

**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom området med redan bestående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angivna ändringar och utformning är tillägg.

**GRÄNSBETEKNINGAR**  
Längd cirka 3 meter utåt för planrådets gränser  
Användningsgränser  
Egenskapsgränser

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
BOKSÄLJARE Trafik mellan områden  
LOKALGATA Lokalt trafik  
PARK Anlagd park

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
R1 Bostäder, förbudsområde  
Där så prövas lämpligt får:  
- inom bostadskvartar uppföras försäljnings-, gruppbostad eller läroende  
- inom bostadskvartar anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri  
Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

**VÄTJONOMRÅDEN**  
V Öppet utrymme för överbyggnad med gång- och cykelväg

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
Tunnel Gång- och cykelväg

**UTNYTTJANDEGRAD**  
000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive garage och skärmtak

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
Marken får inte bebyggas  
Marken får endast bebyggas med p-däck, skärmtak, garage etc.  
Marken skall vara tillgänglig för allmänna under juridiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**  
Först skärmtak och garage får uppföras med högsta bygghöjd av 3,5m  
Parkeringsdäck får uppföras med högsta bygghöjd av 5m  
1) Bef. vegetation är av stort värde för de boende inom och utanför kvarteret. Marklov ska därför sökas för varje träd som skall fällas.  
2) Markytan i anslutning till bostadshuset skall ges sådan höjd att en markant höjdhöjning bildas mot angränsande parkerings- och/eller skärmtak. Mark eller slänt skall formas som tenderar bortåt och mot Tvärån.

**Markering**  
Återvändningsstationer för anordnas  
Körbar utfart får inte anordnas

**UTFORMNING**  
I-XV Högsta antal våningar  
v Utöver angivet våningsantal får fönsterrymmen och för- och mellansida dock inte större än 50% av underliggande våning

**STÖRNINGSKYDD**  
plank Bättre skydd mot buller skall anordnas till en höjd av 2,0 meter  
Bostadshuset skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:  
- den dygnskvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 30 dB(A),  
- den maximala ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överstiger 45 dB(A) mer än fem ggr 22.00-06.00,  
- en fukt sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och ljudisolerad sida 45-50 dB(A), skall krävas,  
- den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),  
- den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A),  
- lägenheter inte lokaliseras enskildt mot huvudgatorna.

Uppföljning och kontroll av de bullerutsläppande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast till år efter laga kraft

**ILLUSTRATIONER**  
Illustrationssinje

**ANTAGANDEHANDLING**  
Till planen hör:  
- plankarta med bestämmelser  
- illustrationer  
- planbeskrivning  
- genomförandebeskrivning  
- miljökonsekvensbeskrivning

**BESLUT**  
Antagen KF 2008-04-28  
Laga kraft! 2009-03-31  
Vidimeras: *Ch*  
*Clara Persson Harlin* Datum 2009-03-31

Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m fl  
inom SANDÅKERN i Umeå kommun  
Västerbottens län  
Samhällsbyggnadskontoret i november 2007  
Reviderad i mars 2008

*Clara Persson Harlin* Lars Mendel  
Arkitekt, WSP Arkitektur Arkitekt, WSP Arkitektur  
2480K-P09/19

## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande tillägg gäller inom markerat område inom detaljplan 2480K-P09/19. Följande bestämmelser gäller inom planområdet som berörs av detta tillägg.

## GRÄNSER

Planområdesgränser för var tillägg till planbestämmelser ska gälla.

## BESTÄMMELSE SOM UPPHÖR ATT GÄLLA FÖR OMRÅDE SOM OMFATTAS AV ÄNDRING

000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive garage och skärmtak.

## NY BESTÄMMELSE

000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Utöver angiven bruttoarea får garage, skärmtak samt inglasade balkonger utföras.

