

- Beteckningar**
- Anv. gräns sammanf.
 - - - Fastighetsgräns
 - 4 5:2 Fastighetsbeteckning
 - Byggnad
 - - - Vägkant
 - ▨ Slänt
 - Staket
 - Häck

GRUNDKARTA
 Koordinatsystem Umeå
 Höjdsystem RH 00
 Måtklass II
 Underjordiska ledningar redovisas ej

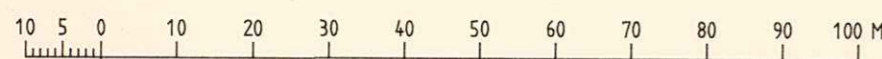
Grundkartan upprättad av mät & kartavdelningen maj 1994
 Reviderad 1994-08-16

Ulf Sondell
 Ulf Sondell

UTSTÄLLNINGSHANDLING
 Övriga handlingar
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Illustrationer
 - Fastighetsförteckning

BESLUT
 Antagen av BN 1994-10-03
 Laga Kraft 1994-10-28
 Vidimeras J. L.

Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

1. Markanvändning

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvarteretsmark

- B Bostäder
- Q Kulturresevat, bostäder

3. Utformning av allmänna platser

+ 0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

5. Utnyttjandegrad

e, 000 Största bruttoarea i m² ovan mark

6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- ▨ Marken får endast bebyggas med garage, skärmtak och förråd
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

7. Markens anordnande

- parkering Parkeringsplats skall finnas
- ← ⊙ → Utfart får inte anordnas, ut- och ingång får dock medges där så prövas lämpligt
- Staket skall finnas i kvarteretsgräns

8. Utformning, utförande

- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning för nya byggnader är 27°
- Komplementbyggnader får dock uppföras till högst 3,0 m och ges en taklutning av högst 22°
- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- v₂ Suterrängvåning får anordnas
- q - Nya byggnader skall utvändigt anpassas till de kulturhistoriskt märkliga byggnaderna
 Angården och dess gårdshus
- Med Q betecknad byggnad får inte rivras
- För ny bebyggelse gäller att fasader skall utgöras av stående träpanel i röd kulör och att taket skall ges en tegelröd kulör, ej plåt
- Endast källarlösa hus

9. Störningsskydd

Nya och befintliga byggnader skall ges en fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus, som ej överstiger 30 dBA från trafiken i Backenvägen och en framtida väg i vägreservatet

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

11. Illustrationer

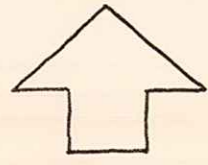
- - - - - Illustrationslinje

Detaljplan för del av fastigheten
BACKEN 3:50 (Angården)
 inom stadsdelen BACKEN i UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i augusti 1994
 rev oktober 1994

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

Benny Sandberg
 Benny Sandberg
 Planingehjör

2480 K-P94/76 H



ILLUSTRATION

Detailplan för del av fastigheten
BACKEN 3:50 (Angården)
inom stadsdelen BACKEN i UMEÅ KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret i augusti 1994
rev oktober 1994

SKALA 1:1000

10 0 10 50 100 M

Anders Berg
Planchef

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1994-10-28

2023-9613/94

Byggnadsnämnden i
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Byggnadsnämnden i Umeå kommun	
Planavdelningen	
94 -10- 0 1	
Dnr	

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har den 3 oktober 1994 antagit detaljplan för del av fastigheten Backen 3:50 (Angården) Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i augusti 1994 samt reviderad i oktober 1994.

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 28 oktober 1994.

Kristina Björneståhl
tel 10 73 76

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P94/76

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1994-10-03

Blad 1

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,
kl 13.30-16.40

Beslutande
Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande
Eric Bergner
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson, ej närvarande §§ 188, 189
Ingemar Dalgård
Rune Wästerby, till kl 14.40
Jerker Marklund, från kl 15.40 § 202
Ingemar Jangvad
Håkan Dahlgren
Carin Conradsson
Olov Sjöberg

Ersättare Bert-Allan Persson
Åke Burman
Susanna Gideonsson

Ovriga deltagande
Se särskild förteckning

Utses att justera Lennart Holmlund

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1994-10-05

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 176-214

Ordförande *Nils-Åke Sandström*
Nils-Åke Sandström

Justerande *Lennart Holmlund*
Lennart Holmlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1994-10-03

