

Detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 3 m.fl. inom Bäckområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 3 och Backen 6:12 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen 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

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-08-24 – 2019-09-13**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Samråd om detaljplan för fastigheterna Kommunalhuset 3 och Backen 6:12, Umeå kommun Kommunens dnr BN-2017/01928

Allmänt

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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Hälsa och säkerhet - 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. Länsstyrelsen önskar till kommande skede att bullerutredningen bifogas handlingarna. Om bullernivåer överskrider riktvärden ska åtgärder vidtas.

Övrigt**Kulturmiljö**

I planbeskrivningen ges en kortfattad beskrivning av områdets övergripande karaktär samt byggnader och anläggningar i anslutning till planområdet. Ingen närmare beskrivning ges av själva planområdet förutom att detta är bebyggt med en församlingsgård och en grönyta som utgjort dess förgård. Emellertid saknas redogörelser för hur kulturmiljön påverkas av detaljplanens genomförande, såväl omkring som inom planområdet. Detaljplaneförslaget förutsätter rivning av Umeå landsförsamlings f. d. församlingsgård med tillhörande parkyta. Församlingsgården (som även tjänstgjort som kyrka under slutet av 1980- och början av 1990-talet) utgör en exteriört välbevarad bebyggelsemiljö med en arkitektonisk gestaltning och materiella egenskaper som är mycket karaktäristiska för perioden från det senare 1960-talet till slutet av 1970-talet. Planbeskrivningen bör redovisa områdets och församlingsgårdens kulturhistoriska värden, hur dessa påverkas av detaljplanens genomförande samt de avvägningar som gjorts gentemot desamma.

Deltagande i beslutet

Beslut om samrådsyttrande har fattats av arkitekt Maria Hessel efter föredragning av samhällsplanerare Magnus Agnemo.

Kommentar**Hälsa och säkerhet - Buller**

Genomförd bullerutredning bifogas planhandlingarna.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen är reviderat under rubriken byggnadskultur och gestaltning med en utförlig redogörelse av områdets kulturhistoriska sammanhang.

MYNDIGHETER**Lantmäterimyndigheten-Umeå kommun**

Har inkommit med följande yttrandet enligt nedan

-Korsmarken är försedd med olika storlekar/typer av kors på plankartan. Det gäller område b2 och på området för komplementbyggnader mellan de tilltänkta husen.

-Under fastighetsrättsliga frågor kan det läggas till att planen inte hindrar att en ändring av fastighetsindelningen sker genom avstyckning eller fastighetsreglering förutsatt att övriga bestämmelser i planen följs. Detta för att förtydliga att det inte bara är aktuellt med anläggningsförrättning och ledningsrättsförrättning.

-Under fastighetsrättsliga konsekvenser står att nyttjanderättsavtal kan upprättas för parkeringar. Eftersom detta inte går att bilda inom förrättningen kan det vara bättre att ta bort det.

Kommentar

Plankartan revideras för att förtydliga korsmarken.

Avsnittet, *Fastighetsrättsliga frågor* - kompletteras med upplysning gällande fastighetsindelning.

Avsnittet, *Fastighetsrättsliga frågor* - revideras gällande konsekvenser för Backen 6:12

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**Brandförsvaret**

Inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen revidering av plankartan eller planbeskrivningen.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden

Miljö-och hälsoskyddsnämnden tillstryker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen revidering av plankartan eller planbeskrivningen.

VAKIN

Har inkommit med följande yttrandet enligt nedan

Behållarna ska placeras med minst 2,5 meter från träd, bilar och liknande som kan skadas i samband med tömning. Lyft över cykelbana och trottoar bör undvikas ur säkerhetssynpunkt.

Ni bör tänka på att dimensionera avfallsutrymmen för hushållsavfall, matavfall, förpackningar och tidningar samt annat avfall som kan tänkas uppkomma. Underjordsbehållarna bör alltså kompletteras med möjligheter till utsortering av förpackningar och tidningar. Beräkning av uppskattad avfallsmängd görs utifrån NOA 18. Tänk på att ta höjd för förändringar i mängder och krav som kan komma att ske i framtiden.

Anvisningarna i NOA18 ska efterföljas och slutbesiktning krävs för slutgiltigt godkännande

Vatten- och avlopp

Vakin äger inga va-ledningar inom planområdet, dessa ledningar är privata. Förbindelsepunkt ligger 0,5 meter söder om fastigheten Backen 6:12. Gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp ska upprättas för fastigheterna Kommunalhuset 2, Kommunalhuset 3 och Backen 6:12

Kommentar

Avsnittet *Avfall*, i planbeskrivningen kompletteras med upplysningen enligt Vakins yttrande.

Avsnittet Gemensamhetsanläggning kompletteras med upplysningen enligt Vakins yttrande.

Gator- och parker

Trafik och gata

Gång- och cykelvägen som passerar genom området är en av kommunens prioriterade gång- och cykelvägar. Den kan förskjutas något västerut, men det ska genomföras i samråd med Gator och parker och bekostas till sin helhet av exploatören.

Idag går gc-banan över fastighetsmark, men i planen är den markerad som allmän plats-mark. Vem som ska äga gc-banan behöver klargöras innan detaljplanen antas. Sektionen som tas över av kommunen ska inkludera plats för snöupplag och måste således utökas med minst tre meters bredd.

Bil ska kunna angöra samtliga byggnaders bilparkeringsplatser för personer med rörelsehinder. Det är även lämpligt att entréerna kan nås med personbil, exempelvis för färdtjänst eller vid flytt. Vi vill påminna om att motorfordon inte får köras på gång- och cykelväg och vi vill se hur det är tänkt att motorfordon ska röra sig inom fastigheten.

Backenvägen är en gata med buss i stomstråk, i högtrafik trafikerar linje 1 området i 5-minuterstrafik i vardera riktningen. Både det prioriterade gång- och cykelstråket på södra sidan gatan och gångbanan på norra sidan används av fotgängare på väg till busshållplatserna. Det är viktigt att sopbilar står uppställda på fastighetsmark (och inte på allmän platsmark) vid tömning av sopkärl för att inte vara en trafiksäkerhetsrisk.

Drift och underhåll

Ifall gång- och cykelvägen över fastigheten ska bli allmän platsmark får den inte användas som yta för att avleda vatten, och eftersom dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten ska det inte vara någon gemensam dagvattenledning. Yta för snöupplag från gång- och cykelvägen måste inkluderas i ytan för allmän plats-mark i plankartan, ytan måste vara minst 7 meter bred (gc-bana och snöupplag)

Park och natur

Aspallén är skyddad enligt marklovet och det måste tas hänsyn till det vid utformning/ev lägesjustering av gc-vägen och tillhörande ytor för snöupplag. Ytorna närmast gc-banan ska vara utformade så att underhåll av gc-banan och omgivande gräsyta optimeras. (Ifall detta ska tas över av kommunen.)

Kommentar

GC-vägen utformas med en bredd på minst 4 meter. Dess läge säkras i plankartan genom markreservat och servitut för ansökan om hos lantmäterimyndigheten. Inordnandet av hårdgjorda ytor inom fastigheten för att

möjliggöra angöring till bostadshusens entré tillåts i den omfattning som behövs dock får dessa inte uppta mer yta än nödvändig och för att minimera risk för försämrade avrinning för dagvatten. Detta följs upp vid bygglovsprövningen. Den nya dragningen av GC-vägen i kombination med husens placering skapa ett mer öppet landskap med gott om ytor för snöupplag inom planområdet. Aspallén skyddas med såväl krav på marklov vid trädfällning och krav på återplantering. Alléns läge får justeras och anpassas både till GC-vägens dragning och underjordiskgaragets läge där så behövs. Detta säkerställs vid bygglov innan slutbesked.

Planeringsutskottet

§ 107

Diarienumr: KS-2019/00669

Samråd: Detaljplan för Kommunhuset 3

Beslut

Planeringsutskottet beslutar att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus med tillhörande parkeringsgarage.

Syftet är också att bevara gång- och cykelvägen samt aspträdsallén som går genom fastigheten. Detaljplanen möjliggör för 4 lamellhus med cirka 75 lägenheter i högst fyra våningar. Dock förutsätts att den befintliga församlingsgården rivs. Ett befintligt flerfamiljshus i två våningar befästes i detaljplanen.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner i form av komplettering i direkt anslutning till stomlinjenätet för kollektivtrafiken. Förslaget kan ses som en fortsättning av den transformation som skett de senaste åren inom kvarteret.

Planhandlingarna skulle behöva förtydligas i fråga om hur tillfart till parkering för rörelsenedsatta samt transporter som uppkommer vid t.ex. flytt eller leveranser ska lösas för det befintliga bostadshuset på Backen 6:12. Enligt planförslaget ska lokalgatan som idag fungerar för angöring till Backen 6:12 inte vara kvar och gång- och cykelvägen flyttas närmare fastighetens östra gräns. I fastighetens södra gräns mot Backenvägen ligger ett utfartsförbud. Detta innebär att fastigheten är "instängd" mellan utfartsförbud och gång- och cykelväg.

Innan detaljplanen får antas krävs att ett exploateringsavtal upprättas för att reglera utförande- och kostnadsansvar för gång- och cykelvägen som ska flyttas enligt planen. Exploateringsavtal upprättas mellan Umeå kommun, mark och exploatering, och exploatören.

Yttrandet har tagits fram av planeringsenheten och mark och exploatering i samverkan.

Kommentarer

Planförslaget är reviderat och innefattar ett 60-tal lägenheter i tre huskroppar som uppförs i högst fyra våningar.

Angöring till Backen 6:12 via den nya gemensamma infarten till planområdet. Samtliga parkeringsplatser förläggs under marken. Utfartsförbud tas bort. Ett exploateringsavtal är upprättat mellan exploatören och Umeå kommun, mark- och exploatering för att reglera utförande- och kostnadsansvar för gång- och cykelvägen.

Utfartsförbud är borttaget och yta finns för att säkra infart till Backen 6:12.

SAKÄGARE

Seniorhusen Backen AB

Har inkommit med yttrandet enligt nedan.

BAKGRUND

Seniorhusen Backen AB (Seniorhusen) har två fastigheter, Kommunalhuset 1 och Kommunalhuset 2, som gränsar till fastigheten Kommunalhuset 3. På våra fastigheter finns två seniorboenden med totalt 170 lägenheter samt ett gruppboende med sju lägenheter. Den föreslagna detaljplanen skulle, om den fastställs och planerad exploatering av fastigheten baseras på densamma, komma att innebära betydande olägenheter i form av försämrad livsmiljö för ett stort antal av våra hyresgäster. Seniorhusen invänder därför mot detaljplanen av nedanstående skäl.

EXPLOATERINGSGRADEN ÄR FÖR HÖG

Den föreslagna detaljplanen innebär en exploateringsgrad på 1,1. Det är väldigt högt för denna del av Backen. Vi känner till att kommunen vill förtäta bebyggelsen i en cirkel inom en radie av fem kilometer från Rådhusområdet. Vi anser dock att i femkilometersstaden bör exploateringsgraden vara lägre i den absoluta ytterkanten av femkilometersstaden, även i det fall där det finns goda bussförbindelser nära en fastighet, för att därigenom få en mjukare övergång i gränslandet mot lågexploaterade områden. Avståndet fågelvägen från Rådhus-torget är cirka 4,7 kilometer. Exploateringsgraden i mer centrumnära delar av kommunen uppges ligga på 0,6 till 1,0 med ett genomsnitt på 0,9. Vi anser att i detta ytterkantområde borde exploateringsgraden ligga närmare 0,6 än 1,0.

Fastigheten är belägen mellan en skola, två seniorboenden och k-märkt viloläbebyggelse, alldeles intill en busshållplats. Ett stort antal skolbarn, äldre och funktionshindrade rör sig i området. En ny infart som medför kraftigt ökade flöden av svängande bilar i denna redan högt belastade trafikmiljö skulle innebära onödigt stora risker för personskador.

FÖRESLAGNA MAXIMALA HUSHÖJDER

Föreslagen maximal hushöjd på över 12 meter till takfoten och 30 graders taklutning innebär en avsevärt högre tillåten total hushöjd än vad som

gäller för våra byggnader på Kommunalhuset 1. För Kommunalhuset 1 gäller en högsta höjd vid takfoten på 11,2 meter samt en taklutning på 22 grader. Restriktionerna i detaljplanen för Kommunalhuset 1 innebar att vi endast kunde bygga tre våningar med full invändig takhöjd samt en fjärde våning med förhöjt väggliv och lägre takhöjd närmast ytterväggarna.

Vi anser att samma villkor ska gälla för Kommunalhuset 3. Det skulle innebära mindre olägenhet i form av skuggning för våra hyresgäster samt bli mer estetiskt tilltalande.

HUSPLACERING NÄRA TOMTGRÄNSER

Den föreslagna detaljplanen innebär att tre byggnader på Kommunalhuset 3 kan komma att ligga endast 9 meter från den västra delen av vår byggnad på Kommunalhuset 1. Till det 30-tal lägenheter som finns på denna del av Kommunalhuset 1 hör uteplatser och balkonger. Dessa skulle kunna komma att ligga så nära som 7 meter från byggnader med en höjd om cirka 14 meter. Detta anser vi är helt oacceptabelt. Nämnda lägenheter på Kommunalhuset 1 har endast fönster mot väster. De boende i dessa lägenheter skulle med den föreslagna detaljplanen kunna komma att få en synnerligen begränsad utsikt från sina lägenheter.

Vi anser med hänsyn till ovanstående att planerade byggnader på Kommunalhuset 3 ska ligga minst 10,5 meter från tomtgräns. Vi anser vidare att detaljplanen inte ska medge balkonger på gavlarna mot Kommunalhuset 1.

ÖVRIGT

Vi är inte negativa till planerna på att bygga bostäder på Kommunalhuset 3 och det finns positiva inslag i den föreslagna detaljplanen. Vi anser dock att de synpunkter vi framfört ovan bör beaktas och att den föreslagna detaljplanen inte ska godkännas.

Kommentar

Planförslaget är reviderat och omfattar uppförandet av 3 hus inom Kommunalhuset 3. Fastigheten ligger inom den i översiktsplanen utpekade radie för femkilometerstaden. Kommunen har inom sin översiktsplan fört resonemang för förtätningsgraden vid nybebyggelse inom influensområdet för kollektivtrafikens stomlinjer och femkilometerstaden. Inom dessa anser kommunen att det är nödvändigt att maximera nyttan av lägen och bidra till mer sammanhållen bebyggelse. Med dess närhet till serviceutbud och arbetsplatser och där befintlig infrastruktur som Va-system, skolor, förskolor mm kan nyttjas till sina fullaste kapaciteter ökar graden av resurshushållning mot ett långsiktigt hållbart samhälle, dessutom förminskas markkonsumtionen när stadens utbredning minskar.

Husen inom planområdet får en placering minst 4,5 meter från fastighetsgränsen mot Kommunalhuset 1. Detta innebär totalt 9 meters avstånd mellan huskropparna. En sådan placering förutom att tjäna en praktisk funktion av brandsäkerhetsavstånd mellan huskropparna ger ett minsta respektavstånd mellan båda husens uteplatser respektive balkonger. Vid framtagandet av detaljplanen för Kommunalhuset 1 konstaterade Regeringsrätten i sitt beslut M2010/3025/F/P i fråga rörande olägenheter i form av högre

skuggning, *insyn mm* som uppkommer och drabbar angränsande fastigheter att den olägenheten och i just denna omfattning hörde till sådant som kan anses godtagbara i ett kvarter beläget i en expansiv centralort. Frågan rörde villaägare som uppfattade de stora byggnadsvolymer som uppfördes inom Kommunhuset 1 som främmande för området. I detta fall rör det sig om insyn mellan två flerbostadshus. Kommunen anser planens bestämmelser utgöra en godtagbar skydd som säkra en god livsmiljö inom båda fastigheter.

Fredrik Mannberg- Backenvägen 150

Har inkommit med följande yttrandet enligt nedan

Efter att ha granskat detaljplanen för Kommunhuset 3 så hittar jag flera saker att bestrida.

Det känns som att detaljplanen helt glömt bort att tomterna bredvid är K-märkta, Q-märkta och prickad tomt. Dessa gamla tomter innefattar flera hus från 180-talet, och att bygga ett nytt 4 vånings höghus med balkonger som hänger ut mot angränsande tomter med 2 meter är helt befängt.

Detta bör man självklart ta hänsyn till. Detta var just anledningen till att vi valt att bo här, att inga höghus fanns bredvid. Nu kommer ångesten med att ha folk som i framtiden eventuellt sitter på balkonger och tittar rakt in i ens liv. Det är en fråga om integritet. Det blir stor insyn påverkan på denna historiska "idyll" vi valt att bo i. Jag har varit i kontakt med mäklare som säger att om detta höghus byggs, så kommer det mest troligt påverka fastighetsvärdet negativt för oss ägare till fastigheter 6:13, 6:14 och 6:9. Varför ska vi förlora pengar vid eventuell försäljning? Vem står för den ersättningen?

Området i sig är väldigt lugnt och behagligt med mestadels äldreboenden och villor i närheten. Även skolor finns (Backensskolan och Waldorf). En massa höga bostadshus passar inte ens in i bilden av området. Det blir fel på alla sätt. *För det första är väldigt många barn som tar sig till och från dessa skolor och med massa nya höghus kommer det mer trafik. Barnen drabbas självklart av det. Lite bus och lek och plötsligt springer ett barn ut på vägen och blir påkörd. *Mer hus/folk kommer bidra till mer stök. Det blir inte längre ett lugnt område för alla dessa som bor på äldreboendena. Kommer dom våga sig ut? Vill dom ens ta sig ut till det? Deras sista år i livet ska vara en lugn harmonisk plats. * Mer folk kommer betyda att folk kommer börja ta genvägar för att komma från plats A till B. Dvs folk som kommer använda våra tomter. Det är oacceptabelt allt detta.

Kommentar

Se kommentar till museets yttrande.

Inger Åberg- Backen 6:9

Har inkommit med följande yttrandet enligt nedan

Härmed bestrids detaljplanbeskrivningsförslaget för Kommunalhuset 3 och Backen 6:12 nybyggnation eftersom vi ej tidigare beretts möjlighet till yttrande eller påverkan.

Enligt planbeskrivningen som vi sett innebär det att det byggs ett höghus på 4 våningar mot vår tomts östra, norra och södra sida dvs från tre väderstreck som vi ej kan skydda oss emot vad det gäller insyn och integritetskränkning och då med särskild hänsyn till att vi från väster redan idag har gamla umebyggdets sjukhem som idag ägs av Balticgruppen på två våningar med insyn från tre väderstreck på gården söder, norr och väster och det buller/liv som blir från deras parkering, skötsel och verksamhet.

Ett 4 våningshus med balkonger mot vår gård, vilket innebär att det blir en mörkare tomt/inomhus (vilket inte kan ses på den beskrivning som inlämnats till Er på Umeå kommun utan bara deras tomt/byggnader som får solljus, mera buller/liv genom den nya stora mängd människor som flyttar in/är i rörelse och deras fordon, mycket stor insyn, integritetskränkning och otrivsel, genom detta planerade 4 våningshus mister vår tomt allt skydd mot insyn/integritet och trivsel och lugn och ro.

Vårt hus är K märkt och vi kan ej hur som helst bygga om eller bygga till för att stoppa insyn, minska buller och liv tex: vi måste i så fall ha specialgjorda fönster som liknar de som finns ursprungligen och med godkännande från museet, söka lov (om vi får det) för markiser runt om huset för att slippa ha persiennerna nere hela tiden mot insyn så vi får in något ljus. Vilket även medför oförutsedda kostnader för oss och vem skall betala detta, och det är inte säkert vi får tillstånd från museet till dessa åtgärder.

Backenvägen kommer att öka i trafik/köer i en redan idag begränsad sträcka vid Backenskolan där två busshållplatser finns med stannande busar som ofta har turerna förlagda förbi, barn skall över vägen till skolan mitt emot, vägens sträcka är begränsad med halva vägen avstängd i norrgående riktning och just här skall även utfarten från parkeringen ske i den nya planbeskrivningen. Hur är det tänkt?

Önskar att Umeå kommun tar hänsyn till våra släktgårdar där vi bott i generationer och vi har ej själva valt att bo vid höghus och vistas under en massa balkonger där de boende kommer att vistas till stor del, har rätt till fester mm med insyn och översyn av oss.

Det hade räckt med de tre hus som står på rad vända mot skolan och de motsätter vi oss inte om man löser trafiken/bullret/livet.

Vid alla nybyggnationer mot vår tomt/gård som ej är i relation till den gamla byggd detta är, kan innebära en värdeminskning av vår fastighet och skall beaktas att vi vill vid ev. försäljning erhålla ersättning för.

Vi önskar ett plank uppsätts bakom vårt hus på vår tomtgräns för den ev. ökande trafiken/aktiviteten som kommer att ske i skogen och cykelbanan bakom huset på deras bekostnad oavsett om det byggs 1 st eller 4:a st hus. Vi anser att ägarna av Kommunalhuset 3 och Backen 6:12 inte visat någon hänsyn till fastigheten Backen 6:9 tomt, gård och privatliv/trivsel, ljus och ljud mot oss vid det planerade 4 våningshuset med balkonger mot vår tomt/fastighet där tex, man kunnat planerat alla balkongerna på andra sidan huset från vår tomt/gård. mm. för mindre insyn och liv mm.

Vi anser att man inte visat hänsyn till den gamla bebyggelse backen är med våra k- märkta gårdar/tomter samt den krigskyrkogård/fornminne som ligger bakom vår gård som skulle behöva det utrymme som uteblir vid bygget av det 4 våningar stora höghus mot vår tomt.

Kommentar

Se kommentar till museets yttrande.

Patrik Sandström och Anna Fredriksson-Backenvägen 152

Har inkommit med följande yttrandet enligt nedan

Fredagen 22/8 fick vi ett brev om detaljplaneförslag för kommunalhuset 3 och Backen 6:12 med hänvisning till handlingar på nätet inkluderande planbeskrivning och plankarta. I plandata nämns att planområdet kantas av bostäder i norr, öster och väster men under rubriken byggnadskultur och gestaltning står att läsa att planområdet kantas i öster av ett seniorboende, i norr av en parkering, och att åt söder är Backenskolan närmaste granne på andra sidan Backenvägen. Dock ägnas grannen åt väster, Backen 6:14 - en kulturmärkt fastighet från 1860-talet, ingen uppmärksamhet där.

Vidare beskrivs den hänsyn som tas när det gäller att bevara en gång- och cykelväg och så gott det går även en Aspträdsallé som har betydelse för insekter, fåglar och fladdermöss. Helt klart behjärtansvärt och viktigt.

Inte någonstans i detaljplanen är vår fastighet Backen 6:14 mer specifikt omnämnd trots att vi är närmaste granne i väster och som vi ser det de som påverkas mest. När vi tittar på planen och ser den enorma påverkan ett genomförande av detaljplanen skulle innebära för oss blir det sorgligt uppenbart att ingen hänsyn tagits till oss människor som bor där.

Tomtens utseende och husets placering på vårt fastigheten 6:14 gör att i det närmaste hela fastighetens användbara gårdsplan vetter mot norr. Det nya flerbostadshus som på detaljplanen ligger närmast Backen 6:14 har en långsida som går längs med större delen av vår fastighet inklusive hela vår öppna gårdsyta. Huset planeras uppföras endast fyra meter från vår tomtgräns och tio meter från boningshuset. Till detta kommer balkonger som skjuter ut från byggnaden och då hamnar ännu närmare.

I praktiken får vi således ett 12,5-13,7 meter högt och uppskattningsvis 40 meter långt flerbostadshus längst vår fastighetsgräns. Detta på 4 meters avstånd och med balkonger som hamnar närmare än så. Allt med full insyn in i vår trädgård och in i vårt bostadshus samt som en enorm vägg skymmandes allt ljus inkommande från öster. Att inte bedöma detta som otillbörlig påverkan på vår boendemiljö är för oss obegripligt. Speciellt när man beslutat att flerbostadshuset närmast Backenvägen inte ska placeras närmare trottoaren än nio meter med motiveringen att det vore otillbörlig påverkan på deras boendemiljön om de skulle läggas närmare.

Att vår fastighet som påverkas till så hög grad av detaljplanen knappt nämns där är ytterst förvånade och det är inte utan att man undrar vad tanken är med det. För hur vi påverkas har väl inte glömts bort i hastigheten? Det skulle i och för sig förklara varför detaljplanerna släpper igenom ett förslag som så uppenbart inte tar hänsyn till enskilda människor,

något som annars är mycket svårt att förstå. Att sedan exploatören inte tar sådan hänsyn handlar förstås om dennes vilja till maximal ekonomisk vinst. Den enda i övrigt möjliga förmildrande omständigheten vi kan se är om detta är en ren skrivbordsprodukt och att man inte på plats sett hur mycket det påverkar omgivningen.

Vi begär härmed att det flerbostadshus som gränsar mot Backen 6:14 stryks från detaljplanen, allt annat vore ett övergrepp. Vi har gjort vårt livs prioritering och investering i och med valet att satsa på att bo i eget hus med en gårdsplan med viss avskildhet. Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära en orimligt stor negativ påverkan på oss och våra liv, både under byggtiden och när det står klart, och det är inget vi kan acceptera. Vi är övertygade om att det inte heller skulle vara något som någon annan skulle acceptera om det drabbade dem, detta inkluderande detaljplanerare och projektör. Den ekonomiska förlust som den värdeminskningen vår fastighet skulle drabbas av är sannolikt långt ifrån försumbar även om det i nuläget inte är i närheten av det vi i första hand tänker på, utan det är vår livskvalitet.

Inför fattande av beslutet förväntar vi oss även att de som är beslutande i frågan besöker oss för att de själva på plats på vår sida fastighetsgränsen får se och uppleva hur ett genomförande av detaljplanen skulle påverka oss, något som inte till fullo kan göras utifrån.

Vi är helt övertygade om att vår ståndpunkt är den enda rimliga men känner oss samtidigt väldigt små och ensamma i detta och utlämnade till de beslutandes godtycke. Dock har den initiala förtvivlan och hopplöshet vi känt nu vänts till ilska och beslutsamhet. Om beslut tas att detaljplanen ska ligga kvar kommer vi uttömma alla befintliga möjligheter att påverka och överklaga, inklusive att driva frågan vidare till högsta instans om så krävs. Vi motsätter oss inte att fastigheten kommunalhuset 3 bebyggs eller viss förtätning i allmänhet, och kring placeringen av de tre parallella flerbostadshusen i detaljplanen har vi inga specifika synpunkter då det verkar mer genomtänkt. Dock, när det gäller den förtätning som nämns och som i den fördjupade översiktsplanen förordas så är det ur en lekmans synvinkel fullt tillräcklig förtätning med sammanlagt tre nya och ett gammalt flerbostadshus inom den begränsade yta som är kommunalhuset 3 och Backen 6:12. Det är lätt att se en alternativ lösning där gång- och cykelväg dras förbi Backen 6:12 och böjer av åt väster för att gå parallellt med tomtgräns mot 6:14 och att ytan mellan gång- och cykelvägen och de tre nya flerbostadshusen kan användas av de boende som gemensamhetsyta för rekreation och välbefinnande, kanske uppförande av lägre gemensamhetsbyggnad, eller liknande. Det skulle bli en betydligt mer attraktiv lösning för de blivande boende och ge dem tillgång till utomhusytor i anknäring till bostäderna med sol även på sen eftermiddag och kväll, och därigenom höja deras livskvalitet.

Sammanfattningsvis kan vi alltså inte förstå detaljplanens överdrivna förtätning samt den orimliga placeringen av flerbostadshuset som gränsar mot 6:14 på annat sätt än att detta styrs av viljan till så stor ekonomisk vinst som möjligt hos exploatören men att det totalt missats hur detta drabbar oss som närmaste granne och privatpersoner. Vi vill dock

fortfarande tro att kloka planerare och beslutsfattare kommer till insikt om detta misstag och fattar beslut om förändring av detaljplanen i enlighet vår begäran

Kommentar

Se kommentar till museets yttrande.

ORGANISATIONER

Västerbottens museum

Har inkommit med följande yttrandet enligt nedan

Museets synpunkter på planförslaget

Väster om planområdet finns en avgränsad miljö med utpekade kulturvärden i Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 1 – Umeå tätort (1997). Kulturmiljön har en utpräglad agrar karaktär och utgörs av en småskalig och glest spridd bebyggelse, uppförd under andra hälften av 1800-talet.

Nuvarande detaljplaneförslag visar bristfällig hänsyn till denna miljöns kulturvärden, i synnerhet med den byggrätt som planeras uppföras norr om befintligt flerbostadshus på nuvarande parkeringsplats. Denna byggrätt inkräktar på och bildar en barriär mot kulturmiljön genom sitt närliggande läge, långa volym och massivt höga skala. Sammantaget ger nuvarande planförslag, genom byggrätternas regelbundna och stereotypa placering samt homogena siluett, associationer till hus-i-park, ett planideal som inte hör hemma i Backenområdet.

Västerbottens museum rekommenderar att revidera planförslaget på följande punkter för att bli bättre anpassad med hänsyn till närliggande kulturmiljö och landskapsbild enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§;

- Cykelvägens sträckning bör dras om närmare fastighetsgränsen i väster så att den bildar en naturlig och respektfull avgränsning mellan det nya bostadsområdet och den gamla kulturmiljön. På så vis ökas även den visuella tillgängligheten av kulturmiljön ett naturligt sätt.
- Eftersom den närliggande bebyggelsen i området inte överstiger 3 våningsplan bör inte heller den nyttillkomna bebyggelsen göra detta. Förslagsvis kan byggrätterna närmast kulturmiljön uppföras i 2 våningsplan och därefter trappas upp till 3 våningsplan närmast fastigheterna Kommunhuset 1 och 2.
- Om exploateringsgraden minskas något och de långsträckta volymerna bryts upp och placeras mer oregelbundet i förhållande till varandra skulle en dynamisk och heterogen siluett samt varierade och levande gårdsrum

kunna åstadkommas. Sammantaget skulle detta medföra en naturlig övergång till kulturmiljön som bättre harmonierar med landskapsbilden.

Vi vill även understryka vikten av beredskap för eventuella fornyfynd. Dels på grund av flera närliggande fornlämningar i Backenområdet men också på grund av platsens långa kontinuitet som excersisplats. Med anledning av detta förordar vi initialt en arkeologisk undersökning med metalldetektor.

Kommentar

Umeå är en expansiv centralort. Kommunen ha fastslagit i sin översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2018 sin ambitionsnivå i fråga om bland annat bostadsbyggandet för att uppnå tillväxtmålet om 200 000 invånare år 2050. En central aspekt i detta är att bygga en tät, attraktiv blandstad. Områdena belägna inom influensområdet för kollektivtrafikens stomlinjer är särskilt utpekade för förtätning. Prövning av ny bostadsbebyggelse görs med hänsyn taget till platsens förutsättningar där kulturmiljön en minst sagt viktigt sådan aspekt.

Planförslaget har omarbetats och huskropparnas volym och placering justerats. Den varierade volym som byggnaderna får och deras placering inom planområdet skapar en mer luftig miljö med tydlig frisiktslinje från Backenvägen. Denna ändrade gestaltning skapar nyfikenhet och häver det av museets påpekade homogena monotoner som annars hade kunnat uppstått.

Den låga bebyggelsen inom Backen 6:14 och Backen 6:12 fredas genom säkrande av ett respektavstånd till den nya bebyggelsen med asprädallén och gc-vägen som naturlig gräns. Genom att förskjuta merparten av byggrätten till inrefastighetslinjen bibehålls en för samvarons syfte funktionellt duglig yta inom planområdet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Detaljplanens namn har ändrats till Detaljplan för fastigheten kommunalhuset 3 m.fl. och omfattar fastigheterna Kommunhuset 3, del av Kommunhuset 2 och Backen 6:12.

Plankartan

-Huset beläget vid den inre fastighetsgränsen har justerats i dess markavtryck till att omfatta 61 m i längd och 15.5 m i bredd.

-GC-vägens dragning är ändrad enligt plankartan. Bredden på allmänplatsmarken är minst 7 meter och innefatta såväl GC-vägen som området för tänkt trädallén.

- bestämmelsen [f₆] införs och reglerar uppförandet av balkong mot väster och i anslutning till allmänplatsmark inom planområdet.

-Byggrättens omfattning om högst 8000kvm förtydligas.

-Undantag från förbud utökas till att omfatta även sopnedkast och väderskydd för cyklar.

-Högsta byggnadshöjd preciseras med max våningsangivelse

Planbeskrivning

Skuggning

Avsnittet har uppdaterats med anledningen av ändrad utformning av hus inom planområdet.

Gång-, cykeltrafik, trädallé

Avsnittet redigeras gällande skrivning om GC-vägens dragning.

Genomförandefrågor

Ny rubrik om Exploateringsavtal införs.

Avsnittet, *Fastighetsrättsliga frågor* - kompletteras med upplysning gällande fastighetsindelning.

Avsnittet, *Fastighetsrättsliga frågor* - revideras gällande konsekvenser för Backen 6:12 samt Kommunhuset 2.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 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.