

**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. Planförslaget följer inriktning och intentioner i översiktsplanen.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-03-09 – 2023-03-30** samt granskning under tiden **2024-02-07 – 2024-02-28**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, 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 detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Stomfelt med samhällsplanerare Magnus Agnemo som föredragande.

Kommentar

Noterat.

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

Noterat.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker 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.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inte andra synpunkter än de som framförts i samrådsskedet.

Kommentar

Noterat.

UMEÅ ENERGI AB

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

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB*Avfall och återvinning*

Det behöver redogöras för hur sophämtningen ska ske på fastigheten, dvs om det avses byggas ett miljörum, om soptunnorna ska placeras utomhus alternativt om sophämtning ska ske med bottentömmande behållare. 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.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas. Vakin avgör om dragväg kan erbjudas.

Grannfastigheten med fastighetsbeteckning Spetsen 12 bör få information om att se över sin sophertering då deras uppställningsplats för sopkärl idag är belägen på delar av Spetsen 17 och kommer troligen att påverkas av den nya detaljplanen.

I övrigt förutsätts det att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen anvisar förbindelsepunkter för respektive vattentjänst i bygglovsskedet. Avgifter kommer tas ut i enlighet med då gällande VA-taxa.

Kommentar

Tillkommande bebyggelse är en komplettering i en befintlig miljö och det bedöms inte finnas utrymme för en angoringsficka eller möjlighet att vända inne på fastigheten. Sophertering kan behöva ske genom hämtning från soprum eller uppställningsplats för soptunnor. Detaljplanen möjliggör för uppförande av soprum i anslutning till in- och utfarten vid Kronovägen, vilket förtydligas i planbeskrivningen. Exakt vilken lösning som kommer att användas bestäms först vid ett bygglovsskede.

Bostadsrättsföreningen för fastigheten Spetsen 12 är medvetna om att deras sophertering kommer att påverkas då fastigheten Spetsen 17 överförs till fastigheten Västerteg 2:63 och att de därmed inte kan använda den. Bostadsrättsföreningen för fastigheten Spetsen 12 behöver komma överens om en fungerande sophertering tillsammans med VAKIN.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 11

Planläggning av ett sådant högt hus i närområdet kan komma att påverka boenden på andra sidan Bryggargatan negativt.

- **Insyn och integritet:** Det föreslagna huset skulle innebära en betydande insyn till befintliga bostäder och bidra till en negativ påverkan på de boendes integritet.
- **Skugga och ljusförhållanden:** Ett högt hus skulle kasta skugga över trädgården och bostaden under stora delar av kvällen. Detta skulle

påverka välbefinnandet och möjligheten att njuta av solen och ljuset.

- Estetisk påverkan: Det är viktigt att bevara den befintliga karaktären i vårt område. Ett högt hus kan förändra landskapsbilden och påverka omgivningen negativt.
- Värdeminskning: Ett så nära och högt hus kan potentiellt leda till värdeminskning av befintliga bostäder.

Kommentar

Fastigheten och området ligger inom Femkilometersstaden och är utpekad som ett tillväxtområde i den fördjupade översiktsplanen. En högre byggnadsvolym i hörnet av kvarteret bedöms bidra till att förstärka området 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.

Avståndet mellan ny byggnad och befintlig byggnad på andra sidan Bryggargatan är drygt 20 meter. Även om den nya byggnadens höjd kan medföra en viss olägenhet avseende insyn görs bedömningen att fastigheter på andra sidan Bryggargatan inte drabbas av en sådan olägenhet att det inte bedöms vara lämpligt att bebygga fastigheten såsom det medges i detaljplanen.

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 Bryggargatan har sina uteplatser i norr och den skuggning som visas på deras egen fastighet i skuggstudien beror uteslutande på skuggning från det egna bostadshuset.

Nedan förstoringar visar fyra tidpunkter under juli månad där det går att utläsa att kl 09, kl 12 och i viss mån även kl 15, så skuggas uteplatserna av det egna radhuset. På kvällstid kl 18 finns det ingen skugga på uteplatserna. Enligt skuggstudien så kommer det nya flerbostadshuset inte skugga radhusen i månaderna mars, juli eller september.



20:e juli kl. 09



20:e juli kl. 12



20:e juli kl. 15



20:e juli kl. 18

En detaljplan behandlar inte enskilda fastighetsvärden men kommunens ambition är alltid att verka för ett hållbart och attraktivt samhälle för alla boende.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan revideras genom att egenskapsgränsen mellan den östra och norra delen av den plusprickade marken justeras något för att inte begränsa komplementbyggnaders placering. Inom det östra området med korsprickad mark så utgår **[e₂]** – *största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter* och ersätts med **[e₃]** som ändras från **[e₃]** – *skärmtak för bil får uppföras till [e₃]* – *största byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter*. Ändringen görs för att förtydliga en maximal byggrätt för komplementbyggnader. Planbestämmelsen *höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta [b₁]* justeras där ordet samt byts ut mot

och/eller då vissa delar av marken inte är byggbar. För att använda samma begrepp ändras [n₁] – *en yta om minst 50% av marken får inte hårdgöras,* till [n₁] – *minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.*

Planbeskrivningen har genomgått mindre redaktionella ändringar och kompletterats under avsnittet *Stadsbild* och *Avfall*.

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

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

Kvarstående synpunkter från granskningskedet

- YTTRANDE 11

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2024

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.