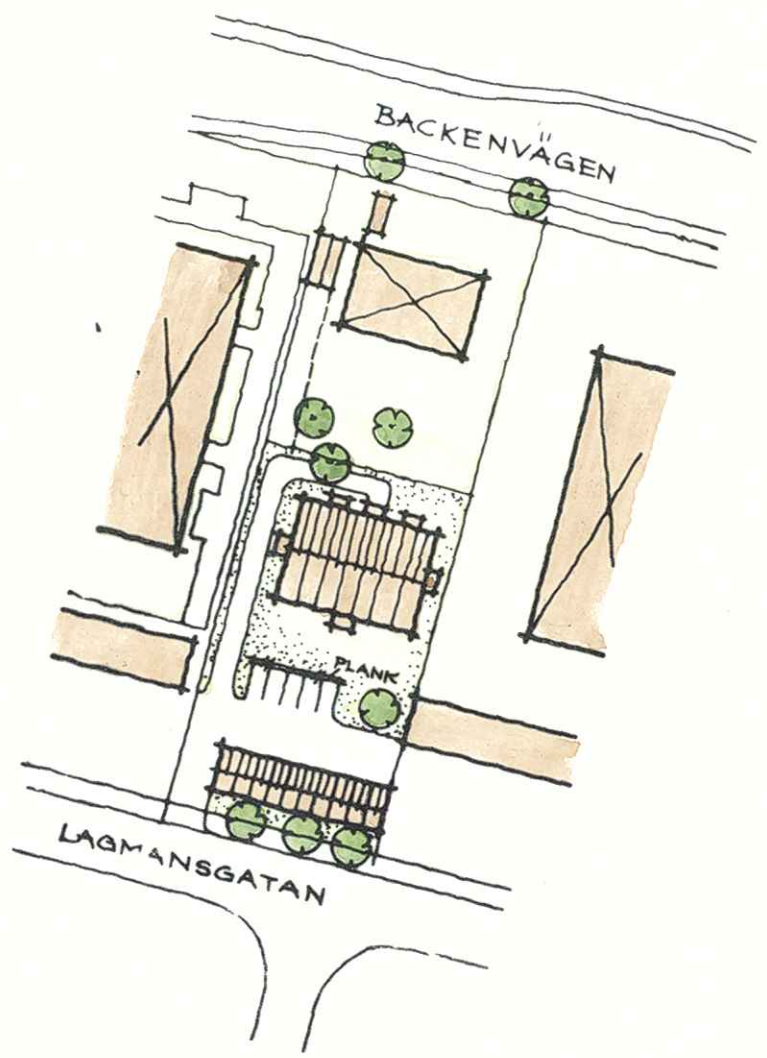


ILLUSTRATION



## 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

### 2. Användning av kvartersmark

**B** Bostäder

### 6. Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

### 7. Markens anordnande

Utfart får inte anordnas

### 8. Placering, utformning, utförande

**II** Högsta antal våningar

### 10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### SAMRÅDSHANDLING

- Handlingarna består av
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Illustrationer

### BESLUT

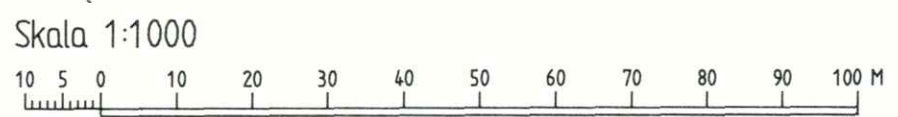
Antagen BN 1995-06-20  
 Laga kraft 1995-11-23  
 Vidimeras *S.L.*  
 Länsstyrelsen  
 beslut 1995-08-31  
 Reg. beslut 1995-11-23

Detaljplan för del av fastigheten  
**BACKEN 3:29**  
 inom stadsdelen BACKEN i UMEÅ KOMMUN  
 Stadsbyggnadskontoret i maj 1995

**GRUNDKARTA**  
 Koordinatsystem Umeå  
 Höjdsystem RH 00  
 Mätklass II  
 Underjordiska ledningar redovisas ej  
 Grundkartan upprättad av mät & kartavdelningen mars 1995  
*Bengt Franzén*  
 Bengt Franzén

**Beteckningar**

	Anv. gräns sammanf.
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Byggnad
	Väggkant
	Stänt
	Staket
	Häck



95.33

*Anders Berg*  
 Anders Berg  
 Planchef

*Gerd Lantz*  
 Gerd Lantz  
 planingenjör  
 2480K-P95/93  
 eva



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planfunktionen

LAGAKRAFTBEVIS

1995-12-13

2023-8027/95

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADS KONTOR ET UMEÅ Planavdelningen	
95 -12- 1 5	
Dnr	

Byggnadsnämnden har den 20 juni 1995 beslutat anta detaljplan för del av fastigheten Backen 3:29 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun, upprättad i maj 1995.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 31 augusti 1995 beslutat att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har den 23 november 1995 beslutat att avslå överklagandet.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 23 november 1995.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
Plan

2480K-P95/93



MILJÖDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT  
1995-11-2319  
M95/3967/9

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÖVSÅGEN UMEÅ Planavdelningen	
95 -12- 1 2	
Dnr	
95.33	

94.65

Bostadsrättsföreningen Lövsågen  
 c/o Folke Lindström  
 Lagmansgatan 50 C  
 903 60 UMEÅ

**Överklagande i fråga om detaljplaner för del av  
 Backen 3:29 och Lövsågen 16 inom stadsdelen Backen i  
 Umeå kommun**

1 bilaga

**Regeringens beslut**

Regeringen avslår överklagandet.

**Ärendet**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 20 juni 1995 att anta dels detaljplan för del av Backen 3:29, dels detaljplan för Lövsågen 16, båda inom stadsdelen Backen i kommunen.

Sedan byggnadsnämndens båda beslut överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 31 augusti 1995 att avslå överklagandet, se bilagan.

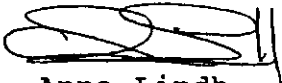
Bostadsrättsföreningen Lövsågen har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen har därvid i huvudsak vidhållit vad den tidigare har anfört.

**Skälen för regeringens beslut**

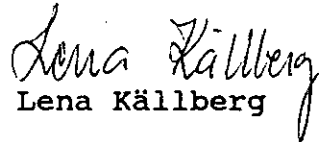
Regeringen finner att planerna inte kan anses innebära sådana olägenheter för föreningen att de inte kan godtas. Vad föreningen anfört utgör inte heller i

övrigt skäl att upphäva besluten att anta planerna.  
Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Anna Lindh



Lena Källberg  
Lena Källberg

Kopia till

Boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planfunktionen

KOPIA

BESLUT

1(3)

1995-08-31

2024-8755/95

rek + mb

u Klagande

HSB:s i Umeå bostadsrättsförening  
Lövsågen  
Box 14  
901 02 UMEÅ

Ombud Anna-Lisa Sörlin  
Lagmansgatan 42 C  
903 60 UMEÅ

Folke Lindström  
Lagmansgatan 50 C  
903 60 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplaner  
(1 bilaga)

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

**Överklagade beslut**

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 juni 1995 att anta detaljplaner för del av fastigheten Backen 3:29 och fastigheten Lövsågen 16 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun.

**Överklagandet**

Folke Lindström har som ombud för bostadsrättsföreningen Lövsågen överklagat rubricerade beslut. I huvudsak framförs följande synpunkter.

Ni motsätter Er den planerade bebyggelsen inom fastigheterna Backen 3:29 och Lövsågen 16 då denna utgör ett intrång i den befintliga boendemiljön. Genom att spränga in genomgångslägenheter i ett område dominerat av egnahem och andra former av självägda bostäder förstörs en hel bostadsrättsförening. Beträffande Lövsågen 16 föreslås i stället för att spara områdets enda gröna yta att området utökas med en fastighet vilken ges en bebyggelse motsvarande de redan befintliga husen i utseende och karaktär.

Vidare framförs kritik mot att den formella hanteringen uppvisar brister, främst med avseende på samrådet. De planhandlingar som utgör underlag för samrådet anses inte uppfylla föreskrifterna enligt plan- och bygglagen (PBL). Konsekvenserna för de närboende har ej redovisats och hänsyn till olägenheter vad gäller trafik, buller och försämrade sikt- och ljusför-

hållanden har ej tagits. Avslutningsvis ställs krav på att de aktuella planerna beläggs med verkställighetsförbud till dess ett demokratiskt samråd har skett och andra möjligheter vägts in.

### Länsstyrelsens bedömning

Enligt gällande plan är Lövsågen 16 utlagt som område för handelsändamål och samlingsalar. Nu föreliggande planändring innebär i förhållande till denna plan en viss ökning av exploateringsgraden för att möjliggöra att området bebyggs med bostäder och att en del av det gamla byggnadskvarteret nu utläggs som gatumark. I stället för en sammanhängande byggnadsyta i en våning enligt gällande plan föreslås nu att området bebyggs med två fristående huskroppar med samma våningsantal som intilliggande bostadshus vilket ger ett enhetligare intryck.

Lagmansgatan är ca 200 m österut avstängd för genomfartstrafik, vilket innebär en begränsad trafik på Lagmansgatan i berörd del. Dessutom torde det i gällande plan tillåtna användningssättet - handelsändamål och samlingsalar - innebära mer störningar för den befintliga boendemiljön än om bostäder byggs här. Beträffande farhågor vad gäller försämrade sikt- och ljusförhållanden torde intrånget inte vara större än att det får tålas.


Berörd del av Backen 3:29 är enligt gällande plan reserverad för bostäder. Den nu aktuella planändringen innebär i förhållande till gällande plan en viss ökning av husets byggrätt och ett ändrat läge av byggrätten för garage. Länsstyrelsen bedömer att den justering av byggrätten som sker inte i någon nämnvärd grad kommer att påverka boendemiljön inom området. Förändringen får i stället ses som en effektivisering av markutnyttjandet genom områdets centrala läge i tätorten.

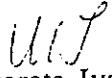
Detaljplaner reglerar inte vilka olika typer av bostadslägenheter det blir frågan om. Klagandens antydning om att genomgångslägenheter skulle utgöra men för bostadsrättsföreningen utgör inte något skäl att ändra antagandebeslutet.

5 kap 20 § PBL innehåller bestämmelser om kommunens samrådsskyldighet när detaljplan upprättas. Enligt kommentarer till 5 kap 21 § PBL (Didon m fl) är samrådet en fortlöpande process för utbyte av information och synpunkter. Genom samrådet skall kommunen få bästa möjliga beslutsunderlag, samtidigt som sakägarna och övriga berörda inte skall behöva rikta invändningar mot planen till följd av missförstånd om planens innehåll eller innebörd. Synpunkter på planförslaget kan framföras muntligt eller skriftligt.

Av handlingarna och efter kommunikering med kommunen framgår att samråd om planernas utformning skett med bostadsrättsföreningen vid ett flertal tillfällen. Vidare har Ni erhållit underrättelse om det utställda planförslaget (Lövsågen 16) och delgivits kommunens utlåtande över inkomna anmärkningar i båda detaljplanerna enligt föreskrifter i gällande plan- och bygglag. Några formella brister i kommunens handläggning har inte kunnat påvisas. Samrådet behöver inte innebära att Era synpunkter måste beaktas utan mera att Ni fått del av förslaget och fått framföra synpunkter. Det ankommer i första hand på kommunen att väga samman de i samrådet framförda synpunkterna.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson

  
Margareta Ivarsson  
090 - 10 73 72

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

byggnadsnämnden

Plats och tid Byggnadsnämndens vårutflykt kl 8.15-14.00  
Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,  
kl 14.00-18.10

Beslutande  
Carin Conradsson, ordförande  
Gösta Ludvigsson  
Ingemar Jangvad  
Olov Sjöberg, från kl 13.30  
Susanna Gideonsson, till kl 16.45  
Anna Lind  
Åke Burman  
Bert-Allan Persson, ord från kl 16.45  
Ingemar Dalgård  
Nils-Åke Sandström  
Rune Wästerby  
Jonas Renman

Ersättare  
Silvia Ketterer, från kl 14.00  
Åsa Karlsson, från kl 14.00 till kl 17.45  
Lennart Eriksson

Ovriga deltagande  
Se särskild förteckning

Utses att justera  
Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid  
Stadsbyggnadskontoret 1995-06-27

Underskrifter Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 130-162

Ordförande

*Carin Conradsson*  
Carin Conradsson

Justerande

*Nils-Åke Sandström*  
Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1995-06-20

Datum för  
anslags uppsättande

1995-06-29

Datum för  
anslags nedtagande

1995-07-20

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1995-06-20  
-----

- Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
- Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
- Anders Berg, planchef
- Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör
- Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör
- Greger Eriksson, ingenjör
- Bengt Franzén, mätningingenjör
- Börje Nordström, lantmätare
- Gunnar Färjare, arkitekt, från kl 14.00
- Peder Seidegård, arkitekt, till kl 14.00
- Gerd Lantz, planingenjör, till kl 14.00
- Benny Sandberg, planingenjör, till kl 14.00
- Roger Berggren, trafiktekniker, från kl 14.00
- Elon Jonsson, ingenjör, från kl 14.00



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 95-33

Beslutsdatum  
1995-06-20

§ 139

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: **BACKEN 3:29**

Sökandens namn: Skanska Fastigheter Nord AB  
Sverker Hällgren  
Box 735  
931 27 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande  
Bostäder

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Gerd Lantz

Sign: *[Handwritten initials]*

Detaljplanen för fastigheten Backen 3:29 har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1995. Handläggningen har skett med enkelt planförfarande.

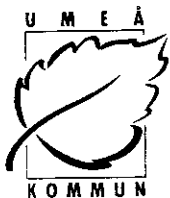
Samråd/underrättelse har ägt rum med Länsstyrelsen, Umeå Energi AB, Miljökontoret, Socialtjänsten, Tekniska kontoret, Telia AB, Handikapprådet, Hyresgästföreningen och Stadsbyggnadskontorets avdelningar, bygginnspektion, bygglov, lantmäteri samt kart och mät som samtliga fått ärendet på remiss under tiden 10 maj - 1 juni 1995.

Bostadsrättsföreningen Lövsågen och övriga berörda grannar har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 9 maj 1995 och givits möjlighet att t o m den 1 juni 1995 lämna synpunkter på planförslaget.

Yttranden utan erinringar ur plansynpunkt har lämnats av Länsstyrelsen, Hyresgästföreningen, Miljökontoret, Tekniska kontoret, Umeå Energi AB och Telia AB. Handikapprådet har framfört synpunkter som inte regleras i detaljplanen men kommer att beaktas vid bygglovprövningen.

**Bostadsrättsföreningen Lövsågen/Folke Lindström och 165 boende i grannskapet har framfört klagomål mot planen. Föreningen har även yttrat sig negativt över den planläggning som pågår för den närliggande fastigheten Lövsågen 16. I denna plan prövas bostadsbebyggelse inom ett tidigare handelsområde. Exploatörens önskemål är att bebygga fastigheterna Lövsågen 16 och Backen 3:29 med smålägenheter, vilket Brf Lövsågen anser oacceptabelt med följande motivering:**

"Brf Lövsågen är vilket namnet förtäljer lägenheter där innehavarna själva också är ägare. Detta gäller även all kringbebyggelse som domineras av egnahem.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 95-33

Beslutsdatum  
1995-06-20

§ 139

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

Att då som Umeå kommun i samarbete med Skanska Fastigheter Nord AB avse att bebygga ovan rubricerade fastigheter med ett stort antal små hyreslägenheter kommer att innebära avsevärda men för Brf Lövsågen och närboende. En kanske ej helt obefogad rädsla för att dessa två fastigheter helt eller delvis kommer att utnyttjas för sk kategoriboende finns inom föreningen."

**Kritik framförs även mot handläggningen:**

"De planhandlingar som ligger till underlag för samråd uppfyller enligt vårt förmenande inte vad Plan- och bygglagen föreskriver. Konsekvenser för närboende har ej redovisats. Hänsyn till olägenheter för närboende har inte tagits beträffande trafik, buller och försämrade ljusförhållanden. Hanteringen av ärendet Backen 3:29 och Lövsågen 16 i avseende till samråd lämnar mycket i övrigt att önska."

**Kommentar:** Brf Lövsågen har fått ärendet på remiss (se sid 1), dessutom har samråd skett i planarbetets inledningsfas med presentation av byggprojektet där situationsplan, fasader och planlösningar redovisats. Enligt gällande detaljplan från 1967 är den berörda delen av Backen 3:29 reserverad för bostäder och möjlig att bebygga utan planändring. Den justering av byggrätten som gjorts i denna plan kan inte i någon högre grad förändra den boendemiljö som redan tillåten utbyggnadsmöjlighet ger. Brf Lövsågens erinringar lämnas utan åtgärd.

**Ägarna till fastigheten Lövsågen 18, Göta och Sigurd Wahlberg motsätter sig ett antagande av planen då de anser att varken in- och utfart till eller avvattning av fastigheten är löst.**

**Kommentar:** Framförda synpunkter rör genomförandefrågor. Dessa får lösas via överenskommelse mellan berörda markägare och regleras genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Frågeställningarna kommer att behandlas i sammanträde med fastighetsägarna i det fastighetsbildningsarbete som är på gång.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas.

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 95-33

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 3:29** inom stadsdelen Backen,  
Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

Planens handlingar utgörs av

- plankarta med illustration och planbestämmelser
- planbeskrivning samt
- genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Skanska Fastigheter Nord AB har begärt att få bygga ett mindre flerbostadshus på del av fastigheten Backen 3:29. Det berörda området är redan i gällande detaljplan från den 20 oktober 1967 reserverat för bostadsändamål. Syftet med planändringen är att ge byggrätten för garage ett nytt läge och att öka husets byggrätt något i förhållande till vad som anges i gällande plan.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Berörd mark utgör del av kvarteret Lövsågen. Ett kvarter inom Västerhiskedelen av Backenområdet som till största delen är bebyggt med flerbostadshus uppförda i slutet av 1960-talet.

Skanska Fastigheter Nord AB har en uppgörelse med kommunen om köp av delen Backen 3:29 och har av Konsum förvärvat Lövsågen 16, ett tidigare handelsområde, för vilket planändring pågår. Avsikten är att kunna uppföra två mindre flerbostadshus på Lövsågen 16 och ett av samma typ inom Backen 3:29.

In- och utfarten till planområdet sker från Lagmansgatan och är reglerad i planen.

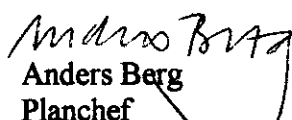
Enligt gällande detaljplan från 1967 råder utfartsförbud mot Backenvägen. Fastigheten Lövsågen 18 har därför anvisats framtida utfart över Backen 3:29.


Grundundersökning för kvarteret har utförts av HSB, geotekniska avdelningen den 5 september 1968, produktionsnummer 4800. Eventuellt kan kompletterande utredning krävas vid bygglovprövningen.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som berör planens genomförande behandlas i genomförandebeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1995  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Gerd Lantz  
Planingenjör

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

---

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Genomförandetiden sätts att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

*Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Den nya tomtplatsen avstyckas från Backen 3.29 som en separat fastighet.

Angränsande fastighet Lövsågen 18 har en utfart mot Backenvägen som strider mot gällande detaljplan. Åtminstone på sikt behöver därför fastighetens utfart läggas om mot söder till Lagmansgatan, över den nya tomtplatsen. Rättighet för Lövsågen 18 att använda det g-område som i planen reserveras för detta ändamål bör regleras med servitut eller gemensamhetsanläggning. Även om denna omläggning inte skulle genomföras nu så bör den nya tomtplatsen i vart fall disponeras så att ny utfart från Lövsågen 18 inte förhindras utan enkelt kan ordnas i framtiden.

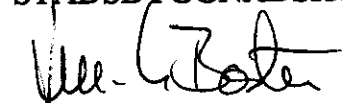
Befintliga värmeledningar mellan Lövsågen 17 och 19 går genom den nya tomtplatsens södra del, med stöd av servitut.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Skanska Fastigheter Nord AB svarar för planläggningskostnader och andra exploateringskostnader.

Omläggning av utfarten från Lövsågen 18 åvilar primärt fastighetsägaren själv att svara för. Överenskommelse bör träffas mellan fastighetsägaren och Skanska Fastigheter Nord AB för att reglera villkoren för nyttjande av den mark mot Lagmansgatan som reserverats för ny utfart.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1995



Lars-Göran Boström  
Stadsbyggnadschef

## FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

## KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende <b>Backen 3:29</b>		Ink datum <b>1996-01-16</b>	Dnr (FRM) <b>95/111</b>
		Tidigaste reg datum <b>1996-01-16</b>	Aktbeteckning (FRM) <b>2490K-P95/93</b>
Registerområde, kommun <b>Umeå</b>	Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>	Reg datum/annat avsl datum
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	LSt dnr <b>2023-8027/95</b>	Beslutsdatum <b>1995-11-28</b>
<b>HANDLÄGGNING</b>		Datum	Datum
<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	
<b>INFORMATION</b>		<input checked="" type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring
		<input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning <b>Dp</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>Backen 3.29</b>	
Registerkarta <b>-505 -506</b>			
Gäller t o m		Arkivplats	
Tilläggsinformation			
Genomförandetid			
Börjar <b>1995-11-24</b>		Börjar	
Utgår <b>2000-12-31</b>		Utgår	
Berör			
Till:			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar <b>Överlagd i Akts. 96-01-23</b>			

	Forts anmärkningar <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Ändrar akt: <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Akt som ändras:	Avregistrerar akt: <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Akt som ändras: <i>2480K-P 237/1967</i>	Berör <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Akt som ändras:	Berör <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Akt som ändras:	Berör <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
Akt som ändras:	Berör <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Övrigt <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>