- Inglasade balkonger mot allmän platsmark ska ges en enhetlig gestaltning. Gäller inom fastigheterna Skarpgårdan 1 och 2.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

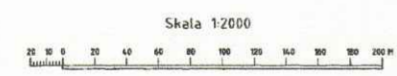
- Genomförandetiden är 5 år från det att tillägget till planen vunnit laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller enbart de delar av detaljplanen som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Utgåttid: 2006-03-31  
Reviderad: 2007-03-01

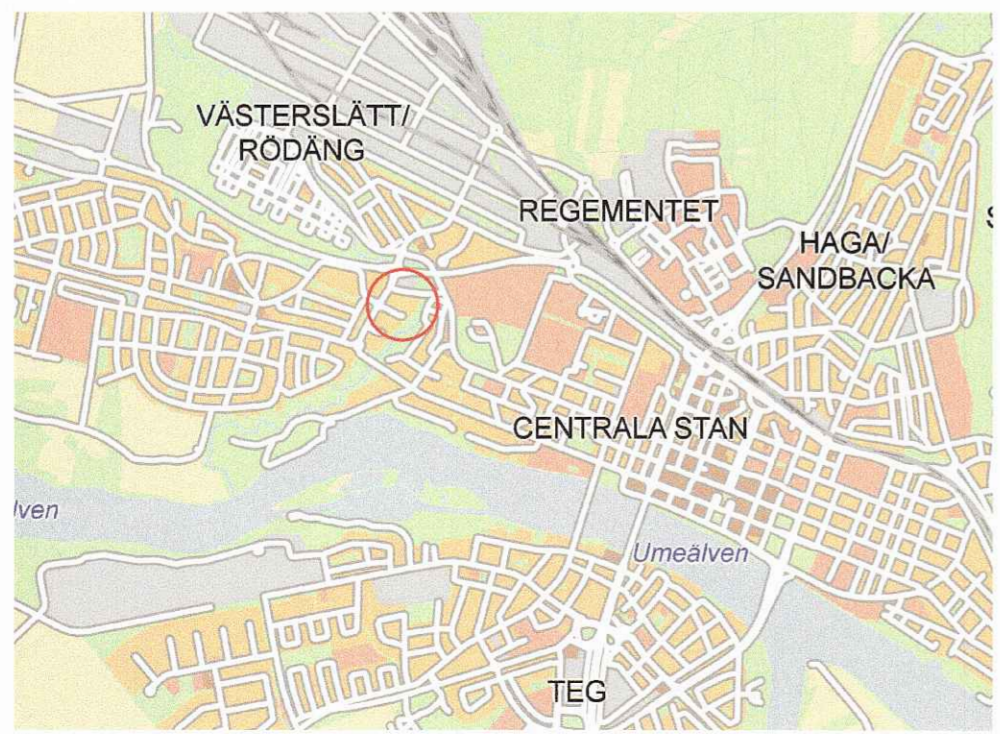
Höjning: AACR  
Parti: Struktur

- Markkartor enligt SRK:
  - Levnadsområde: 1:10
  - Läggområde: 1:50
  - Arkitektur: 1:50
- Revideringsplan i plan och höjd: Umeå lokala system reng. SRK
- Höjningsplaner: Markterren enligt lokala system 1:100
- Ursprung:
  - Bygghöjningsplan
  - Markterren enligt detaljplan för fastighetsindelning, bygghöjd och vägar
  - Underjordiska ledningar, undervatten, el och gasledningar
  - Planeringar, -teckningar med utöver 1:50 grundkartan
  - Gårdar och anordningsplaner för spridning
  - Upphöjningsplan: Umeå kommun



Länstyrelsen upphäver viss del av planen 2009-01-30, anslutnings- och trafikplan 2480K-P09/19  
SRK, Detaljplanering

Detaljplan 2480K-P09/19, ej skalenlig. Område som berörs av detta tillägg är markerat med röd streckad linje.



Översiktskarta

**Antagandehandling**  
Till planen hör:  
- Tillägg till planbeskrivning  
- Tillägg till plankarta  
- Samrådsredogörelse  
- Granskningsutlåtande  
- Bilaga: Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. inom Sandåkern i Umeå kommun (2480K-P09/19)

**Beslut**  
Antagen: 2018-11-14, § 402  
Laga kraft: 2018-12-17  
Vidimeras: *Ch*

Ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. (2480K-P09/19) inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, oktober 2018

*Clara Ganslandt*  
Clara Ganslandt  
Planchef

*Clara Persson Harlin*  
Clara Persson Harlin  
Planarkitekt

## Lagakraftbevis

Ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. (2480K-P09/19) inom Sandåkern i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2018-11-14, § 402.

Länsstyrelsen beslutade 2018-11-28 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2018-12-17.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström  
koordinator  
090-16 23 79  
sara.granstrom@umea.se

# 2480K-P2018/25

**Byggnadsnämnden**


**Tid:** Onsdagen den 14 november 2018 kl. 9:00–11:30, 12:30–13:45

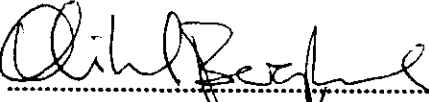
**Plats:** Saluten, Stadshuset



**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 391–396, 398–428  
 Igor Jonsson (M), t.jg. ersättare för Ulrik Berg (M) § 397  
 Emma Vigren (S), t.jg. ersättare för Karin Svedlert (S) §§ 391–396  
 Karin Svedlert (S) §§ 397–428  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Mona Westman (S)  
 Margareta Ekesryd (L)  
 Eric Bergner (C)  
 Veronica Kerr (KD)  
 Maria Myrstener (V)  
 Gabriel Farrysson (MP), tjänstgörande ersättare för (MP)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg och Igor Jonsson

**Sekreterare:**  ..... §§ 391-428  
 Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
 Mikael Berglund

**Justerare:**  .....  
 Ulrik Berg §§ 391-396, 398-428  .....  
 Igor Jonsson § 397

**BEVIS**
**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**


**Organ:** Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum:** 2018-11-14

**Anslaget har satts upp:** 2018-11-22

**Anslaget tas ner:** 2018-12-14

**Förvaringsplats:** Sekreterarens tjänsterum, stadshuset 3 tr

**Underskrift:**   
 Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 397–428

Igor Jonsson (M) §§ 391–396, 398–410

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

### Tjänstemän

Cecilia Marklund Svensson, personalledare, §§ 391–392

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, §§ 391–410

Marie Häggström, lantmäterichef, §§ 391–410

Linnea Jonnerby, planhandläggare, §§ 391–410

Hanna Wennebjörk Turdell, jurist, §§ 391–410

Niklas Forsgren, kommunikatör, §§ 392–428

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 402

### Skarpgärdan 1

Diarienum: BN-2017/01162

## Ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl.

### Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom området möjliggöra inglasning av balkonger. Syftet är också att säkerställa en enhetlig fasadgestaltning.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2018-04-10.

### Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att förnyad granskning inte behöver ske.

### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-31

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018
- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2018
- Bilaga: detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. inom Sandåkern i Umeå kommun (2480K-P09/19)

### Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutsgång

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta ändring av detaljplanen och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

**Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen



**Skarpgärdan 1**

Diariernr: BN-2017/01162

**Ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8  
m.fl.****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar Ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

**Syfte**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom området möjliggöra inglasning av balkonger. Syftet är också att säkerställa en enhetlig fasadgestaltning.

**Ärendebeskrivning**

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 2018-04-10.

**Samråd/Granskning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att förnyad granskning inte behöver ske.

**Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2018-10-31

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2018
- Plankarta daterad oktober 2018

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2017/01162

- Planbeskrivning daterad oktober 2018
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2018

### Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt


Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen



Clara Ganslandt  
Planchef



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt

**Ändring av  
Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. (2480K-P09/19)  
inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län****Handlingar**

- Tillägg till plankarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bilaga: Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. inom Sandåkern i Umeå kommun (2480K-P09/19)

**Planens syfte**

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom området möjliggöra inglasning av balkonger. Syftet är också att säkerställa en enhetlig fasadgestaltning.

