

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kommunalhuset 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2020. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus med tillhörande underjordiskt parkeringsgarage. Vidare är syftet att bevara gång- och cykelvägen samt asprträdsallén som finns inom fastigheten Kommunalhuset 3.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. standard planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-08-23 – 2019-09-13** samt utställning/granskning under tiden **2020-04-09 – 2020-04-30**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

*Granskning av detaljplanen för Kommunalhuset 3 m.fl., Umeå kommun.
Kommunens referens 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 asprträdsallén som finns inom fastigheten Kommunalhuset 3.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet 2019-09-13

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Deltagande i ärendet

Beslut i ärendet har fattats av Länsarkitekt Peder Seidegård efter föredragning av samhällsplanerare Magnus Agnemo.

Kommentar

Planförslaget kompletterades, i enlighet med länsstyrelsens samrådsyttrande med en utförlig redogörelse för hur kulturmiljön påverkas av detaljplanens genomförande, såväl omkring som inom planområdet. Vidare förtydligades kommunens avvägningar i fråga om områdets omvandling.

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTEN

Dispens från biotopskyddet för borttagande av alléträd på fastighet Kommunhuset 3, Umeå kommun (2 bilagor)

Beslut

Länsstyrelsen medger dispens från biotopskyddet för att ta ner 19 st alléträd av poppel på fastigheten kommunhuset 3 på Backenområdet i Umeå kommun. Beslutet gäller endast om ni följer villkoren nedan och inte avviker från innehållet i ansökan.

- Träden ska återplanteras med något justerad placering.
- Trädalléernas fortlevnad ska skyddas med en generell planbestämmelse om återplantering samt lovplikt för trädfällning.

Motivering

Länsstyrelsen anser att de skäl för att genomföra detaljplanen och som innebär att gång och cykelvägen samt trädallén som kantar den behöver flyttas i sidled inom fastigheten är tillräckliga för att bevilja en dispens. Beskrivning av ärendet Ni lämnade den 19 april 2020 in en ansökan om dispens för att ta ner 19 st alléträd av poppel på fastigheten kommunhuset 3 på Backenområdet i Umeå kommun. Ni avse att återplantera träden och att sedan fortsatt skydda dem med en generell planbestämmelse om marklov för trädfällning samt återplantering.

Lagstiftning

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får inte åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön inom ett biotopskyddsområde, till exempel inom alléer. Länsstyrelsen får medge dispens från biotopskyddet i alléer om det finns särskilda skäl.

Kommentar

Beslutet och dess konsekvenser arbetas in i planhandlingen. Med detta justeras även syftet med detaljplanen att omfatta återplantering och skydd av allén.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på planförslaget.

Innan detaljplanen antas bör Länsstyrelsen ha meddelat dispens från biotopskyddet för ingrepp i allén. Om dispens behövs och inte skulle medges behöver planen arbetas om.

Vid behov kan miljö- och hälsoskydd delta med att utveckla planbestämmelser för trädplantering på allmän platsmark och/eller för att skapa jordmån för likvärdiga träd på lång sikt på kvartersmark.

Miljö- och hälsoskydds nämnden tillstyrkte förslaget till detaljplan i samrådskedet. Sedan dess har plankartan ändrats så att samtliga träd utom ett eller två kommer att fällas om planen genomförs enligt de rättigheter den ger. Det finns en planbestämmelse om att de ska återplanteras men utrymme i plankartan för att uppföra en ny allé är litet med tanke på byggnadernas nuvarande placering, gång- och cykelvägens dragning och att en stor del av marken får underbyggas med garage.

Bakgrund

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

Kommentar

Länsstyrelsen i Västerbotten har meddelat dispens från biotopskyddet för ingrepp i allén enligt sitt beslut av **2020-05-15, Ärendebeteckning 521-3520-2020**.

Gång- och cykelområdet har fått en bredd på minst 7 meter. Inom denna placeras såväl den asfalterad cykelbanan med bredd på 4 meter och enkelsidig trädallén inom en yta med bredd på 3 meter. Dessutom kortas huskropparna med 1 meter respektive 2 meter för huset som uppförs vid inre fastighetsgräns mot Kommunalhuset 1 och mittersta huset. Detta utrymme bedöms uppfyller behovet för yta för återplantering av ny ensidig allé med minst 19 aspträd.

Under handläggningen av bygglov bevakas genomförande frågor kopplad till gång- och cykel med Miljö- och hälsoskydd som en av remissinstanserna. Utförandet är vidare reglerat genom exploateringsavtal med Umeå kommun Mark- och exploatering.

UMEÅ ENERGI

För elledningar och bredbandsledningar inget att erinra.

För fjärrvärmeledningar korrigeras U-området att omfatta tänkta läget för omläggningen av fjärrvärmeledning, vilket skall ske inom fastigheten enligt bifogad skiss.

Kommentar

Plan revideras i enlighet med yttrande. U-området för att säkerställa läget för omläggning av fjärrvärmeledningen införs där det inte sammanfaller med allmänplatsmark.

BRANDFÖRSVARET

Brandförsvaret har inga synpunkter på detaljplaneförslaget för Kommunhuset 3.

VAKIN

Avfall och Återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Vatten och avlopp

Vakins samrådsyttrande för vatten och avlopp saknas i samrådsredogörelsen. Där skrev vi att: *"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 Kommunhuset 2, Kommunhuset 3 och Backen 6:12."* Detta bör tilläggas under rubriken Gemensamhetsanläggning.

Under rubriken Ledningsrätt står det *"VAKIN har ledningar som kommer att ligga kvar i befintligt läge inom planområdet."* Det stämmer inte. Vakin menar som tidigare nämnts att dessa ledningar är privata. De förändringar som har gjorts i plankartan innebär även att den privata dagvattenledningen till fastigheten Kommunhuset 2 behöver flyttas. Kostnader för denna flytt ligger på exploatören

Kommentar

Samrådsredogörelsen kompletteras under rubriken "VAKIN" med den saknade text, *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 Kommunhuset 2, Kommunhuset 3 och Backen 6:12."*

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken Gemensamhetsanläggning enligt VAKIN upplysning. Avsnittet, "LEDNINGSRÄTT" kompletteras med upplysning om att eventuella kostnader kopplat till flytt av dagvattenledningen till kommunhuset 2 bekostas av exploatören.

GATOR- OCH PARKER

Trafik och gata -Ägarförhållandena är fastställda och bredd på gång/cykelbana är 4 m med en total bredd på allmänplatsmark som är 7 m. Problem kvarstår dock att anslutningsväg saknas för att nå underjordiskt parkeringsgarage samt för att tillgängliggöra entréer. Motorfordon inte får köras på gång- och cykelväg. Det ska säkerställas inom detaljplanen och ej i bygglovsskedet.

Det bör framgå att det i exploateringsavtalet skall säkerställas att kostnader för flytt av gång- och cykelväg bekostas till sin helhet av exploatören.

Texten Lämplig avgränsning i form av t.ex. häck eller staket kan uppföras för att minimera insyn bör utgå då det gäller stor restriktivitet för att uppfylla siktkrav för trafiksäkerhet.

Det bör säkerställas att avfallshanteringsutrymmet (**n2**) rymmer både utrustning för sophantering samt fordon på fastighetsmark utan att utgöra en trafiksäkerhetsrisk.

Busshållplatsen Klockarvägentrafikeras förutom av linje 1 och 81 även av linje 72.

Drift och underhåll -Dagvatten från fastigheten får inte skickas ut på den gång- och cykelväg som går igenom området. Gång- och cykelvägen ingår i prio 1 vägnätet och kommer att vintertid bli mycket dålig (isig/spårig) om dagvatten skickas ut från fastigheten på gc-vägen. Avfallshantering (n2) får inte innebära att sopbilen står på trottoaren. Denna är inte dimensionerad för detta och används dessutom som snöupplag.

Kommentar

Plankartan revideras för att förtydliga hur angöring med bil, cykel- och till fots. Planbeskrivningen kompletteras med detaljerad bild av gällande del i plankartan.

Exploateringsavtalet upprättad mellan kommunen och sökande reglerar i detalj kostnadsfördelning kopplad till hantering av gång- och cykelvägen.

Planområdet ligger inom ett område med högt kulturhistoriskt värde. Några av husen inom Backen 6:14 skyddas genom kulturmärkning, planområdets utformning har tagit hänsyn till dessa byggnader. Gång- och cykelvägen som sträcker sig igenom planområdet är hög trafikerat. Skrivningen om, " ... lämplig avgränsningen i form av t.ex. häck eller staket kan uppföras för att minimera insyn" tas bort.

Dimensionering av avfallshanteringsutrymmet ska ske enligt UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA). Detta säkerställs i bygglov.

SAKÄGARE

SAKÄGARE 1

Den nya detaljplanen (2020-04-03) ser betydligt bättre ut än den första. Vi tycker ändå att det största huset kommer lite väl nära. Om man citerar eran text: "För att undvika alltför stor insyn i lägenheterna ska byggnaden närmast Backenvägen uppföras med en höjd om 0,7 meter" och att det inte får stå närmare än 9 meter från trottoarkanten, "som boendemiljö för dom närmst liggande lägenheterna skulle inkräktas på ett otillbörligt sätt". Här tänker man på integritet mm men det är sämre mot oss grannar känns det som. Jag skulle vilja att det stora huset kortas av och att tallarna norr

om fastighet 6:12 ska stå kvar. Betong eller trähus? Jag jobbar inom byggbranschen och vet vilken skada påning av mark kan ge på närliggande gamla hus. En besiktning av min fastighet måste göras innan ev. påningsarbete startar och efter att byggnads arbetet är klart.

Jag vill medverka på samtliga besiktningar, och dom bekostas av er som är ansvariga. Området kommer bli betydligt stökigare med så mycket mer folk som springer runt. Av erfarenhet så har min mark använts som någon typ av genväg för folk då kyrkans gamla lokaler användes. Barnen har undrat vilka det är som går på våran gård och varför. Dom känner sig inte trygga. Ett högt plank måste därför byggas från fastighet 6:14`s plank, ända ut till Backenvägen, mellan min fastighet 6:13 och 6:12. Detta plank skall byggas, bekostas och underhållas (målning, byte av brädor mm) av er. Detta fina gamla område består mestadels av gamla hus. Även nyare finns men det är inte höga störande hus. Såna passar inte alls in i områdesbilden. Personligen hade vi sett ett mer liknande "kvarter" som dom röda husen på kyrkvägen 1a - 1m. Det skulle ge ett fint lugnt intryck i Umeås äldsta område. Vi lever i en tid då folk visar respekt och hänsyn till varandra vare sig etnicitet, sexuell läggning eller politisk ståndpunkt. Vi investerade och flyttade till detta gamla fina område pga. av dess lugn och vackra idyll. Den är nu på väg att spräckas

Kommentar

Byggrätterna har justerats avseende de två inre byggnaderna avseende längd och för byggnaden vid Backenvägen byggnadshöjd. Byggrätten förlägen vid inre fastighetsgräns mot Kommunalhuset 1 kortas med 1 meter och för den andra byggnaden 2 meter. Gång- och cykelvägen flyttas i sidled mot väster och dess västerliga kant sammanfaller med fastighetsgränsen mot Backen 6:14. Gång- och cykelområdet med sin bredd på 7 meter är vältilltagen och uppfyller kommunens egna riktlinjer för tillgänglighet och trygghet för cykel- och fotgänga transportled genom bebyggda områden. Befintliga plank som skärma av mot parkeringsplatsen berörs inte av detaljplanen. Trädallén ska uppföras enkelsidigt med minst 19 poppel träd som skyddas med en generell planbestämmelse om återplantering samt lovplikt för trädfällning.

Genom detaljplanen prövas planområdets lämplighet för bland annat bebyggelse. I planarbetet tar kommunen ställning till allmänna intressen enligt andra kapitlet plan- och bygglagen samt till hushållningsbestämmelserna i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken. De krav som inte har prövats i detaljplanen och som gäller allmänna intressen tas upp i bygglovsprövningen. Kostnader som uppstå kopplad till planens genomförande regleras genom exploateringsavtal som är upprättad mellan kommunen och exploatören.

Kommunen saknar verktyg i planprocessen att styra eller ställa krav gällande eventuella medverkande. För att få till stånd en sådan medverkan rekommenderas en kontakt med exploatören.

Sammantaget bedömer kommunen att planförslaget erbjuder förutsättningar för en ändamålsenlig och arkitektoniskt tilltalande användning av området med bibehållen kvalitet i boendemiljö såväl för angränsande fastigheter som inom planområdet.

SAKÄGARE 2

Det nya förslaget avseende detaljplan för kommunalhuset 3 innehåller stora förbättringar jämfört med det ursprungliga förslaget. Tänker då närmast på att huset gränsande längst efter tomtgräns mot vår fastighet Backen 6:14 tagits bort från förslaget och gång- och cykelväg istället dragits närmare 6:14.

Det vi ändå motsätter oss i detta nya förslag är att det hus liggandes längst norrut förlängts avsevärt och hamnat betydligt närmare 6:14 än tidigare tänkt. Husets väl tilltagna storlek och dess omedelbara närhet till 6:14 gör att det skulle innebära stor negativ påverkan på oss boende där om detta förslag skulle ligga fast. Det vi främst tänker på är vad den direkta närheten till ett flerbostadshus av den storleken skulle innebära av insyn ner på vår tomt och förlust av möjlighet att använda vår tomtyta till en plats för vila, återhämtning, och umgänge på ett vettigt sätt. Vår fastighet är kulturhistoriskt viktigt och har vi därmed ingen möjlighet att förändra vår gård eller tillhörande byggnader för att minska den påverkan ett närliggande högt hus skulle ha på vår boendemiljö. Det kan endast ske genom att det planerade flerbostadshuset placeras på längre avstånd från vår fastighet, och därför anser vi att våra synpunkter bör beaktas och detaljplanen ändras. Vi motsätter oss, som tidigare sagts, inte att fastigheten kommunalhuset 3 bebyggs och förtätas men förordar den ursprungliga placeringen av de tre parallella flerbostadshusen i detaljplanen, vilket tillsammans med det redan befintliga flerbostadshuset skulle innebära fullt tillräcklig förtätning inom den begränsade yta som är kommunalhuset 3 och Backen 6:12 och samtidigt ta hänsyn till grannarna.

Ytan mellan gång- och cykelvägen och de tre nya flerbostadshusen kan istället användas av de boende som gemensamhetsyta för rekreation och välbefinnande. Det skulle bli en betydlig mer attraktiv lösning för de blivande boende och ge dem tillgång till utomhusytor i anknytning till bostäderna med sol även på sen eftermiddag och kväll, och därigenom höja deras livskvalitet. Det skulle även öppna upp området åt norr mot den kulturminnesmärkta krigskyrkogården och skogsdungen och harmonisera bättre med omgivningen. Genom detta förslag bevaras även den betydelsefulla Asprträdsallé som enligt nuvarande ritning till stor del kommer behöva tas bort.

Kommentar

Frågor rörande såväl Backen 6:14 och Backen 6:13 behandlades efter samråd och resulterade i omfattande justeringar i planförslaget. Bifogar

kommunens skrivning i Samrådsredogörelse: *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.*

Se även kommentarer till **Sakägare 1**

SAKÄGARE 3 & 4

(a)Härmed bestrider vi detaljplan daterad 2020-04-02 eftersom vi anser att det blir fortsatt en dominerade integritetskränkning och störning mot våran integritet identitet och självbestämmande genom längden på det husbyggnad som står längst ifrån Backenvägen. husbyggnaden kommer för nära tomtgränsen med hänsyn till höjden på byggnaden och det vi upplever att det borde gå att korta ner byggnaden på längden så att det blir ca 20 meter till tomtgränsen mot backen 6:14 som skydd mot störning, insyn och kränkning av våran integritet och privatliv i/på vårat hus och tomt backen 6:9.. syftet är inte större än kränkningen med tanke på de antal personer som där skall bo på dessa 10 meter än vi som redan bor här på gårdarna ca 9 st personer.

Om denna byggnad kortas ner med 10 meter där den står enligt detaljplanen så har jag inget mera att tillägga än som redan yttras från våran sida

(b)Vi önskade i vårat första yttrande genom den ökade folkmängd som förväntas bo i detta nya område att vi erhåller ett plank vid tomtgräns bakom våran gård backen 6:9 genom att efter tidigare erfarenheter av ökat boende i församlingsgården medförde större aktivitet bakom våran gård. utan hänsyn till våran tomtgräns som vi önskar finns med i erat beslut.

Kommentar

Se kommentarer till **Sakägare 1**

SAKÄGARE 5

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

Rådhusstorget. Vi anser dock att exploateringsgraden bör vara lägre i den absoluta ytterkanten av femkilometersstaden än i dess centrala delar, 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 Rådhusstorget 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.

Med hänsyn till bland annat omgivande bebyggelse och miljön i denna del av Backenområdet anser vi att en exploatering av Kommunhuset 3 enligt detaljplaneförslaget skulle vara alltför omfattande. Vi anser att i detta ytterkantområde borde exploateringsgraden ligga närmare 0,6 än 1,0.

Föreslagna maximala hushöjder

Föreslagen maximal hushöjd på 12,5 meter till takfoten och 30 graders taklutning innebär en avsevärt högre tillåten total hushöjd än vad som gäller för våra byggnader på Kommunhuset 1. För Kommunhuset 1 gäller en högsta höjd vid takfoten på 11,2 meter samt en taklutning på 22 grader. Restriktionerna i detaljplanen för Kommunhuset 1 innebär 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 Kommunhuset 3. Det skulle innebära mindre olägenhet i form av skuggning för våra hyresgäster och bli mer estetiskt tilltalande.

Husplacering nära tomtgräns

Den föreslagna detaljplanen innebär att tre byggnader på Kommunhuset 3 kan komma att ligga endast 9 meter från den västra delen av vår byggnad på Kommunhuset 1. Till det 30-tal lägenheter som finns på denna del av Kommunhuset 1 hör uteplatser och balkonger. Dessa skulle kunna komma att ligga så nära som 7- 7.5 meter från byggnader med en höjd om cirka 14 meter. Detta anser vi är helt oacceptabelt. Nämnda lägenheter på Kommunhuset 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. Det borde inte vara tillåtet att på detta sätt förstöra boendemiljön för så många människor som blir fallet om planförslaget antas.

Vi anser med hänsyn till ovanstående att planerade byggnader på Kommunhuset 3 ska ligga minst 10,5 meter från tomtgräns.

Skuggning

Tillåten hushöjd och föreskriven taklutning på de tre bostadshusen medför tillsammans med den föreslagna placeringen nära tomtgräns mot Kommunhuset 1 att ett flertal lägenheter på västra sidan av denna fastighet får oacceptabel skuggning på uteplatser, balkonger och fasader. De riktvärden för solighet som Boverket anger i skriften Solklart tillgodoses inte för nämnda lägenheter ens sommartid.

De höga gavelfasaderna endast nio meter från den västra fasaden på Kommunhuset 1 påverkar inte bara det direkta solljuset utan även dagsljuset.

Skuggning och minskat dagsljus innebär en väsentlig standardsänkning för berörda hyresgäster. De är i samtliga fall äldre och tillbringar stora delar av sin vakna tid i sina lägenheter. Utsikten från lägenheterna och inflödet av solljus och dagsljus är viktigt för deras välbefinnandet.

Vi anser att det i planförslaget inte tagits tillräcklig hänsyn till de kraftigt negativa följderna för ett icke obetydligt antal hyresgäster på Kommunhuset 1. Det sägs ofta i diskussioner om detaljplaner att "...om man bor i en växande stad, så kan man ibland få räkna med och acceptera en viss försämring i sin boendemiljö". Så kan man resonera, men i detta fall är olägenheterna så stora att de är oacceptabla.

Trafik och parkering

Fastigheten är belägen mellan en skola, två seniorboenden och k-märkt villabebyggelse, 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.

I planbeskrivningen redovisas gällande parkeringsnorm. Det ska till varje lägenhet finnas 0,1 gästparkeringsplatser. Enligt uppgift planeras två handikapparkeringsplatser ovan jord och tre i garaget under jord. Handikapplatserna kan endast disponeras av handikappade, vilket innebär att det kommer att finnas endast tre gästparkeringar på 76 - 77 lägenheter. Det motsvarar knappt 0,04 gästparkeringar per lägenhet och innebär en kraftig avvikelse från parkeringsnormen.

Parkeringsplatser under jord är dessutom inte lika lättillgängliga och det kommer att uppstå problem för hemtjänst, varudistributörer och andra som bara behöver korttidsparkera. Det kommer sannolikt att väldigt ofta vara brist på besöksparkeringar. Besökare till Kommunhuset 3 kommer då i många fall söka sig till gästparkeringarna på Kommunhuset 1 och Kommunhuset 2, vilket innebär en störning för hyresgäster i och besökare till dessa fastigheter.

Kommentarer

Ovannämnda problem med framför allt utsikt, skuggning och dagsljus beror på den föreslagna exploateringsgraden. Problemen kan endast lösas genom en sänkning av exploateringsgraden till en mera rimlig nivå, kanske 0,75.

Planförslaget kommer, om det genomförs, sannolikt innebära att det blir svårare att hyra ut ett antal lägenheter på Kommunhuset 1. Det innebär i sin tur att fastigheten faller i värde. Exploatören vill således maximera den egna vinsten på ett sätt som sänker värdet av Seniorhusen fastighet Kommunhuset 1.

Övrigt

Vi är inte negativa till planerna på att bygga bostäder på Kommunhuset 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

Synpunkter som har anförts av Kommunalhuset 1 är relevanta och förtydligar utvecklingen inom denna del av Backenområdet senaste åren. Utvecklingen i synnerhet kopplad till följande detaljplaner inom kvarteret Plan 2480K-P04/210 Backen 6:11 m. fl. (fastigheten Kommunalhuset 1), Plan 2480K-P11/32 Kommunalhuset 1 kan generellt kännetecknas av följande (i) byggnadsvolymer med högre vertikal gestaltning än vad som traditionellt funnits inom området (som högst 4- våningar), (ii) exploateringsgrad över 1.0 på randen av 5 km staden (iii) stads- och landskapsbild i förändring (iv) förtätning i enlighet med riktlinjerna i kommunens översiktsplan.

Exploateringsgraden är för hög

Bedömningen av lämplig exploaterings grad inom planområdet ha gjorts mot barkunden av den omvandling som skett de senaste åren inom stadsdelen och kvarteret. Förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanens intentioner och dess läge i direkt anslutning till stomlinjenätet och kollektivtrafiken är väl kopplat till Umeå kommuns strategier för förtätning. Därav medger Umeå kommun en något högre exploatering. Kommunen menar att stora samhällsekonomiska vinster uppnås genom en effektivare nyttjande av befintlig infrastruktur såsom vatten- och avlopp, fjärrvärme mm.

Föreslagna maximala hushöjder, Husplacering nära tomtgräns Skuggning

Bedömning av dessa tre aspekter av exploatering har utgått ifrån tre huvudkriterier. Vägledande är just Umeås status som växande stad både till antal människor och i den takten man planerar för såväl bostäder och verksamheter av olika slag.

- *Kvartersövergripande* - kvarteret är redan idag bebyggd med byggnader med varierande byggnadshöjder och takvinklar.
- *Stads- och landskapsbilden* - för att öka trivsamtet och hur byggnationen upplevs från Backenvägen har högre andel av bygggrätten förskjutits in mot inre fastighetsgräns. Husen närmaste Backenvägen ha fått en indragen placering inom respektive fastigheter och tilltaget avstånd från gaturummet. Byggnadshöjden för husen inom Backen 6:12 (7 meter), Kommunalhuset 3 (11,5 meter närmaste vägen) och Kommunalhuset 1 (11,2 meter) med en inre gård som separerar husgavlarna upplevs inte för påträngande. Med ett omsorgsfullt materialval kan husen smälta in och befästa kvarterets karaktär.
- *De allmänna intressen* - Inte sällan måste kommunen göra avvägningar mellan konkurrerande intressen. Detaljplaner utgör en sådan arena där avvägning ska göras mellan både allmänna och enskilda intressen samt väga enskilda intressen mot varandra. Översiktsplanen är kommunens avsiktsförklaring om hur den fysiska miljön bör användas, utvecklas och

bevaras. Den är därmed ett viktigt politiskt måldokument. Planen är både en strategisk handling och vägledande underlag för beslut i plan- och lovärenden. Kommunen gör bedömer 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 de enskilda parters intressen. Detaljplanen har justerats med anledning av synpunkter gällande byggnadslängd, byggnadshöjder, totala BTA och takvinklar.

Trafik och parkering

Parkeringen inom planområdet kommer att anläggas i den underjordiska garage. Planområdet ligger inom zon B. Planförslaget möjliggör uppförande av 66st lägenheter och garaget erbjuder utrymme för ca 66 p-platser. Kravet enligt gällande parkeringsnorm är krav ca 60.

ORGANISATIONER

Västerbottens Museum

Detaljplan för Kommunhuset 3, del av Kommunhuset 2 och Backen 6:12, Umeå kommun, Västerbottens län

Utifrån förnyad granskning av detaljplanen konstateras att planförslaget har reviderats på ett antal mindre punkter. Glädjande är att gång- och cykelvägens sträckning har dragits om, enligt Västerbottens museums förslag, närmare fastighetsgränsen i väster så att den bildar en naturlig och respektfull avgränsning mellan det nya bostadsområdet och den gamla kulturmiljön. På grund av detta har byggrätten, som i tidigare förslag planerats på parkeringsplatsen norr om befintligt flerbostadshus, utgått.

Exploateringsgraden samt byggrätternas form, skala och parallella placering är dock fortfarande densamma som i tidigare förslag. Därmed kvarstår museets synpunkt beträffande bebyggelsemönstret, som vi i egenskap av sakkunniga inte bedömt är anpassat till Backens stadsbild och närliggande kulturmiljö enligt Plan- och bygglagen 2 kap 3 och 6 §§. Ett organiskt och terräng anpassat stadsplanemönster hade gett kommunen större förutsättningar att skapa den attraktiva och varierande blandstad som uttalas som ett syfte och samtidigt värna kulturlandskapet som allmänt intresse.

Kommentar

Kommunen noterar att Västerbottens museum uppskattar de revideringar som gjorts i planförslaget. Viss justering av byggrätternas form och skala har genomförts för att dels möta upp museets påpekanden dels skapa förutsättningar för luftigare gårdsmiljö och respekt avstånd mellan huskroppar och gång- och cykelområdet. Den parallella placeringen av byggnadshusen ligger dock i stort sätt oförändrad.

Telia/Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

Skanova har markförlagd opto och kopparkabel i området, se bifogad bild

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. För att fastställa i vilken omfattningen Skanovas teleanläggningar berörs skall en besiktningsrapport upprättas när byggnationen fastställts.

Postnord

Har inkommit med yttrande enligt nedan

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

kommentarer

Yttrandet föranleder inte några revideringar i planhandlingar

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Kommunen gör bedömning att samtliga inkomna synpunkter har bearbetats och planförslaget har ändats i den mån det var möjligt.

Dock finns kvarstående synpunkter gällande följande:

- Krav på plank mellan Backen 6:13 och Backen 6:12 samt förlängning av befintlig plank bakom Backen 6:9
- Exploateringsgraden på 1.1
- Maximal byggnadshöjd på 12.5
- Husplacering för nära tomtgräns mellan Kommunalhuset 3 och 1
- Skuggning inom Kommunalhuset 1
- Trafik och parkering

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.

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2020

Tichaona Dumba Maphosa
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef