt ut sig från närområdet men inte i högre grad än att området fortfarande kan uppfattas som lågt bebyggt. Byggnad i tre våningar skulle däremot tydligt uppfattas som en enskild solitär vilket inte är önskvärt. Bostadshus i ett plan skulle innebära ett lågt utnyttjande av marken vilket inte harmonierar med kommunens mål om förtätning inom befintlig struktur.

Nya byggnader utförs med träpanel målad i röd kulör. Fasaderna kan gärna målas röda i sin helhet, dvs utan att markera detaljer som tex fönster eller hörn i avvikande kulör.

### **Friyta**

Friytan ska vara en tredjedel av bruttoarean (BTA). Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Parkmarken mot Kyrkhamnsvägen är allmän platsmark och inräknas inte som friyta.

### **Gator och trafik**

#### **Gång-, och cykeltrafik**

Direkt öster om planområdet löpet GC-väg som ansluter till det stadsomfattande nät.

#### **Kollektivtrafik**

Hållplats för lokaltrafikens stomlinjenät nås ca 200 meter norr om planområdet på Backenvägen.

#### **Angöring, Parkering**

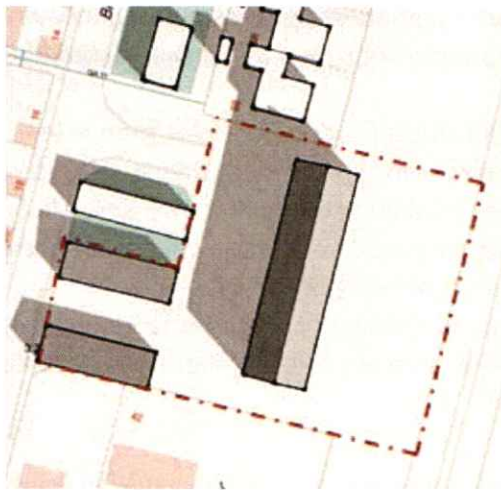
Angöring med bil sker via Bryngelsvägen.  
Bilparkering förutsätts ordnas gemensamt.

#### **Buller**

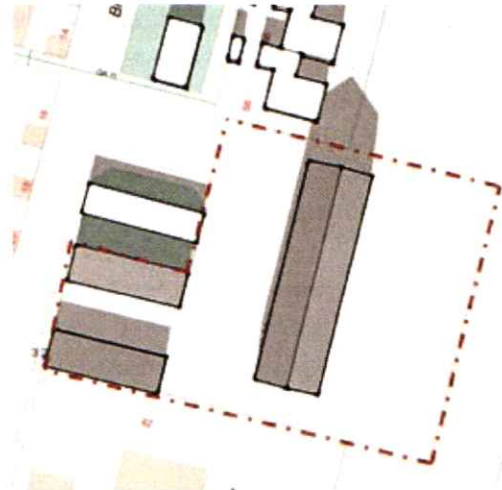
Planområdet är inte utsatt för trafikbuller utöver gränsvärden varför bullerutredning inte utförts.

#### **Skuggning**

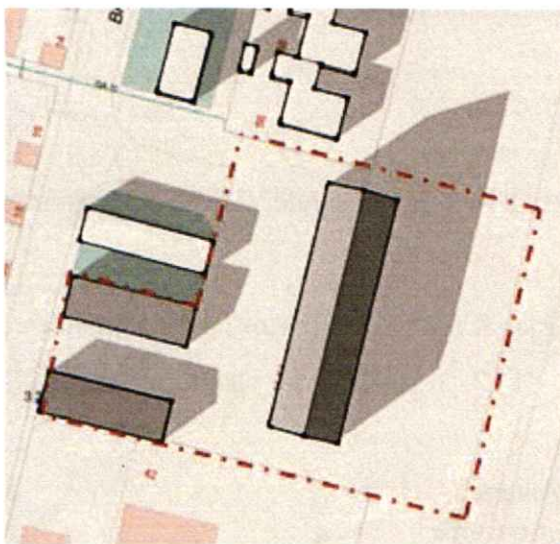
Skuggningsillustrationerna nedan visar skuggbilden vår-, och höstdagjämning vid olika klockslag.



kl 09.00



kl 12.00



kl 15.00

Medgiven byggrätt skuggar i någon mån Klubban 6, omedelbart norr om planområdet, med en svepande skugga. Olägenheten är här något större än vad gällande plan kunnat medföra om den genomförts.

