

Detaljplan för fastigheten Syrenen 7 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Syrenen 7 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning med bostäder och säkerställa friyta samt möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan. Planens syfte är vidare att begränsa insynen till närliggande fastigheter.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-03-09 – 2020-03-30**, granskning under tiden **2021-05-19 – 2021-06-09** samt förnyad granskning **2023-05-25 – 2023-06-15**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under den förnyade granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen har i ett tidigare skede genomgått hela planprocessen från samråd till antagande. Detaljplanen upphävdes i domstol och nu ute på en förnyad granskning innan ett eventuellt antagande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i samband med föregående granskning inte haft någon-
ting att erinra utifrån överprövandegrunderna. De förändringar av planför-
slaget som gjorts sedan dess förändrar inte denna bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Elin Olsson med planarkitekt Sara Stom-
felt som föredragande.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN

Avfall

Vakins yttrande gällande avfallshanteringen vid förnyad granskning av de-
taljplan för fastigheten Syrenen 7 med flera.

Vid dimensionering av avfallsutrymmen behöver det finnas plats för mat-
och restavfall, förpackningar och returpapper samt annat avfall som kan
tänkas uppkomma. Från 2027-01-01 är det krav på fastighetsnära insamling
av förpackningsmaterial, vilket innebär att behållare för plast-, papper-,
glas (färgat & ofärgat) - samt metallförpackningar ska finnas fastighetsnära,
dessa fraktioner ska placeras i anslutning till behållare för mat- och restav-
fall.

Transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas,
samt att vändmöjlighet eller genomfart måste finnas för sopbilen. Ur säker-
hetssynpunkt är det inte lämpligt med en entrédörr till ett cykelförråd pre-
cis vid angöringsplatsen för sopbilen. Av säkerhetsskäl bör avfallsutrymmet
placeras långt från lekplatser och inte placeras för nära entréer. Framkom-
ligheten och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillå-
ten. Av säkerhetsskäl får inte backning förekomma annat än vid vändning.
Transporter framför entréer ska undvikas.

Vid anläggande av bottentömmande behållare ska dessa punkter uppfyllas:

- Tänk på att bilen inte kör på gång- och cykelväg el. korsar dessa.
- Behållaren får placeras maximalt 5 meter från uppställningsplats från kranbilen. Avståndet mäts från behållarens mittpunkt.
- Behållaren ska placeras minst 2 meter från träd, bilar och liknande som kan skadas i samband med tömning. Avståndet mäts från yttersta kant/plattformen.
- Fri höjd för tömning ska vara minst 10 meter.
- Höjdskillnaden mellan behållare och uppställningsplats får vara högst +- 2 meter

- Totalvikten för behållare och avfall får inte överstiga 2000 kg.
- Godkänt fallskydd ska finnas under tömning.
- Blockering av väg ska undvikas för att inte hindra övrig trafik. Planera därför in en angöringsficka för bilen.
- Fordonets angöringsplats får inte vara placerad vid utfarter eller placeras vid korsning.
- Tänk på att underlaget ska vara hårdgjort och anpassat för fordonets tyngd så att fordonets stödben, som fälls ut innan tömning inte skapar gropar i markbeläggningen.
- Endast behållare med tvåkrokssystemet accepteras.
- Mått och anvisningar för uppställningsplats, vändplaner etc. finns i gällande NOA 18

Avfallsutrymmet placeras med fördel i utkanten av planområdet i nära anslutning till infart- och utfart för att undvika tung trafik inom fastigheten. Vid sophämtning inne på fastigheten krävs en godkänd vändmöjlighet enligt gällande NOA eller genomfart.

Från 2024-01-01 ska en verksamhet i en fastighet som har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och som avser ha en avfallshandtering som är samlokaliserad med hushållen anmäla detta till kommunen att den vill ha kommunal insamling.

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

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Det finns en busshållplats vid tomtgräns som Umeå Kommunföretag gärna ser att den blir gjord som en "riktig" busshållplats med väderskydd och annat som hör till enligt Umeå kommuns teknisk handbok.

Kommentar

Intentionen med planen är att busshållplatsen ska utökas och att väderskydd ska uppföras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget

UMEÅ ENERGI

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

LANTMÄTERIMYNIDGHETEN

Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2023- 05-22) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för kvarteret Syrenen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen eventuellt avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för gemensamma ytor och eventuellt bilda ledningsrätt.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Det behöver framgå att gemensamhetsanläggningar bara är aktuellt om det styckas av flera bostadsfastigheter/handelsfastigheter inom kvarteret. Om 3D-avstyckningar blir aktuellt blir det gemensamhetsanläggningar för att lösa gemensamma behov. Det behöver framgå att kostnaderna för en gemensamhetsanläggning fördelas på de delägarna i den bildade gemensamhetsanläggningen, om inte det finns ett exploateringsavtal där exploatören tar på sig kostnaden. Vidare kan det bli aktuellt med ersättning för mark/anläggning vid bildande av en gemensamhetsanläggning. Servitut kan även användas om avstyckningar görs inom kvarteret för att lösa tillgång till gemensamma behov men ett servitut reglerar inte kostnader eller underhåll som en gemensamhetsanläggning gör.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Under förändringar och konsekvenser för avsnittet om el och värme, tror jag det kan vara klokt att nämna rättigheten för fjärrvärme och sedan hänvisa till genomförandeavsnittet.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att gemensamhetsanläggningar (GA) bara är aktuellt om avstyckning av fastigheter inom planområdet sker och att GA bildas för att lösa gemensamma behov om 3D-avstyckningar blir aktuellt.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende ansvarsfördelning och kostnader som följd av bildande av eventuella GA.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende rättigheten för fjärrvärme.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget

TEKNISKA NÄMNDEN - GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Det är viktigt att det finns besöksparkering lätt tillgängligt även för besökare till bostäderna, annars är det risk att dessa bilar parkeras längs gatan i stället. Eftersom bilparkering kommer att ske i underjordiskt garage krävs en extra genomtänkt lösning så att även besökare hittar dit och tar sig in där.

Vi tolkar det som att bestämmelsen n2 enbart avser att bilparkering inte tillåts (dvs att cykelparkering är tillåten) men det kanske vore bra att tydliggöra. Behov av cykelparkering finns på dessa ytor.

I planbeskrivningen anges att cykelparkering ska ske i underjordiskt garage, det framgår dock inte av skissen var dessa är tänkta att placeras. Vi vill påminna om att Umeå kommuns parkeringsnorm anger att "cykelparkeringar ska placeras och utformas så att de blir lätt tillgängliga och upplevs trygga och säkra", det kan bli en utmaning att uppfylla detta i ett underjordiskt garage.

Vi vill också påminna om att cykelparkering inte enbart är till för boende utan också behövs för besökare, både till bostäder och till butiken.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Beskrivningen av vad som avses med kvalitet för grönytor (n1) bör förtydligas. Förslagsvis redigeras texten till: "Med grönytor av god kvalitet menas främst att grönytor ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna."

Kommentar

Besökande förväntas parkera i parkeringsgaraget för bostäder. Enligt uträkning är det möjligt att göra parkeringsgaraget större än dagens parkeringsnorm, eftersom besöksparkering är inkluderat i parkeringsnormen och det här finns yta för ännu fler parkeringar så bedöms det kunna säkerställas bra besöksparkeringar.

Förgårdsmarken lämpar sig inte för parkering för bilar, men att ställa upp cyklar går utmärkt. Förgårdsmarken är 4 meter bred och en cykelplats upptar ca 2 meter.

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att cykel-parkering är tillåtet inom områden reglerade med bestämmelsen n₂.

Parkeringsfrågan bedöms kunna hanteras inom planområdet men exakt hur detta ska lösas redovisas vid bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Planbeskrivningen har reviderats avseende vad som menas med kvalitet för grönytor.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

YTTRANDE 1

Jag motsätter mig de planerade höghus, eftersom området består till största delen av låga hus. 4 våningar skulle kunna vara acceptabelt.

Trafiken kommer att öka efter Tallparksvägen vilket medför större fara för alla skolbarn som färdas efter Tallparksvägen/Skiftesvägen. Fler varubilar som trafikerar området. Tallparksvägen verkar ha blivit en gata som folk kör för att komma snabbt till E12 och centrum. 30 km respekteras dåligt. Gång- och cykelvägen vid Sandåkersgatan/Tallparksvägen är farlig eftersom GS-vägen slutar i en nedförsbacke där cyklister har hög fart, samt att garagen vid Sandåkersgatan skymmer övergångsstället när man kör mot Tallparksvägen.