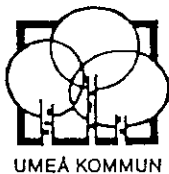
Datum för anslags uppsättande 1993-10-07

Datum för anslags nedtagande 1994-10-28

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström

Till den + ssk 94-10-07



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1994-10-03

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Elon Jonsson, ingenjör
Greger Eriksson, avdelningschef, från kl 15.00
Gunnar Färjare, stadsplanarkitekt
Roger Berggren, trafiktekniker
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör

Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret
Sven-Erik Lundgren, distriktslantmätare



UMEÅ KOMMUN

 BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL

DNR PLA 93-62

 Beslutsdatum
 941003

§ 186

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: BACKEN 3:50 (Angården) del av

 Sökandens namn: Axelssons Fastigheter AB
 Klingsporvägen 19
 933 00 ARVIDSJAUR

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontorets planavdelning i augusti 1994. Den har varit utställd för granskning under tiden 26 augusti - 16 september 1994.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 19 augusti 1994.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 19 augusti 1994. Till berörda remissinstanser har utskick skett den 18 augusti 1994.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från Umeå Energi AB.

Länsstyrelsen framhåller att viss del av den föreslagna bebyggelsen kommer att beröras av trafikbuller från en framtida vägsträckning sydost om planområdet. Länsstyrelsen förutsätter att trafikbullernivån 30 dBA inomhus går att klara med lämplig fasadisolering i enlighet med planen.

För utomhusmiljön d v s lek- och rekreationsytor accepteras en dygnsekvivalent bullernivå på 55 dBA. Detta innebär att eventuella uteplatser eller dylikt mot söder kan bli utsatta för buller och behöva bullerskyddas om vägen kommer till utförande. Länsstyrelsen förutsätter att denna fråga uppmärksammas vid den planläggning som vägens genomförande kräver. Samråd i ärendet har skett med funktionen för miljöskydd.

Miljö- o hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Nämnden påpekar att eventuella uteplatser inom skyddszon för vägreservatet kan bli utsatta för buller om vägen byggs, varför någon form av bullerskydd kan behöva aktualiseras i detta parti.

Socialtjänsten ser positivt på den föryngring som projektet innebär och på bevarandet av Angården och dess



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 93-62

Beslutsdatum
941003

§ 186

Justerarnas sign:

gårdshus. Socialtjänsten har i övrigt ingen erinran mot planförslaget.

Tekniska kontoret har följande synpunkter: Planhandlingarna bör tydligare redovisa hur kiosken avses hanteras. Genomförandebeskrivningen bör t ex kompletteras med att kiosken, som delvis hamnat på gatumark, skall bortflyttas från gatuområdet genom exploatörens försorg i god tid innan anläggningsarbetet påbörjas. Detta kommer även att regleras i exploateringsavtalet.

Genomförandebeskrivningen bör dessutom kompletteras med att mark tillhörande Backen 3:50 som ej erfordras för exploateringen skall förvärfvas av kommunen eftersom den erfordras för den framtida vägdragningen.

Den mark som kommunen förvärvar överförs genom fastighetsreglering till Backen 3:29. Restfastigheten överensstämmer då med kvartersavgränsningen.

Exploatören betalar även hälften av kostnaden för anläggande av ny gata.

Kvartersmarken i den södra delen av planområdet mot vägreservatet föreslås begränsas på så sätt att plangränsen dras parallellt med illustrerad huskropp.

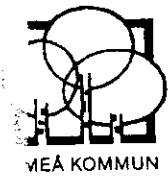
Telia AB meddelar att man har lokalkablar som försörjer befintlig bebyggelse inom planområdet.

Ehsan Rezai som äger befintlig kioskbyggnad och driver kioskrörelse på fastigheten har genom sitt juridiska ombud, Björkstadens Ekonomibyrå AB, 1994-08-24, besvärat sig mot föreliggande planförslag och yrkar att man i planen reserverar en plats för hans kioskbyggnad. Ehsan Rezai arrenderar markområdet där kioskbyggnaden är placerad. Arrendeavtalet gäller till 1 januari 2001. Rezai godtar att kioskbyggnaden flyttas så att Angårdsvägen kan breddas och önskar i stället en annan plats med bra affärsläge på fastigheten.

Ehsan Rezai har skriftligen 1994-08-30 återtagit sina klagomål mot planen.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Under utställningstiden har framkommit att tillåten takvinkel för den förrådsbyggnad som avses uppföras intill befintlig flygelbyggnad bör vara 22° för att medge taktegel.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 93-62

Beslutsdatum
941003

§ 186

Justerarnas sign:

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Kvartersmarken i södra delen av planområdet mot vägreservatet har begränsats så att plangränsen dras parallellt med illustrerad huskropp. Orsaken är störningar av trafikbuller från en eventuell framtida väg i vägreservatet. Tillåten takvinkel för komplementbyggnader har ändrats till 22°. Planhandlingarna har reviderats på dessa punkter.

Befintlig kiosk ska flyttas bort från blivande gatumark och kan medges få en tillfällig placering helt inne på tomtmark i högst sex år. Kioskägaren har accepterat detta. Denna fråga samt frågan om förvärv av mark tillhörande Backen 3:50 som inte erfordras för exploateringen har utvecklats i genomförandebeskrivningen.

I övrigt har en mindre redaktionell justering gjorts i planbestämmelserna.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

1 (3)

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 3:50**
(Angården) i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen innebär bevarande och upprustning av den kulturhistoriskt märkliga Angården med dess gårdshus för bostadsändamål, samt möjlighet till nyexploatering av bostäder. Dessa nya bostäder, totalt 2100 m² bruttoarea, uppförs i två våningar med krav på anpassning till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsemiljön.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 4,5 km väster om Umeå centrum. Det omfattar ca 1 hektar. Ägare är Axelssons Fastigheter AB i Arvidsjaur.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen år 1990. Området är idag inte detaljplanelagt.

Huvudbyggnaden på fastigheten, Angården, är byggnadsminnesförklarad sedan år 1984. Fråga om byggnadsminnesförklaring även av gårdshuset har väckts av länsstyrelsen den 1 december 1992. I avvaktan på överenskommelse med fastighetsägaren har länsstyrelsen beslutat om förbud enligt 3 kap 5 § kulturminneslagen om åtgärder som kan minska eller förstöra byggnadens kulturhistoriska värde. Detta förbud har förlängts flera gånger, senast 1994-08-25. Det gäller nu intill 28 februari 1995.

Detaljplanearbete för fastigheten Backen 3:50 har avvaktat erforderliga beslut om det övergripande vägnätet i denna del av kommunen. Beskedet att Tvärvägen inte ska ingå i ett "Europavägnät" innebär att en någorlunda säker bedömning av läget för de blivande kvartersgränserna nu kan göras.

Byggnadsnämnden har 1994-03-07 beslutat att upprätta detaljplan med krav på bevarande och upprustning av Angården och gårdshuset kompletterad med nybebyggelse om högst 2 100 m² bruttoarea. För nybebyggelsen gäller krav på anpassning till de kulturhistoriska bebyggelsemiljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Terrängen består av två sedimentplatåer. Den högre i

områdets norra del utgörs huvudsakligen av fast lagrade sandiga sediment. Den lägre i söder som tidigare varit åkermark av grov- och finsiltiga sediment löst lagrade till mellan 0,5-1,5 meters djup, därunder fast lagrade. De siltiga sedimenten är mycket tjälfarliga.

Bebyggelse

Den byggnadsminnesförklarade huvudbyggnaden är en 1700-tals herrgård med bibehållen inredning från 1700-talet och 1800-talets första hälft och är unik i länet. Skyddsföreskrifterna gäller såväl det yttre som det inre. Ändring av byggnaden i strid mot skyddsföreskrifterna kräver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen.

Gårdshuset uppfördes i slutet av 1700-talet. Till sammans med huvudbyggnaden bildar gårdshuset en enhet som är unik i länet och utgör en kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelsemiljö. Den befintliga ladugården avses rivas och ersättas med ny bebyggelse.

Avsikten är att inom planområdet även medge nyexploatering av bostäder på totalt 2 100 m² bruttoarea. Dessa nya byggnader (totalt 24 lägenheter) uppförs i två våningar med 4-6 lägenheter per hus. Byggnaderna grupperas i två gårdsbildningar. De uppföres i stående träpanel, faluröda och med takpannor i tegelröd kulör. Bebyggelsen utförs utan källare, dock medges souterrängvåning i en byggnad. Stor vikt ska läggas på anpassning till den kulturhistoriskt synnerligen märkliga bebyggelsen som Angården och dess gårdshus utgör.

Den på fastigheten belägna tidningskiosken (i hörnet Backenvägen-Angårdsvägen) avses på sikt upphöra. Någon byggnadsrätt för denna har därför inte lagts ut i detaljplanen.

En låg- och mellanstadieskola, Backenskolan, finns inom 500 meter från planområdet. Kommersiell service finns inom stadsdelen.

Inom respektive gårdsbildning är tillgängligheten till bostäderna för rörelsehindrade god.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeked erfordras.

Friytor

Plats för närlek inryms inom planområdet. Inte långt från planområdet finns det attraktiva rekreativområdet längs umeälven.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i norr mot uppsamlingsgatan Backenvägen, som trafikförsörjer det äldre Backenområdet. Till Backenvägen ansluter lokalgatan Angårdsvägen. Planområdet ansluts till denna.

Angårdsvägen utläggs som allmän gatumark och beläggs. Den ges en körbanebredd av 5,5 meter, med gångbana på minst den ena sidan. Ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik finns utbyggt längs Backenvägens södra sida. Busshållplats för lokalbussarna finns intill planområdet.

Parkeringsbehovet som alstras av nyexploateringen och de befintliga kulturbyggnaderna har tillgodosetts genom en parkeringsplats centralt inom området.

Störningar

Planområdet störs i sin norra del av trafikbuller från Backenvägen. Dagnsekvivalent bullernivå i närmaste fasad är idag ca 64 dBA. Planområdet gränsar i sydost mot ett i gällande översiktsplan utlagt vägreservat. Som tidigare omnämnts avses det inte tas i anspråk för det övergripande vägnätet. En möjlig utveckling är att en större uppsamlingsgata förläggs i reservatet. Framtida trafikbullernivåer från en sådan väg med 5000 fordon/dygn bedöms på ca 50 meters avstånd från vägmitt uppgå till ca 55 dBA.

Bostadshus ska ges en fasadisolering som medför en bullernivå inomhus på högst 30 dBA med hänsyn till trafikbuller från Backenvägen och från en tänkt väg i vägreservatet. För befintlig bebyggelse bör val av fönsterkonstruktion ske i samråd med Västerbottens museum. För lek- och vistelseytor accepteras en dagnsekvivalent nivå av högst 55 dBA.

Teknisk försörjning

Anslutningar av vatten och avlopp sker till kommunens nät. Avfallshanteringen sköts av kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Kvartersmarken har minskats något i södra delen av planområdet. Tillåten takvinkel har ändrats till 22° för komplementbyggnader. Uppgift om att förbudet enligt 3 kap 5 § kulturminneslagen har förlängts intill den 28 februari 1995 har införts i planbeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, augusti 1994
Planavdelningen Rev oktober 1994

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten BACKEN 3:50 (Angården) inom Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren, Axelsson Fastigheter AB, svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Innan planen antas skall exploateringsavtal ha träffats mellan kommunen och fastighetsägaren. I avtalet skall bl.a. regleras inlösen av gatumark och allmän platsmark, gatubyggnadskostnader, kostnader för ledningsflyttning, accepterande utan ersättningsanspråk av bevarandekravet på befintlig bebyggelse samt åtagandet att restaurera befintliga byggnader i samband med uppförande av den nya bebyggelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvarteret avses avstyckas från Backen 3:50 som en egen fastighet.

Om spillvattenledningen dras genom tomtplatsen upplåts utrymmet inom u-området med servitut eller ledningsrätt.

Gatumarken i planområdets västra del utgör allmän plats som kommunen har rätt att lösa in. Kommunen torde samtidigt vid upprättande av exploateringsavtal ta upp frågan om förvärv av viss mark utanför planområdet; dels gatumark i Angårdsvägen, dels restområdet i nordöstra hörnet av Backen 3:50 samt dels mark för blivande väg söder om planområdet.

Kommunens rätt att lösa in gatumark inom planområdet berör även den befintliga kiosken och dess nyttjanderätt. Kioskägaren har ett nyttjanderättsavtal som löper ytterligare 6 år. Kommunen, exploatören och kioskägaren har därför som alternativ till en omedelbar inlösen av kiosken och nyttjanderätten diskuterat en lösning där kiosken under återstående avtalstid (6 år) flyttas in helt på tomtmarken eller ersätts med en ny byggnad i detta läge. Detta skulle vara en lösning i avvaktan på att ett nytt varaktigt läge för kiosken tas fram.

För att bygglov till sådan tillfällig åtgärd i strid mot detaljplanen över huvudtaget skall kunna tänkas torde dock krävas att det antingen är den befintliga byggnaden som flyttas eller att den bara ersätts av en annan tillfällig byggnad av "barack-typ", utan varaktig karaktär, som efter 6-årsperiodens utgång utan svårigheter kan avvecklas. Vid prövningen av om sådant tillfälligt bygglov kan beviljas kommer också antikvariska hänsyn att vägas in. Någon förlängning av ett sådant tillfälligt bygglov utöver 6-årsperioden kan inte påräknas.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintlig spillvattenledning i Angårdsvägens förlängning genom kvarteret måste flyttas. Ledningen försörjer fastigheten Backen 3:44, belägen ca 130 m öster om planområdet. Ett alternativ är ett nordligare läge inom kvarteret (inom u-området på plankartan). Ett annat alternativ, som skulle ge större handlingsfrihet för skärmtakets placering, är att dra ledningen direkt söderut från Backen 3:44 till Lagmansgatan. Sistnämnda lösning kräver dock medgivande från ägaren till Backen 3:44.

Bebyggelsen måste ges särskild fasadisolering mot trafikbuller från Backenvägen och från eventuell framtida trafikled i sydost.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

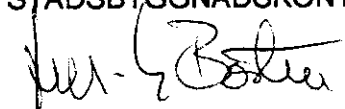
Plankostnader betalas av fastighetsägaren.

Flyttning/omläggning av spillvattenledningen bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägarens del i gatubyggnadskostnader m.m. regleras i exploateringsavtal.

Huvudbyggnaden (Angården) är redan byggnadsminnesförklarad. För det mindre huset gäller ett interimistiskt förordnande från länsstyrelsen. Med hänsyn till detta och till den samtidigt utökade byggrätten inom fastigheten bedöms införandet av rivningsförbud och skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inte utgöra grund för ersättning enligt plan- och bygglagens bestämmelser. För att inga framtida oklarheter skall uppstå på denna punkt bör detta bekräftas i exploateringsavtalet.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1994
rev oktober 1994



Lars-Göran Boström
Stadsbyggnadschef



SAMRÅDSREMISS

1994-12-02

**Detaljplan för TOMTEBO SMÅHUSOMRADE, västra delen i
Umeå kommun, Västerbottens län**

Detaljplanen avses att handläggas med normalt planförfarande och antas av byggnadsnämnden med stöd av delegation från kommunfullmäktige. Synpunkter på förslaget till detaljplan önskas senast **22 december 1994**.

Samrådshandlingarna omfattar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- illustration
- genomförandebeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Benny Sandberg
Benny Sandberg

Tel 090-16 14 36

Utsändes till
Brandförsvaret
Tekniska kontoret
Kommunstyrelsen
Länsstyrelsen
Miljökontoret
Skolkontoret
Socialkontoret
Telia AB
Umeå Energi AB
Umeå Lokaltrafik AB
Vägverket
Byggnadsnämndens ledamöter

Dessutom internt Stadsbyggnadskontoret:
Mät- och kartavd
Lantmäteriavd
Bygglovavd
Bygginsp

27

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 3:50**
(Angården) i Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, berörda kommunala förvaltningar och bolag samt Västerbottens museum och Telia.

Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 7 juni 1994.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har efter samråd med länsantikvarien följande synpunkter:
 Länsstyrelsen har ingen erinran mot fastighetsägarens önskemål att få uppföra ett förråd intill flygelbyggnaden. Byggrätt med q-beteckning föreslås utläggas i planen.

För den byggnadsminnesförklarade Angården bör som ett förtydligande i beskrivningen införas texten "Ändring av byggnaden i strid mot skyddsföreskrifterna kräver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen."

De i planen Q-märkta byggnaderna Angården och dess gårdshus bör i planen ges en tilläggsbestämmelse, förslagsvis q₁, om att byggnaderna inte får rivas. Förslagen bestämmelsetext till q föreslås utgå och ersättas med texten "Nya byggnader skall utvändigt anpassas till de kulturhistoriskt märkliga byggnaderna Angården och dess gårdshus." Beträffande utformningen av fasader och tak bör av bestämmelserna framgå att detta endast gäller de nya byggnaderna.

På illustrationsplanen har redovisats ett staket vid Angården mot Backenvägen. Som skydd för Angården vid plogning av intilliggande cykelbana är det angeläget att detta staket förläggs i fastighetsgräns. Redovisat utfartsförbud bör även förläggas i denna gräns.

FASTIGHETSBIKDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE OCH ANDRA INTRESSETER

Ingen sakägare eller annan intressent har inkommit med några skriftliga synpunkter.

KOMMUNAL REMISS

Kommunala förvaltningar och bolag, Västerbottens museum, Telia, hyresgästföreningen och HCK har

under tiden 17 maj - 7 juni 1994 fått planförslaget på remiss.

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från brandförsvaret, kommunstyrelsens planeringsutskott, kulturförvaltningen, miljökontoret, skolkontoret, Umeå Lokaltrafik AB och Hyresgästföreningen.

Fastighetskontoret avstyrker antagande av detaljplanen med följande motivering:

I direkt anslutning till planområdet finns ett i antagen översiktsplan utlagt vägreservat. Enligt kommunens överenskommelse med vägverket avses detta vägreservat inte tas i anspråk för det övergripande vägsystemet. Detta innebär dock inte att vägreservatet inte kan behöva tas i anspråk i framtiden.

Så länge som vägreservatet finns med i kommunens översiktsplan bör någon ny bebyggelse inte tillåtas i omedelbar närhet. Detta kommer uppenbarligen att försvåra ett framtida genomförande.

Om detaljplanen ändå skulle komma att antas måste vägreservatet tydligt redovisas på plankartan. Av planhandlingarna framgår det inte hur bebyggelsen samt lek- och vistelseytor påverkas av bullret från den tänkta vägen. Bebyggelsen måste konstrueras så att bullernivån klaras inomhus.

Innan planen tas upp till behandling i byggnadsnämnden skall exploateringsavtal upprättas och vara godkänt av kommunstyrelsen.

Gatukontoret har följande erinringar:

De alternativa vatten- och avloppsomläggningar som omnämns i genomförandebeskrivningen utreds för närvarande av gatukontoret. Kontoret återkommer med gatuhöjder så att dessa kan åtfölja utställningsomgången och förutsätter att de ges möjligheter att lämna synpunkter på det exploateringsavtal som ska upprättas.

Socialkontoret. Socialtjänsten ser positivt på den föryngring som projektet innebär, med lägenhetsbostäder som ger en mer differentierad ålders- och socialstruktur. Områdets utformning ger goda möjligheter till social gemenskap. En lekplats bör ordnas inom fastigheten, då sådan inte finns i närheten. Inom området finns fullt utbyggd social service.

Västerbottens Museum meddelar muntligt att länsstyrelsens yttrande har ingetts i samråd med muséet, som därför inte avser att komma in med något eget yttrande i ärendet.

Umeå Energi AB anför att bebyggelsen kan försörjas med fjärrvärme från befintlig ledning omedelbart söder om fastigheten.

Kommunala Handikapprådet kräver att parkeringsplatser för handikappade placeras nära entréer samt att gång- och cykelvägar, angöringsplatser och skyltar utformas och placeras med hänsyn till personer med funktionshinder.

Telia AB anger hur teleteknisk anslutning föreslås ske och redovisar befintlig telekabel på en bifogad karta.

Övriga synpunkter

Under hand har uppmärksammats att i planbestämmelserna pkt 9 Störningsskydd har fallit bort ett "ej". Rätt text skall vara: som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus från trafiken som **ej** överstiger 30 dBA. Vidare ska planbestämmelsen för v_2 under pkt 8 vara: v_2 Souterrängvåning får anordnas.

Föreslagen planavgränsning mot Backenvägen vid Angårdsbyggnaden överensstämmer inte med gällande fastighetsindelning. Plangränsen bör ändras till överensstämmelse med gällande fastighetsgräns, för att enligt länsantikvarien skapa ett visst frirum kring byggnaden.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

I översiktsplanen för Umeå kommun, antagen år 1990, finns ett vägreservat utlagt i direkt anslutning till planområdet. Beskedet att Tvärvägen inte ska ingå i ett "Europavägnät" innebär att vägreservatet inte tas i anspråk för det övergripande vägnätet. Vägreservatet kan dock komma att tas i anspråk för en väg av lägre dignitet. Med denna utgångspunkt beslutade byggnadsnämnden 1994-03-07 att upprätta detaljplan för området.

En tänkt väglinje i vägreservatet har nu redovisats på plankartan. En skyddszon inom vilket trafikbullernivån från en sådan väg bedöms överstiga 55 dBA har också markerats. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

För den byggnadsminnesförklarade Angården har planbeskrivningen kompletterats med texten "Ändring av byggnaden i strid mot skyddsföreskrifterna kräver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen".

Angården och dess gårdshus har i detaljplanen redan tidigare en tilläggsbestämmelse om att byggnaderna

inte får rivas. Bestämmelsetexten för q har ändrats enligt länsstyrelsens önskemål. Ett förtydligande har gjorts vad gäller bestämmelser om utformning av fasader och tak.

Plankartan har kompletterats med byggrätt med q-beteckning för ett förråd intill flygelbyggnaden enligt fastighetsägarens önskemål.

Plangränsen har vid Angårdsbyggnaden flyttats ut till överensstämmelse med gällande fastighetsgräns, vilket innebär att viss gatumark i gällande detaljplan övergår till kvartersmark. Det staket som illustrerats vid Angården mot Backenvägen har getts ett nytt läge i fastighetsgräns. Detta innebär att staketet gränsar mot befintlig gång- och cykelbana. Även föreslaget utfartsförbud har placerats i fastighetsgräns.

De alternativa vatten- och avloppsomläggningar som för närvarande utreds av gatukontoret är inte avslutade. Till utställningsskedet av detaljplanen redovisas därför föreslaget u-område i oförändrat skick. Gatuhöjder har nu inför utställningsskedet erhållits av gatukontoret och redovisas på plankartan.

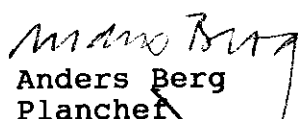
Plats för närlek inryms inom planområdet. Illustrationen har kompletterats på denna punkt.

Planbestämmelserna har rättats vad gäller trafikbuller och souterrängvåning.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats med redovisning av en framtida tänkt väglinje i vägreservatet och en skyddszon för trafikbuller. Vissa tillägg och ändringar har skett i bestämmelsetexten rörande de kulturhistoriska byggnaderna. Byggrätt har tillskapats för en mindre förrådsbyggnad. Plangränsens läge har justerats vid Backenvägen. Staket och utfartsförbud har mot Backenvägen förlagts i fastighetsgräns. Gatuhöjder har införts på plankartan, närlekplats på illustrationen och vissa rättelser i bestämmelsetexten.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 1994
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Benny Sandberg
Planingenjör

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende Backen 3:50		Ink datum 1994-12-07	Dnr (FRM) 94/92
DP		Tidigaste reg datum 1994-12-07	Aktbeteckning (FRM) 2480K-P94/75
Registerområde, kommun Umeå	Antal handl 1	Antal kartor 1	Reg datum/annat avsl datum 1995-01-03
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr 2023-9613/94	Beslutsdatum 1994-10-03

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
	Datum	

INFORMATION	<input type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering
-------------	---	----------------------------------	---

Planförkortning DP	Status B	Plannamn/Text BACKEN 3:50
------------------------------	--------------------	-------------------------------------

Registerkarta
-525, -526

Gäller t o m	Arkivplats
--------------	------------

Tilläggsinformation

Genomförandetid

Börjar 1994-10-29	Börjar
Utgår 1999-12-31	Utgår

Berör
Till:
BACKEN 3:50

Bort:

Berörda Fp/Dp **2480K-P35/1971, 2480K-P90/1986**

Anmärkningar
POP NAMN: ANGÅRDET

Forts. på baksidan

