

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. Användning av allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

2. Användning av kvartersmark

B Bostäder

6. Begränsning av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

7. Markens anordnande

Marken skall hållas planterad med träd

Utfart får inte anordnas

Stängsel utan öppning skall finnas

Staket skall finnas i gräns mot park

8. Placering, utformning, utförande

II Högsta antal våningar

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ILLUSTRATION



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

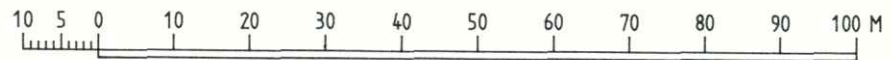
Grundkartan upprättad av mät & kartavdelningen januari 1995

Bengt Franzén
 Bengt Franzén

- Beteckningar**
- Anv. gräns sammanf.
 - Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Byggnad
 - Vägkant
 - Slänt
 - Staket
 - Häck

UTSTÄLLNINGSHANDLING
 Handlingarna består av
 - Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Illustration

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



Skala 1:1000

94.63

Detaljplan för fastigheten
LÖVSÅGEN 16
 inom stadsdelen BACKEN i UMEÅ KOMMUN
 Stadsbyggnadskontoret i maj 1995

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

Gerd Lantz
 Gerd Lantz
 planingenjör
 eva

2480 K-P95 /94



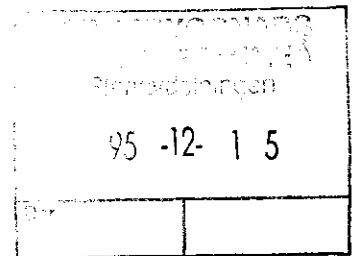
Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planfunktionen

LAGAKRAFTBEVIS

1995-12-13

2023-8030/95

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ



Byggnadsnämnden har den 20 juni 1995 beslutat anta detaljplan för fastigheten Lövsågen 16 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-P95/94



MILJÖDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT 19

1995-11-23

M95/3967/9

Bostadsrättsföreningen Lövsågen	
95-12-12	
95.33	
94.63	

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

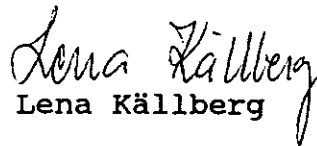
Regeringen finner att planerna inte kan anses innebära sådana olägenheter för föreningen att de inte kan godtas. Vad föreningen anfört utgör inte heller i

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

KOPLA

BESLUT

1(3)

1995-08-31

2024-8755/95

rek + mb

h 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 samlingssalar. 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 byggnads-kvarteret 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 samlingssalar - 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 mark-utnyttjandet 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.

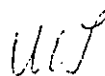
5 kap 20 § PBL innehåller bestämmelser om kommunens samrådsskyldighet när detaljplan upprättas. Enligt kommentarer till 5 kap 21 § PBL (Didon m fl) är samrådet en fortlöpande process för utbyte av information och synpunkter. Genom samrådet skall kommunen få bästa möjliga beslutsunderlag, samtidigt som 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* Paragrafer 130-162
Ann-Kristin Lundström

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

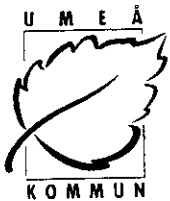
Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

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, mätningsingenjör
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 94-63

Beslutsdatum
1995-06-20

§ 142

Justerarnas sign:

W. B. all

Fastighetsbeteckning: **LÖVSÅGEN 16**

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

Ärendet avser: Detaljplan, antagande
Bostäder

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Gerd Lantz

Sign: *AB/BL*

Detaljplan för Lövsågen 16 har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1995 och har varit utställd för granskning under tiden 9 - 31 maj 1995.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 2 maj 1995.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av detaljplanen har informerats om utställningen genom brev postade den 28 april 1995.

Under utställningstiden har inga erinringar framförts mot planen.

Från samrådsskedet finns kvarstående synpunkter framförda av bostadsrättsföreningen Lövsågen genom Stellan Bäckman. Synpunkterna har redovisats i samrådsredogörelsen men inte föranlett någon ändring av detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 94-63

Detaljplan för fastigheten LÖVSÅGEN 16 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Planens handlingar utgörs av

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

PLANENS SYFTE

Skanska Fastigheter Nord AB har begärt att få bygga två små flerbostadshus på fastigheten Lövsågen 16. Planens syfte är att möjliggöra detta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Lövsågen 16 är enligt gällande detaljplan fastställd den 20 oktober 1967 reserverad för handelsändamål.

Byggnadsnämnden har den 19 december 1994 beslutat att genom detaljplan ändra användningssättet handel till bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kvarteret Lövsågen ligger vid Backenvägen, inom Västerhiskedelen av Backenområdet och innehåller bostäder, övervägande flerbostadshus, byggda i slutet av 1960-talet. I kvarterets mitt ligger ett parkstråk och väster om detta det obebyggda handelsområdet Lövsågen 16 som nu är aktuellt för planändring. Avsikten är att inom detta område kunna uppföra två mindre flerbostadshus innehållande små en- och tvåpersoners lägenheter.

Enligt gällande detaljplan ingår även del av Lagmansgatan i handelsområdet. I denna plan kommer Lagmansgatan att ges status som gata i det aktuella avsnittet.

In- och utfarten till Lövsågen 16 sker från Lagmansgatan och är reglerad i planen. Mot Backenvägen råder utfartsförbud.

Miljökontoret har beräknat ekvivalentnivån för trafikbuller vid huset, fasaden närmast Backenvägen till 65 dBA. Detta hus ska inte förses med balkong mot vägen och för övriga balkonger på huset rekommenderas någon form av bulleravskärmning.

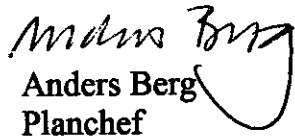
Fastigheten kommer att anslutas till utbyggt eldistributionsnät och kan fjärrvärmeförsörjas från befintlig ledning i Lagmansgatan


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 fastigheten LÖVSÅGEN 16 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren, Skanska Fastigheter Nord AB, svarar för åtgärder inom kvartersmark.
Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelningen anpassas till den nya planen på så sätt att Lövsågen 16 avstår den mark som ligger i Lagmansgatan till kommunens fastighet Backen 3:29.

Befintliga värmeledningar mellan Lövsågen 15 och 17 går genom den nya tomtplatsens södra del, med stöd av servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

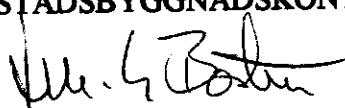
Någon fysisk förändring i Lagmansgatans nuvarande utformning är inte avsedd att göras som följd av planen.

Fastighetsägaren ska enligt planen hålla stängsel både mot Backenvägen och mot angränsande parkmark öster om tomten. Stängselskyldigheten mot parkmarken syftar till att motverka risk för otillåten körtrafik samt att parkmarken används för snöupplag m.m.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för planläggningskostnader och övriga exploateringskostnader.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1995



Lars-Göran Boström
Stadsbyggnadschef



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 94-63

Detaljplan för fastigheten LÖVSÅGEN 16 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har skett med Handikappföreningen, Hyresgästföreningen, Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Miljökontoret, Socialförvaltningen, Tekniska kontoret, Telia AB, Umeå Energi AB samt Stadsbyggnadskontorets avdelningar, bygglov, bygginspektion, lantmäteri, mät och kartavd.

Berörda grannar har informerats om pågående planläggning genom brev postade den 3 mars 1995 och givits möjlighet att t o m den 27 mars 1995 lämna synpunkter på planförslaget.

Under samrådstiden har yttranden utan anmärkningar mot planförslaget lämnats av Länsstyrelsen, Hyresgästföreningen, Tekniska kontoret, Telia AB och Umeå Energi AB. Kommunala Handikapprådet och DHR, Umeåavdelningen, har framfört synpunkter som kommer att beaktas vid bygglovprövningen.

KS plm,

Brf Lövsågen genom Stellan Bäckman framför följande synpunkter:

"Brf Lövsågen avvisar att flerbostadshus uppförs inom fastigheten Lövsågen 16 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun.

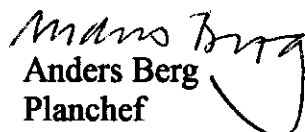
Brf Lövsågen har sedan föreningen tillkom 1969 utgått från att den aktuella fastigheten icke skulle bebyggas. Man har planerat marken med jord sått igen med gräsfrö samt under våren genomfört lövkrattning och gräsklippning under sommaren. Syftet med detta har varit att föreningen hade för avsikt att förvärva marken om denna icke skulle användas som affärstomt. Fastigheten är så belägen att den skulle utgöra en naturlig del till det övriga fastighetsbeståndet inom brf Lövsågen. Den skulle ge de boende och närbelägna en bra boendemiljö. Boende inom föreningen har således utgått från att denna mark ej skulle bebyggas. Att man nu skall uppföra bostadshus på den aktuella fastigheten utgör ett intrång i den boendemiljö som rått inom föreningen i 25 år. Vidare planerar man från kommunen att bebygga Lövsågen 18 vilket ytterligare medför ett intrång i boendemiljön samt medför konkurrens om mark inom området.

I förevarande fall åberopas som grund i huvudsak att planhandlingarna inte redovisar förslagets konsekvenser i den grad som plan- och bygglagen föreskriver, att den formella hanteringen uppvisar brister - särskilt med avseende på samrådet - samt att planförslaget kränker sökandenas enskilda rätt och förstör deras boendemiljö. I sistnämnda avseende anförs bl a att sökandena delvis mister sin utsikt och drabbas av sämre ljusförhållanden och störande trafikmiljö. Vidare görs gällande att man i detta hänseenden vid planbeslutet inte tagit hänsyn till bl a

bestämmelserna i 3 kap 2 § plan och bygglagen om att byggnader skall placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen."

Kommentar: Samråd har skett med Brf Lövsågen som berörd granne (se ovan) där samrådstiden utsträcktes t o m den 18 april för föreningen. Dessutom har samråd skett med bostadsrättsföreningen vid ett flertal tillfällen i det inledande skedet av planprocessen då byggprojektet presenterades med planlösningar, fasader och situationsplan. De synpunkter som framförts om förstörd boendemiljö menar kontoret inte vara en rättvis bedömning av den måttfulla utbyggnad det här är fråga om i synnerhet om man jämför med rådande planförhållanden som tillåter en mycket större byggrätt och ett användningssätt som alstrar betydligt mer trafik. Brf:s synpunkter föranleder ingen ändring av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1995
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör

FASTIGHETSREGISTERMYNDIGHETEN

KONTROLLISTA PLANRUTIN

Ärende Lövsågen 16		Ink datum 1996-01-23	Dnr (FRM) 95/112
		Tidigaste reg datum 1995-01-23	Aktbeteckning (FRM) 2450K-295/94'
Registerområde, kommun Umeå		Antal handl 1	Antal kartor 1
Akt utgallrad datum		LSSt dnr 2023-8030/95	Reg datum/annat avsl datum 1996-02-05
P g a ärende (dnr)		Beslutsdatum 1995-11-23	
HANDLÄGGNING		Datum	
<input checked="" type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input checked="" type="checkbox"/> Godkänt	
<input checked="" type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input checked="" type="checkbox"/> Slutfört	
<input checked="" 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 Lövsågen 16	
Registerkarta -505 -506			
Gäller t o m			Arkivplats
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar 1995-11-24	Börjar
		Utgår 2000-12-31	Utgår
Berör Till: Lövsågen 16, Dacken 3:29			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar Tulagt i Akts. 96-01-30			