Kommentar

Byggnadshöjd och täthet

Stadsdelen genomgår en förändring som är kopplad till översiktsplanens strategier för att vi ska uppnå målet om 200 000 invånare till år 2050.

Umeå kommun anser att det är rimligt att i direkt koppling till busstrafikens stomlinje och med hänsyn att flera detaljplaner efter Backenvägen koncentreras och utveckla bebyggelsen i tätare och mer kompakta kvarter. Utvecklingen har i första hand påskyndats av förändringar i verksamheter

som lämnat stadsdelen och också varit ytkrävande. Det har skapat förutsättningar att pröva större exploateringar i en annan skala. Förändringarna efter Backenvägen har också skett i korsningspunkterna med stadsdelens tvärgator vilket medfört en större koncentration kring cirkulationsplatserna och där människor i högre grad rör sig. Att anpassa bebyggelseutvecklingen efter kollektivtrafikens struktur är också en idag etablerad företeelse som stärker kollektivtrafikens position som färdmedel. Även om den högre byggnadshöjden till synes är främmande är detaljplanen överensstämmande med översiktsplanen.

Trafik

I varje detaljplan jobbar en arbetsgrupp med olika kompetenser. Exempelvis sitter en trafikplanerare med och bevakar trafikfrågorna. I denna detaljplan har en trafikutredning tagits fram av en konsult. Både konsulten och våra trafikplanerare bedömer att det inte kommer att bli sådan hög belastning att det blir osäkert ur trafiksynpunkt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Vår bedömning är att de föreslagna åtgärderna för att komma till rätta med insynsproblematiken på vår fastighet inte är tillräckliga. Insynen från den upphöjda friytan samt från den terrassering som nämns kommer även fortsättningsvis att innebära en betydande olägenhet för oss enligt 2 kap. 9 § PBL.

Inledningsvis kan man fråga sig vad som egentligen är förändrat i detta planförslag jämfört med det föregående som avslogs av Mark- och Miljöödomstolen (MMD), huvudsakligen på grund av insyn på fastigheterna Syrenen 6 och 10. Har byggnadshöjden minskats? Har den förhöjda friytan sänkts? Har överhuvudtaget några betydande åtgärder vidtagits för att förhindra insynen? Svaret är nej. Detta planförslag är i stort sett identiskt med det föregående och förväntas därför få samma bedömning av MMD då detaljplanen med all sannolikhet kommer att hamna där.

Hur insynsskyddet från friytan rent praktiskt ska lösas måste definieras tydligare i underlaget då en växtlighet av förklarliga skäl bara fungerar under en mycket begränsad del av året. I synnerhet då vi befinner oss i de norra delarna av landet. Vår bedömning är att det krävs ett tätt plank med en höjd om minst av 2 meter längs hela kanten på friytan för att förhindra insyn på vår fastighet. Barn som vistas på friytan hindras samtidigt att krypa genom en tänkt växtlighet och falla närmare 6 meter ner på marken. Barnperspektivet måste beaktas vid all bebyggelse!

Enligt planförslaget avses tillgängligheten till friytan främst att lösas genom en form av terrassering. Emellertid saknas en entydig beskrivning i underlaget angående den faktiska praktiska utformningen av denna åtgärd. Man har inte tagit någon hänsyn till att alla som använder denna terrassering för att ta sig till och från friytan kommer att ha fri sikt ner till vår fastighet vilket innebär ytterligare en betydande olägenhet. Planförslaget har fullständigt förbigått att omnämna något beträffande denna insyn och det saknas därför ett konkret förslag över hur man tänker sig att lösa insynsproblematiken från terrasseringen.

Nedan visas en illustration hämtad från planförslaget där man tydligt kan se den tänkta terrasseringen samt hur uppenbart det är att personer som befinner sig på denna yta (samt friytan!) kommer att ha full insyn ner på vår fastighet vilket enligt vår bedömning är fullständigt oacceptabelt samt en betydande olägenhet.



Exempel på hur planområdet kanse ut från Skiftesvägen i höjd med Syrenen 6 (Källa: Rekab)

Att anlägga växtlighet som syftar till att fungera som en skärm för insyn längs terrasseringsområdet kommer att bära på samma bristfälliga funktion som växtlighet längs kanten av friytan. Enligt vår bedömning kommer inte några glesa träd att förhindra denna insyn. Den enda möjliga åtgärden synes även i detta sammanhang vara att etablera ett plank med en minimihöjd på 2 meter längs hela periferin av terrasseringsområdet.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark inte ske så att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk medför betydande olägenheter. Den insyn som detaljplanen medför är inte skälig utan kan beskrivas som mycket mer än betydande olägenhet för de boende i fastigheten Syrenen 6.

Då friytan kommer att befinna sig ungefär 6 meter upp från markplan och den maximala lutningen på ramper får vara 1:12 betyder det att rampens

(läs: terrasseringens) totala längd kommer att vara närmare 70 meter! Avsevärt mer fördelaktigt skulle vara att tillgängligheten till friytan löses genom att utnyttja ett av trapphusen inom fastigheten. Då får man även tillgång till hiss och en sådan lösning torde vara den mest tilltalande för personer med svårigheter att gå och andra funktionshinder. Hur tillgängligheten till terrasseringen samt friytan ska lösas vintertid med stora snömängder lämnas som en övning.

Ytterligare ett problem med insyn gäller planket som avgränsar vår fastighet mot öster som ägs och underhålls av oss. I planbeskrivningen nämns att ett plank om 2 meter ska uppföras mot Syrenen 6 och 10 innan nybyggnation godkänns. Planket är idag delvis förhöjt till cirka 3 meter och har så varit sedan åtminstone 2005 då vi övertog fastigheten. Trots flera anmärkningar tycks denna information uppenbarligen inte ha nått fram till författarna av planförslaget! Naturligtvis kommer vi inte att acceptera att ett plank som ägs av oss sänks till 2 meter. Vi förväntar oss att den fortsatt behåller sin nuvarande höjd om cirka 3 meter och förlängs med samma höjd längs hela den västra fastighetsgränsen för Syrenen 7 och 10.

Avslutningsvis kan man konstatera att den föreslagna utvecklingen inom området, genom etableringen av ännu en livsmedelsbutik, med stor sannolikhet kommer att eliminera den befintliga livsmedelsbutiken Coop Grisbacka. Detta fastslås med stor sannolikhet i underlaget till planförslaget från konsultfirman Niras, och att diskutera "utveckling av stadsdelen" i samma planförslag kan knappast ses som något annat än en betydande ironi.

Kommentar

Tillgänglighet till friyta

Planbeskrivningen innehåller felskrivning gällande tillgängligheten till friytan. Friytan som planeras att anläggas ovan mark kommer inte tillgängliggöras via ramp eller trappa från markplan. Risk för insyn kommer således inte att uppstå då vare sig ramp eller trappa från markplan till friytan medges i planförslaget.

Planbeskrivningen har reviderats genom att ta bort felaktig information gällande tillgängliggörande av friyta ovan centrumverksamhetens tak via ramp eller trappa från markplan.

Insyn

Intentionerna med planbestämmelsen f_9 är inte tänkt så som beskrivs i yttrandet. Planbestämmelsen f_9 reglerar att *skydd mot insyn ska uppföras mot fastigheterna Syrenen 6 och Syrenen 10 om friyta anläggs ovan mark*. Insynsskyddet ska utformas så att skydd mot insyn uppnås oberoende av årstid vilket medför att ett insynsskydd bestående av växtlighet där skydd mot insyn endast uppnås under sommarhalvåret är att betrakta som planstridigt och inte en godtagbar lösning.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring att insynsskyddet ska erbjuda skydd mot insyn oberoende av årstid.

Illustrationer

Illustrationsbilder utgör endast exempel på hur ett genomförande av detaljplanen kan se ut och visar endast en eller ett fåtal möjliga lösningar bland flera. Den växtlighet som redovisas i illustrationsbilderna behöver därför inte överensstämma med vad som kommer genomföras.

Insynsskyddets storlek i höjd eller djup har inte preciserats i planbestämelsen med syftet att inte begränsa eventuella lösningar då exempelvis ett plank i friytans kant kräver en högre höjd för att skapa skydd mot insyn än en plantering eller terrassering som placeras längre in i friytan.

Staket och räcken

För altaner och takterrasser saknas särskilda föreskrifter i Boverkets Byggregler (BBR) om utformning av räcken. En bedömning av behovet och utformningen av ett räcke får istället ske utifrån det allmänna kravet i avsnitt 8:1 BBR på att byggnader ska utformas så att risken för olyckor genom fall begränsas. I utformningen av räcket måste barnsäkerheten särskilt beaktas, exempelvis utifrån räcketts klättringsbarhet eller som nämnt i yttrandet, risken att en person klättrar genom tillkommande insynsskydd. Inringat lutande tak i illustrationen ovan motsvarar inte en ramp till friytan utan ett tak till in/utfart för garage samt soprum. Inringat tak utgör inte yta för friyta och kommer inte tillgängliggöras. Staket/räcke krävs enligt avsnitt 8:1 BBR för att motverka risken för olyckor genom fall men kommer även uppföras för att motverka att personer vistas på det markerade taket.

Plank

Inför antagande har regleringen i plankartan avseende bestämmelse om att bygglov inte krävs för uppförande av plank som är upp till 2 meter högt justerats. Förändringen innebär att bygglov inte krävs för uppförande av plank som är upp till 3 meter högt. Utöver detta justeras villkor om startbesked kopplat till uppförandet av planket för att överensstämma med ovan nämnda ändring.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget

YTTRANDE 3

Höjden på fastigheterna får max vara 3-4 våningar och det är på grund av för stor exploatering i området och insynsproblematiken på fastigheterna omkring Syrenen 7,8 och 9.

Eftersom föregående planförslag som avslogs av Mark och Miljödomstolen på grund av Insyn anser jag inte att denna detaljplan har förbättrats bar för att man anlägga växtlighet som ska minska insynen.

Sen har vi trafiksituationen som kommer att bli ohållbar på Skiftesvägen eftersom in och utfarter till parkeringar kommer att bli efter Skiftesvägen för Syrenen 7 m.fl. och den exploateringen som planeras på Almen 2 m.fl. (Grima tomten). Idag är det redan stora problem speciellt på vintrarna för barn och vuxna som måste gå på gatan eftersom trottoaren är överplogad av snöröjningen.

Buller och insyn kommer att oroväckande i området eftersom det också planerat en stor exploatering på Almen 2 m.fl. gamla Griba tomten. Sen förstår jag inte varför man måste exploatera området så stort och högt i ett villaområde som Syrenen och Almen.

Kommentar

Byggnadshöjd och täthet

Angående byggnadshöjd och täthet, se kommunens svar under yttrande 1.

Insyn

Angående insyn, se kommunens svar under yttrande 2.

Trafik

Angående trafik, se kommunens svar under yttrande 1.

Umeå kommun planerar för att 65 % av alla resor ska ske med hållbara transportmedel, ex cykel eller kollektivtrafik. Att det blir svårare att ta sig fram med bil längs vissa gator är ett sätt att försöka få till en beteendeförändring hos medborgarna som då hellre kanske väljer att cykla. Det kan alltså upplevas som ett stort problem med framkomlighet, men det är också planerat för att det ska fungera så

Enligt den trafikutredning som finns med i handlingarna så bedömer de att området klarar den ökade trafiken. Bullerutredningen som genomförts tar hänsyn till föreslagen exploatering på Almen, Kattfoten och Syrenen. Bullerutredningen visar att bullernivåerna inte överskrids för er fastighet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Hej! Motsätter mig förslaget att ha centrumverksamhet i entréplanen på Syrenen 7. Att placera en livsmedelsaffär i byggnaden, när det finns en 30 meter därifrån, känns väldigt ogenomtänkt. Konsekvensanalysen visar

också att en livsmedelsaffär skulle innebära en ev nedläggning av Coop Grisbacka.

Grisbacka ligger för nära Centrala Umeå och det kommer vara väldigt svårt att skapa en hållbar och ekonomisk lönsamt centrum. Risken finns att många butiksytor kommer stå tomma efter en tid.

Ta bort centrumverksamheten på våning 1 och gör lägenheten i hela huset. Då kan ni sänka höjden på huset men en våning och huset passar då bättre in i omgivningen

Kommentar

Centrumverksamhet

Ja, konsekvensanalysen visar på att det kan bli en tuff konkurrens om det uppförs en livsmedelsbutik. När handelsutredningen var klar lyftes denna fråga till Byggnadsnämnden och de beslutade att vi fortsatt skulle planera för en centrumverksamhet om 2200 BTA. Detaljplanen reglerar dock inte att det måste bli en livsmedelsbutik, det kan bli någon annan centrumverksamhet också.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Syrenen 10:s bedömning är att det fortfarande råder stor oklarhet kring hur insynsproblematiken i sin helhet skall hanteras. Domen i mål nr P 2929-21 i Mark- och miljödomstolen konstaterade att insynen ifrån den eventuellt upphöjda innergården i kombination med en ramp innebär en betydande olägenhet för Syrenen 10 & 6. Rampen för att nå friytan (vars vilplan överstiger höjden på det föreslagna planket vid tomtgränsen) innebär betydande risk för att insynsproblematiken kvarstår trots anpassningar i form av terrassering/plantering/plank längs upphöjda friytans kant i väster. Folk som rör sig längs med en eventuell ramp till upphöjda friytan är enligt vår bedömning ett lika stort problem för insyn som boende som vistas på upphöjda friytan, något som även Mark- och miljödomstolen påpekade i sin motivering till domen. Möjligen kan kraven om tillgänglighet till friytan lösas på annat sätt som ej inkluderar en ramp längs gaveln i väster, men om en ramp är det mest sannolika alternativet anser vi det viktigt att det framgår av illustrationerna hur det skulle kunna utformas på ett sätt som ej medför sådan insynsproblematik som domstolen syftar på. De illustrationer som bifogas nuvarande förslag för att tydliggöra vyn från bl.a. Syrenen 10 är därav bristfälliga.

Vidare gör även Syrenen 10 bedömningen att kommunens krav på andel friyta i praktiken ej är uppfyllt med hänvisning till att den upphöjda friytans

storlek understiger riktlinjerna. Den friyta man refererar till i markplan mellan planket i väster och huskroppen som behöver inkluderas för att nå riktvärdet kan rimligen inte bedömas som friyta av god kvalitet, då kraven på buller och avgasnivåer ej uppnås.

Sammantaget är vår bedömning att vi likt tidigare anser att ett förslag utan centrumverksamhet i botten vore det mest rimliga alternativet, vilket skulle få till följd att hela friytan förläggs på markplan. Det skulle undanröja insynsproblematiken till fullo. Det bör även möjliggöra ett bättre nyttjande av friytan i markplan i väster som i nuvarande förslag upplevs som en avskuren och överbliven yta. Även Mark- och miljödomstolen menar i sin dom att "Kommunen har inte i planen redovisat något skäl till att medge förhöjda friytor med långtgående insyn över angränsande fastigheter, utan endast att en förhöjd friyta är nödvändig för att skapa utrymme för handel i markplan." Vi ser gärna som vi påpekat tidigare, att kommunen utvecklar sitt resonemang kring varför det är viktigt att skapa förutsättningar för handel i markplan trots dess uppenbart negativa konsekvenser på de närliggande fastigheterna i väst. Att skapa förutsättningar för centrumverksamheter i tillräcklig utsträckning för att tillgodose områdets övergripande intressen bör kunna inrymmas inom den U-formade huskroppen utan upphöjd friyta är vår bedömning. Populär livsmedelsbutik finns redan på andra sidan gatan.

Kommentar

Insyn

Angående insyn, se kommunens svar under yttrande 2.

Tillgänglighet till friyta

Planbeskrivningen innehåller felskrivning gällande tillgängligheten till friytan. Friytan som planeras att anläggas ovan mark kommer inte tillgängliggöras via ramp eller trappa från markplan. Risk för insyn kommer således inte att uppstå då vare sig ramp eller trappa från markplan till friytan medges i planförslaget.

Planbeskrivningen har reviderats genom att ta bort felaktig information gällande tillgängliggörande av friyta ovan centrumverksamhetens tak via ramp eller trappa från markplan.

Friyta

Byggnadsordningen pekar ut Hartvigsplatsen (där aktuellt planområde ingår) som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området med större inslag av grönska och där stadsdelens offentliga rum stärks och utvecklas i sin gestaltning för ett tydligare centrum. Planförslaget medför ett tillskott av gröna ytor i området som i nuläget inte finns. För att uppnå föreslagen centrumutveckling i byggnadsordningen gör kommunen, med stöd i Plan- och bygglagen, bedömningen att tillgodoräkna markplanet i planområdets

västra del som friyta som ett godtyckligt avsteg från riktlinjerna i översiktsplanen.

Centrumverksamhet

Angående etablering av centrumverksamhet, se kommunens svar under yttrande 4.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Återigen kan vi konstatera en trångsynt och otillräcklig trafikutredning som inte påvisar effekterna i områden som inte är i direkt anslutning till föreslagna detaljplan. Vi anser det ytterst nödvändigt att trafikutredningen kompletteras för att utgöra ett tillförlitligt beslutsunderlag. Beräkningar för samtliga vägar som leder trafik till och från området för detaljplanen och som riskerar ökad trafik ska inkluderas. Det vill säga länkar mellan vägar som är dimensionerade för stora trafikplatser, som t ex Vännäsvägen, och planområdet. Åtgärder ska därefter föreskrivas med syftet att olägenheter förhindras.

Fågelsångsvägen ligger drygt 200 m från planen. Idag fungerar den som en smitväg från bl. a. Grisbacka centrum till Vännäsvägen (väg 507) och vice versa. Detta orsakar stora störningar då långt ifrån alla håller lämplig hastighet. Vi hade tillstånd för blomlådor och sommaren 2022 kördes dessa på vid tre tillfällen. Vid två tillfällen sköts ena lådan flera meter och skadades förstås, liksom blommorna. I dessa tider med ökande tid med hemarbete upplevs genomfart med bil, arbetsfordon, ibland bussar och lastbilar, allt mer störande. Tidigare var gatan avstängd vid Tallparksvägen men öppnades i samband med exploateringen av Sandåkern. Vid ett informationsmöte inför byggstart sas att avstängningen skulle återställas när området var färdigställt, detta är för oss en andrahandsuppgift men uppgiften är trovärdig eftersom det borde vara en självklar åtgärd att stänga gatan för biltrafik i anslutning till Tallparksvägen.

Genomförs exploateringen enligt detaljplanen kommer självklart genomfartstrafiken att öka på Fågelsångsvägen. Trafikanalysen påvisar, trots sina brister i omfattning, en trafikökning norrut mot Grubbevägen. Tyvärr stannar analysen där om vart bilarna tar vägen.

Enligt Plan och Bygglagen ska hänsyn tas till behovet av en god trafikmiljö, förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller (vilket bör omfatta ökat trafikbuller). Det borde också ligga i linje med Umeås miljömål att stänga eller att på annat sätt (skarpa farthinder), hindra eller minska tidsvinsten med bil, för att istället öka andelen resor med kollektivtrafik cykel eller till fots. Vi emotser besked om vägavstängning eller tillkomsten av effektiva, t ex skarpkantat, farthinder för att reducera genomfartstrafiken och hastigheten längs Fågelsångsvägen.

Avslutningsvis är vi inte emot planerad bebyggelse då bostadsbehovet är stort men de betydande negativa effekterna av förtätningen måste åtgärdas, vilket i detta fall inte på något sätt är komplicerat eller kostsamt.

Kommentar

Trafik

Angående trafik, se kommunens svar under yttrande 1 och 3.

Den övergripande trafikplaneringen ansvarar tekniska nämnden för. I detaljplaner så redovisas den närliggande påverkan, men det är upp till Gator och parker att göra den samlade bedömningen. Problem med hög hastighet eller hög belastning på befintliga vägar kan anmälas till Gator och parker. De kan om det bedöms nödvändigt uppföra farthinder, sänka hastigheter eller reglera trafiken med de lokala trafikföreskrifterna. Det går dock inte att reglera detta i detaljplanen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Byggnaderna är för höga vilket ger en mörkare miljö för oss som redan bor och vistas inom området. Hur definieras ett centrum enligt byggnadsnämnden? Enligt byggnadsnämnden verkar det endast vara några affärer där man ska konsumera. För mig är ett centrum liv och rörelse, en träffpunkt med utecafeer etc. Istället för att ha ljust runt detta "centrum" vill man ha mörker. Jag saknar skuggskisser som är relevanta, inte bara under sommarhalvåret, utan också t ex 15 oktober 15 november, att det är lite skugga i mitten av sommaren är ju inte intressant, då har många semester, medans på vinterhalvåret behöver vi allt ljus vi kan få. Att då bygga sjuvåningshus i en gammal uppväxt stadsdel är ju bara dumt. Dessutom är ingen växtlighet med i dessa skuggskisser, det står ett antal höga björkar (c:a 25 m höga) i närheten av planområdet. Varför tror byggnadsnämnden att det i äldre tider (fram till 80-talet?) endast byggdes relativt låga hus, 2-3 våningar i undantagsfall 4 våningar? Kanske var det att de som planerade då, hade en förståelse för människans behov av ljus?

Kommer en livsmedelsaffär att etableras, så kommer inte längre Coop att bära sig vilken innebär med rådande syn på förtätningen att ytterligare etablering av 7-våningshus på Coop's nuvarande tomt som ett brev på posten. Enligt PBL 2 kap 1-11 så "... ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen." . I denna detaljplan tar man endast hänsyn till ett intresse; Exploatörens/Riskkapitalet.

Ingen analys av trafikflödet verkar ha gjorts för trafiken som genereras mot centrum? Redan idag är Storgatan hårt belastad.

Motiveringen att man ska tillåta så hög exploatering är synnerligen tunn. Grisbacka ligger relativt långt från stora arbetsplatser (Universitetet, NUS, Volvo lastvagnar) och även relativt långt från köpcentrum som genererar mycket trafik (Avion, Ersboda handelsområde). Att det finns lämpligare mark att bygga på är uppenbart. Enbart parkeringsplatsen vid Avion är minst 10 gånger så stor som detaljplaneområdet, och ligger dessutom närmare både centrum, universitetet och NUS. Där på avions parkering är det ljust och fint!

Kommentar

Byggnadshöjd och täthet

Angående byggnadshöjd och täthet, se kommunens svar under yttrande 1.

Centrumverksamhet

Angående etablering av centrumverksamhet, se kommunens svar under yttrande 4.

Trafik

Angående trafik, se kommunens svar under yttrande 1,3 och 6.

Skuggning

Vi bor långt norrut, det innebär att på vinterhalvåret står solen väldigt lågt oavsett tid på dygnet. De riktlinjer som finns för solljus utgår ifrån vårdagsjämning (20 mars) och höstdagjämning (23 september), vilket redovisas i planförslaget. Skuggning som planförslaget bidrar till anses inte vara en betydande olägenhet. Planförslaget skuggar olika delar av omgivningen under dagen, men omkringliggande bebyggelse bedöms, utifrån skuggstudien, fortfarande ha tillgång till både dagsljus och solljus i tillräcklig utsträckning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Vi anser att man kan inte bygga dessa höga hus i detta område, det finns domar från MÖD där planerade byggnationer stoppas pga det inte passar med befintlig bebyggelse.

Kommentar

Angående byggnadshöjd och täthet, se kommunens svar under yttrande 1.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelse om att bygglov inte krävs för staket/plank som är upp till 2 meter högt justeras till att gälla staket/plank som är upp till 3 meter högt.
- Bestämmelse om villkor om att startbesked inte får ges för nybyggnation innan plank om 2 meter har uppförts mot Syrenen 6 och Syrenen 10 om ingen annan överenskommelse har skett med fastighetsägarna för Syrenen 6 och 10 justeras till att gälla staket/plank om 3 meter.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att gemensamhetsanläggningar (GA) bara är aktuellt om avstyckning av fastigheter inom planområdet sker och att GA bildas för att lösa gemensamma behov om 3D-avstyckningar blir aktuellt.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende ansvarsfördelning och kostnader som följd av bildande av eventuella GA.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende rättigheten för fjärrvärme.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att cykelparkering är tillåtet inom områden reglerade med bestämmelsen n₂.
- Planbeskrivningen har reviderats avseende vad som menas med kvalitet för grönytor.
- Information gällande tillgänglighet till friyta ovan centrumverksamhetens tak har reviderats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring att insynskyddet ska erbjuda skydd mot insyn oberoende av årstid.

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

Kvarstående synpunkter från granskningskedet

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

Kvarstående synpunkter från det förnyade granskningskedet

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7
- YTTRANDE 8

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

Fysisk planering, Umeå kommun september2023

Villiam Brännström

Clara Ganslandt
Planchef