Totalt sett bedöms skuggpåverkan utanför planområdet begränsad och acceptabel.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

#### Avfall

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

Det finns en återvinningsstation vid Kyrkhamnsvägen. Återvinningsstationer kan av närboende upplevas som en olägenhet till exempel genom att de kan alstra plötsliga

skarpa ljud. Vid anläggande av återvinningsstationer bör man anstränga sig för att minimera problematiken.

## El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

## Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

## Byggteknik

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

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

## Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms *inte* försämra vattenkvaliteten i *intilliggande vattendrag*. Planen bedöms *heller inte* innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från laga kraft.

#### Huvudmannaskap för allmän plats och kvartersmark

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

#### Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Fastighetsrättsliga frågor

Den enda fastigheten som berörs av planen är den kommunala gatu- och parkfastigheten Backen 3:29.

Från Backen 3:29 ska en eller flera fastigheter avstyckas för bostadsändamål. Om flera nya bostadsfastigheter bildas ska en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensamma utrymmen/anläggningar såsom körytor, parkering och soprum. Om flera fastigheter ska dela på en anslutningspunkt till det allmänna VA-nätet ska gemensamhetsanläggning inrättas för de gemensamma ledningarna inom kvartersmarken. En gemensamhetsanläggning består av anläggningar, i detta fall: parkering, ev va-nätet, som ägs av flera fastigheter gemensamt. De delägande fastigheterna ansvarar för skötsel och kostnader för anläggningarna.

Allmän plats inom planområdet utgörs endast av mark för parkändamål. Då den allmänna platsen redan ligger på kommunal fastighet föranleder den ingen fastighetsbildning.

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs av fastighetsägare hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

### Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med mark och exploatering, Umeå kommun.

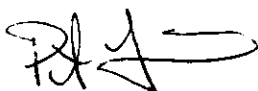
### Medverkande

Peter Jönsson, detaljplan  
Carina Larsson, detaljplan  
Ethel Björklund, lantmäteri

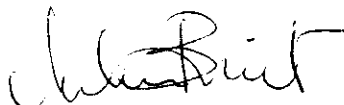
### Revidering

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revidering redovisas i samrådsredogörelsen.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2018



Peter Jönsson  
Arkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

## Detaljplan för fastigheten Backen 3:29 inom Grubbe i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Backen 3:29 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under augusti 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och att bekräfta användningen park på allmän parkmark.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-10-18 – 2017-11-17. 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.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna samrådshandlingar.

#### Övrigt

Planen skickades ut på samråd i oktober, men det står augusti i rubriken för planområdet på plankartan samt i planbeskrivningen.

Inom området finns förgårdsmark där möjligheter finns för uppförande av förråd mm rekommenderas att en egenskapsbestämmelse anger exploateringen, eventuella kulörer mm för att säkerställa intentionerna för området.

#### Kommentar

- På plankartan införs bestämmelse om maximal bruttototalarea (BTA) för komplementbyggnader på förgårdsmark samt kulörbestämning på dessa.

### MYNDIGHETER

#### Brandförsvaret

Brandförsvaret har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

### NÄMNDER OCH BOLAG

#### Miljö-, och hälsoskyddsnämnden

Nämnden påtalar buller från återvinningsstationen och flyget och önskar att detaljplanen för bygglov ska påtala vikten av att bevaka inomhusbullret. Dessutom önskar nämnden att detaljplanen beskriver friytan

#### Kommentar

- Inomhusbuller regleras enligt BBR och bevakas i bygglovsskedet och inte i detaljplan.
- Planförslaget kompletteras med friytebestämmelse.

**Tekniska nämnden***Trafik och gata*

Trafik och gata har inga synpunkter

*Drift och underhåll*

Anför att yta för snöupplag helt saknas inom planområdet vilket kommer att innebära utlastning på samfälligheten. Snö får inte lastas ut på allmän platsmark. Dagvatten ska tas om hand inom fastigheten och får inte ledas ut i gatan.

*Park och natur*

Park och natur har inga synpunkter

**Kommentar***Drift och underhåll*

- Snö från den egna fastigheten ska enligt tekniska nämndens anvisningar på kommunens hemsida tas om hand på egen fastighet. Det är svårförståeligt hur drift och underhåll utifrån detaljplaneunderlag kan se ut för snöupplag saknas inom fastigheten varför synpunkten inte kan besvaras med annat än med ovanstående kommunala anvisning.
- Planområdet ligger inom Vakins verksamhetsområde för dagvatten. Vakin påtalar i sitt yttrande att varje tillkommande förtätning innebär en viss överbelastning av nätet. För att minska problematiken införs planbestämmelse om genomsläppligt markmaterial.

**Umeå energi**

Bolaget behöver ett u-område med tre meters bredd i nordlig fastighetsgräns.

**Kommentar**

U-område införs på plankartan i norra plangränsen.

**Skanova**

Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

**VAKIN***Avfall och återvinning*

Vakin, vatten och avlopp, har inget att erinra mot planförslaget förutsatt att gällande NOA tillämpas.

*Vatten och avlopp*

Vakin påtalar att varje ny förtätning innebär en viss överbelastning av dagvattenhanteringen och önskar planbestämmelse för fördröjning av dagvattnet.

**Kommentar**

- Planbestämmelse om genomsläppligt markmaterial införs på plankartan.

**SAKÄGARE****Räknestickan 7, Agnetha Lidgren**

Fastighetsägaren önskar att det byggs bostäder med plats för större familjer och anser vidare att byggnation i två våningar innebär ett gott nyttjande av marken.

### Kommentar

- Kommunen vill inte styra lägenhetsfördelningen och riskera att hamna i en situation där lägenhetsstorlekarna inte överensstämmer med behovet vid tillfället för uthyrning alternativt försäljning.

### Räknestickan 4, Anna och Anders Ivarsson

Fastighetsägarna förordar att den gällande detaljplanen ska fortsätta gälla och att byggnation i två våningar inte passar in i områdets karaktär. Man hävdar att detaljplanen tar mark i anspråk som tillhör Kungsängets samfällighetsförening, att det ska finnas plats för snöupplag, att planbeskrivningen felaktigt beskriver planområdets karaktär, att området idag inte är tillgängligt då underhållet är eftersatt, att det medför olägenhet då en gångstig mot Kyrkhamnsvägen som av hävd nyttjats försvinner. Man anser vidare att det vore lämpligare att förlägga infart till planerad nybyggnation från Kyrkhamnsvägen och att nybyggnation enligt medgiven byggrätt kommer att medföra betydligt mer trafik inom området. Slutligen anser man att ett genomförande av detaljplanen skulle förstöra områdets karaktär, struktur och trivsel samt att fastighetsvärdet på direkt påverkade fastigheter kommer att sjunka betydligt.

### Kommentar

- Planförslaget skiljer sig från gällande plan främst genom att förslaget medger bostäder i två plan och dessutom inte låser användningen till enbart radhus utan även medger flerbostadshus. Kommunen anser inte att vare sig medgivet flerbostadshus eller byggnation i två våningar förstör områdets karaktär. Befintligt område är utformningsmässigt homogent och uppfattas som en enhet. Ett efterliknande, vad avser allt utformningsmässigt, i det tillkommande är svårt att uppnå till den grad att "allt är lika". Detaljplanering ser här inte heller ett absolut värde i en sådan ambition utan ser hellre att det nya präglas av sin tids behov men ändå i delar kan upplevas hänga samman med befintligt område. En förtätning enligt planförslaget har stöd i översiktsplanens fördjupning.
- Detaljplanen omfattar endast kommunal mark.
- Snö från den egna fastigheten ska hanteras på densamma eller på tex samfällighet men inte på allmän platsmark.
- Planbeskrivningens beskrivning av mark och vegetation är inte helt korrekt och kompletteras i granskningsskedet.
- Frågor angående gators underhåll behandlas inte i detaljplanen utan riktas bättre direkt till kommunens verksamhet trafik och gator.
- Gångstigen som idag nyttjas ligger på kommunal mark. Området planläggs för bostäder för att behovet av bostäder är stort i Umeå.
- Detaljplanen nyttjar befintlig infrastruktur inom området för angöring vilket inte är någon skillnad mot ifall gällande detaljplan genomförts. Det är en kommunal ambition att bevara parkmarken mot Kyrkhamnsvägen obruten samtidigt som det inte är en kommunal vilja att tillskapa en angöring till Kyrkhamnsvägen då befintlig från Bryngelsvägen väl klarar angöring. Tillkommande trafik bedöms vara av liten omfattning.
- Kommunens ambition vid planläggning är att berika staden. I planprocessen bedöms påverkan på miljö och omgivning. Eventuell värdepåverkan på närliggande fastigheter är inte en specifik parameter. I en stad i utveckling måste det finnas en beredskap för att närområdet kan komma att förändras.
-

**Räknestickan 5, Margareta Forsberg och Peter Carleborg**

Fastighetsägarna anser att tillkommande bebyggelse måste underordna sig det befintliga området sammanhållna karaktär. Man befarar även framtida parkeringsproblem. Man nyttjar idag baksidan av garagelängan Stöten för tillfällig uppställning av tex släp och även som gästparkering, anser att det är nödvändigt att även fortsättningsvis kunna nyttja rundkörning runt Stöten. Man hävdar att det finns ett beslut av länsstyrelsen om ytterligare en garageenhet. Man motsätter sig angöring från Bryngelsvägen, befarar ökade trafikrisker i samband med tillkommande trafik och förespråkar angöring från Kyrkhamnsvägen. Avslutningsvis befarar man värdeminskning på närliggande befintliga fastigheter.

**Kommentar**

- Angående arkitektonisk anpassning se kommentar till Räknestickan 4. Kommentaren börjar, " Planförslaget skiljer sig...".
- Det hävdade nyttjandet av baksidan och rundkörning runt Stöten sker idag på kommunal mark och kan inte med självklarhet antas fortgå framöver.
- Beslut om bygglov fattas inte av länsstyrelsen utan av kommunen.
- Tillkommande trafik bedöms vara av liten omfattning.
- Angående angöring från Kyrkhamnsvägen se kommentar till Räknestickan 4. Kommentaren börjar, " Detaljplanen nyttjar befintlig infrastruktur...".
- Angående fastighetsvärde se kommentar till Räknestickan 4. Kommentaren börjar " Kommunens ambition vid planläggning...".

**Räknestickan 2, Gunnel och Thure Folkesson**

Fastighetsägarna motsätter sig planförslaget, hävdar stöd i byggnadsordningen för detta, och förordar att gällande plan ska gälla framledes, anser inte att bostäder passar in i området. Man vill ha kvar möjligheten att köra runt Stöten och ha gästparkeringar bakom befintligt garage på Stöten S:1. Man hävdar att Lantmäteriet 2016 beslutat om plats för ytterligare ett garage. Fri mark för snöupplag måste säkras, mark o vegetation är felaktigt beskrivet i planbeskrivningen

**Kommentar**

- Angående arkitektonisk anpassning se kommentar till Räknestickan 4. Kommentaren börjar, " Planförslaget skiljer sig...".
- Det hävdade nyttjandet av baksidan och rundkörning runt Stöten sker idag på kommunal mark och kan inte med självklarhet antas fortgå framöver.
- Beslut om bygglov fattas inte av lantmäteriet utan av kommunen.
- Snö från den egna fastigheten ska hanteras på densamma eller på tex samfällighet men inte på allmän platsmark.
- Planbeskrivningens beskrivning av mark och vegetation är inte helt korrekt och kompletteras i granskningskedet.

**Räknestickan 4, Marija Volk och Per Boman (lämnat in identiska yttranden var för sig varför de redovisas och kommenteras tillsammans)**

Fastighetsägarna motsätter sig planförslaget, hävdar stöd i byggnadsordningen för detta, och förordar att gällande plan ska gälla framledes, anser inte att bostäder passar in i området. Man vill ha kvar möjligheten att köra runt Stöten och ha gästparkeringar bakom befintligt garage på Stöten S:1. Man hävdar att Lantmäteriet 2016 beslutat om plats för ytterligare ett garage. Fri mark för snöupplag måste säkras, mark o vegetation

är felaktigt beskrivet i planbeskrivningen. Vidare hävdas att området idag inte är tillgängligt då underhållet är eftersatt, att det medför olägenhet då en gångstig mot Kyrkhamnsvägen som av hävd nyttjats försvinner, att angöring bör ske från Kyrkhamnsvägen för att inte öka trafiken inom området.

#### Kommentar

- Angående arkitektonisk anpassning se kommentar till Räknestickan 4. Kommentaren börjar, " Planförslaget skiljer sig...".
- Det hävdade nyttjandet av baksidan och rundkörning runt Stöten sker idag på kommunal mark och kan inte med självklarhet antas fortgå framöver.
- Beslut om bygglov fattas inte av lantmäteriet utan av kommunen.
- Snö från den egna fastigheten ska hanteras på densamma eller på tex samfällighet men inte på allmän platsmark.
- Planbeskrivningens beskrivning av mark och vegetation är inte helt korrekt och kompletteras i granskningskedet.
- Frågor angående gators underhåll behandlas inte i detaljplanen utan riktas bättre direkt till kommunens verksamhet trafik och gator.
- Gångstigen som idag nyttjas ligger på kommunal mark. Området planläggs för bostäder för att behovet av bostäder är stort i Umeå.
- Angående angöring från Kyrkhamnsvägen se kommentar till Räknestickan 4. Kommentaren börjar, " Detaljplanen nyttjar befintlig infrastruktur...".

#### ÖVRIGA

##### Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Hyresgästföreningen anser att föreslagen bebyggelse väl harmonierar med områdets karaktär och att det innebär en varsam förtätning av befintligt kvarter.

#### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med utförligare beskrivning av befintlig mark och vegetation.
- På plankartan införs bestämmelse om maximal bruttototalarea (BTA) för komplementbyggnader på förgårdsmark samt kulörbestämning på dessa.
- Plankartan kompletteras med u-område i norra planområdesgränsen.
- Planbestämmelse om genomsläppligt markmaterial införs på plankartan.

Detaljplanering, Umeå kommun november 2017



Peter Jönsson  
Arkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef



## Detaljplan för fastigheten del av Backen 3:29 inom Grisbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten del av Backen 3:29 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syfte är också att bekräfta användningen park på allmän parkmark.

### Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-10-18 – 2017-11-17 samt granskning under tiden 2017-12-06 – 2018-01-12. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna granskningshandlingar.

### NÄMNDER OCH BOLAG

#### Miljö-, och hälsoskyddsnämnden

Nämnden har inga synpunkter på planförslaget.

#### Vakin, vatten och avlopp

Vakin pekar på en växande dagvattenproblematik.

#### Kommentar

- Genom planbestämmelse regleras att 75% av friytan ska vara av genomsläppligt material. Dessutom regleras att komplementbyggnaders totala bruttoarea på förgårdsmark till bostadshus får vara maximalt 40 kvadratmeter.

#### Vakin, avfall och återvinning

Vakin har inget att erinra under förutsättning att NOA 11 följs.

#### Kommentar

- Planbeskrivningen föreskriver att gällande NOA ska följas.

#### Umeå energi

Bolaget har inget att erinra mot planförslaget.

**SAKÄGARE****Räknestickan 4, Anna Ivarsson**

Ifrågasätter att kommunen får göra så drastiska avsteg från byggnadsordningen, önskar en beskrivning av hur gästparkeringsplatserna bakom garagelängan Stöten ska kunna användas. Vidare önskas förklaring av hur snöhanteringen på gator, trottoarer, parkmark med mera ska utföras samt ifrågasätter planhandlingarnas skrivning att planområdet ska vara tillgängligt samtidigt som närområdets gator är i dåligt skick.

**Kommentar**

- Byggnadsordningen beskriver befintligt område och anger som förhållningssätt till det att det inte bör förvanskas. Byggnadsordningen anger inte något förhållningssätt för tillkommande bebyggelse i närområdet och medgiven byggrätt avses heller inte efterlikna bebyggelsen på Kungsänget. Tvärtom är det önskvärt att nytt bostadshus skiljer i sig i sådan mån att befintliga byggnader även fortsättningsvis uppfattas som en lätt avläsbar sammanhållen enhet, en produkt av sin tid.
- Angöring till det som av boende nyttjats som parkering bakom garagelängan Stöten sker idag på kommunal mark och någon självklar rätt att det förhållandet ska kvarstå över tid finns inte. Sökande av planändringen har valt att i det här läget hävda rådighet över egen fastighet. Det finns dock inget som hindrar att utföraren av det planerade byggprojektet överenskommer med delägarna i Stöten om en gemensam lösning av parkering.
- Frågor om snöhantering för gator utanför planområdet måste ställas till annan verksamhet. Snö inom planområdet hanteras inom fastigheten.
- Standarden på gator inom befintligt område kan inte behandlas i denna detaljplan eftersom den enbart reglerar förhållanden inom planområdet. Att mark och bostäder inom planområdet ska vara tillgängligt regleras av lagkrav.

**Räknestickan 5, Margareta Forsberg och Peter Carleborg**

Fastighetsägarna hävdar att tillkommande bostadshus i två plan förstör områdets karaktär, att gällande detaljplan ska gälla även framledes så att baksidan av garagelängan Stöten även fortsättningsvis ska kunna nyttjas för besöksparkering av boende i området, att en boende saknar eget garage. Man motsätter sig att angöring ska ske via Bryngelsvägen och förordar istället angöring från Kyrkhamnsvägen.

**Kommentar**

- Områdets karaktär är stark och bedöms av kommunen stå oförvanskad och inte påverkas arkitektoniskt negativt av tillkommande bebyggelse i två plan.
- Kommunens fastighet nyttjas idag av närboende för till exempel uppställning och parkering. Det är ingen självklar rätt att fortsättningsvis kunna nyttja annans fastighet.
- Kommunen ser det inte som ett kommunalt ansvar att lösa parkeringssituationen för en enskild boende utan som en fråga för delägarna i gemensamhetsanläggningarna för parkering.
- I gällande detaljplan angörs nu aktuellt planområde från Bryngelsvägen. Detta förhållande avses inte ändras. Antalet tillkommande bostäder i detta planförslag relativt det gällande kan bli någon fler i och med medgiven byggnation i två plan men trafikökningen bedöms inte vara av den omfattning att de olägenheter yttrandet gör gällande är aktuella.

**Kungsängets Samfällighetsförening***Samfällighetens utveckling*

Föreningen har gjort andelsförändringar för att förbereda byggnation av ytterligare en garageplats i Stöten. Genomförandet omöjliggörs genom ny detaljplan.

*Snöupplag*

Var finns möjlighet för de nya fastigheterna att lägga upp snö.

*Bygghöjd*

Ifrågasätter att planområdet ska ses som ett förtättningsområde, hävdar att bostadshus i två plan inte riskerar att förstöra områdets karaktär och då speciellt med tanke på att området är blåprickat (av speciellt intresse) i byggnadsordningen. Tillkommande bebyggelse i ett plan förordas.

**Kommentar**

- Samfällighetsföreningen kan inte förutsätta att boende i området fortsättningsvis kan nyttja annans fastighet.
- Snö från den egna fastigheten ska hanteras på den egna fastigheten.
- Planområdet ligger inom femkilometersstaden, dvs. mindre än femkilometer från centrum eller universitetet och ingår därmed i det område där kommunen, i syfte att växa hållbart, förordar förtätning.
- Planförslaget skiljer sig från gällande plan främst genom att förslaget medger bostäder i två plan och dessutom inte låser användningen till enbart radhus utan även medger flerbostadshus. Kommunen anser inte att vare sig medgivet flerbostadshus eller byggnation i två våningar förstör områdets karaktär. Befintligt område är utformningsmässigt homogent och uppfattas som en enhet. Ett efterliknande, vad avser allt utformningsmässigt, i det tillkommande är svårt att uppnå till den grad att "allt är lika". Detaljplanering ser här inte heller ett absolut värde i en sådan ambition utan ser hellre att det nya präglas av sin tids behov men ändå i delar kan upplevas hänga samman med befintligt område. En förtätning har stöd i översiktsplanens fördjupning.

**Tumstocken 6, Mona Persson***Bygghöjd*

Accepterar inte hus i två våningar eftersom det inte skulle passa in i området samtidigt som byggnad i ett plan ger mindre skuggeffekt.

*Parkering*

Planförslaget tar inte hänsyn till att en boende i området saknar garage, samfällighetens asfalterade parkeringsyta verkar tas i anspråk.

*Trafik*

Fler boende utmed gatan medför mer trafik. Efterlyser utredning om hastighetsdämpande åtgärder.

*Snöupplag*

Idag läggs snö från området upp på kommunens fastighet. Ny yta för samfällighetens snöupplag behövs.

**Kommentar**

- Områdets karaktär är stark och bedöms av kommunen stå oförvanskad och inte påverkas arkitektoniskt negativt av tillkommande bebyggelse i två plan. Planförslagets negativa skuggpåverkan bedöms som liten.

- Kommunen ser det inte som ett kommunalt ansvar att lösa parkeringssituationen för en enskild boende utan som en fråga för delägarna i gemensamhetsanläggningarna. Planområdet omfattar endast kommunal mark.
- Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder. Eventuellt trafikökning vid genomförande av ny detaljplan är möjligtvis inget men troligare litet jämfört med gällande plan.
- Det är ingen självklar rätt för boende i området att nyttja annans fastighet för snöupplag.

#### **Lodbrädan 1 och 2, Mats Nyberg**

Fastighetsägaren undrar hur nära egen tomtgräns byggrätt i planförslaget är medgiven.

#### **Kommentar**

Svaret nedan är även förmedlat via mail 2018-01-03.

- Byggrätt för nytt bostadshus är medgiven 4,5 m från din tomtgräns.
- Byggrätt för garage/carport ligger i tomtgräns.

#### **Lodbrädan 1 och 2, Mats Nyberg,**

Fastighetsägaren motsätter sig inte bostadshus i två plan 4,5 meter från fastighetsgräns men däremot garage/carport i gräns mot egen fastighet. Accepterar garage/carport 4 meter från fastighetsgräns.

#### **Kommentar**

- Rätt att bygga garage/carport ändras på plankartan till ett avstånd av 4 meter från fastighetsgräns.

#### **Kungsgården 4, Brf Kungsgården**

Föreningen anser att återvinningsstationen vid Kyrkhamnsvägen är störande och önskar en flytt av densamma. Man önskar också en tydligare redovisning av hur planerad bebyggelse skuggar föreningens fastighet Kungsgården 4 mellan 15 och 22.

#### **Kommentar**

- Återvinningsstationen ligger utanför aktuellt planområde och behandlas inte i denna detaljplan. Om man upplever problem kopplade till återvinningsstationer kan man vända sig till den kommunala verksamheten miljö och hälsa eller direkt till FTI AB som ansvarar för stationen. För att tydliggöra problematiken inför text i planbeskrivningen som beskriver situationen generellt.
- Skuggningsillustrationerna visar att föreningens fastighet inte skuggas av planerad bebyggelse. Det är brukligt att visa skuggning mellan klockan 09.00 och 17.00. Efter cirka 17.00, åtminstone vid vår-, och höstdagjämning, släcker staden ut sig själv och det är därför inte meningsfullt att visa skuggsituationen för senare klockslag.

## **ÖVRIGA**

#### **Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

Föreningen förutsätter att det finns en kommunal planering för eventuella snöproblem som kan uppstå inom och kring planområdet till följd av den nya bebyggelsen.

**Kommentar**

- Snöproblematik uppstår återkommande vid extrema snöfall. Kommunen arbetar kontinuerligt för att hålla olägenheter till ett minimum.

**SAMMANFATTNING**

Ändringar efter granskning:

- Byggrätt för garage/carport ändras till 4 meter från planområdets södra gräns.

Detaljplan föreslår att byggnadsnämnden antar detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

Kungsgården 4, brf Kungsgården

Räknestickan 2, Gunnel och Thure Folkesson, Bryngelsvägen 18, 903 60 Umeå

Räknestickan 4, Anna Ivarsson, Bryngelsvägen 22, Umeå, 903 60 Umeå

Räknestickan 4, Anders Ivarsson, Bryngelsvägen 22, Umeå, 903 60 Umeå

Räknestickan 5, Margareta Forsberg och Peter Carleborg, Bryngelsvägen 24, 903 60 Umeå

Räknestickan 7, Agnetha Lidgren, Bryngelsvägen 28, 903 60 Umeå

Tumstocken 4, Per Boman, Bryngelsvägen 8, 903 60 Umeå

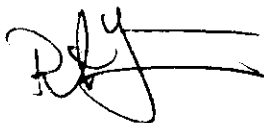
Tumstocken 4, Marija Volk, Bryngelsvägen, 903 60 Umeå

Tumstocken 6, Mona Persson, Bryngelsvägen 12, 903 60 Umeå

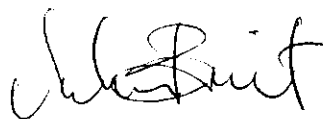
Kungsängets Samfällighetsförening, c/o Patrick Nygren, Murarvägen 58, 903 60 Umeå

- Samtliga synpunkter

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2018



Peter Jönsson  
Arkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef