

Detaljplan för fastigheten Sävar 4:40 m.fl. inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sävar 4:40 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostäder med centrumfunktion.

Planen har handlagts med standardförfarande och har varit föremål för samråd från 2020-04-20 till 2020-05-15. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

I fortsättningen kommer detaljplanen att handläggas med utökat förfarande och det kommer att hållas ett nytt samråd.

Nedan redovisas de skriftliga yttranden som inkom under samrådet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Länsstyrelsen

Har inkommit med yttrande enligt nedan

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för bostäder och centrumverksamhet.

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

Enligt planhandlingarna förhåller sig planförslaget till den fördjupade översiktsplanen över Sävar. Det stämmer inte då den nya översiktsplanen är under samrådsförfarande. Länsstyrelsen anser därför inte att man kan hänvisa till fördjupningen då den inte har kommit så långt i sin process och då den dessutom är under sitt andra samråd (omtag). I planbeskrivningen är det också hänvisat till detaljplan från 1974 för området angående intention om centrumverksamheter. I den gällande fördjupade översiktsplanen från 1995 anges det däremot att centrum endast ska finnas inom den västra delen. Dessutom förhåller sig planförslaget inte till rekommenderad exploatering enligt gällande översiktsplan. Länsstyrelsen anser således att detaljplaneförslaget ska handläggas med utökat förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Hälsa/säkerhet (buller)

I planbeskrivningen är det nämnt att ingen separat bullerutredning har genomförts. Ändock är det angivet att prognostiserat flöde inte påverkar nämnvärt de värden som ändå redovisas utan någon ingående förklaring. Länsstyrelsen anser att kommande handlingar ska redogöra för bullersituationen mer ingående samt redovisa om det prognostiserade flödet tar hänsyn till den kommande fördjupade översiktsplanen över Sävar samhälle. Som underlag ska användas de illustrationer som redovisas då det södra bostads-/centrumhuset synes vara placerat närmare korsningen Generalsvägen/Majorsgatan än det befintliga som finns med på den redovisade bullerkartan.

Övrigt

Parkering

Planförslaget ska redovisa hur parkeringen för centrumändamålet är tänkt att lokaliseras på fastigheten.

Dagvatten/friyta

Som länsstyrelsen kan uttyda av plankartan kan man endast anlägga ett underjordiskt garage i den västra och mellersta delen av planområdet. Om så inte är fallet utan intentionen är garage under större delar av planområdet/friytan ska det redovisas hur dagvattnet kan omhändertas. Planbeskrivningen beskriver omhändertagandet summariskt då stora problem kan uppstå med dagvatten ovanför ett bjälklag till underjordiskt garage. För att få ett någorlunda fullgott planteringsdjup för träd och buskar på friytan i sådant fall, bör ett minsta jorddjup finns som en planbestämmelse. Planhandlingarna bör även omnämna eventuell risk för översvämning vid 100-årsregn.

Barnkonvention

Då barnkonventionen är upphöjd till lag ska hänsyn tas till denna. Kommande planhandlingar bör redogöra hur detta är genomfört i denna planprocess.

Kommentar

Allmänt

Den nya fördjupade översiktsplanen för Sävar har nu vunnit laga kraft och i planhandlingarna kommer kommunen därför i fortsättningen att hänvisa till denna.

I den fortsatta processen kommer detaljplanen att handläggas med utökat förfarande på grund av att förslaget medger en exploatering som skiljer sig från områdets övriga byggnadsskala, att planområdet är beläget i närheten av en kulturmiljö och att detaljplanen sammantaget bedöms ha ett visst allmänintresse.

Hälsa/säkerhet (buller)

Planhandlingarna kompletteras med en bullerutredning samt en redogörelse för prognosticerade trafikflöden.

Parkering

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för vilka ytor som kan anordnas för parkering för centrumändamålet.

Dagvatten/friyta

Vilka delar av planområdet som får underbyggas med underjordiskt garage förtydligas i planhandlingarna. I det reviderade planförslaget regleras ett minsta planteringsdjup om 0,3 meter på gårdsbjälklag i syfte att fördröja dagvatten. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Befintligt ledningsnät har kapacitet att ta emot ett 10-års regn och när större regnmängder faller så rinner dagvattnet ner mot Sävarån.

Barnkonventionen

Planförslaget möjliggör för friytor för lek och beaktar siktlinjer för trafik. Barnkonventionen är en lag bland andra som har beaktats i planprocessen. Planbeskrivningen kompletteras med en mer ingående beskrivning av barnperspektivet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Ett planförslag för Sävar 4:40 är [på] samråd fram till 15 maj 2020. Planområdet ligger i östra delarna av centrala Sävar. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt centrumverksamhet.

Det pågår ett samråd för Fördjupad översiktsplan för Sävar (2020), där planförslaget uttrycker att en förtätning inom befintligt Sävar är önskvärt och där volymerna bör bli högre än befintlig bebyggelse. En blandning av verksamheter och bostäder är önskvärt, framförallt i de centrala delarna av Sävar samt i närheten av framtida resecentrum. Förslaget till detaljplan för Sävar 4:40 är därför i enlighet med ambitionerna i förslaget till fördjupad översiktsplan för Sävar (samrådshandling 2020). Även Fördjupningen för Umeå (2011) och bebyggelsescenariot uttrycker att Sävar (tillsammans med Hörnefors) får, med en framtida dragning av Norrbotniabanan, goda förutsättningar att utvecklas och föreslås växa med 6000 personer. Detta ger ett stöd för att öka volymerna jämfört med befintlig struktur i Sävar.

Planförslaget möjliggör bostäder i åtta till tio våningar i planområdets norra del samt bostäder med centrumverksamhet i bottenplan i upp till fem våningar i planområdets södra del. Tillskottet av lägenheter i centrala lägen är välkommet i Sävar, då andelen lägenheter är låg i Sävar jämfört med kommunens övriga större tätorter. I genomförda dialoginsatser i Sävar har även sävarborna uttryckt ett stort behov av fler lägenheter.

Planområdet ligger centralt i Sävar och har tidigare utgjorts av en centrumbildning med bland annat livsmedelsaffär och biograf, i dagsläget finns en pizzeria och en frisörsalong i kvarteret. Med ett växande Sävar bör därför förutsättningarna vara goda för att stärka centrumbildningen på östra sidan av Sävarån, vilket planförslaget möjliggör. Förslaget till

detaljplan har en bestämmelse om att minsta tillåtna våningsantal på bostadshuset är åtta. Detta riskerar att få inlåsnings effekter och riskera att projektet inte blir genomfört, därför föreslås att bestämmelsen om minsta våningsantal utgår alternativt minskar.

Då planförslaget möjliggör en volym och höjd som inte finns i Sävar idag kan det vara svårt att föreställa sig det färdiga resultatet i den befintliga miljön. Därför kan det vara en fördel att utveckla en konsekvensvisualisering av planförslaget.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats inför ett förnyat samråd och byggnadshöjder regleras genom högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Platsens centrala läge gör det lämpligt med en högre bebyggelse än dagens, men höjd och struktur justeras för anpassning till kringliggande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelse om minsta tillåtna våningsantal har tagits bort.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin, vatten och avlopp

I och med att allmän platsmark övergår i privat ägo och fastighetsgränser ritas om kommer även den del av den allmänna VA-servicen att följa med, om sådan berörs. Det vill säga förbindelsepunkterna, ansvarsgränsen, kommer att flyttas till lägen 0,5 meter utanför den nya fastighetsgränsen. Va-huvudman förmedlar förbindelsepunkt läge.

En dagvattenledning korsar planområdets sydöstra hörn (Sävar 4:29), här erfordras ett u-område. Om flytt av ledning krävs för att nyttja byggrätt ska exploatör stå för kostnader relaterade till ledningsflytt. Inom planområdets nordöstra del (Sävar 66:1) löper ett va-ledningsstråk, för att skydda ledningar samt att säkra åtkomst erfordras även här ett U-område.

Spillvattennätet i Sävar är inte dimensionerat för den ökade belastning som denna detaljplan tillsammans med andra planerade exploateringar i Sävar innebär. Vakin vill flagga för att det kan bli aktuellt att utföra kapacitetshöjande åtgärder för att klara omhändertagandet av planområdets spillvatten.

Dagvattenhantering inom detaljplanen bedömer Vakin som delvis bristfällig. Här efterfrågas i första hand en höjdsättning av planområdet alternativt en planbestämmelse som ställer strikta krav på att dagvatten ska avledas mot infiltrationsytor. Ytterligare bör betydelsen av "genomsläpplig yta" inom planområdets fria tydliggöras. Höjdsättning av bebyggelse och fria är viktig för att undvika skador vid kraftiga regn. Eftersom dagvattennätet dimensioneras efter gatans nivå är det viktigt att bebyggelsens höjdsättning harmoniseras med just gatans nivå.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats inför ett förnyat samråd och en förutsättning för ett genomförande är att den dagvattenledning och det va-ledningsstråk som finns inom planområdet flyttas. Det innebär att inga u-områden behöver tillskapas. Planbeskrivningen kompletteras med information om ledningsflytt och att exploatör ska stå för kostnader som rör detta.

Eventuella kapacitetshöjande åtgärder i spillvattennätet hanteras inte i detaljplanen.

Planhandlingarna kompletteras med tydliggörande kring omhändertagande av dagvatten.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

Vakin, avfall och återvinning

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planerna på att skapa förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet i ökad skala inom fastigheten. Vi bedömer att följande kompletteringar i planbestämmelser och planbeskrivning behövs för att säkra planens genomförande från miljö- och hälsoskyddsperspektiv.

Justera planbestämmelsen om markens anordnande och vegetation så att det regleras att Jorddjupet på underbyggd mark vara minst 80 cm för att ge förutsättning för planterade träd och buskar. Det förbättrar förutsättningarna att skapa bra friyta med kvalitet och begränsa påverkan på Sävaråns vattenkvalitet från fastighetens dagvatten.

Maxnivåer för trafikbuller ska illustreras i planbeskrivningen som vägledning vid placering och utformning av uteplats/-er enligt trafikbullerförordningens regler.

Kommentar

Skrivningen angående jorddjup kompletteras i planbeskrivningen. Detaljplanering bedömer att det inte finns förutsättningar att reglera ett krav på 80 cm jorddjup över den underbyggda gården om detta inte krävs för hanteringen av dagvatten.

Planhandlingarna kompletteras med en bullerutredning.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan

Det finns koppar, fiberkabel och kanalisation i närheten

Kommentar

Kommunen noterar detta.

Postnord

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

Kommunen noterar detta.

Lantmäterimyndigheten

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för [Sävar 4:40 m.fl.] har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för lekplats, förråd och gångvägar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Det behöver läggas till att det är ledningsägaren som ansöker om ledningsrätt.

I stycket om gemensamhetsanläggningar, under Genomförandefrågor, måste det ändras från ska till bör inom ” Om sammanslagning av fastigheterna inte genomförs ska gemensamhetsanläggning bildas för att säkra gemensamma funktioner.” Om det är så att det SKA bildas

gemensamhetsanläggning måste det vara angivet i plankartan med fastighetsindelningsbestämmelser.

Det behöver framgå att kostnaderna för en gemensamhetsanläggning fördelas på de delägarna i den bildade gemensamhetsanläggningen. Vidare kan det bli aktuellt med ersättning för mark/anläggning vid bildande av en gemensamhetsanläggning.

Det behöver även framgå att det är fastighetsägaren som bekostar avstyckning och fastighetsreglering.

Det samma gäller för ledningsrätt, det behöver framgå vem som bekostar bildandet av ledningsrätten, vilket är ledningshavaren. Vid bilande av ledningsrätt skall markägaren ha ersättning för den mark som ledningen upptar, och detta behöver framgå.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Det är otydligt om man får bygga underjordiskt garage även inom stora b, B. I och med att man har en egen planbestämmelse för underjordiskt garage, lilla b, inom kryssad och prickad mark kan det vara svårtolkat att man även kan ha underjordiskt garage under stora b, B.

Planbeskrivning

Under huvudmannaskap står det inte angivet att det är enskilt huvudmannaskap bara att kommunen är huvudman för omkringliggande allmän plats och vem som äger marken.

Lantmäterimyndigheten stavas med stor bokstav.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats inför ett förnyat samråd och en förutsättning för ett genomförande är att den dagvattenledning och det va-ledningsstråk som finns inom planområdet flyttas från de berörda fastigheterna. Inga områden för ledningsrätt reserveras i detaljplanen.

Skrivning om gemensamhetsanläggning korrigeras och kompletteras.

Under avsnittet *Ekonomisk frågor* tydliggörs att fastighetsägaren bekostar fastighetsbildningsåtgärder.

Förtydligande görs kring bestämmelse om underjordiskt garage.

Lantmäterimyndigheten skrivs fortsättningsvis med stor bokstav i planhandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå Energi AB

Inga synpunkter avs. fjärrvärme-, el-, eller bredbandsledningar.

Kommentar

Kommunen noterar detta.

Tekniska nämnden, gator och parker

Den busshållplats som finns utmed Majorsvägen kommer inte att kunna vara kvar om busskur ska finnas. Detta eftersom yta för både busskur och möjlighet att snöröja/snöupplag saknas.

Infart från vändplan Backvägen får inte anordnas då denna är för liten och saknar snöupplag.

Kommentar

Busskuren avses få en ny placering strax söder om dess nuvarande läge. Hållplatsen ska placeras på allmän plats, utanför planområdet, och placeringen hanteras inte i detaljplanen.

Infart från Backvägen möjliggörs fortsatt i planförslaget. Snöhantering ska ske på egen fastighet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Umeåregionens brandförsvär

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet inom Sävar samhälle.

Då planförslaget möjliggör uppförande av byggnader med fler än 3 våningsplan behöver utrymningsmöjligheterna beaktas. I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från flerbostadshus och kontor (≥ 3 våningsplan och utförda i verksamhetsklass 3 respektive 1) så att den sker med hjälp av räddningstjänsten.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar).

För byggnader där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Räddningstjänsten saknar förmåga att inom en insatstid på 10 minuter kunna medverka till utvändigt utrymning. Dessa byggnader behöver därför förses med Tr2-trapphus eller fler än ett trapphus, så att utrymning inte behöver ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

Kommentar

Detaljplanering sker i första hand för att pröva markens lämplighet för bebyggelse och underlätta efterföljande bygglovsprövning för denna. En detaljplan ska inte reglera tekniska lösningar hos byggnadsverken. Dimensioneringen av trapphus i händelse av brand är ett tekniskt

egenskapskrav och ska inte regleras genom planbestämmelser. Denna fråga behandlas i bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har mottagit Umeå kommuns förslag till granskning av detaljplan gällande fastigheten Sävar 4:40 m.fl. inom Umeå kommun.

Hyresgästföreningen värnar om alla människors rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Byggandet av bostäder ligger i linje med våra intressen och vi förordar hyresrätten som boendeform.

Vi ser det som positivt att boendeparkeringarna utförs i underjordiskt garage. Vi ser det också positivt att friytorna har prioriterats framför parkeringar. Det framgår dock inte något om behov av besöksparkeringar i gatuplan eller för utryckningsfordon. Däremot nämns att besök och angöring till handeln, centrumverksamheten, ska ske från Majorsvägen.

Viktigt att barnperspektivet beaktas vad gäller säkerhet med staket mot gatorna och bullerskydd.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras angående besöksparkering.

Kommunen är medveten om att efterfrågan på bostäder och service över tid kommer att öka ytterligare och arbetar för att erbjuda människor goda boendemiljöer av olika art. En detaljplan kan dock inte reglera bostäders upplåtelseform.

Barnkonventionen är en lag bland andra som har beaktats i planprocessen. Staket och bullerskydd bedöms inte nödvändigt att reglera i detaljplaneskedet. Den bebyggelse som möjliggörs i det omarbetade förslaget bedöms genom byggnadernas form och placering skapa bättre förutsättningar för en gårdsmiljö som är avskärmad från de mest trafikerade gatorna.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Föreningen för byggnadskultur

Sammanfattning

Föreningen för Byggnadskultur motsätter sig förslaget om exploatering i Sävar som medger en byggnad med tio våningars höjd i ett centralt läge i Sävar, där det finns anslutande kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Skäl

Detaljplanen möjliggör en exploatering som skiljer sig märkbart från närområdets låga bebyggelsestruktur. Sävar är en ort med småskalig bebyggelse, främst en- och tvåplansvillor men också lägenhetshus i som

regel 2 våningar. Samhällets byggnadstradition och kulturhistoria hör ihop med tiden som brukssamhälle och kyrkby under 1800- och 1900-talen, men också med senare tiders intensiva villabyggande i måttfull skala.

Byggnationen som tillåts uppföras enligt detaljplanen är inte förenlig med den kulturmiljö som det handlar om i detta centrala, iögonfallande läge i Sävar, med äldre bebyggelse längs delar av Majorsvägen, vid Sävarån men också de årsringar som finns i anslutande villakvarter från 1950-70-talen. Höga hus, som i den föreslagna detaljplanen, är direkt olämplig i ett mindre samhälle som behållit och värnat sin karaktär, med låg bebyggelse och kvarter med måttlig exploatering.

Vi tror att förtätning är möjlig i andra lägen, samtidigt som samhällets småskaliga identitet kan behållas, med fortsatt fokus på bl.a på rekreation och kulturhistoria kring Sävarån.

Kommentar

Inför förnyat samråd justeras planförslaget för att ta bättre hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och kulturmiljön i närområdet. Umeå kommun strävar efter en befolkningstillväxt i Sävar varpå tätare bebyggelse är eftersträvansvärt i strategiska lägen.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Västerbottens museum

Planförslagets förhållande till översiktsplanen

I planbeskrivningen står att planförslaget överensstämmer med översiktsplanens fördjupning för Sävar (samrådshandlingen). Det vill säga det förslag som för närvarande är ute på samråd med sista svarsdag 30 juni. Gällande plan är fördjupad översiktsplan för Sävar från 1995, vi anser inte att det är lämpligt att planförslaget utgår ifrån den kommande fördjupningen som inte vunnit laga kraft.

I samma stycke redogörs också för en ändring avseende skrivningen om kulturmiljöer, som kommunen avser att göra i granskningshandlingen för den kommande fördjupningen. Planförslaget bygger alltså på en ändring som beskrivs som redan genomförd trots att samrådsskedet fortfarande pågår, vilket vi anser är märkligt och olämpligt.

I gällande översiktsplan för Sävar från 1995 pekas det aktuella området ut som lämpligt för kompletteringsbebyggelse. Den typ av bebyggelse som föreslås är mindre flerbostadshus med cirka fyra lägenheter och i två våningar. Vidare anges att hustypen bör anpassa till äldre västerbottnisk byggnadstradition för att förstärka intrycket av den äldre bebyggelsen vid ån. Planförslaget är långt ifrån överensstämmelse med dessa intentioner.

Planförslagets förhållande till tidigare detaljplan

Kommunen menar att planförslaget följer intentionerna i detaljplan från 1974 som beskriver en vision om ett östligt och västligt centrum och

medger bostäder samt handel samt samlingslokaler. Fördjupningen från 1995 har dock frångått detta och förespråkar endast bostäder enligt ovan.

Stadsbild/kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen bebyggelse som omfattas av skydd i detaljplan eller som utpekats som kulturhistoriskt värdefull, men området är beläget i nära anslutning till den större kulturmiljö i centrala Sävar som utpekats som bevarandevärd miljö i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering del 3 – Umeås yttre byar*. Sydöst om området ligger också flera enstaka byggnader som omfattas av bevarandeförslaget. I planbeskrivningen konstateras att planförslaget möjliggör en exploatering som skiljer ut sig från närområdet och övrig bebyggelse i höjd och utformning, där finns också några fotografier över omgivningen som tydligt visar den befintliga bebyggelsens låga skal med som mest två våningar. Utöver det finns ingen närmare analys eller resonemang kring hur befintliga kulturmiljöer påverkas av planförslaget. Tidigare ställningstaganden som bebyggelseinventeringen nämns inte heller. Sammantaget visar planförslaget stora brister i redovisningen av den föreslagna exploaterings påverkan på befintlig kulturmiljö.

Museets bedömning efter att ha tagit del av planförslaget är att de höga byggnadshöjderna och den avvikande utformningen skulle innebära en stor visuell påverkan både på stadsbild och närliggande kulturmiljöer. Bland de senare finns bebyggelsen på Bruksbacken väster om planområdet på andra sidan Sävarån, en av Sävars mest välbevarade kulturmiljöer som med sin tydligt avläsbara karaktär av bruksmiljövisar ett betydande skede i ortens framväxt. Majorsvägens sträckning längs planområdet östra gräns som sammanfaller med den gamla Kustlandsvägens sträckning är ytterligare en känd kulturmiljö som direkt berörs av planförslaget.

Den tänkta nybebyggelsen beskrivs som en "visuell manifestering av platsens betydelse, ett landmärke". Att planområdet till största delen är omgivet av vägar och "kan i huvudsak ses som en enklav" anses motivera ett friare förhållningssätt till omgivningen. Vi menar att dessa argument är dåligt underbyggda så de inte bygger på en landskaps- eller kulturmiljöstudie. De har inte heller något stöd i gällande fördjupad översiktplan.

Inte heller i samrådshandlingen för den kommande fördjupningen för Sävar, som kommunen hänvisar till i planbeskrivningen, finns något stöd för hög exploatering inom det aktuella planområdet. Där rekommenderas allmänt inom befintliga Sävar tätort en högre täthet än befintlig bebyggelse, men det aktuella området utpekats inte som önskvärdt för extra hög exploatering. Bebyggelse med hög täthet rekommenderas främst i anslutning till det nya resecentrum och ett stråk mellan resecentrum och nuvarande centrum.

Kommentar

Planförslaget har omarbetats inför ett förnyat samråd och bland annat har höjderna för byggrätterna sänkts, detta för att ta bättre hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen, stadsbilden och kulturmiljön.

Den fördjupade översiktsplanen för Sävar, som under samrådet var en samrådshandling, har nu vunnit laga kraft och kommunen kommer av denna anledning i fortsättningen att hänvisa till denna.

Kommunen reviderar planhandlingarna och hänvisar inte längre till stadsplanen från 1974 som motiv för användningen centrum. Kommunen anser att viss centrumverksamhet med fördel kan lokaliseras på platsen på grund av det centrala läget.

Den fördjupade översiktsplanen för Sävar beskriver att känsliga kulturmiljöer med äldre bebyggelse längs vissa delar av Kyrkvägen och Majorsvägen bör undantas från förtätning, detta på grund av de kulturhistoriska värden som finns. Planområdet är beläget utanför de områden som har höga kulturvärden enligt den landskapsanalys som genomförts. Området omfattas inte heller av det bevarandeförslag som ingår i den kulturhistoriska bebyggelseinventering som gjordes under 1980- och 1990-talet.

Enligt översiktsplanen kommer fortsatt komplettering och förtätning i befintlig bebyggelse att krävas för att möta behovet av bostäder i framtidens Sävar. För Sävars identitet är skalan viktig, ny bebyggelse bör därför förhålla sig till befintlig skala och karaktärsdrag. Dock är högre täthet än befintlig bebyggelse generellt eftersträvansvärt men framför allt för platser närmare centrum och framtida stationsläge för att så många människor som möjligt ska ha nära till service och kommunikationer.

Kommunen bedömer platsen som lämplig för en högre täthet än vad som är rådande i de kringliggande kvarteren. Planområdet är strategiskt beläget i samhället med närhet till skola, busshållplats och centrum. Området ligger cirka 900 meter från det planerade framtida resecentret.

I den landskapsanalys som tidigare utförts för Sävar konstateras i bedömningen av landskapets känslighet och potential att centrumdelarna på ömse sidor om Sävarån har viss förtätningspotential. Planområdet ingår i centrumdelen på den östra sidan av Sävarån.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Sakägare

Under samrådet inkom 31 yttranden från sakägare. En sammanfattning har gjorts av dessa yttranden och under rubrikerna nedan redogörs för vilka sakfrågor som tagits upp. Inkomna synpunkter kan begäras ut i sin helhet.

Höjd, utformning, kulturmiljö eller landskapsbild

En övervägande del av de inkomna yttrandena berör höjderna på de byggnader som planförslaget medger. I många av yttrandena framförs synpunkter om att höjderna är olämpliga i relation till den kulturmiljö som återfinns i Sävar.

Flera yttranden föreslår att planförslaget ändras till att reglera att bebyggelse i huvudsak ska uppföras i mer traditionell stil vilket är något som man anser skulle passa bättre in i Sävars bebyggelsestruktur.

Flera yttranden betonar att en utveckling av Sävar och ett tillskott av lägenheter är positivt, men att man inte är positiva till hur planförslaget skulle påverka landskapsbilden och den historia som är kopplat till Sävars bebyggelsestruktur. Några ställer sig även frågande till om det finns en efterfrågan som motsvarar det antal bostäder som planförslaget medger.

En del av yttrandena lyfter en oro för att Sävar ska förlora sin byakarakter och att den boendeform som planförslaget medger kan orsaka en upplevelse av anonymitet i grannskapet. Många menar att människor flyttar till Sävar för att komma bort från trängsel, varpå de anser att den föreslagna bebyggelsen inte är önskvärd i Sävar.

Att en satsning som gynnar befintlig befolkning vore önskvärt kommer upp i yttranden under samrådet. Förslag som lyfts är att i stället anordna park, badhus eller liknande. Det betonas också att det vore bättre att bygga fler villor, kedjehus och seniorboenden i stället för flerfamiljshus.

Kommentar

Inför ett förnyat samråd har planförslaget omarbetats och höjder och struktur har justerats för att ta bättre hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och kulturmiljön.

Den fördjupade översiktsplanen för Sävar förespråkar en befolkningsutveckling på 4 000 – 6 000 nya invånare. För att möjliggöra denna utveckling kommer delar av Sävar att behöva förtätas, bland annat med flerfamiljshus, varpå kommunen anser att en högre exploatering inom planområdet är lämplig. Denna typ av exploatering bedöms också kunna gynna boende i Sävar genom ökat underlaget för kollektivtrafik och verksamheter, m.m.

Se även kommunens kommentar på yttrandet från Västerbottens museum avseende kulturmiljö och landskapsbild.

Utsikt, skuggning eller insyn

Flera av de inkomna yttrandena lyfter att planförslaget medför en ökad skuggning och insyn på intilliggande fastigheter samt att utsikten försämras. En del av dessa yttranden uppmärksammar problematik kring ökad ohälsa kopplat till brist på ljus. Några inkomna yttranden lyfter också att de vill att kommunen redovisar skuggbildningen för hela året, samt redovisar vilka totalhöjder skuggstudien baseras på.

Kommentar

Planprocessen innebär alltid en avvägning mellan olika intressen. En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas.

Inför ett förnyat samråd har byggnadshöjderna justerats ned vilket innebär att skuggning och risk för insyn på intilliggande fastigheter minskar i jämförelse med det tidigare samrådsförslaget.

En ny skuggstudie tas fram för det justerade planförslaget.

Påverkan på fastighetsvärde

Flertalet yttranden framför en oro för att värdet på omkringliggande fastigheter ska sjunka på grund den av skuggning som planförslaget medför.

Kommentar

Vid planläggning sker en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Det finns ingen reglering i plan- och bygglagen kring compensation eller annan ersättning till intilliggande fastigheter som upplevs lida skada av den föreslagna detaljplanen.

Inför ett förnyat samråd har byggnadshöjderna justerats på ett sätt som innebär att skuggning och risk för insyn på intilliggande fastigheter minskar. Ett genomförande av planen bedöms inte orsaka betydande olägenheter för kringliggande fastigheter.

Påverkan eller störning under byggnation

Många yttranden berör eventuell påverkan eller störningar som kan uppstå under och efter byggnationstiden. Exempel på faktorer som tas upp i yttrandena är förskjutningar och sprickor orsakade av eventuella sprängningar, oro kring ras och skred och en ökad ljudnivå orsakad av själva byggnationen. I många av de yttranden som inkommit återfinns frågan kring vem som bekostar eventuella skador på omkringliggande fastigheter kopplat till detta.

Kommentar

Byggarbeten i närheten av ens bostad kan innebära störningar. De störningar som kan uppstå byggtiden behandlas dock inte i detaljplanen utan i senare skeden. I större projekt eller vid pålningar begär kommunen vanligtvis att en riskanalys som innefattar närbelägna byggnader och anläggningar utförs i samband med bygglovsskedet.

Behovet av centrumverksamhet

I en del av de yttrandena som inkommit anses det positivt att centrumverksamhet medges i planförslaget medan vissa bedömer att detta

nog inte vore lönsamt. En del av dessa yttranden menar att det räcker med Sävars befintliga centrum som är beläget väster om Sävarån, och hänvisar till att centrumverksamheter som tidigare har funnits inom det aktuella planområdet har avvecklats.

Kommentar

Kommunen bedömer att centrumskapande verksamhet med fördel kan lokaliseras på platsen på grund av dess centrala läge i Sävar och att det finns en aktiv verksamhet i form av en restaurang på platsen idag. Med en ökad befolkning i Sävar kan underlaget för olika verksamheter antas öka.

Trafik, parkering, buller eller säkerhet

Många av de inkomna yttrandena lyfter den ökade biltrafiken i området som planförslaget kan medföra. Många menar på att detta orsakar en mer osäker väg till och från skolan för barnen då Majorsvägen blir än mer trafikerad. En del yttranden lyfter också att Backvägen bör undantas från ökad trafik. Ett yttrande lyfter att in- och utfart bör gå via Backvägen och Majorsvägen. Den ökade trafiken anses också komma att bli störande kopplat till en ökad ljudnivå och buller. En fråga ställs huruvida vägarna tål denna trafikökning. En riskbedömning kopplat till trafik- och säkerhet samt en bullerutredning efterfrågas. Att det behövs mer parkeringsplatser i Sävar lyfts också.

En del yttranden belyser frågor kring räddningstjänsten samt Sävars deltidsbrandkår kopplat till den höjd som planförslaget medger och ifrågasätter huruvida det finns utrustning för eventuell räddningsaktion som kan användas till ett hus med tio våningar.

Kommentar

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Sävar syftar mot att utveckla Sävar till en naturnära centralort med en stor ökning av antalet invånare. En sådan utveckling medför att trafiken i samhället förväntas öka generellt. Inom befintligt samhälle kommer framför allt Generalvägen, Kungsvägen och Rosenius väg få en framträdande roll och funktion som uppsamlande gator och koppling över Sävarån.

Den exploatering som detaljplanen möjliggör bedöms inte bidra till en ökning av trafiken i en sådan omfattning att en trafikutredning behöver tas fram.

För de omarbetade planförslaget har en bullerutredning genomförts. Den baseras på en prognos för förväntade trafikflöden för år 2040 som kommunen gjort baserat på ett antagande om att delar av den utveckling som pekas ut inom FÖP:en kan ha genomförts fram till dess.

Umeå kommun har riktlinjer för parkering, en s.k. parkeringsnorm, som tillämpas vid ny- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter. Allmänna parkeringsplatser i Sävar är inte en fråga som hanteras i denna detaljplan, planen omfattar endast kvartersmark.

För synpunkter gällande förutsättningar för räddningstjänsten, se yttrande från Umeåregionens brandförsvaret och kommunens kommentar på detta.

Översiktsplan och planförfarande

Många inkomna yttranden ifrågasätter att planförslaget hanteras med ett standardförfarande på grund av planförslagets omfattning. Ett flertal menar också på att den strider mot riksintressen och allmänna intressen såsom kulturarv. Det ifrågasätts att kommunen hänvisar till en fördjupad översiktsplan som ännu ej vunnit lagakraft, och det lyfts synpunkter om att planen går emot den då gällande översiktsplanen, antagen 1995.

Kommentar

Den nya fördjupade översiktsplanen för Sävar har nu vunnit laga kraft och i planhandlingarna kommer kommunen därför i fortsättningen att hänvisa till denna.

I den fortsatta processen kommer detaljplanen att handläggas med utökad förfarande på grund av att förslaget medger en exploatering som skiljer sig från områdets övriga byggnadsskala, att planområdet är beläget i närheten av en kulturmiljö och att detaljplanen sammantaget bedöms ha ett visst allmänintresse. Ett omarbetat planförslag kommer att gå ut på förnyat samråd.

Planområdet ligger inom en övrig kulturhistorisk lämning, en plats för slagfält. Utbredningsområdet för lämningen ligger över större delen av Sävar och det är kommunens bedömning att Sävar kan förtätas trots detta. Det finns inget riksintresse för kulturmiljö inom eller i anslutning till planområdet, varpå planförslaget inte kan strida mot ett sådant.

Planförslaget har justerats inför ett förnyat samråd, bland annat för att ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse och kulturmiljö.

Miljö, geoteknik eller spill- och dagvatten

En hel del yttranden behandlar frågor kring miljö eller geoteknik. I yttrandena ställs frågor kring hur det eventuella bygget kan påverka miljö och djurliv, bland annat i Sävarån. Några lyfter att dagvatten och spillvatten kommer öka och rinna ner mot Sävarån och frågor kring hur detta ska lösas. Frågor om hur vattenflödet i ån påverkar planområdet lyfts också.

En miljökonsekvensbeskrivning efterfrågas samt en geoteknisk undersökning kopplat till det eventuella underjordiska garaget.

Kommentar

Andel hårdgjord yta kommer inte att öka avsevärt i kommande exploatering jämfört med hur det ser ut på platsen idag. Gårdsytan ovan det underjordiska garaget ska enligt planbestämmelse täckas med ett jordskikt om minst 0,3 meter i syftet att fördröja dagvatten. Växt- och djurliv i Sävarån bedöms inte påverkas negativt av bebyggelsen.

Kommunen har upprättat en behovsbedömning där man bedömer att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan, varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

Planhandlingarna kompletteras med översiktliga geotekniska karteringar. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts för detaljplanen i detta skede.

Synpunkter som är positiva eller delvis positiva till förslaget

I yttranden som är positiva eller delvis positiva till planförslaget lyfts att det är positivt att det byggs fler bostäder i Sävar. Frågor kring bostädernas storlek och hyra kommer upp.

Kommentar

Lägenhetsstorlekar kan inte regleras i detaljplan och frågor kring hyror behandlas inte i detaljplaneprocessen.

Byggnadshöjder och trafik till lekpark

I ett yttrande framförs ett önskemål om att det högre huset placeras så långt söderut som möjligt. Detta yttrande belyser också en problematik kring en lekpark i närområdet och att besökare av den genar över sakägarens tomt. I yttrandet framförs att en lösning på detta skulle kunna vara en tydligare avgränsning kring lekparken, eventuellt via en hög häck eller staket.

Kommentar

Efter samrådet har byggnadshöjderna justerats och den högsta byggnaden lokaliseras i den södra delen av planområdet.

Detaljplanen kan inte behandla frågor som berör lekplatsen eftersom den är belägen utanför planområdet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Inför ett förnyat samråd har planförslaget omarbetats i sin helhet. Syftesformuleringen justerats till följande:

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder i en kvartersstruktur med möjlighet till viss centrumverksamhet närmast Generalsvägen. En effektiv markanvändning och kvalitativ friyta för bostäderna ska säkerställas genom att bilparkeringar för bostäderna anordnas i underjordiskt garage.

De största förändringarna jämfört med det tidigare samrådsförslaget innebär att:

- bebyggelsens höjd begränsas så att som mest fyra till fem våningar med inredd vind möjliggörs
- byggnadernas längd, djup och avstånd mellan byggnader regleras för att ta bättre hänsyn till kringliggande bebyggelse och stadsbild
- en placering av byggnaderna utmed Majorsvägen och Generalsvägen innebär att en mer skyddad gårdsmiljö kan tillskapas i planområdets västra del
- markhöjder och hantering av höjdskillnader regleras för att säkerställa att de på ett lämpligt sätt möter Backvägens nivå.

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

Detaljplanering, Umeå kommun, december 2024

Tobias Westerlund
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef