

Detaljplan för fastigheten Västerteg 2:63 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Västerteg 2:63 m.fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning längs Bryggargatan. Syftet är också att säkerställa en god arkitektur som samspelar med omgivande struktur och bebyggelse samt att säkerställa en god dagvattenhantering.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-03-09 – 2023-03-30**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Bedömningen utgår från att de synpunkter som lämnas i detta yttrande beaktas till kommande skeden i detaljplaneprocessen.

Ej överprövningsgrundande synpunkter

Bullersituationen

Planområdet utsätts för höga maxvärden för buller. Kommunen konstaterar i planbeskrivningen att "bullerutredningen visar att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid fasad inte uppfyller de riktvärden som ställs för uteplats, exempelvis balkong." Längs Bryggargatan ligger maxvärdena på 70+10 dBA. Detta tangerar gränsen för vad som är tillåtet enligt bullerförordningen (under förutsättning att de överskridna värdena med 10 extra dBA endast förekommer färre än fem gånger per timma under dag- och kvällstid, vilket bullerutredningen visar i detta fall). Kommunen bör ändå överväga om det verkligen är lämpligt (och attraktivt) med balkonger i så

pass bullerutsatt läge som plankartan föreslår, särskilt om de dessutom är helt utan bullerskydd.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att införa bullerskydd eller utformningsbestämmelser som minskar bullerstörningen för de balkonger som är tänkta att komma till stånd i de mest bullerutsatta lägena.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

I avsnittet om dagvatten behöver det finnas en hänvisning till Umeå kommuns dagvattenprogram och en redovisning av hur programmet ska följas i detaljplaneringen i området.

Avsnittet om miljö kvalitetsnormer (MKN) behöver kompletteras med en redovisning av den vattenförekomst som påverkas av planen och en mer välmotiverad bedömning av planens påverkan på vattenförekomstens status. I det här fallet är det vattenförekomsten Umeälven (WA7861386) som berörs av planen. Redovisningen ska innehålla:

- befintlig status och miljö kvalitetsnorm i vattenförekomsten
- hänvisning till VISS och datum då informationen hämtades
- miljöproblem och påverkan om vattenförekomsten inte uppnår eller riskerar att inte uppnå god status
- hur planerad verksamhet och markanvändning kan påverka status i vattenförekomsten
- hur kommunen har tagit hänsyn till MKN för vattenförekomsten
- hur dagvatten bedöms påverka status och möjlighet att nå MKN i vattenförekomsten
- ifall planerad verksamhet och markanvändning kan bidra till att nå MKN i vattenförekomsten.

Om MKN riskerar att inte kunna följas behöver planförslaget kompletteras med åtgärder så att MKN kan följas.

Gestaltning, utformning, kulturmiljö

Planbeskrivningen anger att "Befintlig struktur längs Bryggargatan bedöms vara ett viktigt inslag i stadsbilden och för att förstärka upplevelsen av att byggnaderna följer samma linje möjliggör detaljplanen en byggrätt med placering längsmed gatan". I denna formulering konstaterar kommunen att befintlig struktur och stadsbild är viktiga att följa. Länsstyrelsen anser att detta även bör gälla byggnadshöjder. Angränsande äldre detaljplaner i området anger högsta våningsantal till 2 eller 3 våningar, nyare detaljplanen för Kamrern 5 i närheten anger högsta totalhöjd 8 meter. Det kan då ifrågasättas att detaljplanen föreslår ett bostadshus i 5 våningar med nockhöjd 16,4 meter vilket innebär att totalhöjd kan vara ytterligare något högre. Om kommunen verkligen anser att befintlig struktur och stadsbild är viktig så bör byggnadshöjden minskas till att överensstämma med övrig bebyggelse längs Bryggargatan och i området i övrigt. Ytterligare stöd för detta är

att de flerfamiljshus som finns i angränsande områden är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens byggnadsordningar.

Kommentar

Bullersituationen

Bullerutredningen visar att bullernivåerna vid fasad inte uppfyller de riktvärden som ställs för uteplats (balkong) men att gården kan användas som en uteplats i enlighet med riktlinjerna. Möjligheten att anordna en uteplats på innergården bedöms vara tillgodosett då område för friyta säkerställs. Därför bedöms det inte vara olämpligt med balkonger mot gata och huruvida det är attraktivt eller inte blir en fråga för byggherren. Då riktlinjerna uppfylls bedöms det inte heller vara lämpligt att ställa krav om bullerdämpande åtgärder på balkong.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Gestaltning, utformning, kulturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med två illustrationer, *sektion Bryggargatan* och *sektion Kronovägen*, under avsnitt Stadsbild. Även fortsättningsvis gör kommunen bedömningen att byggnadens höjd, 16,4 m nockhöjd, är anpassad till platsen trots att den blir högre än omgivande bebyggelse. Placeringen i hörnet av kvarteret innebär dels ett avslut på det egna kvarteret dels en övergång från flerbostadshuset i väster längsmed Bryggargatan. Fastigheten ingår i ett utpekat tillväxtområde och det är inte orimligt att tänka att det i framtiden kan ske ytterligare förtätning i kvarteret. Om kommunen strikt ska tillämpa anpassning till befintliga höjder kommer det innebära att kommunens tillväxtmål och översiktsplanens intentioner om förtätning i centrala miljöer blir svår att uppnå.

Anpassning till rådande stadsbild kan ske på många sätt och här har kommunen identifierat bebyggelsemönstret med förgårdsmark som en viktig del i områdets identitet. Siktlinjen längs med Bryggargatan bibehålls. Komplementbyggnader placeras fristående från huvudbyggnaden för att följa bebyggelsemönstret. En annan anpassning som görs är reglering om takvinkel för att dels undvika helt platta tak, som är helt främmande för området, dels undvika ett traditionellt sadeltak för att byggnaden ska få en ny tydlig årsring i kvarteret.

De flesta flerbostadshus i området består av 3 våningar med förhöjd sockel och vindsvåning. Ett nytt flerbostadshus på fyra våningar med indragen femte våning är förvisso högre, men det bedöms inte vara så högt att det medför en betydande påverkan på omgivningen eller på befintlig kulturmiljö. Kvarteret befinner sig inte heller inom ett riksintresse för kulturmiljö och därmed görs bedömningen att anpassning har skett i den grad som bedöms vara lämplig.

Den samlade kommunala bedömningen är att planförslaget inte påverkar närliggande kulturmiljö på ett avsevärt sätt.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses på punkterna avseende *dagvatten och miljökvalitetsnormer*. Yttrandet tillgodoses inte under punkterna *bullersituationen och gestaltning, utformning, kulturmiljö*.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och de önskar 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.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

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

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att det av samrådshandlingen framgår att friytan inom planområdet ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna och att det säkerställs i plankartan.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Ledningar i allmän platsmark ska ägas av VAKIN.

Park och natur

Inga synpunkter.

Gator och parkers samlade yttrande

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

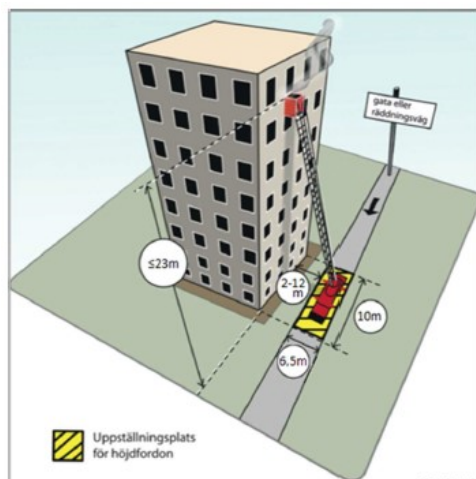
BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Detaljplaneförslagets syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för 10 – 12 bostäder fördelade i en byggnad på 4 våningar med indragen takvåning.

Umeåregionens brandförsvaret anser att frågan om utrymningsmöjligheter måste beaktas i planarbetet. Brandförsvaret förordar att byggnaden dimensioneras med trapphus som kan utgöra den alternativa utrymningsvägen från byggnaden, detta ger en robust byggnad där utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan.

Enligt Boverkets byggregler finns möjligheten att under vissa förutsättningar projektera utrymning från fönster/balkong så att den sker med hjälp av räddningstjänsten för byggnader i verksamhetsklass 1 och 3, dvs kontor och bostäder. Detta ställer dock krav på möjlighet att ställa upp bärbar stege (upp till 11 meter) och höjdfordon (upp till 23 meter) för utrymning.

Avstånd från byggnaden och ett höjdfordon uppställt parallellt med fasad får inte understiga 2 meter och inte överstiga 12 meter. Se figur nedan som redovisar förutsättningarna för uppställningsplats för höjdfordon.



Följande måste tas i beaktande vid planering och projektering:

- Har samtliga bostäder två av varandra oberoende utrymningsvägar?
- Är det någon bostad som inte är genomgående? Dvs kan fönster/balkongutrymning endast ske åt ett håll?
- Om uppställning av höjdfordon på allmän gata ej går att anordna enligt de i figuren ovan beskrivna förutsättningarna måste uppställningsplatser anordnas inom fastigheten. Uppställningsplatserna ska

utföras enligt anvisningar i Umeåregionens brandförsvares dokument "Utrymning med brandförsvarets stegutrustning – råd och anvisningar".

Kommentar

Detaljplanering sker i första hand för att pröva markens lämplighet för bebyggelse och underlätta efterföljande bygglovsprövning för denna. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sätter gränserna för vad som får regleras i en detaljplan och när det gäller krav på byggnadsverks tekniska egenskaper får kommunen inte reglera mer än vad som följer av 4 kap 12 och 16 §§ PBL. Dessa regler handlar om bestämmelser om skydd mot störningar, utformning och utförande och får användas endast för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras.

Byggnaders tekniska egenskaper regleras i 8 kap PBL, 3 kap i Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, samt i Boverkets byggregler (2011:6), BBR, och i Boverkets tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (2011:10), EKS. Planbestämmelser om utförande ska inte reglera sådant som regleras av dessa byggregler, det vill säga de tekniska lösningarna hos byggnadsverken.

Dimensionering av trapphus i händelse av brand är ett tekniskt egenskapskrav som redan är reglerat i PBL eller i annan lag, förordning eller föreskrift och ska därför inte regleras med hjälp av planbestämmelser.

Även om den aktuella fastighetens storlek och placering i förhållande till gata eller annan hårdgjord yta bör möjliggöra utrymning via uppställning av höjdfordon, är utrymning en fråga som hanteras i en kommande bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Avfall och återvinning

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera soprummet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller gällande NOA. Om utrymme inte finns för en vändplan inne på fastigheten och

sopbilen förväntas stå utmed vägen och utföra tömning förordas en angöringsficka. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte bör placeras framför entréer eller lekyta.

I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvattnen. Vid exploatering har fastighetsägare rätt att ansluta till den kommunala VA-anläggningen. VA-huvudmannen anvisar förbindelsepunkter för respektive vattentjänst i bygglovsskedet.

Vakin har således inget att erinra.

Kommentar

Tillkommande bebyggelse är en komplettering i en befintlig miljö och det bedöms inte finnas utrymme för en angöringsficka.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

BRF Tegsbjörken, Spetsen 17, har ej godkänt överföring av någon mark enligt nuvarande Ordförandes vetskap. De önskar mer exakt information kring vilken mark de kommer tappa då infart till parkering på baksida samt deras sophantering är placerad där det ser ut som att den nya fastigheten kommer byggas.

Kommentar

BRF Tegsbjörken äger fastigheten Spetsen 12 och en privatperson äger fastigheten Spetsen 17. Enligt fastighetsregistret finns det inget officiellt avtal eller servitut som innebär en rättighet att använda eller belasta, fastigheten Spetsen 17 till förmån för fastigheten Spetsen 12. Boende i BRF Tegsbjörken har möjlighet att använda den andra infarten.

Ägare till Västerteg 2:63 avser att förvärva Spetsen 17 då detta är en förutsättning för planens genomförande. Ingen mark kommer överföras från Spetsen 12 till Västerteg 2:63.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Med anledning av bebyggelse runt objektet så bör huset inte blir högre än befintlig byggnad på Bryggargatan 36.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykeltrafik vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. I området finns en varierad bebyggelse och planerad bebyggelse bedöms vara anpassad till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Höjden och utformningen av den föreslagna byggnaden ger oönskad insyn i omkringliggande fastigheter samt avviker kraftigt mot befintlig bebyggelse. Byggnaden bör anpassas så olägenhet för grannfastigheter minimeras och höjden anpassas mot omgivningen.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykeltrafik vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. I området finns en varierad bebyggelse och planerad bebyggelse bedöms vara anpassad till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd och utformning.

Även om byggnadens höjd kan medföra en viss olägenhet avseende insyn görs bedömningen att fastigheter på andra sidan Bryggargatan och Kronovägen samt angränsande fastigheter inom kvarteret inte drabbas av en sådan olägenhet att det inte bedöms vara lämpligt att bebygga fastigheten. Minsta avstånd mellan planerad bebyggelse och befintlig bebyggelse är drygt 18 meter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Ett sådant pass högt hus passar inte in i området och det kommer medföra skuggning på dennes tomt och uteplats, vilket kommer att ske alla sommarkvällar. Solläget försvinner till nästan 100% av planerad åtgärd.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykeltra-

fik vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. I området finns en varierad bebyggelse och planerad bebyggelse bedöms vara anpassad till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd.

Även om byggnadens höjd kan medföra en viss olägenhet avseende skuggning på närliggande fastigheter bedöms den vara så liten att ljusförhållandena bedöms vara fortsatt goda i området. Radhuset på andra sidan Bryggaregatan har sina uteplatser i norr och den skuggning som visas på deras egen fastighet i solstudien beror uteslutande på skuggning från det egna bostadshuset.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Trafiksituationen i området är redan ansträngd, bland annat på grund av en smal korsning med närliggande kurva, och att anlägga en ny in- och utfart mot Kronovägen skulle innebära en betydande försämring för boende norr om planområdet. Barn både cyklar och går till för- och grundskola och på vintern finns inga trottoarer framskottade vilket gör att läget är extremt ansträngt. Det är bättre att ha kvar in- och utfarten mot Bryggargatan.

Ett nytt flerbostadshus innehållande 12-14 lägenheter genererar mer trafik till området då alla mest troligt har en eller två bilar. Dessutom tillkommer övrig trafik i form av besökare, sopbilar, postbilar och andra transporter.

Ett nytt flerbostadshus på fyra eller fem våningar passar inte in i området utan det räcker med ett flerbostadshus på två våningar med vind som detaljplanen anger idag. Det blir bara problematiskt med för många lägenheter.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykeltrafik vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. I området finns en varierad bebyggelse och planerad bebyggelse bedöms vara anpassad till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd.

Det bedöms inte lämpligt med utfart mot Bryggargatan eller korsningen Bryggargatan/Kronovägen på grund av befintlig placering av huvudnät av gång- och cykelväg. För att minska risk för påverkan på gällande trafiksituation görs bedömningen att in- och utfart ska placeras mot Kronovägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Det hus som placeras på tomten är alldeles för stort, både till area och höjd, för den lilla tomten. Huset passar inte in med omgivande bebyggelse och minst en våning måste bort. Mot gemensam tomtgräns kommer en länga med bilplatser att byggas vilket kan medföra att befintlig häck far illa på grund av skuggning. Finns utrymme att sköta häcken mellan bilplatssidan och häcken? Taket behöver förses med snörasskydd.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykeltrafik vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. I området finns en varierad bebyggelse och planerad bebyggelse bedöms vara anpassad till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd och utformning.

Mellan komplementbyggnad och tomtgräns finns ett utrymme på 1 meter som inte får bebyggas. Det bedöms vara tillräckligt för att sköta underhåll. Snörasskydd är ett tekniskt egenskapskrav som hanteras i en eventuell kommande bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Vi anser att förslag om ny detaljplan utgör en oacceptabel avvikelse från den befintliga stadsplanen, där byggnaderna i huvudsak är uppförda i 2,5 plan med sadeltak, och därav ändrar området karaktär negativt. Om detta förslag realiserar kommer den få ett flertal negativa konsekvenser för oss som ägare av närliggande fastighet.

1. Konsekvenser på när- och boendemiljö.

1.1. Solljusförhållanden. Nya detaljplanen medför en försämring då viss skuggning kommer att ske av vår tomt (framsida). Detta skulle kunna åtgärdas genom att minska den tillåtna höjden på fastigheten.

1.2. Insyn. Nya detaljplanen med balkonger i vinkel mot vår framsida kommer öka insynen i vår fastighet.

1.3. Utsikt. Nya detaljplanen medför begränsning av utsikten från vår framsida (och fönster på framsidan).

1.4. Snöröjning. Redan idag är snöröjningen på Kronovägen bristfällig vilket resulterar i att det vissa sträckor endast finns en fil att köra i samt ingen trottoar för gångtrafik. Detta gäller även utanför vår fastighet där detta är ett problem. Med nya förslaget riskerar detta att bli ännu sämre eftersom att en del snö idag läggs på fastigheten Västerteg 2:63.

1.5. Sophantering. När vägen (Spetsen 17) mellan Kronovägen och Bryggargatan försvinner kommer närliggande fastighet Spetsen 12 att behöva flytta upp sina soptunnor mot Kronovägen vid tömning. Vi har svårt att förstå hur detta skall lösas i praktiken om man tänker att även Västerteg 2:63 soptunnor skall stå längs Kronovägen vid tömning? Vart placeras upp 15-20 soptunnor? I kombination med dålig snöröjning och parkering längs gatan kan detta bli en mardröm som får konsekvenser för oss i närliggande fastighet.

1.6. Trafik. Med tänkt utfart Kronovägen kommer trafiken öka på redan hårt trafikerad gata. Detta är negativt för oss som barnfamilj då det kommer försämrade för barnens möjlighet att vistas / cykla / leka i anslutning av vägen. Det är redan nu problem med bilister som inte respekterar rådande hastighetsgränser. Många barnfamiljer går och cyklar denna väg till Böleförskola.

1.7 Parkeringar. Redan idag används Kronovägen av många för parkering (mest troligt boende i fastigheter längs gatan). Detta skapa problem med både snöröjning, sophämtning samt för oss när vi skall köra in och ut från vår uppfart (extra krångligt med släpvagn). Med ytterligare en fastighet med 12 lägenheter kommer detta bli ett större problem. Besökare till den fastigheten kommer, och kanske även boende, stå längs gatan. Bara att titta på Odlarvägen teg som referens, där går knappt att ta sig fram pga av bilar parkerade på bägge sidor av vägen. Stor risk att liknande situation uppstår här.

Kommentar

I närområdet finns det flertalet byggnader som är högre än 2,5 våningar varvid bedömningen görs att planerad bebyggelse inte ändrar områdets karaktär på ett sådant negativt sätt att det inte bedöms vara lämpligt.

- 1.1 Enligt genomförda solstudier så bedöms skuggningen inte medföra en sådan olägenhet som man inte kan förvänta sig då en stad ska förtätas. Viss skuggning sker på framsidan av tomterna längsmed Kronovägen på förmiddagar på vårvinter (mars) och höst (september). Under sommarmånader när utevistelsen är som störst är det minimal påverkan på fastigheter norr om Kronovägen. Solstudien visar att den nya byggnaden inte kommer medföra någon skuggning alls på klagandes fastighet.
- 1.2 Bebyggelsen på andra sidan Kronovägen är parhus vars framsida består av garageuppfart, gångväg till entrén och en mindre friyta. Uteplats är placerad på baksidan av husen där gårdarna är som störst och har bra ljusförhållanden. Avståndet mellan ny byggnad och klagandes tomtgräns är drygt 29 meter och avståndet mellan ny byggnad och klagandes bostadshus är drygt 44 meter. Även om den nya byggnadens höjd kan medföra en viss olägenhet avseende insyn görs bedömningen att fastigheter på andra sidan Bryggargatan och Kronovägen samt angränsande fastigheter inom kvarteret inte drabbas av en sådan olägenhet att det inte bedöms vara lämpligt att bebygga fastigheten.
- 1.3 Även om den nya bebyggelse medför en viss förlorad utsikt bedöms det inte vara en betydande olägenhet då området är en del av en stadsmiljö.
- 1.4 Snöhanteringen sköts av Driften inom avdelningen Gator & Parker och således är det dem man ska kontakta för driftsfrågor. Fastighetsägare ansvarar för att ta hand om sin egen snö och ska således inte placera den på annan fastighet.
- 1.5 I detaljplanen möjliggörs det för komplementbyggnad som kan placeras vid in- och utfarten och användas för sophantering för fastigheten Västerteg 2:63. Spetsen 17 har idag använts som en extra in- och utfart för fastigheten Spetsen 12, det finns dock inget avtal om att nyttja fastigheten Spetsen 12 för detta ändamål. Spetsen 12 kommer således att behöva lösa sin sophantering på annat sätt.
- 1.6 Det bedöms inte lämpligt med utfart mot Bryggargatan eller korsningen Bryggargatan/Kronovägen på grund av befintlig placering av huvudnät av gång- och cykelväg. Ett mindre flerbostadshus bedöms inte heller bidra med en sådan stor trafikmängd att det skulle innebära en sådan påverkan på trafikmängden att det skulle medföra en betydande olägenhet.
- 1.7 Avsatt yta i detaljplanen bedöms vara tillräcklig för att lösa parkeringsbehovet (inklusive besöksparkering) för flerbostadshuset. I övrigt gäller rådande trafik- och ordningsregler.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Jag vill börja med att hävda att detaljplanen är belägen på ett gammalt funktionsområde som har ett kulturvärde. Det finns enbart max 3 våningar höga flerfamiljshus blandat med parhus och villor. Området är bevarandevärt. Det föreslagna huset kommer med andra ord inte att ge en god helhetsverkan utan kommer att påverka området negativt.

1. Detaljplanens tomt är trekantig och sluttande, belägen mitt i en korsning. Tomten är lämplig för ett en- eller tvåfamiljshus då ytan inte är större än 1000 "dåliga" kvadratmeter. Det kommer inte finnas några utrymmen för boenden att vistas utomhus eller parkeringar för alla. Jag ser inte heller hur man ska klara sophämtning samt snöröjning. Ritningarna ni har lagt upp på kommunens hemsida stämmer inte med verkligheten på någon punkt. Att som kommunen hävda att själva grunden på huset kommer att vara 300 kvadratmeter är orealistiskt med tanke på vad man vill bygga. Jag misstänker även att infarten kommer vara för nära korsningen och på så sätt vara trafikfarlig.
2. Det hus man visat ritning på är alldeles för högt. 5 våningar och argumentet från kommunen att det var 4 våningar med vind (byggherrens ord) är rent förolämpande då det tydligt var lyxlägenhet/er på 5 våningen. Det hus man ska bygga bör även stil- och färgmässigt passa in i området vilket förslaget inte gör. Tomten är lämplig för ett en- eller tvåfamiljshus och ska man bygga ett flerfamiljshus bör det vara max 3 våningar med ca 6 lägenheter för att passa in i befintlig miljö.
3. Vår förening kommer att vara de som drabbas på riktigt av detta förslag. Den väg som går på baksidan mellan vår tomt och detaljplanens tomt har vi alltid underhållit. Vi har bekostat renovering och snöskottning eftersom det varit oklart vem vägen tillhört och eftersom vi har stort behov av den. Vi kommer att få problem med att klara sophämtning samt snöskottning. Som jag ser på saken så blev dåvarande styrelse lurad att hugga ned träd som stod mellan tomterna vilket antagligen har skapat erosion i sluttningen och dessutom skapat utrymme för dem att "stjäla" mark av oss. Vår närmiljö blir kraftigt påverkad till det sämre. Vårt hus har nyligen genomgått stora renoveringar och jag är även oroad över att bygget kommer att påverka vår husgrund och fasad. Att som kommunen säga att det blir mellan oss och byggherren är att göra det lätt för sig. Det är vi som förening som kommer att behöva driva frågan mot ett miljardföretag.
4. Det kommer troligen bli STORA problem under byggtid där jag starkt misstänker att byggherren kommer stjäla parkeringar och förvaring på vår tomt och då det är min och mina föreningsmedlemmars boendemiljö är det djupt oroande och stressande. Det kommer mest trolig även bli blockeringar runt den mycket trafikerade korsningen bryggargatan/kronovägen. Det gäller bil-, cykel- och gångtrafik. Sedan

kommer det innebära stora störningar i boendemiljö avseende ljud och luftmiljö. Säkerhetsriskerna trafikmässigt är redan idag stora och kommer att bli oacceptabla under eventuell byggtid. Jag vill avsluta med att säga att det var upprörande att inse att kommunens samrådsmöte som jag trodde skulle behandla våra frågor och oro sakligt egentligen var ett möte där kommunens representanter stod och talade i dåvarande ägares sak. Det finns säkert mer jag skulle kunna anföra emot denna detaljplan men det kanske kommer i överklagan.

Kommentar

I närområdet finns det en varierad bebyggelse med olikartad utformning och varierad höjd. Det finns byggnader som är högre än 3 våningar och sammantaget görs att planerad bebyggelse inte ändrar områdets karaktär på ett sådant negativt sätt att det inte bedöms vara lämpligt.

1. Detaljplanen säkerställer att ytan som finns för friyta och parkering är tillräckliga för fastighetens behov. Sophantering kommer ske mot Kronovägen och där finns det även möjlighet att uppföra en komplementbyggnad för avfallshanteringen. I samråd med Gator & Parker har in- och utfarten placerats där den bedöms påverka befintlig trafiksituation som minst. In- och utfarten placeras inte för nära korsningen.
2. Detaljplanen möjliggör för uppförande av ett flerbostadshus med 4 våningar och en indragen 5e våning. Illustrationen som visas är endast ett förslag vilket innebär att färg-, form- och materialval kan komma att ändras. Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykeltrafik vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär.
3. En privatperson äger Spetsen 17. Enligt fastighetsregistret finns det inget officiellt avtal eller servitut som innebär en rättighet att använda eller belasta fastigheten Spetsen 17 till förmån för fastigheten Spetsen 12. Boende i BRF Tegsbjörken har möjlighet att använda den andra infarten. Snöskottning och sophämtning samt in- och utfart ska lösas på den egna fastigheten. Ingen mark kommer överföras från Spetsen 12 till Västerteg 2:63.
4. Störningar i form av vibrationer, buller och ljus i samband med byggnation hanteras i det tekniska skedet i en bygglovsprövning. Trafikstörningar i form av blockering, omledning av trafik o dyl. hanteras genom tillstånd via Gator & Parker.

Yttrandet innehåller flera punkter som inte hanteras i en planprocess och har såldes inte besvarats.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Det finns redan in- och utfarter längsmed hela Kronovägen på båda sidor om vägen och därför är det inte önskvärt med en till in- och utfart. Vägen går mot en kurva som ansluter till en korsning och trafiksituationen är tillräckligt ansträngd som den är. Kronovägen går dessutom ned mot en kurva som ansluter i en korsning vilket inte är trafiksäkert. Alla hus längsmed Kronovägen ligger i direkt anslutning till vägen och det finns inget ytterligare skydd för trafik. Området behöver mer gröna ytor och det nya bostadshuset ska inte vara högre än två våningar med vind.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. I området finns en varierad bebyggelse och planerad bebyggelse bedöms vara anpassad till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd. Det bedöms inte lämpligt med utfart mot Bryggargatan eller korsningen Bryggargatan/Kronovägen på grund av befintlig placering av huvudnät av gång- och cykelväg. För att minimera påverkan på trafiksäkerheten och rådande trafiksituation görs bedömningen att in- och utfarten ska placeras mot Kronovägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Utgår man från Bryggargatan eller Kronovägen när bygghöjden beräknas? Det är 1,5 meter höjdskillnad och det gör ju en hel beroende på var man utgår ifrån. Av vilken anledning görs ett "visst" undantag från bygghöjden som beskrivs i detta fall och vad innebär ett visst undantag? Är det en meter eller en våning? Grundfastigheten hör ju till Bryggargatan och höjden på huset bör därför ligga i samma linje som övriga hus efter samma gata. Kommunen gör inte samma bedömning om bygghöjder då det tydligt kommunicerades i en bygglovansökan att bygghöjden skulle gå i samma linje med övriga hus efter Kronovägen fast det fanns hus med högre nockhöjd på andra sidan vägen. Då nu aktuell fastighet hör till Bryggargatan är det märkligt att kommunen gör en annan bedömning där man helt plötsligt kan överskrida bygghöjden utifrån övriga byggnader efter Bryggargatan.

Trafiksituationsutredningen känns undermålig då de illustrationsbilder som finns enbart redovisar 5 parkeringsplatser för bil medan huset ska inrymma 10 lägenheter? Finns det krav på att vissa boende att de inte får ha bil samt vars skall de besökande parkera? Under vintertid är Kronovägen i princip enkelriktad och det är inte möjligt att parkera längsmed gatan. Både bilar och gående barn trängs längsmed gatan. Den trottoar som nyttjas sommartid går inte att använda vintertid då den är överskottad.

Trafiksituationen i området har förvärrats och mängden trafik har ökat sedan Engelska skolan och Böle förskola öppnade då Kronovägen används som genomfart. Här önskas en bättre förklaring kring hur man tänkt.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. Fastigheten har närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykel vilket gör att en högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. I det här fallet innebär det att byggnaden tillåts bli fyra våningar med en indragen femte våning jämfört med 3 våningar med vind och förhöjd sockelvåning som finns på flera platser i närområdet. Nockhöjden beräknas från medelmarknivån intill huset och då byggrätten är placerad längsmed Bryggargatan så kommer marken och byggnaden med stor sannolikhet anpassas efter gatunivån där.

När en ny detaljplan arbetas fram tas det hänsyn till flertalet olika aspekter och det handlar inte bara om anpassning till befintlig miljö utan även till kommunens andra mål, exempelvis tillväxt. Det innebär att det som tillkommer kan komma att avvika från befintlig byggd miljö då planbestämmelserna för en ny detaljplan jämfört med befintlig detaljplan kan se annorlunda ut. I en bygglovsansökan prövas sökt bygglov mot nu gällande detaljplan och det som finns i området vilket gör att bedömningen av er bygglovsansökan ser annorlunda ut jämfört med en detaljplaneprocess.

Avsatt yta i detaljplanen bedöms vara tillräcklig för att lösa parkeringsbehovet (inklusive besöksparkering) för flerbostadshuset. Illustrationernas vinklar gör att hela carportlängan inte syns. I övrigt gäller rådande trafik- och ordningsregler.

Att trafiksituationen i området upplevts ha förvärrats sedan Engelska skolan och Böle förskola har öppnat är ingenting som kan hanteras inom ramen för denna detaljplaneprocess.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan har reviderats under bebyggandets omfattning där *e₁ - Största bruttoarea är 1150 kvadratmeter* har ändrats till *Största bruttoarea är 1150 kvadratmeter. Utöver det får källare uppföras.*

Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitten stadsbild, miljökvalitetsnormer vatten och fastighetsrättsliga frågor.

Fysisk planering, Umeå kommun, september 2023.

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