

Detaljplan för fastigheterna Kommunalhuset 3 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

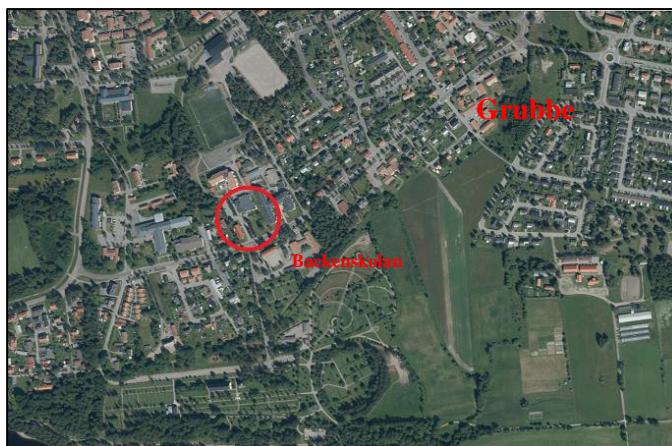
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Dispens från Biotopskydd

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus med tillhörande underjordiskt parkeringsgarage. Vidare är syftet att bevara gång- och cykelvägen samt asprådsallén som finns inom fastigheten Kommunalhuset 3 m.fl.

Plandata

Planområdet är beläget på Backenområdet ca 4.5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av fastigheter inrymmande villor och flerbostadshus i norr, väster och öster. Backenvägen avgränsar området i söder. Området har en area på ca 7300 m². Fastigheterna är i privat ägo. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning är PBL (2010:900).



Orienteringsbild

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den **1 mars 2018** tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden **2 mars 2018** till och med **23 mars 2018**.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom femkilometersstaden enligt översiktsplan, FFU. Översiktsplanen förordar förtätning inom befintliga stadsstruktur och speciellt nära kollektivtrafikens stomlinjenät.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av följande detaljplaner Plan 2480K-P04/210 Backen 6:11 med flera samt Plan 2480K-P04/211 Backen 6:12 och del av 6:11.

Områdets kulturhistoriska förutsättningar som Umeå socken historiska centrum är medtagna i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1-Umeå tätort*.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation



Översiktsbild över mark och vegetation

Planområdet är bebyggt. Marken mot Backenvägen är platt och gräsbevuxet med inslag av buskar. En Asp-allé finns inom planområdet och denna kantar en gång- och cykelväg som skär igenom fastigheten kommunalhuset 3 längs med dess västliga gräns mot fastigheten Backen 6:12. I direkt anslutning till denna gång- och cykelväg och i höjd med befintlig församlingsgård finns en asfalterad parkeringsyta.

Grönytan som utgjort församlingsgårdens förgård har varit tillgänglig och använts av allmänheten som lek- och rekreationsyta. Den del av planområdet som ligger inom Kommunhuset 2 är trädbevuxet med mestadels tallar och björkträd. Gång- och cykelvägen skär igenom fastigheten mot idrottsplatsen Musköten.

Byggnadskultur och gestaltning

Nedan följer en ingående beskrivning utav Bäckens områdes kulturhistorik. Beskrivningen är framtagen med hjälp av Västerbottens museet och syftar bla till att förklara och förtydliga förutsättningar för detaljplanens bestämmelser och genomförande.

1.1 Förhistoriskt och medeltida boplatssområde

Backensområdet är en del av Umeås äldsta jordbruksbygd. Omkring år 1000 f. kr. utgjorde området yttersta delen på en halvö vid Umeälvens mynning. Läget har varit ett attraktivt boplatssområde med goda odlingsmöjligheter för en jordbrukande befolkning i kombination med ett rikt fiske. Resterna av en bronsåldersgård har hittats vid västra delen av Backen, på Klockaråkern, längs Sockenvägen mot Baggböle.

Runt 1300-talet uppfördes den första kristna kyrkan i området. Platsen närmast kyrkan utgjorde prästbol, det vill säga en förläning som brukades av prästen och hans tjänstefolk. Prästbolet, senare kallat prästbordet och kyrkobordet, utgjorde från medeltiden till 1600-talets början Umeås sockencentrum, beläget i älvdalsområdet mellan Baggböle och Hiske byar. Fler-talet fynd från medeltiden har hittats i området.

1.2 Militär övningsplats och krigskyrkogård

Under 1700- och 1800-talen nyttjades Heden (Västerhiskeheden), av skifteslaget och sockenmännen samfälligt ägd del en vida utsträckt skogsbevuxen hedmark, som militär uppställnings- och övningsplats. I närheten, vid Västerhiskes gräns mot Kyrkobordet, låg sedan 1768 löjtnantsbostället Axla. På Heden fanns ett par krono- och munderingsbodrar. Kronoboden, på den sydöstra delen av Heden, flyttades 1941 till Gammlia friluftsområde. Under 1808–1809 års krig ordnades fyra massgravar med cirka 1000 döda soldater vid den nordvästra delen av exercitieplatsen på heden. Krigskyrkogården utgör en fornlämning.

