

X 81000

0062671

GRUNDKARTA
Upprättad 1992-11-13

Bengt Franzén

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Förminskad från primärkarta i skala 1:1000.
Flygfotografering 1981 och 1983 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisad. /Mw

GRUNDKARTA

- Kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus
- Väg
- Slänt
- Staket
- Nivåkurvor i meter över kommunens nollpunkt
- Punkt i rutnät

SKALA 1:2000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns, tre meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

1 ANVÄNDNING AV MARK

- Allmän plats
- H-GATA Gata i huvudnätet

Kvartersmark

B	Bostäder
DK	Vårdcentral och kontor
H	Handel
P	Parkering
S	Skola
Zbil	Kommunikationsyta för allmän biltrafik
Zgång-cykel	Kommunikationsyta för allmän gång- och cykeltrafik
Znatur	Naturområde, allmänt tillgänglig

2 UTNYTTJANDEGRAD

- e 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark exkl vindförråd, fläktrum och dylikt

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skärmtak, uthus och transformator
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

4 UTFART

- Utfart får inte anordnas

5 UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- II, IV, X Högsta antal våningar. Därutöver får vind endast inredas för lägenhetsförråd och teknikutrymmen. Taklutning högst 30 grader.

Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens egenart. Huvudbyggnader skall ha putsade fasader eller tegelfasader som utformas för att ge putsliknande karaktär. Färgsättningen av fasader ska i huvudsak ske i en röd skala. Mindre gårdsbyggnader får ha vita eller ljusgrå fasader. Tak ska vara grå eller gråsvarta. Fönster utformas med stående proportioner och ljusa fönsteromfattningar.

6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast efter fem år från laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser även planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN BACKEN 8:1
Kv. TEATERN - VÄSTRA UMEDALEN INOM BACKEN
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1993
Planavdelningen REVIDERAD MARS 1993

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

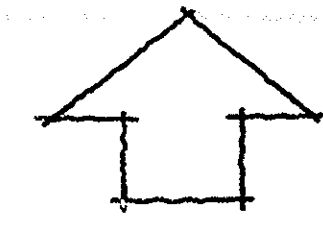
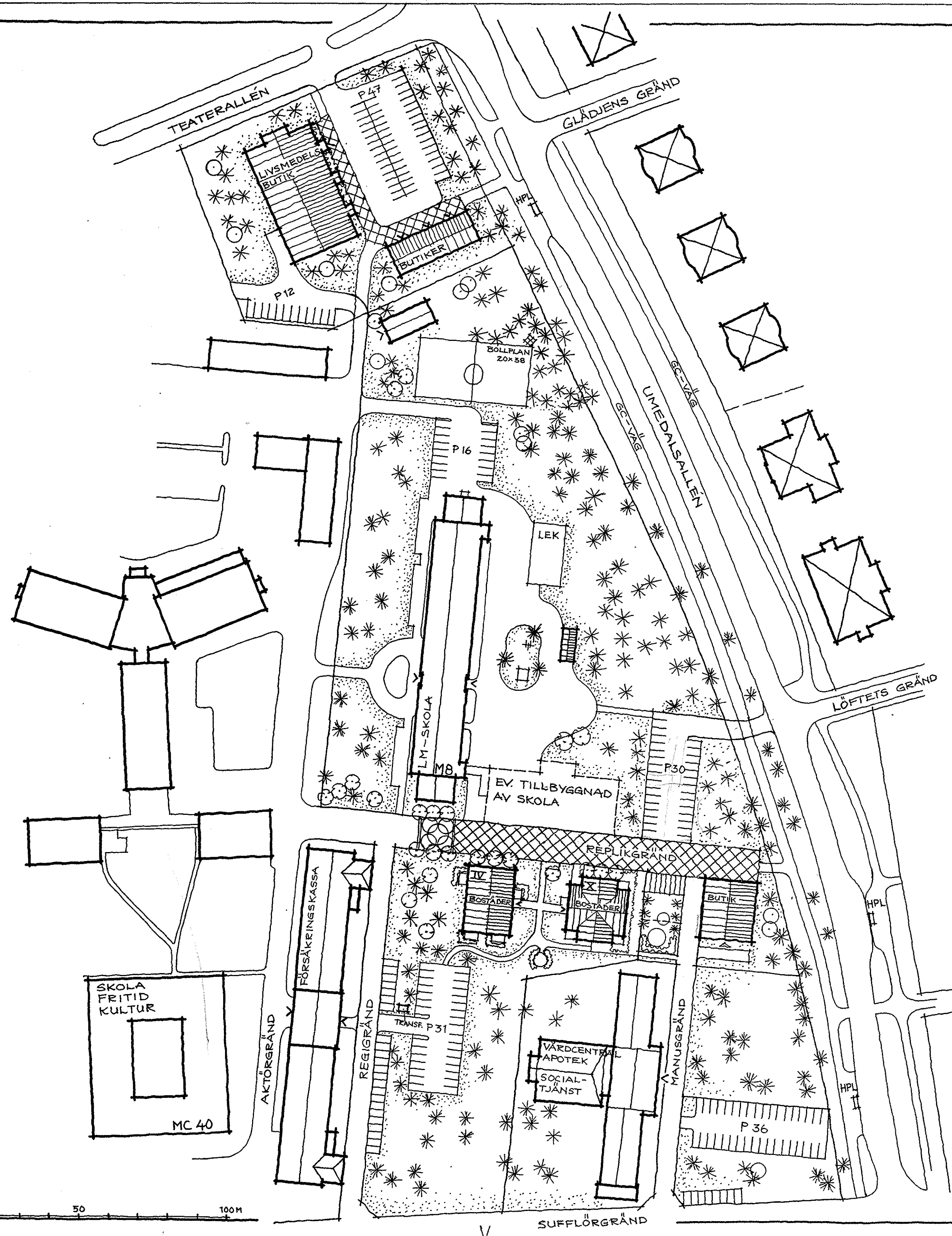
Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Ritad av EA