**Plandata**

Planområdet är beläget i bostadsområdet Sandåkern ca 1,9 km från Umeå Centrum. Planområdet utgörs av fastigheterna Skarpgården 1 och 2. Området har en area på ca 15 523 m<sup>2</sup>. I norr avgränsas planområdet av Bollplansgatan följt av en bensinmack och därefter Vännäsvägen. Området avgränsas av Donners gränd i söder samt av Backenvägen i väster. I öster avgränsas planområdet av Tvärån som rinner söderut mot Umeå älv. Fastigheten är i privat ägo. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900



Figur 1. Karta med planområdet markerat i rött

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

**Detaljplanering**  
Telefon: 090-16 13 61  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

## Upplysning

Ändring av detaljplan innebär att en planbestämmelse i *Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. inom Sandåkern i Umeå kommun* ändras genom tillägg.

Planbestämmelser i underliggande plan, som inte berörs av denna ändring, fortsätter att gälla. Denna ändring av detaljplan ska läsas ihop med detaljplan 2480K-P09/19.

## Planprocessen

Ändringen av detaljplan bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med *begränsat standardförfarande*, vilket har utökats till *standardförfarande* efter samrådet. Processtegen vid ett standardförfarande illustreras i figuren nedan.



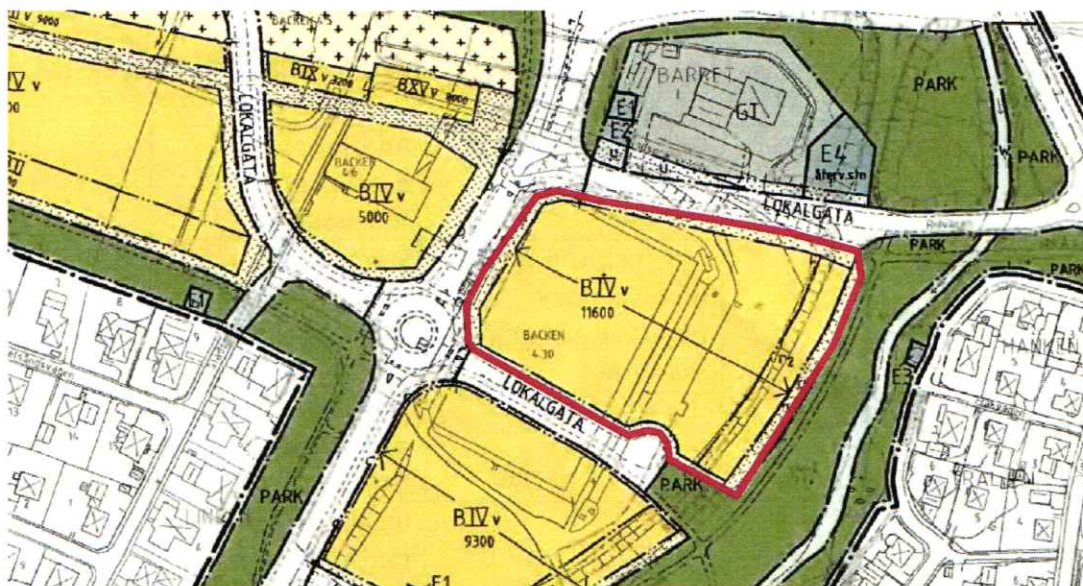
## Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med *begränsat standardförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## Tidigare ställningstaganden

För planområdet gäller *Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. Sandåkern (2480K-P09/19)*. Syftet är att det inom området ska vara möjligt att uppföra bostäder. Där så prövas lämpligt får det inom bostadskvarter uppföras förskola, gruppbofastad eller liknande samt lokaler för kontor, handel och småindustri. Verksamheten får ej vara störande för allmänheten.

Byggnadsnämnden tog beslut om att påbörja planläggning den 20 september 2017.



Figur 2. Utdrag från aktuell detaljplan. Området markerat i rött visar ungefärligt var tilläggsbestämmelserna kommer gälla.

## Förutsättningar

### Platsens förutsättningar

Sandåkern är en centralt belägen stadsdel i Umeå som gränsar mot Tvärån samt Väst på stan i öster, mot Grisbacka i väster och mot Vännäsvägen i norr. Under de senaste åren har ett nytt bostadsområde med ca 700 lägenheter uppförts på mark som tidigare rymde Sandåkerns idrottsplats. Planområdet är beläget inom detta nya bostadsområde.

### Förändringar – planförslaget

#### Befintliga planbestämmelser

Den detaljplan som nu ändras utgörs av bostäder [B] med maximalt fyra våningar [IV]. Utöver angivet våningstal får teknikutrymmen och förråd anordnas dock inte större än 50% av underliggande våning [v]. I planområdets östra del ska markytan i anslutning till bostadshusen ges sådan höjd att en markant höjdskillnad bildas mot angränsande parkområde. Mur eller stängsel ska finnas som hindrar barn att gå ner mot Tvärån [n<sub>2</sub>]. Inom detta område ligger även ett u-område [u] där marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. U-området samt förgårdsmark får inte bebyggas [punktprickad mark].

### Tillägg till planbestämmelser

Exploateringsgraden uttryckt i bruttoarea (BTA) är i nu gällande plan 11600m<sup>2</sup> exklusive garage och skärmtak. Detta planförslag möjliggör att inglasade balkonger får utföras utöver angiven exploateringsgrad.

Inom utpekade område ändras en bestämmelse samt tillkommer en bestämmelse:

| Beteckning | Gällande detaljplan (utgår)   | Ändring av detaljplan (tillkommer)  |
|------------|---|---|
| 000        | Största bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark exklusive garage och skärmtak | Största bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark. Utöver angiven bruttoarea får garage, skärmtak samt inglasade balkonger utföras. |
|            |   | Inglasade balkonger mot allmän platsmark ska ges en enhetlig gestaltning.   |

### Gestaltning

Balkongerna inom planområdet kragar ut från fasad och kommer upplevas som en ny fasadenhet vid inglasning. För att skapa ett enhetligt intryck ska inglasade balkonger utföras på ett sådant sätt att utformningen inte skiljer sig mellan räcke och glaspartier. För att skapa en så lätt och transparent lösning som möjligt bör ett profillöst inglasningssystem användas. Detta blir särskilt väsentligt mot allmän platsmark. För att säkerställa fasadens uttryck bör alla balkonger inglasas vid samma tillfälle.



Figur 3. Befintliga balkonger inom planområdet.



Figur 4. Exempel på enhetlig inglasning på fastigheten Veden 1.

## Genomförandefrågor

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för eventuella åtgärder inom de fastigheter som innefattas i planområdet.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att tillägget till planen vunnit laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller enbart de delar av stadsplanen som tillägget berör, samt enbart de förändringar inom dessa områden som tillägget gäller.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats med fastighetsägare där planläggningskostnader redogörs. Markägaren står för alla kostnader som berör exploateringen.

Anläggningen är sedan tidigare ansluten till de allmänna el-, vatten och avloppsnätet i anvisade punkter.

### Bygglov

Kostnad för bygglov i enlighet med gällande taxa.

### Medverkande

Anna Åslin – Detaljplanering  
Sandra Thomée – Detaljplanering

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2018



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt, Umeå kommun



Clara Granslandt  
Planchef, Umeå kommun

Lagakraft 2018 -12- 17

Akt nr 2480K-P~~09/19~~ 25

Ändring av

**Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl.  
(2480K-P09/19)****inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. (2480K-P09/19) har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2018.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom området möjliggöra in-glasning av balkonger.

Planen handläggs med begränsat standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2018-07-11 – 2018-08-24**. 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

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Godkännande

Länsstyrelsen godkänner planförslaget.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

**Gator och parker**Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

## **Vakin**

### Avfall och återvinning

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

### Vatten och avlopp

Vakin, avdelning Vatten och Avlopp, har inga synpunkter på föreslagen ändring.

## **Umeå Energi**

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

## **Skanova**

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

## **Circle K Sverige AB**

Circle K Sverige AB vill påpeka vikten av att erforderliga skyddsavstånd mellan Circle Ks anläggning och andra anläggningar följs. Då Circle K bedriver verksamhet på plats idag vill vi att hänsyn ta till eventuella störningar som gällande verksamhet kan generera (såsom buller, ljus mm). Circle K avser att utveckla och anpassa fastighet och verksamhet för framtida behov som kan komma att kräva andra skyddsavstånd.

Vidare måste säkerställas att ev. tillgängliga in-och utfarter utformas så att tankbilen får det utrymme som krävs för inkörsel och lossning samt att våra kunder lika enkelt som idag kan ta sig till och från vår anläggning.

### **Kommentarer**

*Umeå kommun har tagit del av Circle Ks yttrande. Säkerhetsavstånd samt in-utfarter är däremot inget som hanteras i denna ändring.*

## **Bonava**

Godkänner planförslaget.

## **HSB bostadsrättsförening Utsikten 1 i Umeå**

Godkänner planförslaget.

## **Riksbyggen bostadsrättsförening Sandåkern 2**

Godkänner planförslaget.

## Riksbyggen bostadsrättsförening Sandåkern 1

Bostadsrättsföreningen godkänner planförslaget men anser att kommunen i samband med planändringen ska reglera parkeringsfrågan längs Donners Gränd. Trafikproblem har efter färdigställande av Skarpgärdan 1 & 2 blivit mycket påtagliga genom gatuparkeringen längs norra sidan av Donners gränd. Detta innebär att in och utfarter från fastigheterna Jongärdan 2 & 3 blivit försvårade t.ex. sopbilar måste köra över gräsytor för att ta sig fram. Bostadsrättsföreningen föreslår att åtminstone 20 meter framför infarten till fastigheterna Jongärdan 2 & 3 beläggs med parkeringsförbud.

### Kommentarer

*Umeå kommun har tagit del av yttrandet. Parkeringsförbud är däremot inget som hanteras i en detaljplan. Gator och parker som ansvarar för parkering och gatudrift har informerats om trafikproblemen längs Donners Gränd.*

### Ändringar efter samråd

Handlingarna har efter samråd kompletterats med beskrivande text samt en planbestämmelse angående gestaltning av inglasade balkonger.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2018



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef

Lagakraft 2018 -12- 17

Ändring av

Akt nr 2480K-P09/19

**Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl.  
(2480K-P09/19)****inom Sandåkern i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till ändring av Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m.fl. (2480K-P09/19) har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2018.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom området möjliggöra inglasning av balkonger

**Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2018-07-11 – 2018-08-24** samt granskning under tiden **2018-10-10 – 2018-10-26**. 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.

**Allmänt**

Syftet med ändring av gällande detaljplan är att skapa planmässiga förutsättningar för inglasning av balkonger.  
Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

**Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

**MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

**LANTMÄTERIMYNDIGHETEN**

Lantmäterimyndighet har inget att yttra sig om gällande planändringen av 2480K-P 09/19.

**VAKIN - VATTEN OCH AVLOPP**

Vakin, avdelning Vatten och Avlopp, bekräftar yttrandet i samrådsskedet, d.v.s. inga synpunkter på föreslagen ändring i detaljplanen.

**VAKIN - AVFALL OCH ÅTERVINNING**

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

**GATOR OCH PARKER**

Gator och parker har inga synpunkter.

**UMEÅ ENERGI**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslår byggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2018



Clara Persson Harlin  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef



## PLANBESTÄMMLER

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

## GRANSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser

## ANVÄNDNING AV ALLMAN PLATS

- TRAFIKGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokalttrafik
- PARK Anläggning park

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, flerbostadshus. Där så provas lämpligt får:
  - inom bostadsområden uppföras förskola, gruppbostad eller läroverk
  - inom bostadsområden anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri
  - Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.

- E1 Hållstation
- E2 Tryckstegningsstation
- E3 Pumpstation
- E4 Återvinningsstation
- B Bisservice. Handel inom högst 200 m<sup>2</sup> brutareal
- H Handel

## VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde som får överbyggas med gång- och cykelväg

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Tunnel Gång- och cykeltunnel

## UTNYTTJANDEGRAD

- 100 Största bruttarea i m<sup>2</sup> ovan mark exklusive garage och skrämtak

## BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med p-däck, skrämtak, garage etc.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

- Föräd, skrämtak och garage får uppföras med högsta bygghöjd av 3,5m
- Parkeringsdäck får uppföras med högsta bygghöjd av 5m

- n<sub>1</sub> Bef. vegetation är av stort värde för de boende inom och utanför kvarteret. Marklov ska därför sökas för varje träd som skall fällas.
- n<sub>2</sub> Markytan i anslutning till bostadshuset skall ges sådan höjd att en markant höjdhöjning bildas mot angränsande parkområde. För eller stängsel skall finnas som hindrar barn att gå ner mot Tvärån.

## ÅTERVINSTATION

- Återvinningsstation för anordnas

- Körban utformning får inte anordnas

## UTFORMNING

- I-XV Högsta antal våningar
- V Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen och förråd anordnas dock inte större än 50% av underliggande våning.

## STÖRNINGSKYDD

- park Bullerskyddspark skall anordnas till en höjd av 2,0 meter
- Bostadshus skall med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:
  - den dygnsäkvivalenta ljudnivån inomhus i bostadsrum (ej kök) inte överskrider 30 dB(A),
  - den maximala ljudnivån inomhus bostadsrum (ej kök) inte överskrider 45 dB(A) mer än fem ggr 22.00-06.00,
  - en fäst sida med dygnsäkvivalent ljudnivå om högst 45 dB(A) vid fasad skall eftersträvas och ljuddämpad sida 45-50 dB(A) skall klaras,
  - den dygnsäkvivalenta ljudnivån vid fasad utifrån minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 50 dB(A),
  - den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dB(A),
  - lägenheter inte lokaliserar emkelskägl mot huvudgatorna.

Uppföljning och kontroll av de bullerskyddspark skall regleras i kontrollplanen

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

- Genomförandebudet utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

## ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser
  - illustrationer
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - miljökonsekvensbeskrivning

## BESLUT

Antagen KF 2008-04-28  
Laga kraft 2009-03-31  
Viderneras SKL  
Christyngrenska detalj 2009-03-31

Detaljplan för fastigheten Backen 4:8 m fl

inom SANDÅKERN i Umeå kommun

Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2007

Reviderad i mars 2008

*[Signatures]*  
Lars Wendel  
Arkitekt, WSP Arkitektur  
Kersti Löfdén  
Arkitekt WSP Arkitektur

2480K-P09/19

## GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Laga kraft 2006-04-19  
Reviderad 2007-03-31

*[Signature]*

Färdig AKAL

Markförhållanden

Kortet ändrad enligt 1:800

Samhällsplanering (1:1)

Lagplaner (1:50)

Akustikplanering (1:1)

Koordinatssystem: plan och höjd: UTM84 lokala system resp. BR 84

Höjdförhållanden

Markfärdigheter enligt 1:50000

Hydrografi

Hydrografi

Kartan innehåller all befintlig fastighetsindelning, byggnader och vägar

Under jordiska ledningar och annan teknisk utrustning är inte markerade

Plangränser - bestämmelser redovisas ej på grundkarta

Utskärning av detaljplanens område

Upphovs rätt: Umeå kommun

Länsstyrelsen uppmärksammar viss del av planen 2009-01-30, utskärning av EP 48-GA-26-599  
SMBK, Detaljplanering

Skala 1:2000



Lagakraft 2018 -12- 17

Akt nr 2480K-P2018/ 25