

Detaljplan för fastigheterna Töreln 6 och del av Ersmark 22:2 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Töreln 6 och del av Ersmark 22:2 har upprättats av Umeå kommun, detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens förtätningsstrategi. Tillkommande bebyggelse anpassas till den omgivande bebyggelsen avseende höjd, placering och utformning. Syftet är också att säkerställa en hållbar dagvattenhantering samt möjliggöra för uppförande av nätstation inom området.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-05-16 – 2023-06-06** samt granskning under tiden **2024-01-17 – 2024-02-16**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriet har inga synpunkter på rubricerad plan.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

Två yttranden med samma text daterade 2024-01-17 och 2024-01-25 har inkommit.

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Byggherren informeras om att PostNord ska kontaktas i samband med projektering och nybyggnation av flerbostadshusen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnen har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker förslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, VATTEN OCH AVLOPP

Vakin har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN – AVFALL OCH ÅTERVINNING

Vakin har inga synpunkter annat än det som yttrades i samrådsskedet.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Enligt detaljplan är högsta taknockhöjd 14,5 m, och det huset planeras byggas rakt i vårt söderläge på andra sidan vägen. Detta innebär att det huset helt kommer blockera solen i nedervåningen för oss i 5 månader under vinterhalvåret. Den årstiden är nog mörk som den är, och att inte kunna se solen i vardagsrummet eller på uteplatsen på hela vintern känns fullständigt katastrofalt och oacceptabelt.

Vi motsätter oss därför kraftigt detta planerade bygge. Det är alldeles för högt.

Kommentar

Enligt 2 kap. 9 § PBL (plan- och bygglagen) får planläggning av mark inte ske så att lokalisering, placering och utformning medför betydande olägenhet.

De solstudier som är gjorda visar att samtliga fastigheter i anslutning till Töreln 6 får minst fem timmars sol vid vår- och höst-dagjämningen.

Kommunen hänvisar till planbeskrivningen och texten under rubriken "Ljusförhållanden" och vidhåller att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet i lagens mening avseende skuggning av intilliggande fastigheter.

Kommunen vidhåller sina synpunkter från samrådet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Ni (Umeå kommun) har en undersökning om boende på Ersboda: <https://www.umea.se/byggaboochmiljo/stadsplaneringochbyg-gande/stadsdelarochomraden/ersboda.4.4ff54ec174f999469c749.html#Grafikochstatistik>. Under rubriken "Tio utmärkande drag" står bl a "Här bor man mindre rymligt jämfört med genomsnittet – man är mer trångbodda än snittet." Längre ner i undersökningen under rubriken "Önskemål för framtiden" finns kommentarer från boende på Ersboda. Där kan man läsa att "Många av de som kommenterat menar även att Ersboda skulle stärkas av att den befintliga bebyggelsen kompletteras med småhus och äganderätter samt att området skulle må bra av en statushöjning". Det finns alltså ett uttalat behov av småhus, INTE ännu fler trångbodda lägenheter! Här finns nu ett område på Ersboda (Töreln 6), där småhusbebyggelse smälter in perfekt med omkringliggande bebyggelse. Förutom att trångboddheten skulle minska, skulle det även göra att området får den statushöjning som det så väl behöver. Det skulle även innebära att det sociala kapitalet som idag är mycket lågt på Östra Ersboda skulle kunna höjas. Förutom ovanstående skulle det dessutom visa att ni faktiskt läser era egna rapporter OCH att ni tar hänsyn till vad de boende på området tycker!

Slutligen, om ni ändå bestämmer er för att bygga enligt förslaget, varför då lägga ner tid, pengar och engagemang på att göra dessa undersökningar, när ni ändå inte tar någon hänsyn till vad som kommer fram i undersökningen? Den frågan skulle jag då gärna vilja ha svar på.

Kommentar

I översiktsplanen framgår att Umeå kommun förespråkar en komplettering av bebyggelse inom fem kilometer från stadskärnan och universitetsområdet. Inom denna radie ska staden tillåtas växa, med högre och tätare bebyggelse. Det aktuella planområdet ligger inom fem kilometer från stadskärnan och universitetsområdet och förtätningen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Vidare står det i översiktsplanen att inriktningen att bygga en tät, attraktiv blandstad genom komplettering av staden är stark. Anslutande stadsdelar föreslås kompletteras med omkring 25 procent fler boende och verksamma.

Förtätning ska alltid göras genom en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och så att inga betydande olägenheter för grannar uppkommer. Planförslaget innebär att fler bostäder skapas vilket är ett väsentligt allmänt intresse och kommunen bedömer att planförslaget inte orsakar några betydande olägenheter för intilliggande grannar. Planförslaget ligger inom ramen för vad som kan förväntas inom ett område som Ersboda.

Den enkätundersökning som gjordes utgör en vägledning för politiker och tjänstemän när beslut som rör bland annat planering av stadsdelen Ersboda ska fattas. Det är en vägledning som ska beaktas tillsammans med bland annat bostadsförsörjningsprogrammet, översiktsplanen och plan- och bygglagen vid beslut. Många olika faktorer och avvägningar spelar in och resultatet blir en sammanvägning av allt detta.

För övrigt vidhåller kommunen sina synpunkter från samrådet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Placering av byggnader och höjd:

Vi ser att kommunen har beslutat att flytta den östra byggnaden både i sydlig och västlig riktning. De har även valt att ta ner den norra byggnaden från fyra till tre våningar, allt detta är ju en bit på vägen och visar på en vilja till att samarbeta med oss boende. Tyvärr känner vi att det i sig inte medför en jättestor förändring för vår del.

Vi hävdar fortfarande att man ska överväga den ursprungliga planutredningen om byggnader på max 2 respektive 3 våningar.

Diariernr: BN-2021/00664.

Vi påstår att följande argumentation fortfarande är gällande:

Med en byggnation av 3 våningar mot Törelvägen så kommer det att ge en betydande insyn på vår fastighet, Vi kommer att bli kraftigt drabbade av skuggning under stora delar av året samt att det som mest drabbar den del av vår tomt där vi har vår uteplats. Att inte kunna nyttja solljuset under de få månader om året, som vi i norr har tillgång till det, kommer att påverka livskvalitén negativt och förhindra möjlighet till dräglig utevistelse och odlingsmöjligheter på vår fastighet. Trygghetskänslan kommer också att påverkas, dels av minskat ljusinsläpp i form av skuggning stora delar av året, samt att den ökade insynen som det medför kränker känslan av att ha ett privat hem. Att vårt barn ska måsta ha rullgardiner neddragna hela tiden, för att man inte vill riskera att bli tittad på, känns inte bra.

Som ni nämner så står det ju i plan – och bygglagen att planläggning av mark inte ska ske så att lokalisering, placering och utformning medför betydande olägenhet. Vem är det då som avgör huruvida det är av betydande olägenhet, om man inte rådgör med de befintliga boende? Vi har vår huvudsakliga utemiljö i sydvästlig riktning, samt både fönster på övervåning och helglasad fasad i samma riktning. Då sommaren är begränsad här i norr vill man kunna tillbringa så stor del som möjligt på dessa ytor under vår lediga tid.

Ni nämner att det blivit skillnad i solinsläpp då ni placeringsmässigt flyttat den Östra byggnaden något, men vad vi kan utläsa är att det i princip ser likadant ut som innan. Det handlar inte ens om en hel timme längre solinsläpp under juli och september, utan om några ynka minuter.

Insyn

Att ständigt känna sig iakttagen av människor i sin privata bostad medför otrygghet och en olustkänsla. Detta skulle kommunen väldigt enkelt kunna råda bot på genom att ta ner byggnaden mot öster till 2 våningar. Att det finns befintlig växtlighet i form av träd eller häck är inget som man kan räkna med är beständigt, delvis på grund av det nordliga läge vi har här uppe, med bland annat stora snömängder samt dåliga somrar etc. Vid ett bortfall av växtligheten blir tomten helt exponerad och det är också något som tar 10-15 år att återställa till dagsläget. Häcken är dessutom inte lövbeklädd under hela året.

Anpassning till området

En lång och hög huskropp efter Törelvägen kommer att upplevas tung och kompakt i utseende. Här bör byggnaden begränsas till max 2 våningar och en byggnadshöjd anpassad till höjden för närliggande villaområde som planen angränsar mot. Inte till byggnader som ligger på andra sidan Kärnvägen. Vintertid är Törelvägen så smal att man inte kan mötas två bilar i bredd vilket ytterligare kommer att förstärka korridor känslan med en lång och hög huskropp.

Solceller:

Fortfarande känns det begränsat med att använda solceller på vår fastighet och man funderar på lönsamhet. Det ligger inte i enlighet med kommunens energimål, att med egen producerad el på sina fastigheter kunna sänka sin elanvändning mot det uppsatta mål som finns till 2030. Detta skulle kunna lösas genom en att ta ner den östra byggnaden till två våningar.

Kommentar

Vad som utgör en betydande olägenhet eller inte är en bedömning som baserar sig på vad överprövande instanser (t ex mark- och miljödomstolen) har bedömt utgjort betydande olägenhet vid överklagande av bygglov eller detaljplaner. Domstolens bedömning baserar sig på bland annat hur centralt beläget planområdet är, hur den omgivande bebyggelsen är beskaffad och vad kommunen uttryckt för ambitioner i översiktsplanen. Dessa domar anses som vägledande för kommunens tjänstemän.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär en betydande olägenhet.

För övrigt vidhåller kommunen sina synpunkter från samrådet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Endast redaktionella justeringar görs.

Planbeskrivningen:

På sidan 30 ändras texten för den preliminära tiden för antagande till april 2024.

På sidan 30 stryks del av mening, "...samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas.", eftersom det inte har att göra med när planen antas.

Plankartan:

Formuleringen av bestämmelsen f₂ ändras från "Byggnad får som mest vara 3 våningar" till "Byggnad får som mest ha 3 våningar."

Bestämmelsen f₃ delas upp i två bestämmelser.

Texten för bestämmelsen f₄ kompletteras med "...över prickmark".

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet (ange namn, adress för de som inte omfattas av GDPR)

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7
- YTTRANDE 8
- YTTRANDE 9
- YTTRANDE 10
- YTTRANDE 11
- YTTRANDE 12

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2024

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med kartingenjör Sandra Thomée som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.