Denna plan har
ändrats genom beslut
2000-05-24
Se akt ÄDp.00.125...

Antagen av BN 1993-03-15
Laga Kraft 1993-04-14
Vidimeras P.L.

2480K - P93/35



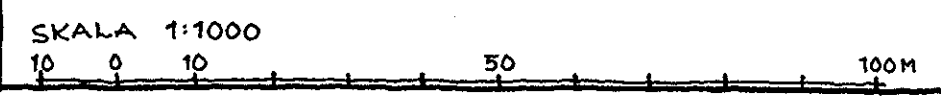
ILLUSTRATION

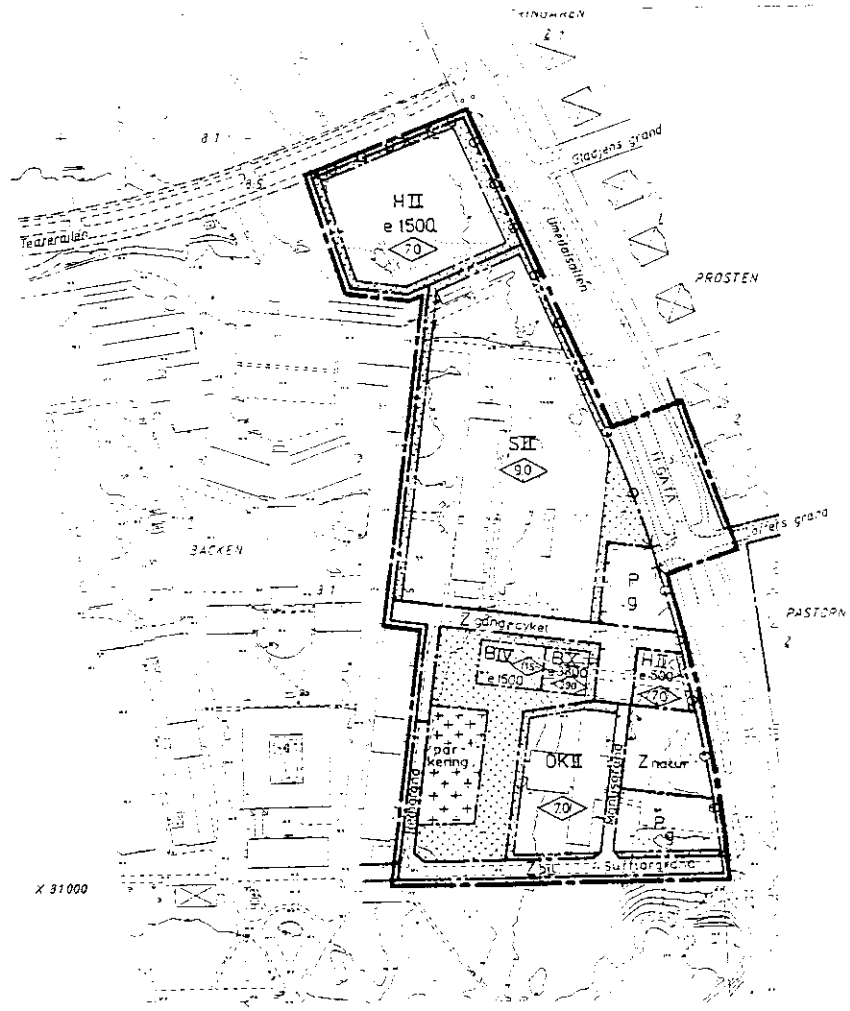
DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN BACKEN 8:1
Kv. TEATERN - VÄSTRA UMEDALEN INOM BACKEN
 I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1993
 Planavdelningen REVIDERAD MARS 1993

Anders Berg
 Planchef
 Ritad av EA

Hans Allergren
 Planingenjör





GRUNDKARTA
 Upprättad 1992-11-13
 Arvid / Torbjörn
 Hans / Emma

Arende Backen 8:1	Ink datum 1993-05-28	Dnr (FRM) 93/53
	Tidigaste reg datum 1993-05-28	Aktbeteckning (FRM) 2480K-993/35
Registerområde, kommun Umeå	Antal handl 1	Antal kartor 1
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	Reg datum/annat avsl datum 1993-06-02
	LSt dnr 2023-3339/92	Beslutsdatum 1993-03-15

HANDLÄGGNING	<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta	<input type="checkbox"/> Godkänt
	<input type="checkbox"/> Mellanlagrat	<input type="checkbox"/> Slutfört
	<input type="checkbox"/> Granskat utan anm	<input type="checkbox"/> Akt till arkiv

INFORMATION	<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering
	Planförkortning Dp	Status B	Plannamn/Text TEATERN
	Datum		

Registerkarta -525	Arkivplats
Gäller t o m	

Tilläggsinformation

.....

.....

.....

Genomförandetid	Börjar 1993-04-15	Börjar
	Utgår 1998-12-31	Utgår

Berör
Till:

BACKEN 8:1, 6:1

TEATERN 1

.....

.....

.....

Bort:

.....

.....

Berörda Fp/Dp

.....

Anmärkningar

.....

.....

.....



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planenheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1993-04-16

2023-3339/93

Byggnadsnämnden
901 84 UMEA

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 15 mars 1993 antagit detaljplan för del av fastigheten Backen 8:1 kvarteret Teatern - västra Umedalen inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 1993 och reviderad i mars 1993.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 14 april 1993.

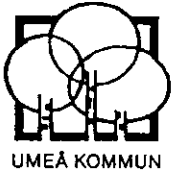
Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

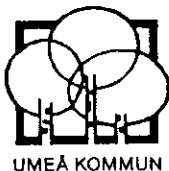
2480K - P93/35

Plats och tid	Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.30-16.45		
Beslutande	Nils-Åke Sandström, ordförande Lennart Holmlund, vice ordförande Inger Nilsson Hans Olof Grehn Gösta Ludvigsson Jerker Marklund Bengt Östman Susanna Gideonsson Åke Burman Olov Sjöberg Kurt Bergström		
Ersättare	Eva-May Borglund-Lundell Bert-Allan Persson Eric Bergner Mia Lindohf-Forsgren Sture Tjernberg		
Övriga deltagande			
Övr deltagande	Se särskild förteckning		
Utses att justera	Lennart Holmlund		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1993-03-22		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 45-76
	Ordförande	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström	
	Justerande	<i>Lennart Holmlund</i> Lennart Holmlund	
BEVIS			
Justeringen har tillkännagivits genom anslag			
Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1993-03-15		
Datum för onslags uppsättande	1993-03-24	Datum för onslags nedtagande	1993-04-14
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1993-03-15

Valter Eriksson, stadsbyggnadschef
Lars-Göran Boström, lantmätare
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, arkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Elon Jonsson, ingenjör
Roger Berggren, trafiktekniker
Stig Alvåsen, trafikingenjör
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Lars Brännström, Miljökontoret § 70



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 92.68

Beslutsdatum
930315

§ 58

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: BACKEN 8:1 - Kv Teatern

Sökandens namn: UMI Fastighetsutveckling AB
Box 489
901 09 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan för bostäder, skola och butiker
Antagande efter utställning

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren Sign:

Detaljplanen är upprättad i februari 1993 och har varit utställd 16 februari t o m 9 mars 1993. Följande synpunkter har inlämnats.

Länsstyrelsen vidhåller den under samrådsremissen framförda synpunkten om att ett större friutrymme bör lämnas utmed den arkitekturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Man anser inte att en sänkning av 3-våningsbebyggelsen till två våningar skapar nödvändigt friutrymme.

Kommentar: Huvudalternativet i detaljplanen är att genom ett 4-våningshus i stället för två 2-våningshus tillskapa erforderligt friutrymme kring den värdefulla bebyggelsen. Den tilltänkta byggherren är beredd att utforma ett bostadshus i fyra våningar och ta bort det västra huset närmast befintlig bebyggelse. Vi föreslår därför att detaljplanen utformas efter huvudalternativet som redovisats på illustrationen.

Socialtjänst Umeå påpekar att skola, socialtjänst, fritid och kultur kommer att integreras i hus M8 och hus MC40 och att därför den redovisade tillbyggnaden inom skolområdet inte nu är aktuell. Man vill därför att åtgärder vidtas för att minimera trafikriskerna där barnen ska korsa Regigränd och Aktörgränd.

Kommentar: Hus M8 ingår i skolområdet medan hus MC40 ligger sydväst om skolområdet. Erforderliga åtgärder på skolvägar mellan skolbyggnaderna får avhandlas mellan fastighetsägaren och Socialtjänst Umeå som hyresgäst.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 92.68

Beslutsdatum
930315

§ 58

Justerares sign:



Gatukontoret anser att ett par justeringar bör göras av redovisade parkeringar vid Umedalsallén i syfte att öka barrskogsvegetationen utmed gatan.

Kommentar: Parkeringen vid livsmedelsbutiken har redan flyttats två meter västerut med anledning av gatukontorets synpunkt under samrådsremissen. De önskar sig ytterligare ett par meters flyttning vilket vi anser bör tillgodoses. Parkeringen vid skolan har även tidigare flyttats västerut enligt önskemålen. Vi delar dock inte gatukontorets synpunkt att lägga parkeringen parallell med Umedalsallen för att därigenom öka barrskogsvegetationen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Kulturnämnden tillstyrker detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis en justering av detaljplanen med hänsyn till Länsstyrelsens synpunkter om att den arkitekturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bör ges ett visst mått av friutrymme. Detaljplanen bör därför utformas med plats för ett 10-våningshus och ett 4-våningshus. Området utmed befintlig bebyggelse "prickas". Parkeringsområdet vid livsmedelsbutiken flyttas ca två meter västerut enligt gatukontorets synpunkt. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen med föreslagna justeringar antas.

Under överläggningen yrkar Nils-Åke Sandström på att detaljplanen inte ska antas vad avser utformningen med ett 10-våningshus och med motivering som framfördes i centerns och miljöpartiets reservation när ärendet behandlades i byggnadsnämnden 1993-02-08.

Lennart Holmund yrkar på att byggnadsnämnden ska biträda stadsbyggnadskontorets förslag.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat i enlighet med Lennart Holmsunds yrkande varvid votering begärdes.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 92.68

Beslutsdatum
930315

§ 58

Justerarnas sign:



Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkändes.
"Den som biträder Lennart Holmlunds yrkande röstar ja, den
det ej vill röstar nej, vinner ja har byggnadsnämnden beslutat
att anta detaljplanen".

Vid företagen omröstning genom upprop angavs 8 ja-röster och
3 nej-röster. Följande röstar ja: Hans-Olof Grehn, Gösta Ludvigsson,
Jerker Marklund, Lennart Holmlund, Olof Sjöberg, Kurt Bergström,
Susanna Gideonsson och Åke Burman. Följande röstar nej: Nils-Åke
Sandström, Inger Nilsson och Bengt Östman.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar således

att justera detaljplanen enligt ovan samt
att därefter anta detaljplanen.



**Detaljplan för del av fastigheten Backen 8:1
Kv. TEATERN - Västra Umedalen
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Avsikten är att mellan det tidigare sjukhusområdet och Umedalsallén bygga bostäder, låg-och mellanstadieskola, livsmedelsbutik mm. Vårdcentral, apotek och socialt distriktskontor finns redan inrättade i en tidigare sjukhusbyggnad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Västra Umedalen utgör i kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i juni 1990, område för bostäder och verksamheter. Ett förslag till fördjupad översiktsplan upprättades och var föremål för omfattande samråd. Kommunstyrelsen godkände därefter förslaget som underlag för upprättande av detaljplan för hela Västra Umedalen.

Planområdet är tidigare inte detaljplanelagt. Planområdet gränsar dock direkt i norr och öster mot detaljplan för Västra Umedalen antagen 1992-01-13. Det nu aktuella planområdet ingick i samrådsskedet i den antagna detaljplanen, men utgick ur planförslaget innan utställningen. Detta med hänsyn till behovet av ytterligare utredningar och överväganden bl a föranledda av den europeiska arkitekttävling som genomförts samt bevaradefrågor.

Byggnadsnämnden beslöt i december 1991 att ställa sig positiv till ett detaljerat förslag till utformning av Umedalens centrum med bl a två bostadshus i tio våningar. Byggnadsnämnden behandlade den 12 oktober 1992 en ansökan om bygglov för två bostadshus i tre våningar samt ett bostadshus i tio våningar. Man beslöt då att avvakta med avgörandet till dess detaljplanen är klar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget omedelbart väster om Umedalsallén och gränsar i norr mot Teaterallén. De östligaste byggnaderna i det f d sjukhusområdet ingår i planområdet inom vilket marken ägs av UMI fastighetsutveckling AB.

Bebyggelsen inom det gamla sjukhusområdet har ritats av arkitekt Carl Westman och är kulturhistoriskt värdefull.

Vegetationen inom planområdet utgörs mellan bebyggelsen och Umedalsallén av vacker tallskog.

En närliggande översiktlig geoteknisk utredning visar att jorden till övervägande del består av sand. Kompletterande geotekniska undersökningar krävs i samband med bygglov.

Bostäder

Utmed Replikgränd planerar HSB att bygga bostäder för "seniorboende". Ett 50-tal lägenheter inryms i två bostadshus varav det ena avses byggas i tio våningar och det andra i fyra våningar. Området närmast den arkitekturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kan på detta sätt ges ett reativt stort friutrymme. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Tillfart till bostäderna sker via Sufflörgränd medan tillfart till soprum för containerhämtning, som inryms i bottenvåningen på tio våningsbyggnaden, sker från Replikgränd.

Den tidigare sjukhusbebyggelsen utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnadernas karaktär får därför inte förvanskas och ny bebyggelse ska utformas och anpassas till denna miljö. Utformningsbestämmelser om detta har därför införts.

Handel

Vid korsningen Umedalsallén/Teaterallén planeras en livsmedelsbutik med en totalyta av ca 1000 m². Av illustrationen framgår dessutom ytterligare butikslokaler, ca 500 m². För dessa finns dock idag ingen verksamhet planerad utan de får ses som kommande mindre kompletteringsbutiker. Infart till handelsområdets gemensamma parkering skall ske från Teaterallén. Parkeringen skall ges en rumslig avgränsning med vegetation. Det är av särskild vikt att barrskogsvegetationen mot Umedalsallén bibehålls. Parkeringsplatserna anläggs därför enligt illustrationens redovisning.

Utmed Replikgränd har även redovisats ett mindre område för handelsändamål.