1.3 Boplatss för kyrkvaktmästaren och skarprättaren

Under 1810-talet tillkom Backenvägen som nordlig sockenväg. Till norra sidan av Backenvägen anslöt Heden På Österbacken och i utkanten av Heden bodde bland annat kyrkvaktmästaren och skarprättaren i socknen. Mellan 1828–1863 bodde länets sista skarprättare Jacob Gyll (1791–1863) här. Ättlingarna efter Jacob Gyll samt efter senare kyrkvaktmästare bor ännu kvar i området. I denna kulturmiljö finns fyra byggnader utpekade i Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1 – Umeå tätort (1997).

1.4 Umeå landskommun

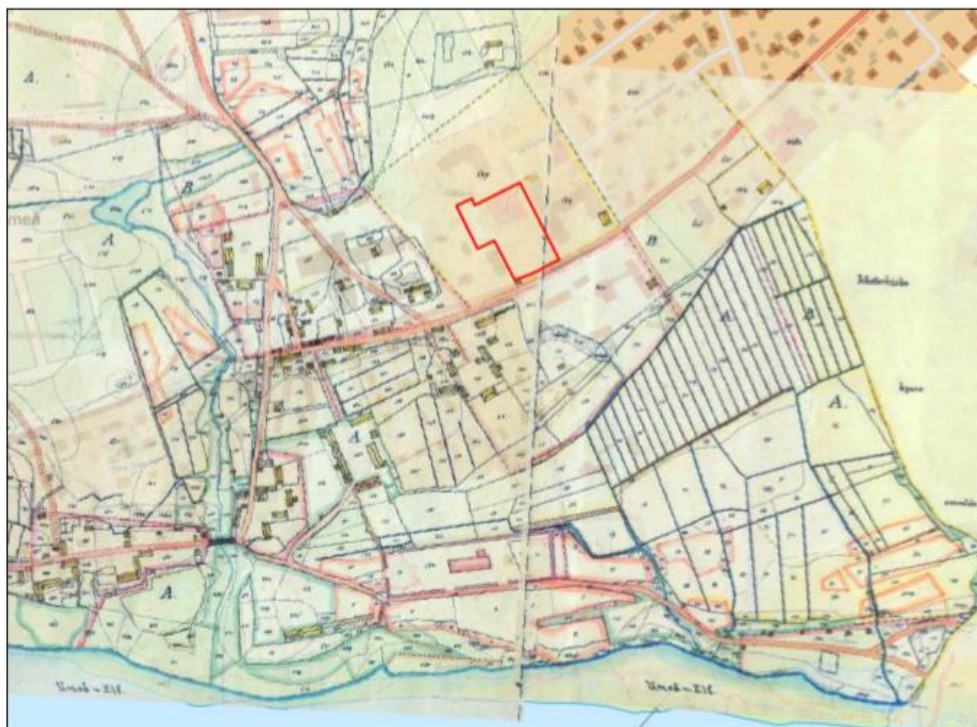
Backen blev vid 1800-talets mitt säte för Umeå landskommun som började ta över kyrkans roll som administratör i socknen. Umeås första kommunal- och folkskole-hus med tillhörande ekonomibyggnad och brunn byggdes 1894 på den tidigare exercitieplatsen, strax söder om platsen där Backens nuvarande församlingshus står. I sydöst stod den gamla kronoboden och i väst fanns gårdsplatserna där kyrkvaktmästaren och skarprättaren Gyll tidigare bott. Klockarvägen skar igenom Backenvägen och Heden, vilket avskiljde kommunalhusets tomt från de närliggande gårdsplatserna. Den gamla funktionen av kommunalhus bibehöll byggnaden fram till slutet av 1920-talet, då ett nytt kommunalhus uppfördes på Teg. Därefter fick byggnaden funktion som församlingshus. Kommunal- och folkskolehuset revs 1970, då den nya församlingsgården uppfördes på samma plats.

1.5 Backens municipalsamhälle

Under 1900-talet hade byarna väster om Umeå börjat omvandlas till förstäder, vilket förstärktes efter bildandet av Backens municipalsamhälle 1942 (delar av Grisbacka, Västerhiske och Kyrkobordet). Avstyckningsplanen för Kyrkobordet fastställdes 1931, efter beslut om anläggandet av Umedalens sjukhus. Sjukhuset, invigt 1934, förlades norr om det gamla Österbacken och den på 1920-talet anlagda förlängningen av Backenvägen. Runt 1940 började Backenheimet byggas på mark väster om kommunalhuset och norr om kronoboden. Anläggningen har successivt utökats och byggts om samt fungerar nu som seniorboende (Kommunalhuset 1). 1948 byggdes ett pensionärshem öster om kommunalhuset (nuvarande Backen 6:12). 1969–1982 uppfördes ett nytt sjukhem ytterligare öster om kommunalhuset, nuvarande Västra gymnasiet, (Backen 8:6).

1.6 Nutid

Backen var fram till mitten av 1900-talet en renodlad jordbruksbygd, men här finns idag både flerbostadshus och småhus samt flera skolor, affärer, kyrkor, idrottsanläggningar med mera. Backens kyrka utgör ännu det grundläggande karaktäristiska monumentet och landmärket i området, delvis på grund av dess ensamma solitära funktion i omgivningen. Kyrkan är den yttersta symbolen för Backens ursprungliga betydelse som kyrkort. De bevarade agrara miljösegmenten i området med oregelbunden och småskalig bebyggelse har stor betydelse för läsbarheten av områdets kulturhistoriska karaktär. I närområdet finns också stor risk att forn- eller kulturlämningar från för historien till och med 1800-talet påträffas. Bebyggelsen inom Backenområdet ligger idag inordnad i kvarteren och inrymmer villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus från olika tidsperioder och i varierande volym och skala. Byggnaderna längs Backenvägen är placerade indragna från trottoaren med tydliga förgårdar. Husen är uppförda i stående träpanel med sadeltak utfört med lertegel eller pannplåt som takmaterial. Den lantliga karaktären med gårdstun är lätt igenkännbart för ett flertal av fastigheterna såväl privata som de inom vilka offentliga servicebyggnader är inrymda. Med hänvisning till kulturmiljön är husen målade i slamfärg eller annan helmatt färg i faluröd kulör.



Kommunalhuset 3 på kartöverlägg (1841 & 2019) Källa: Västerbottensmuseum

Genomförandet av detaljplanen kommer att påverka kulturmiljön. Kulturhistoriskt intressanta områden och byggnader i denna del av Backenområdet har i tidigare planläggningar bevarats genom markreservat eller skyddsbestämmelser för särskilt utpekade byggnader. Bebyggelsen inom Kommunhuset 3 har i succesiva planärende undantagits dessa krav. Inriktningen i kommunens översiktsplan är att bygga en tät, attraktiv blandstad. En mer sammanhållen stadsstruktur som ger ett lägre trafikarbete och där investeringar i befintlig infrastruktur kan tas tillvara då gator, VA-system, skolor, daghem och kommersiell service vanligtvis redan finns utbyggt. Riktlinjer för denna strategi är bland annat uppförande av kompletterande bebyggelse inom den s.k. fem-kilometersstaden. Kommunhuset 3 med dess läge och tillgänglighet är ett, från kommunens syn lämplig omvandlingspunkt för genomförandet av kommunens intentioner. Planens genomförande har därför stöd i kommunens översiktsplan och de tillkommande byggnadernas påverkan på miljön har bedömts i huvudsak vara positivt med utformningen samt placering reglerat med syfte att byggnaderna fyller håll i gatulivet och anpassat till omgivningen med skala, takutformning och fasadmateriell. Det är kommunens mening att utvecklingen av Kommunhuset 3 enligt planförslaget kan inte annat än anses som en försiktig komplettering av området som ligger i linje med stadens utveckling.

Geotekniska förhållanden

Den naturligt lagrade marken utgörs av sediment, i första hand sand och silt.

Förorenad mark

Planområdet är inte förorenat.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE**Offentlig service**

Inom Backenområdet finns ett varierat utbud av offentlig service. Idrottsanläggning för fotboll, basket, innebandy med mera finns cirka 150 m från planområdet. Ett flertal skolor ligger nära planområdet med Backenskolan belägen tvärs över Backenvägen mot planområdet. Backens vårdcentral ligger cirka 250 m från planområdet.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 1.5 km från området. Stort utbud av övriga kommersiell service i form av sällansköps varor finns inom 2,5 km avstånd vid Klockarbäcken. Ett antal pizzerior och restaurang finns inom 500 meters avstånd från planområdet. Gym- och annan träningsanläggning ligger inom gångavstånd både norr och öster om planområdet i riktning mot Umeå centrum. Vidare finns inom Backen ett flertal mindre företag/verksamheter lokaliserad som erbjuder specialiserade tjänster av allhandla karaktär.

Kollektivtrafik

Hållplatsen Klockarvägen för lokaltrafikens stomlinjenät finns i direkt anslutning till planområdet längs med Backenvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 1 samt linje 81 och 72.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAGET**Rivning av Församlingsgården**

Detaljplanens genomförande förutsätter rivning av Umeå landsförsamlings f. d. församlingsgård och huvuddelen av dess tillhörande parkyta, inom fastigheten Kommunalhuset 3. Församlingsgården utgör tillsammans med omgivande gårdsmiljö en exteriört välbevarad helhetsmiljö med en arkitektonisk gestaltning och materiella egenskaper som är mycket tidstypiska för perioden från senare delen av 1960-talet till slutet av 1970-talet. Bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden består främst i att den representerar ett viktigt utvecklingskede i Backens och Umeås samhällsbyggnadshistoria samt tydligt återspeglar dels de funktioner som är förenade med församlingsverksamheten, dels de estetiska och sociala ideal som rådde vid tiden

kring anläggningens tillkomst. Kommunen bedömer dock att värdet av att tillskapa bostäder samt att utveckla området till en attraktiv stadsdel med sammanhållen stadsstruktur och enhetlig bebyggelseutformning i enlighet med översiktsplanen, väger tyngre än värdet av att bevara den befintliga bebyggelsemiljön. Delar av den f. d. församlingsgårdens utemiljö, bestående av en allé med gång- och cykelstråk, avses emellertid bevaras som en del av den tillkommande bebyggelsemiljön.

Bostäder

Den planerade nybebyggelsen inom området kommer att utgöras av bostäder **[B]** med tillhörande komplementbyggnader. Husen får uppföras i högst 4 våningar. Tillkommande bebyggelse ovan mark inom planområdet kommer att uppgå till max **8000m²** bruttoarea (BTA). Oinredda vindar, installationsutrymmen, skärmtak, balkonger samt komplementbyggnader ska inte inräknas i den tillåtna bruttoarean.

Byggnadshöjden sätts till **11,5 m** från nollplan med en maximal takvinkel av **27-grader** för den minsta av byggnaderna dvs huset närmaste Backenvägen. För den mellanstora byggnaden samt byggnaden förlägen vid inrefastighetsgräns gäller byggnadshöjden **12.5m** samt högsta takvinkeln **30 grader**. Inom planområdet gäller att tak ska utföras som sadeltak **[f₅]** utan krav på centrerings på gavelsidan. Hisschakt och andra för funktionen nödvändiga delar får uppföras med högre byggnadshöjd, dock högst 1,2 meter över angiven byggnadshöjden **[f₄]**.

För att undvika alltför stor insyn i lägenheterna ska byggnaden närmaste Backenvägen uppföras med en höjd sockeln om 0,7 meter **[f₂]**.

Ett flerbostadshus i två våningar finns redan idag uppfört inom fastigheten Backen 6:12. Inom denna bekräftas befintliga bestämmelser enligt nu gällande plan om **högst två-våningar** genom en byggnadshöjd om **7 m** med **centrerat sadeltak**. Bil- och cykelparkeringsbehovet i denna fastigheten löses ihop med Kommunalhuset 3.

Syftet med den prickade marken mellan husen är att säkerställa en kvalitativ gårdsyta i storlek och funktion. Ytan tjänar även som fördröjningsyta för ytvatten.

Huset närmaste Backenvägen inom Kommunalhuset 3 får en placering inte närmare trottoaren än **9** meter. En närmare placering skulle försvåra möjligheten för anordnande av en funktionell uppställningsplats för sopbilar samtidigt som boendemiljön för de närmaste liggande lägenheterna skulle inkräktas på ett otillbörligt sätt.

Uppställningsplatsen för sopbilar får anordnas inom markerat område **[n₂]**. Anordnande av detsamma ska ske så att kraven enligt relevanta gällande norm ibland annat NOA uppfylls.

Plats ramp **[b]** till underjordiskt garage är markerad inom korsprickad område.

Inom planområdet gäller att bjälklag över underjordiskt garage ska till sin bärighet klara räddningsfordon samt plantering av gräs, buskar och träd.

Huvudentrén planeras placeras på husens långsidor in mot gården.

Cykelparkering anordnas i det underjordiska garaget. Parkeringsställe för cykel får anordnas ovan mark.

Balkonger och uteplatser

Balkonger får inte uppföras på gavelsida **[f₃]** med undantag för västra gaveln på huset närmaste Backenvägen. Balkongernas bruttoarea tillkommer utöver den i planen medgivna byggrätten. Balkong får högst kragar ut 1.50m **[f₆]**.

Fasader utformas med variation i kulör och material **[f₁]**. Detta görs lämpligast med varierad materialanvändning, färgskala och/eller varierat fasadliv.

Friyta

För nya bostäder inom planområdet ska friytor om minst 1/3 del av bostädernas bruttoarea (BTA) anordnas dvs **2400 m²** om hela byggrätten på **7200 m²** nyttjas. I översiktsplanen *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) anges riktlinjer för de krav på ytor som ska uppfyllas och vilka kvalitéer dessa ska ha.

För att en yta ska räknas som friyta ska den:

- ha ett skyddat läge från buller eller avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas

Marken som tas i anspråk av gång-och cykelvägen är allmän platsmark. Inte heller den mark som disponeras för angöring till bostadshusen inräknas som friyta.

Gång-, cykeltrafik, trädallé

Befintlig gång-och cykelväg vid Umedalens idrottsplats Musköten ansluter mot Backenvägen dels genom det aktuella planområdet dels via Vårdhemsvägen. Stråken genom planområdet kommer att fortsätta fungera som länk mellan Backenvägen och Umedalens idrottsplats. Läget för gång- och cykelvägen flyttas norr om befintligt bostadshus inom Backen 6:12 för att hamnar parallellt med fastighetsgränsen mot Backen 6:14. En ny enkelsidig trädallén planteras längs med GC-vägensområde. Exploateringsavtal är upprättad med Umeå kommun för att reglera GC-vägen och trädallén anläggande. Bredden på denna allmännyttas varierar på sina håll. I söder gäller en bredd på 4 meter som disponeras som asfalterad yta för gång- och

cykeltrafik. Resterande draggning i 7 meters bredd dvs 4 meter asfaltering och 3 meter som disponeras som yta för trädallén fortsätter fram till fastighetsgränsen i norr. Trädallén är viktiga för insekter och som födosöksområden för fåglar och fladdermöss. För planens genomförande gäller att gång- och cykelvägen samt trädalléns anläggande sker i enlighet med den nya dragningen enligt plankartan. Trädallén omfattas av biotopskydd enligt Miljöbalken (1988:808). Länsstyrelsen i Västerbotten har beviljat dispens för flytt av trädallén enligt sitt beslut **2020-05-15, Ärendebeteckning 521-3520-2020**.

Parkering, utfarter

Planområdet ligger inom zon B och för området gäller Umeå kommun parkeringsnorm antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26.

Tabell 1: Bilparkeringsplats per lägenhet

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m ² (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m ² < 55 m ² (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m ² (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/enskild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering
 *) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3
 *) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

Umeå kommun Parkeringsnorm

Angöring med bil sker från Backenvägen. Parkering inom planområdet ska ske i det underjordiska parkeringsgaraget[**n₁**] med minst 66 platser. Undantag görs för erforderliga parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga vilka får placeras ovan mark samt ett mindre antal besöksparkeringar. Antal parkeringar av denna typ bestäms enligt gällande parkeringsnorm. Parkeringsvåningen uppförs tillgänglig med möjligheten till åtkomst genom hissordning i samtliga hus inom Kommunalhuset 3. Tillgängligheten kontrolleras i bygglov.

Backen 6:12

Ett markområde som tidigare använts som parkeringsyta av boende inom fastigheten Backen 6:12 tas i anspråk i och med den nya detaljplanen för Kommunalhuset 3. Gång- och cykelvägen får sin nya draggning här. Behovet av parkeringsplatser för de boende inom Backen 6:12 enligt gällande parkeringsnormen skall tillgodoses i det underjordiska parkeringsgarage som anläggs inom Kommunalhuset 3.

Cykeluppställningsplatser ska anordnas inom planområdet och redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Genomförandet av anordnandet av cykeluppställningsplatser och erforderliga bilparkeringsplatser följs upp och säkerställs inför utfärdande av ett slutbesked.

Planområdet omfattar även ett markområde i den södra delen av Kommunhuset 2 och där befintlig gång- och cykel vägen far inom denna fastighet. Gång- och cykelvägen dras om för att bättre ansluta till den nya GC-vägens dragning från Kommunhuset 3. Regleringen av detta är fortsatt genom servitut. Denna sträcka behålla sin nuvarande reglering som X-område.

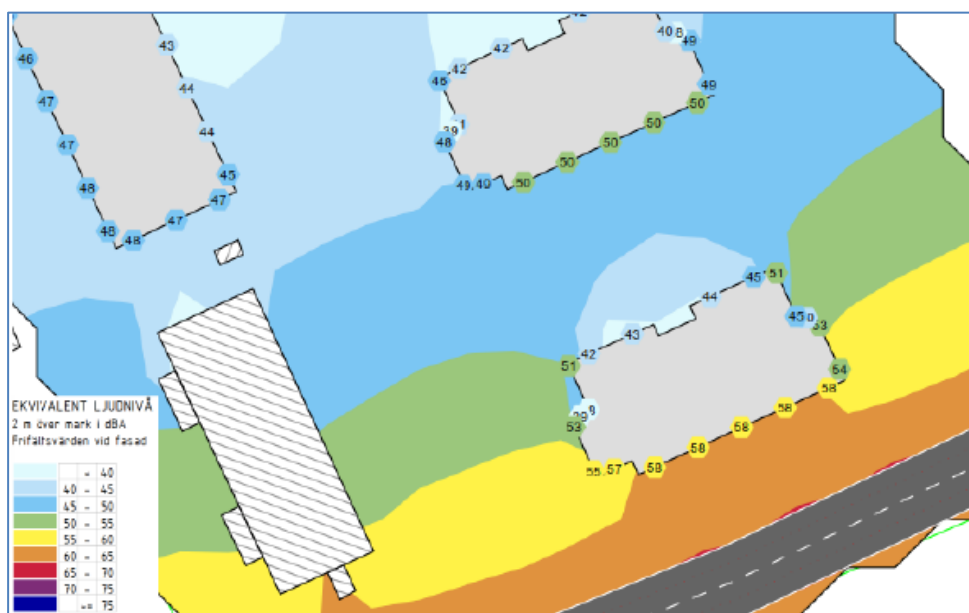
Typ	Zon A-B	Zon C	Kommentar
Bostäder			
Flerbostadshus (cpl/lgh)*	2,5	2,2	2,1 boende/lägenhet

Umeå kommun Cykelparkeringsnorm

Buller

En bullerutredning är genomförd för planområdet. Beräkningarna visar på ekvivalenta ljudnivåer vid prognosticerade flöden om högst 58 dBA och maximala ljudnivåer på högst 77 dBA vid fasad närmast Backenvägen. Vid övriga byggnader är motsvarande nivåer högst 50 dBA respektive mindre än 70 dBA.

Bullerutredningen i sin helhet finns som bilaga till denna planbeskrivning.



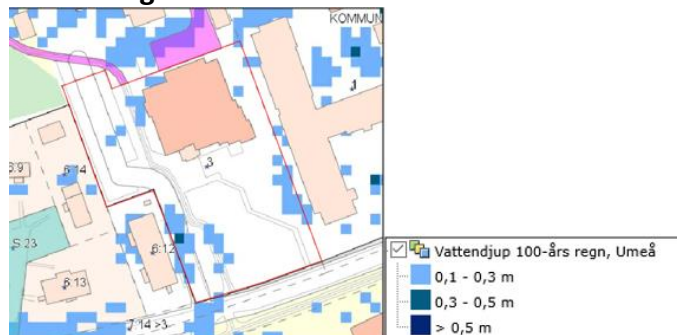
Ekvivalent ljudnivå 2m över mark i dBA, frifältsvärden vid fasad

Dagvatten

Hårdgöring av grönyta i tätort ger ökade dagvattenflöden. Fastigheten Kommunhuset 3 har en yta på 6198 m² som idag är 3135 m² hårdgjort (ca 50%). Redovisat förslag på 4 hus ger 60–70% hårdgjord yta. Fördröjning inom fastigheten rekommenderas samt att man använder grönytorna för avvattning, sandfång och V-låsbrunn innan de kopplar på den gemensamma ledningen. Möjligheten till att avleda dagvatten inom kvartersmark planeras för genom att byggnader ges en placering 2 meter från gång- och cykelområdet. En möjlig dagvattenlösning kan vara till exempel svackdiken.

Gång- och cykelvägen är inte lämplig att användas som yta för att avleda vatten. Hårdgjorda ytor ska utföras med lutning mot vegetations ytor.

100 års regn

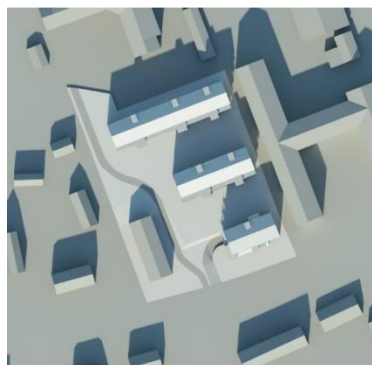


Länsstyrelsen i Västerbotten genomförde en skyfallskartering 2017 som visar vattendjup vid 100 års regn i Umeå och Holmsund. För planområdet är prognosen en låg risk för översvämning vid inträffandet av ett 100 års regn.

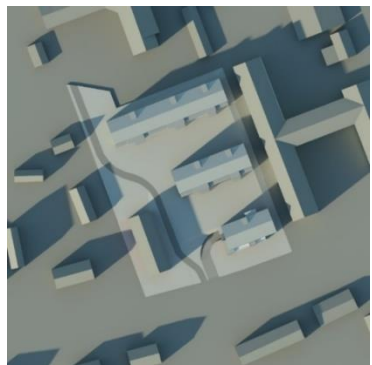
Skuggning

Skuggningsillustrationerna nedan visar skuggbilden vår- och höstdagjämning vid olika klockslag. I skriften **Solklart**, Boverket 1991, anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser. Av Boverkets byggregler (BBR:6) anges en närmare beskrivning av de ljusförhållandena som ska särskilt beaktas nämligen direkt dagsljus, direkt solljus och indirekt dagsljus.

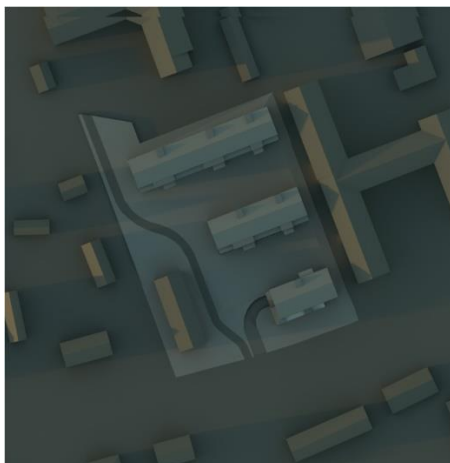
Vårdagsjämningen 20 mars



Bilden visar skuggning inom fastigheten den 20 mars kl 12:00



Bilden visar skuggning inom fastigheten den 20 mars kl 15:00



Bilden visar skuggning inom fastigheten den 20 mars kl 17:00

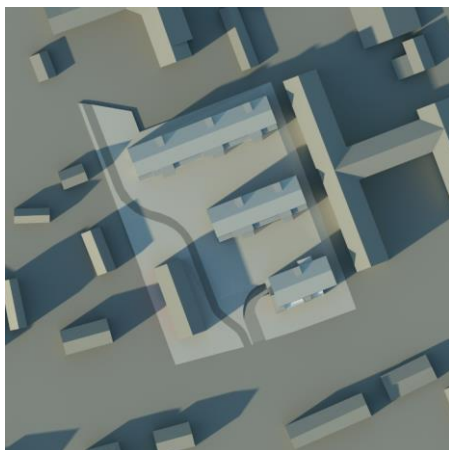
Skuggstudier visar att gårdarna kommer att vara utsatta för varierande ljusförhållandena under dagtid vid vår- och höstdagjämning. De är delvis utsatta för skugga mellan 09:00 och 12:00. Därefter ligger solen på mellan 12:00-17:00 för att sedan skuggas successivt tillsolnedgången ca. kl 18:00. Ljusförhållandena utanför planområdet och främst inom Kommunhuset 1 påverkas mest från kl 15:00 då skuggorna sträcker sig över fastighetsgräns och faller vid uteplatserna/balkongerna.

Höstdagjämning 23 september

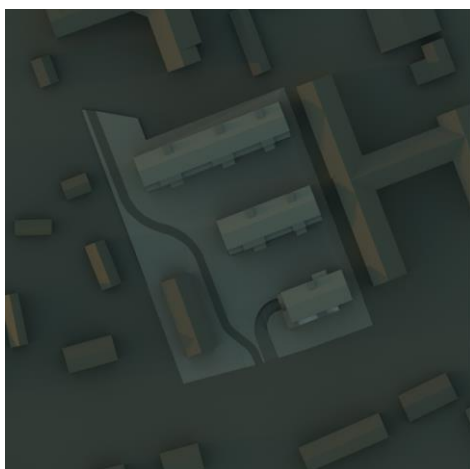


Bilden visar skuggning inom fastigheten den 23 september kl 12:00

För att minimera skuggningen för boenden inom Kommunhuset 1 begränsas byggnadshöjd samt takvinkeln till högst 11.5 meter respektive maximalt 27 grader för byggnaden i söderläge närmaste Backenvägen samt den i mitten.



Bilden visar skuggning inom fastigheten den 23 september kl 15:00



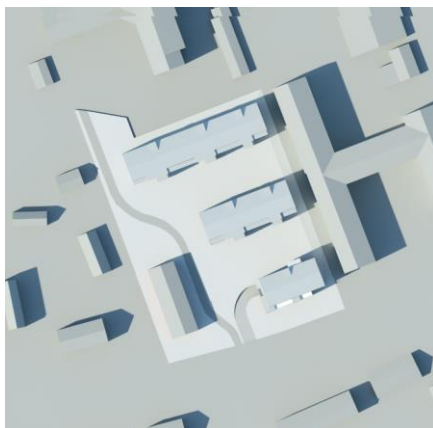
Bilden visar skuggning inom fastigheten den 23 september kl 17:00

Midsommar

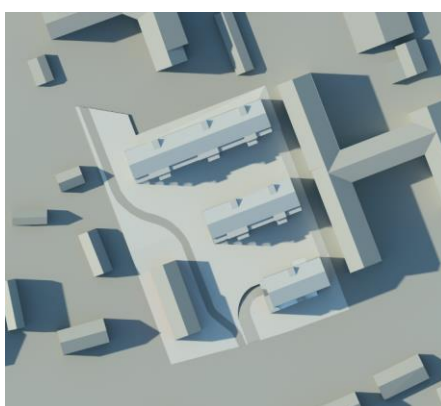


Bilden visar skuggning inom planområdet på midsommardagen 12:00

Skuggstudiet visar att gårdarna kommer under midsommardagen att vara välexponerat för mycket soltimmar. Ljusförhållandena är goda i så gott som hela planområdets yta som disponeras som friyta. Vid 17:00 tiden kan dock områdena närmaste GC-vägen och den östliga fastighetsgränsen skuggas



*Bilden visar skuggning inom planområdet
midsommardagen kl 15:00*



*Bilden visar skuggning inom planområdet
midsommardagen kl 17:00*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall

Avfall samlas upp i behållare nedgrävda i marken inom fastigheten. Behållare kommer att placeras inom den utpekade området för uppställningsplats för sopbil och avfallshantering/avfallsbehållare [n₂]. Åtkomst till dessa för boenden sker via nedkasthål ovanför marken på ett avstånd från entréerna som följer gällande krav. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Avtal med Umeå energi ska tecknas innan planen vinner laga kraft.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Energiförbrukning för värme och ventilation ska vara lägre än gällande föreskrifter enligt BBR.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från lagakraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats och kvartersmark

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i Umeå kommunverksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Avtal och överenskommelser

Umeå kommun Detaljplanering har tecknat planavtal med Kyrkbacken i Umeå AB.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera kostnader för flytt av gång- och cykelvägen inom planområdet samt marköverföring mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet innefattar Kommunhuset 3, Backen 6:12 samt Kommunhuset 2.

Vissa förändringar i fastighetsindelningen samt rättigheter krävs för att genomföra planen, se under konsekvenstabell. Fastighetsbildning, ändring av officiälservitut, upprättande av gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt prövas efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Official servitut

Rättighet för en fastighet att utföra något på en annan fastighet till exempel väg, vattenledning etcetera

Rättigheten bildas efter prövning av Fastighetsbildningslagen vid lantmäteriförrättning och kan endast tas bort i ny förrättning.

Gemensamhetsanläggning

Om fler fastigheter har behov av till exempel en väg, samma avloppsledning eller parkering kan gemensamhetsanläggning bildas efter prövning enligt Anläggningslagen.

Den delade förvaltningen av ovannämnda anläggning kan också ordnas genom bildande av samfällighetsförening som då får förvalta gemensamhetsanläggningen/arna.

För att tillgodose bilparkeringsbehovet för Kommunhuset 3 och Backen 6:12 inrättas ett underjordiskt garage på Kommunhuset 3. Behov kan uppkomma om inrättande av gemensamhetsanläggning för garaget.

Ledningsrätt

Rättighet för nya eller befintliga allmänna ledningar kan säkerställas genom upprättande av ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen. För ledningar som går inom allmän plats eller kvartersmark med markreservat u-område kan ledningsrätt bildas. Eventuella kostnader som uppstår kopplat till flytt av dagvattenledningen till kommunalhuset 2 bekostas av exploitören. Vakin äger inga ledningar inom planområdet, dessa ledningar är privata.

Fastighet/rättighet	Konsekvenser
Backen 6:12	Markområden av Kommunhuset 3 som ligger väst om allmän platsmark Gång- och Cykelväg ska överföras genom fastighetsreglering till Backen 6:12. Säkrande med ledningsrätt av befintliga ledningar som ägs av Umeå Energi prövas genom lantmäteriförrättning.
Kommunalhuset 2	Planområdet omfattar endast ett mindre område av Kommunhuset 2. Marköverföring av område för gång och cykelväg till kommunal gatufastighet exempelvis Backen 7:14 som ligger i anslutning till planområdet.
Kommunalhuset 3	Markområden av Kommunhuset 3 som ligger väst om allmän platsmark Gång- och Cykelväg ska överföras genom fastighetsreglering till Backen 6:12. Marköverföring av de områden som ligger väst om allmän platsmark Gång- och Cykelväg överförs genom fastighetsreglering till Backen 6:12. Säkrande med ledningsrätter av befintliga ledningar som ägs av Umeå Energi och Umeå Vatten och Avfall AB (VAKIN) prövas genom lantmäteriförrättning.
2480K-07/40.1	Rättigheten avser väg (utfart) och är till förmån för Kommunhuset 2 och 3 att nyttja område för utfart över Backen 6:1. Del av rättigheten avseende Kommunhuset 3s förmån blir överflödigt med planläggning och bör tas bort.

2480K-07/40.2	Rättigheten avser väg (varutransporter) och är till förmån för Kommunalhuset 3 att nyttja område för varutransporter över Kommunalhuset 2. Rättigheten blir överflödigt med planläggning och bör tas bort.
2480K-07/40.3	Rättigheten avser gångväg och är till förmån för Backen 6:1 att nyttja väg för allmän gång-och cykeltrafik Kommunalhuset 2. Rättigheten ska ändras i ny sträckning och ligga i x-området samt ansluta mot allmän platsmark.

Medverkande

Tichaona Dumba Maphosa, Detaljplanering

Anna Singmo, Detaljplanering

Carina Larsson, Detaljplanering

Lars-Jonas Kaddik, Lantmäteri

Clara Jonsson, Lantmäteri

Kristofer Tornemar, Umeå Energi

Christer Stenmark, Vakin

Eva Maaherra, Gator och parker

Tara Roxendal, Vakin

Conny Persson, Vakin

Petter Walan, Vakin

Marlene Olsson Cipi, Miljö

Sarah Lundgren, Mark- och exploatering

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2020

Tichaona Dumba Maphosa

Planarkitekt

Clara Ganslandt

Planchef

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Tichaona Dumba Maphosa som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.