

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1997-08-20
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

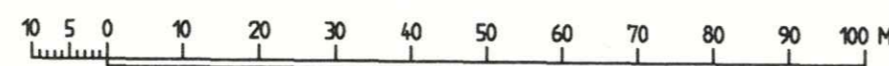
Mätning : HS
Kartkonstruktion : BH

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard / Fullständighet 2 (1-2)
Standard för lägesnoggrannhet : 3 (1-5)
Aktualitetsstandard : 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung : Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1982 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt : Umeå kommun

Dnr 97.29

Skala 1:1000



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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- ej vind Vind får inte inredas
- Fasader ska utökas av träpanel
- Tak ska uppvisa tegelröd kulör
- Fasad mot kyrkogården får ej innehålla bostadsfönster på andra våningsplaner

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Tomtindelningar fastställda 1944-11-22 och 1950-08-16 upphör att gälla i berörd del.

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 1998-01-26
Laga kraft 1998-08-27
Vidimeras *J.L.*
Länstyrelsens beslut
1998-03-26
Regeringens beslut
1998-08-27

Detaljplan för del av
SANDBACKEN 24 inom SANDBACKA
i UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN
Stadsbyggnadskontoret i november 1997

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

BH

2480K - P98/137

**LAGAKRAFTBEVIS**

dnr 97.29

1998-09-14

Detaljplan för del av fastigheten **SANDBACKEN 24** inom stadsdelen Sandbacka, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-01-26 § 140

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 1998-03-26.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen. Regeringen har beslutat avslå överklagandena 1998-08-27.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1998-08-27**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät -och kart avdelningen
Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov avdelningen
Sökanden
Tekniska kontoret

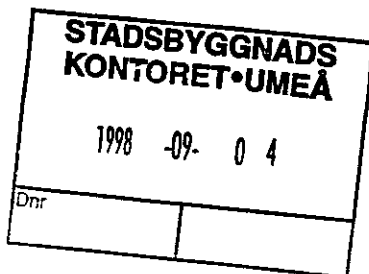


Kop: Plan
LOV
Lars-Göran
Börje

⁵ Byggnadsn.

ad acta

Inrikesdepartementet



Regeringsbeslut

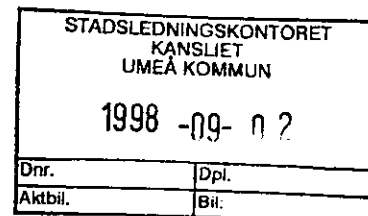
1

1998-08-27

In98/1055/PL

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

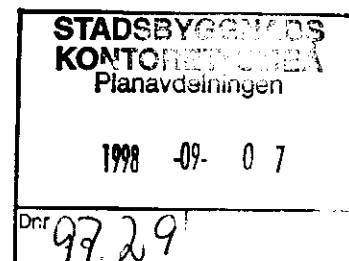


Överklagande i fråga om detaljplan för del av Sandbacken 24 inom Sandbacka i Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.



Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 26 januari 1998 att anta detaljplan för del av Sandbacken 24 inom Sandbacka i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 26 mars 1998 att avslå överklagandet, se bilagan.

Marie och Kjell Lundström, Karin och Sture Forsgren samt Carin och Per-Ingvar Eriksson har överklagat länsstyrelsens beslut. De vidhåller de invändningar de tidigare har framfört, bl.a. mot handläggningen av plan-ärendet hos kommunen. De framhåller vidare att de vänder sig mot den totala volymen på byggnationerna och att byggnationerna helt bör utföras i ett plan.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att detaljplanens utformning inte kan anses innebära sådana olägenheter för klagandena att planen av det skälet inte kan godtas.



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
1998-03-26

Beteckning
203-2151-1998

1(4)

rek + mb

Klaganden

Se sändlista

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 januari 1998 att anta detaljplan för del av Sandbacken 24 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län.

Överklagandet

Som ägare till fastigheterna Sandbacken 16, 17 och 18 har Ni överklagat beslutet och anför i huvudsak följande synpunkter.

Ni framför kritik med handläggningen av detaljplanen eftersom byggnadsnämnden vid sin handläggning av detaljplanen ej haft tillgång till kartbilagan till Er tidigare skrivelse vilken beskriver vad Ni menar med att området är svårtillgängligt. Detta gäller även den skuggstudie som gjorts av kommunen. Ni anser även att kommunens sammanställning av inkomna synpunkter innebär att en del av nyanserna/förklaringarna till Era synpunkter fallit bort.

Ni hänvisar till tidigare framförda synpunkter i ärendet med vissa tillägg. Ni anser att någon dialog i egentlig mening inte skett med Er. Däremot har kommunen sammanträffat med kyrkans representanter under samrådsskedet. Med hänvisning till att gällande detaljplan anger "allmänt ändamål" och bebyggelse i en våning anses att gällande detaljplan ska följas eftersom en förskola byggts i områdets södra del i en våning. Vidare påtalas bl a att det är anmärkningsvärt att det i genomförandebeskrivningen ej anges att de föreslagna åtgärderna kräver en ändring av detaljplanen.

Området anses svårtillgängligt och en kartsbild biläggs där detta redovisas.

Genomförandetiden för gällande plan - till vilken klaganden hänvisar - har gått ut, vilket innebär att den i planen utlagda byggrätten inte juridiskt kan hävdas. Om nya markanvändningsanspråk uppstår kan kommunen - utan hinder av gällande plan - ändra detaljplanen efter det uppkomna behovet. Rimligheten i förändringarna prövas i detaljplaneprocessen där berörda ges tillfälle till samråd för att framföra synpunkter som vägs in i det beslutsunderlag som slutligen ligger till grund för kommunens antagandebeslut. Förfarandet är enligt länsstyrelsens bedömning i enlighet med gällande lagstiftning.

Beträffande synpunkterna på att området är svårtillgängligt vad avser transportväg för gående/cyklande till och från området och befarade risker för att man genar över befintliga tomter är detta en fråga som avgörs i annan ordning i samband med plangenomförandet.


Ett bebyggande av Sandbacken 24 kommer att medföra ett parkeringsbehov av 16 bilplatser enligt planförslaget. Den trafikökning som detta alstrar efter Östa Kapellvägen är inte av sådan storleksordning att trafiksäkerheten kan ifrågasättas. Vad gäller snöröjningsproblematiken vintertid vid Östra Kapellgatans utfart mot Östra Kyrkogatan är detta en fråga som regleras i annan ordning.

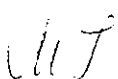
De skuggstudier som skett visar att endast fastigheten Sandbacken 17 berörs av skugga under vår- och höstdagjämning efter kl 16.00 men inte under sommarhalvåret.

Formerna för gruppboende regleras i särskild lagstiftning. Intentionerna är att socialtjänstens omsorgsboende ska integreras med vanligt boende. För att de bostadssociala effekterna ska uppnås fordras att etablering sker med tillräcklig mångfald i lägenhetssammansättningen. Detta har, oaktat omgivande bostadslägenheter, lett till att kommunen bedömt en exploatering med bostadshus i två våningar vara erforderlig. Länsstyrelsen finner ingen anledning till annan bedömning.

Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att detaljplanen inte medför sådana olägenheter att de inte kan tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson


Margareta Ivarsson

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.00		
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Jerker Marklund Ingemar Jangvad Olov Sjöberg Peter Olofsson Kurt Bergström Åsa Ögren Gösta Ludvigsson Rune Wästerby Per Olov Ljung Nils-Åke Sandström		
Ersättare	Bert-Allan Persson Magareta Lindskog Assar Karlsson Örjan Mikaelsson, till kl 15.00 Tony Back		
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Lars Eklöf, bygglovchef Bengt Franzén, mättningsingenjör, §§ 2 och 3 Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör, § 1		
Utses att justera	Jerker Marklund		
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-01-30		
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 1-22
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson	
	Justera	<i>Jerker Marklund</i> Jerker Marklund	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-01-26		
Datum för anslags uppsättande	1998-02-02	Datum för anslags nedtagande	1998-02-23
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-29

Beslutsdatum
1998-01-26

§ 7

Justierarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Del av SANDBACKEN 24**
 Fastighetens adress: **Östra Kapellgatan**

Sökandens namn: **Bostaden AB**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i november 1997. Planen har handlagts med normalt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 22 september - 10 oktober 1997. Utställning har ägt rum under tiden 17 november - 8 december 1997.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Marie och Kjell Lundström, Sandbacken 16; Karin och Sture Forsgren, Sandbacken 17; Carin och Per-Ingvar Eriksson, Sandbacken 18 inkom under samrådet med ett yttrande i fem punkter. Under utställningstiden har de inkommit med kommentarer och förtydliganden till punkterna.

1. De tycker fortfarande att det inte skett något "samråd" med dem. Däremot har ett sammanträffande mellan kommunen och kyrkan skett under samrådsskedet.
2. De anser fortfarande att den lämpligaste byggnaden ska vara i en våning och avse "allmänt ändamål".
3. Måste byggnationen vara i två våningar för att tillgodose behovet av integrationsboende? De vidhåller fortfarande att området är svårtillgängligt och medsänder en bilaga där de på en karta förklarar vad de menar.

Angående påståendet att utfarten från Östra Kapellvägen mot Östra Kyrkogatan ej är lämplig vill de göra tillägget att siktförhållandena vintertid med stora snövallar är otillräcklig. Trafiken är utefter Östra Kyrkogatan också tidvis intensiv.

4. Lägenheter mot kyrkogården ansågs oetiskt. Dessa har i utställningsskedet tagits bort och därmed har synpunkten tillgodosetts.
5. Det är ställt utom allt tvivel att bebyggelsen drastiskt kommer att påverka boendemiljön. Det visar även det utförda skuggdiagrammet.

De avslutar skrivelsen med att de tycker att förslaget är intressant ur den synpunkten att området kan komma ifråga för aktuella vårdnadstagare men anser att planförslaget inte är bra.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-29

Beslutsdatum
1998-01-26

§ 7

Instyrarnas sign:
[Handwritten signature]

Kommentar:

- 1. Synpunkten har i huvudsak behandlats i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.
Sammanträffandet med representanter för kyrkan och Bostaden Umeå gällde endast lägenheternas insyn över kyrkogården. Stadsbyggnadskontoret bedömde att endast kyrkan var berörd i denna fråga.
- 2. Denna synpunkt behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.
- 3. Synpunkten har i huvudsak behandlats i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.
För att s k integrationsboende ska kunna fungera krävs det så många lägenheter att bostadshusen inom planområdet måste uppföras i två våningar.
Stadsbyggnadskontoret anser återigen, likväl som Tekniska kontorets trafikavdelning, att den minimalt ökande trafikmängden p g a planförslaget inte åsidosätter trafiksäkerheten och att området inte är svårtillgängligt.
- 5. Denna synpunkt behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Inkomna kommentarer och förtydliganden föranleder ingen ändring av planförslaget.

Övriga kommunala och statliga instanser och berörda markägare har inte framfört några synpunkter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Inkomna synpunkter under samråds- och utställningstiden som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Marie och Kjell Lundström, Sandbacken 16; Karin och Sture Forsgren, Sandbacken 17; Carin och Per-Ingvar Eriksson, Sandbacken 18.

Under överläggningen yrkar Per-Olov Ljung om återremiss av ärendet för en omarbetning av detaljplanen från tvåvåningshus till envåningshus.

Olof Sjöberg yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finne att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen. Votering begärdes ej.

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-29

Beslutsdatum
1998-01-26

§ 7

Justierarnas sign:

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar således
att anta detaljplanen.

Jerker Marklund var ej närvarande vid ärendets behandling.

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-29

Detaljplan för del av fastigheten **SANDBACKEN 24** inom stadsdelen Sandbacka, Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för två mindre flerbostadshus i två våningar och ett bostadshus i en våning för gruppboende. Planbestämmelsen för byggnaden utformas så att den i framtiden även kan utnyttjas som ett normalt flerfamiljshus utan ändring av detaljplan.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Norra kyrkogården och väster om Östra Kapellvägen. Fastigheten är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller stadsplan (255A) fastställd 1977-04-12 för "allmänt ändamål" i en våning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i bygganmälan.

Bostäder

Planområdet är planerat att innehålla totalt 21 lägenheter varav fem utgör gruppboendestäder.

De fem lägenheter som utgör gruppboendestäder kommer att användas av vuxna psykiskt utvecklingsstörda personer. Dessa personer bor för närvarande i gruppboende på Ersboda men måste flytta till mer ändamålsenliga lokaler. Den personal som finns för boendet kommer att följa med vid flyttningen. Detta innebär att de boende har tillsyn av personal dygnet runt.

Socialtjänsten kommer även att förhyra fem- sex normallägenheter i de två flerbostadshusen för integrationsboende.

Det västra flerbostadshuset kommer inte att förses med bostadsfönster i andra våningsplanet mot kyrkogården på grund av närheten till denna.

Parkering och utfart

Vid utnyttjande av hela byggrätten är parkeringsbehovet 16 bilplatser. Utfarten anordnas mot Östra Kapellvägen.

Störningar

Bullret som alstras av E4-trafiken kräver inga speciella avskärmningar för bostädernas friyor.

Skuggstudier har utförts för det flerbostadshus i två våningar som är beläget i planområdets östra del. Resultatet visar att för närliggande fastigheter i öster kommer skuggan att inte inverka negativt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

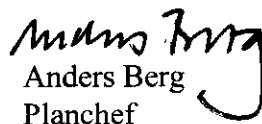
Byggnaderna kommer att värmeförsörjas genom eget vattenburet system. Sopp-hantering sker med kärl- eller containertömning inom den egna fastigheten.

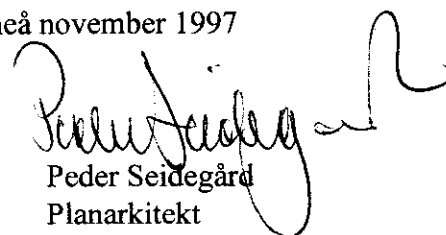
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebe-skrivning

Socialtjänsten har varit behjälplig med kapitlet bostäder.
Förslaget baseras på ritningar från Arkinova arkitektkontor.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 1997
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 97-29

Detaljplan för del av fastigheten **SANDBACKEN 24** inom stadsdelen Sandbacka, Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Sandbacken 24 ägs f n av kommunen men fastigheten avses dock överlåtas i samband med planens genomförande.

Den tillträdande fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att göra det möjligt att på fastigheten uppföra två mindre flerbostadshus i två våningar samt en gruppbestad i en våning.

För området gäller tomtindelningar, fastställda 1944-11-22 och 1950-08-16. Föreliggande detaljplaneförslag strider mot tomtindelningarna varför dessa bör upphävas för berört område.

Området bör därefter avstyckas till en självständig fastighet.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginnspektion i samband med bygganmälan.

Befintlig vattenledning utmed planområdets västra gräns skall borttagas vilket medför att ledning från Östra Kyrkogatan och fram till planområdet måste ersättas med ny ledning med klenare dimension.

Planområdet angörs från Östra Kapellgränd. Parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (16 platser) skall anordnas i planområdets norra del, huvudsakligen i enlighet med illustrationen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 96-25

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

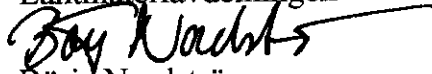
Exploatören svarar för alla plan- och exploateringskostnader.

Borttagande och ersättning av befintlig vattenledning skall ske på exploatörens bekostnad.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden i Umeå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 1997,

Lantmäteriafdelningen



Börje Nordström

lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97-29

Detaljplan för del av **SANDBACKEN 24** inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län.

Detaljplanen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har hållits under tiden 22 september - 10 oktober 1997 med Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, Telia, Socialtjänsten, AB Bostaden i Umeå samt byggnadsnämndens ledamöter. Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att en befintlig vattenledning finns längs planområdets västra gräns. Ska ledningen finnas kvar måste ett u-område tillskapas och byggrätten för det västra tvåvåningshuset justeras. Om vattenledningen tas bort inom tomten måste ledningen som kommer från söder relineras med en klenare dimension på sträckan från Östra Kyrkogatan vilket ska bekostas av sökande.

Kommentar: Synpunkten har delgivits sökande, dvs Bostaden i Umeå där man har bestämt att ledningen ska tas bort inom tomten.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med kostnad för borttagande av ledning.

Umeå Kyrkliga Samfällighet genom Kyrkostyrelsens fastighets-utskott anför i sitt yttrande att:

” I sin nuvarande utformning kan vi inte acceptera förslaget till detaljplan för del av fastigheten Sandbacken 24. Närheten mellan kyrkogården och de planerade bostäderna kan komma att upplevas som störande både för boende och kyrkogårdsbesökare, framför allt i samband med begravningar.

Till detta kommer att angränsande del av kyrkogården är reserverad för icke kristna trossamfund som kan ha särskilda behov av ostördhet. Vidare är risken för genomfartstrafik på kyrkogården till bostadsområdet uppenbar.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har sammanträffat med representanter från kyrkans fastighetsförvaltning och Bostaden i Umeå och överenskom att den planerade tvåvåningsbyggnaden som angränsar mot kyrkogården, inte ska innehålla lägenheter med fönster mot kyrkogården i övervåningen. Byggnaden kommer även att förskjutas inåt tomten så att avståndet från byggnad till tomtgräns blir ca 6 meter.

Stadsbyggnadskontoret anser angående genomfartstrafiken med cykel att det inte är en planfråga då denna trafik redan pågår. När planområdet är fullt utbyggt blir

det svårare för cyklister att använda området för genomfart vilket bör resultera i att kyrkogården får mindre cykeltrafik.

Plankartan och planbestämmelserna revideras och planbeskrivningen kompletteras angående lägenheter med fönster mot kyrkogården och byggnadens placering.

Marie och Kjell Lundström, Sandbacken 16; Karin och Sture Forsgren, Sandbacken 17 och Carin och Per- Ingvar Eriksson, Sandbacken 18 har gemensamt inkommit med en skrivelse där de i fem punkter har synpunkter på förslaget.

1. Vi tycker det rimmar illa att det meddelande vi fått ska vara någon form av "samråd". Det mesta verkar redan vara mycket planerat.
2. Gällande detaljplan som anger "allmänt ändamål" i en våning ska följas eftersom det, i enlighet med planen, har byggts en förskola i områdets södra del. Det är anmärkningsvärt att det i genomförandebeskrivningen ej står att de föreslagna åtgärderna kräver en ändring av detaljplanen. Däremot finns aspekter rörande tomtindelningarna kommenterade.
3. Förslaget att vårdnadstagare av den typ som beskrivs i brevet skall få sina bostäder i detta område är intressant. Genom att satsa fullt ut på dessa personer kan tomten och den tillgängliga naturen med träd och grönområde utnyttjas på bästa sätt för dessa människor. En central fråga är om personalen har inflytande över planeringen med avseende på utemiljön. Illustrationen visar en mycket liten uteplats/ allt är "ihopträngt".
En annan aspekt är att området är "svårtillgängligt" och att utfarten från Östra Kapellvägen mot Östra Kyrkogatan är "sned" och ej lämplig för mycket trafik.
4. Vi anser att det är etiskt och även etiskt störande att bygga ett tvåvåningshus så nära kyrkogården som är planerat enligt skisserna.
5. Den planerade bebyggelsen kommer mycket drastiskt att påverka vår boendemiljö. Ägaren av Sandbacka 18, som är dagmamma, befarar att ökad trafik medför risker för barnen. Ett annat frågetecken är att det i skrivelsen står att skuggan ej ska inverka negativt. Hur har dessa skuggmätningar utförts? Vi vill se utfallet av dessa mätningar.

De avslutar sin skrivelse med att anföra att befintlig stadsplan ska gälla för att det totalt sett ska bli bättre boendemiljö istället för planförslaget.

Kommentar:

1. I Plan- och Bygglagen (PBL) är det reglerat hur innehållet i detaljplaner ska redovisas och att samråd ska hållas med olika instanser, myndigheter och berörda sakägare. Samrådet syftar till utbyte av information och synpunkter. För att inga missförstånd kan ske, ska planhandlingarna vara så tydliga som möjligt. Detta kan innebära att handlingarna blir detaljerade men är ingalunda en färdig produkt.

2. Den gällande stadsplanen är fastställd 1977 vilket innebär att dess genomförandetid har gått ut. Detta innebär att man inte kan hävda det juridiska innehållet i planen. Således kan kommunen genom nya planprocesser pröva att ändra innehållet i de planer som inte längre har någon genomförandetid.

Genomförandebeskrivningen skall endast redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras.

Syftet med detaljplaneprocesser, är att pröva ett förslag med nytt innehåll då den tänkta åtgärden inte stämmer med gällande detaljplan.

3. Enligt Socialtjänsten så reglerar lagstiftningen att gruppboende ska, tillsammans med individuellt boende i trapphuslösningar, blandas med boende utanför socialtjänstens omsorg, s.k integrationsboende.

Under dagtid vistas personerna från gruppboendet och det individuella boendet inom socialtjänstens olika verksamheter.

För att de personer som bor i gruppbestäderna ska kunna vistas fritt ute, under övrig tid, så krävs en mindre ingärdad gård i omedelbar närhet till gruppbestäderna.

När det gäller personalinflytandet, bl.a. på utemiljön, har Socialtjänsten haft samråd med representanter från berörda fackliga organisationer, ansvariga arbetsledare och verksamhetsföreträdare samt huvudskyddsombudet.

Angående trafiksynpunkten; se kommentaren under punkt 5.

4. Se kommentar under Umeå kyrkliga samfällighet.

5. Stadsbyggnadskontoret anser, likväl som Tekniska kontorets trafikavdelning, att den minimalt ökade trafikmängden på grund av planförslaget, inte åsidosätter trafiksäkerheten. Kontoren anser inte att området är svårtillgängligt.

De skuggstudier som är gjorda grundar sig på innehållet i ett kompendium, "Sol i bebyggelseplaneringen" av Mauritz Glaumann. I dessa studier utgår man från vår- och höstdagjämning, lokalisering, markens topografi och det tilltänkta husets byggnadshöjd.

Skuggstudierna visade att Sandbacken 17 var den enda fastighet som berördes av skugga och då efter kl. 16.00, vår- och höstdagjämning. Närmare sommarhalvåret kommer således skuggan att inte påverka fastigheten.

Denna skuggstudie kommer att bifogas planförslaget under utställningsskedet.

Synpunkterna föranleder ingen åtgärd förutom under punkt 4.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

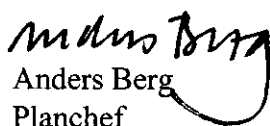
Inkomna synpunkter som har beaktats har berört det ena tvåvåningshusets lägenheter mot kyrkogården och kostnad angående vattenledning.

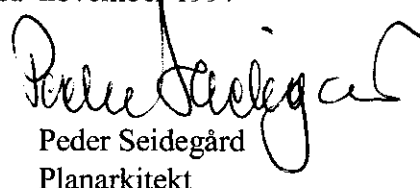
Plankartan och planbestämmelserna revideras. Planbeskrivningen och Genomförandebeskrivningen kompletteras.

Stadsbyggnadskontoret anser med hänvisning till inkomna synpunkter att ytterligare handläggning av planärendet erfordras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 1997

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diariennr : LII 98-333

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP98-137

Regdatum: 981106

Registrering av åtgärder:

SANDBACKEN 24

Anmärkning:
Detaljplan

Berörda fastigheter:

SANDBACKEN 24

981026 TR Tidigaste registreringsdatum
980827 BD Beslutsdatum
980827 LK Laga kraft
031231 GT Genomförandetid t o m
 Ändrar ti 2480k-94/1944
 Ändrar ti 2480k-28/1950
 Ändrar spl 2480k-p118/1978
PB Inlagd i ACM