Skola

En av de befintliga sjukhusbyggnaderna (hus M8) avses nyttjas för en planerad 2-parallellig låg- och mellanstadieskola. Inom Västra Umedalen planeras en integrering av verksamheterna för skola, socialtjänst, fritid och kultur. Detta innebär att bl a att lokaler för skoländamål kommer att nyttjas i en annan av de befintliga sjukhusbyggnaderna (hus MC40). Tidigare planerad tillbyggnad av skolan redovisas på illustrationen som en framtida utbyggnadsreserv för skolområdet. Inom skolområdets norra del redovisas plats för en mindre bollplan. Gymnastikhall och större bollplaner avses nyttjas inom Umedalens idrottsplats belägen ca 350 meter öster om skolområdet. Tillfarten till skolområdet sker dels från Umedalsallén via ett planerat parkeringsområde där del av skolans parkering ordnas och dels från norr via Teaterallén. Ett mindre befintligt parkeringsområde redovisas strax norr om skolbyggnaden. Parkeringarna bör som nämnts ovan under handläggas en rumslig avgränsning med vegetation.

Skolområdet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö, se bostäder.

Vårdcentral

För befinlig vårdcentral, apotek samt socialt distriktskontor har redovisats särskilt område med tillfart från Sufflörgränd. Området utgör kulturhistoriskt värdefull miljö, se bostäder.

Trafik och parkering

Umedalsallén, som utgör huvudgata i stadsdelen, avses hållas fri från direktinfarter till kvartersmark med undantag för infarten till parkeringsområdet utmed Replikgränd. Gatumark har redovisats i detaljplanen för att reglera flyttningen av infarten till parkeringsområdet. Infart till handelsområdet i planområdets norra del sker från Teaterallén och infart till bostäder och vårdcentral sker via Sufflörgränd.

Sufflörgränd mm samt redovisade parkeringsområden utgör kvartersmark och skall skötas av fastighetsägaren, UMI Fastighetsutveckling AB. Detsamma gäller Replikgränd mm, som utgör ett gång- och cykelstråk och som planeras fortsätta västerut genom sjukhusområdet och vidare mot planerade nya bostadsområden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp ansluts till fastighetsägarens interna ledningsnät inom Umedalen 8:1. Detta ledningsnät är i sin tur anslutet till det kommunala ledningsnätet söder om planområdet.

El-försörjningen inom planområdet sker för den norra delen via en befintlig transformatorstation utmed Teaterallén och för den södra

delen via en planerad transformatorstation i parkeringsområdet i sydvästra delen av planområdet. Läget, som framgår av illustrationen, säkerställs med servitut.

Värmeförsörjningen anordnas via det fd sjukhusområdets interna fjärrvärmenät. Diskussioner pågår om att ansluta nätet till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

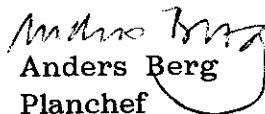
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

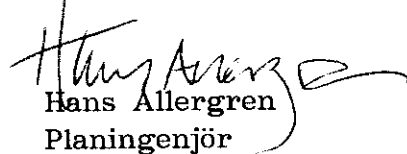
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslagets utformning bygger bland annat på de ritningsförslag som UMI Fastighetsutveckling AB och HSB genom sin konsult FFNS Arkitekter AB utfört.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1993
Planavdelningen

Reviderad i mars 1993


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör

Detaljplan för del av fastigheten Backen 8:1
kv **TEATERN** - Västra Umedalen
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och Genomförandetid

Livsmedelsbutiken och bostadshusen är aktuella att byggas relativt snart. Butikslokalen nordost om vårdcentralen samt den kompletterande skolbyggnaden torde ligga längre fram i tiden.

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter fem år från laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren, UMI Fastighetsutveckling AB, ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark, också när det gäller kommunikations- och grönytor. Blivande byggherrar svarar för bebyggelse av sina respektive delområden.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Sedan tidigare finns dock ett utbyggt internt VA-nät inom det f d sjukhusområdet som UMI svarar för. Fastigheterna inom planområdet kommer därför inte att anslutas direkt mot kommunens nät utan anslutning sker mot UMI:s interna VA-nät som i sin tur är anslutet till kommunens nät.

När det gäller fjärrvärme har UMI tills vidare en egen värme-central med ett befintligt internt ledningsnät för fördelning inom området. På sikt torde dock Umeå Energi komma att svara för fjärrvärmeleverans till området.

El levereras av Umeå Energi direkt till respektive abonnent.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

All mark inom planområdet ingår i en större exploateringsfastighet som ägs av UMI Fastighetsutveckling AB.

Tomtplatser för livsmedelsbutiken och bostadshusen avses avstyckas och säljas till respektive byggherrar. Skoltomten avstyckas också men hyrs ut av UMI till kommunen. Övrig mark ligger tills vidare kvar inom UMI:s fastighet.

Butiksfastigheten får direkt utfart till gata och kan också anslutas direkt till fjärrvärmenätet.

UMI avser att långsiktigt kvarstå som ägare till huvuddelen av bebyggelsen inom kv Teatern och då också svara för driften av det interna vägnätet inom hela kvarteret. Bostadsfastighetens utfart på Sufflörgränd regleras därför enbart med servitut. Deltagande i driftskostnader mm får regleras i avtal med UMI. Det samma gäller rätten till det antal parkeringsplatser som inte ryms inom den egna fastigheten. På sikt är det möjligt att denna kombination av servitutsrättigheter och driftsavtal kan komma att ersättas av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

På motsvarande sätt avser UMI att svara för driften av det interna VA-nät som finns i området. Bostadsfastighetens och butiksfastighetens VA-anlutningar regleras därför med servitut när det gäller rätt till anslutning medan delaktighet i kostnader mm får regleras i avtal. På sikt kan även ledningssystemen inom kvarteret komma att förändras till gemensamhetsanläggningar.

Bostadsfastighetens och butikens fjärrvärmeanslutning sker direkt till Umeå Energis nät. Skolan och vårdcentralen är anslutna till UMI:s interna nät.

Allmän tillgänglighet för gång- och cykeltrafik längs Replikgränd säkerställs med servitut.

Rätt till utrymmen för transformatorstationer och el-ledningar säkerställs med servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar kan erfordras i samband med bygglov.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal har tidigare träffats mellan kommunen och UMI gällande hela Västra Umedalsområdet. Gatubyggnadskostnader, detaljplanekostnader samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp är reglerade i detta exploateringsavtal och kommer inte att tas ut särskilt för denna detaljplan.

Iordningsställande av gemensamma kommunikationsytor och grönytor bekostas av UMI. Bostadsfastighetens och butiksfastighetens eventuella delaktighet i sådana anläggningskostnader får regleras i samband med UMI:s överlåtelse av fastigheterna.

Brukningsavgifter för VA debiteras på UMI, gemensamt för hela kv Teatern. Bostadsfastighetens och butiksfastighetens delaktighet i dessa avgifter samt övriga kostnader för drift och underhåll av gemensamma kommunikationsytor, grönytor och VA-ledningar får regleras genom avtal med UMI, så länge kostnaderna inte fördelas via gemensamhetsanläggningar.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1993

Lantmäteriydelningen

reviderad mars 1993

(utan ändring)



Lars-Göran Boström

Lantmätare



**Detaljplan för del av fastigheten Backen 8:1
Kv. TEATERN - Västra Umedalen
inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län**

Samrådsredogörelse

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Socialtjänst Umeå, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Hyresgästföreningen, Köpmannaförbundet, Landstinget, HCK, Konsum Västerbotten, HSB, Riksbyggen samt Televerket.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har 1993-01-12 fått samrådshandlingarna. Fastighetsägare och hyresgäster i området har samma dag fått kopia av illustrationen samt kortfattad information om detaljplanens innehåll. Samtliga har beretts tillfälle att komma med synpunkter senast 1993-01-28.

Länsstyrelsen framhåller de arkitekturhistoriska kvaliteter som den gamla sjukhusbebyggelsen har och betonar att en av de grundläggande ambitionerna i PBL är att tillvarata de värden som finns i befintliga miljöer och byggnader. En av de kvaliteter som finns i arkitekt Carl Westmans arkitektur är den strama fasadutformningen och därför bör nya byggnader inte placeras så att de skymmer viktiga fasadpartier i den befintliga bebyggelsen. Den planerade bostadsbebyggelsen bör därför flyttas österut. Avståndet mellan de två lägre bostadshusen anser man dessutom vara för litet. Länsstyrelsen anser även att befintliga kulturbyggnader bör q-märkas på plankartan i enlighet med vad som redovisats i bestämmelserna.

Kommentar: Vi delar Länsstyrelsens uppfattning att det hade varit önskvärt att ge den arkitekturhistoriskt värdefulla bebyggelsen visst ökat friutrymme. Efter samrådstiden har, med anledning av länsstyrelsens yttrande, hållits ett möte mellan representanter för UMI, HSB, Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadskontoret. Den ursprungliga idén kring det s.k. kreativa stråket med butiker och servicfunktioner ansåg man, trots att dessa planer succesivt har förändrats, bör accentueras och att därför det är viktigt att bibehålla det redovisade butiksläget, vilket inte är möjligt i länsstyrelsens förslag. För att underlätta anpassningen till den arkitekturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kom man överens om att föreslå en sänkning av den planerade trevåningsbebyggelsen till två våningar. Den planerade bebyggelsens utformning avses dessutom anpassas till den befintliga bebyggelsen, något som regleras genom föreslagna utformningsbestämmelser. Dessa anger att hela planområdet utgör kulturhistoriskt värdefull miljö. Befintliga bygg-

nader får inte förvanskas och ny bebyggelse ska anpassas med hänsyn till omgivningen.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Umeå Energi AB, Umeå Brandförsvär, Hyresgästföreningen, Västerbottens läns landsting, Konsum Västerbotten och Televerket har ingen erinran mot planförslaget.

Gatukontoret anser att viss justering av kommunikationsytorna Zb och Zgc bör göras för att nå butik och bostäder, att infarten till parkeringsområdet vid Umedalsallén bör förtydligas på illustrationen, att H-gata bör bytas ut mot L-gata, att beskrivningen bättre betonar vikten av att behålla barrskogsvegetationen mot Umedalsallén, att framtida Va-försörjning säkerställs genom avtal med UMI samt att sophantering för planerade bostäder behandlas i beskrivningen.

Kommentar: Synpunkterna föreslås inarbetas i planförslaget med undantag för synpunkten om L-gata. Hela Umedalsallén är i gällande detaljplan redovisad som H-gata, vilket lett till att även gatan i denna plan lagts ut som H-gata. Förändringar av Umedalsalléns status i den kommande trafikplanen är ännu inte beslutade men får efter beslutet konsekvenser för hela vägsträckningen.

Kommunala Handikaprådet har inga erinringar mot detaljplanen men redovisar synpunkter rörande parkeringsplatser samt gång- och cykelvägar, att beaktas vid kommande detaljprojektering.

Miljökontoret påpekar att området berörs av buller från Umedalsallén men att normkravet 55 dBA utomhus klaras för planerade fordonsmängder. Skulle trafiken öka mer än planerat får eventuellt en bullervall anläggas vid skolområdet. I övrigt ingen erinran.

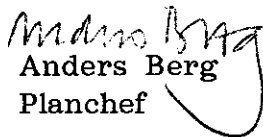
Sammanfattning

Länsstyrelsen framhåller de arkitekturhistoriska kvaliteter som den gamla sjukhusbebyggelsen har och anser att den nya bostadsbebyggelsen bör placeras längre österut för att skapa ett visst friutrymme kring den värdefulla bebyggelsen. q-märkningen bör också förtydligas på plankartan. Gatukontoret har synpunkter på kommunikationsytor, parkeringsplatser, sophantering och barrskogsvegetationen längs Umedalsallén. Övriga remissinstanser har inga erinringar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen omarbetas så att

den föreslagna trevåningsbebyggelsen sänks till två våningar för att underlätta anpassningen till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Gatukontorets synpunkter inarbetas i detaljplanen med undantag för att beteckningen H-gata kvarstår på Umedalsallén. Med dessa justeringar föreslår vi att detaljplanen ställs ut.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1993
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör