

Byggnadsnämnden**Tid:** Onsdagen den 15 november 2023 kl. 09:00–12:05, 13:05–15:35**Plats:** Saluten, Länken**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jeanette Kjellberg (MP)
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD)**Övriga deltagare:** Se sidan två**Utses att justera:** Robert Axebro**Sekreterare:** §§ 260–261
Hannele Häkkinen**Ordförande:**
Mikael Berglund**Justerare:**
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag****Organ:** Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-11-15
Anslaget har satts upp: 2023-11-16
Anslaget tas ner: 2023-12-08
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3**Underskrift:**
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S)

Johan Stål (V)

Stina Fahlgren (C)

Joel Berglund (MP)

Tjänstemän

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Clara Ganslandt, planeringschef

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Marie Häggström, lantmäterichef

Frida Niemi, planarkitekt § 260

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Lina Blomberg, LIA-praktikant

Sara Fritzon, jurist

Niklas Forsgren, kommunikatör

Sofia Forssén, kommunikatör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 260 Detaljplan för Saga 3
- § 261 Detaljplan för Tomtebo strand, Tomtebo 2:1 med flera

§ 260

Saga 3

Diarienum: BN-2016/01124

Detaljplan för Saga 3

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Saga 3.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Saga 3 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt, förtäta kvarteret Saga och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor men även centrumverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som skapar förutsättningar för en mer levande stadsmiljö över hela dygnet, med entréväningar som öppnar sig mot gaturummet och som erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön. Syftet är också att säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård samt stadsbilden.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering, den 30 september 2016. Detaljplanen har handlagts med utökad förfarande och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget ligger i linje med kommunens förtätningsmål och utvecklingsstrategi. Förslaget möjliggör fler bostäder inom Centrum samt en utveckling av stadsmiljön, överensstämmande med översiktsplanens intentioner.

Samråd och granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 9 november–30 november 2022 och granskning under perioden 12 juni–3 juli 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och vissa förtydliganden i planbeskrivningen, reviderats i form av några tillägg till planbestämmelserna. Dessa listats nedan, tilläggen är kursiverade:

- Planbestämmelsen gällande entréplanets uppglasning har reviderats till följande: Entréplanets fasad mot respektive gata ska vara uppglasad till minst hälften i längdmeter. *Minst hälften av den uppglasade fasaddelen ska vara minst 2,5 meter i höjled. Bestämmelsen omfattar inte garageportar,*

Syftet är att säkerställa en uppglasning inte bara horisontellt, utan även i vertikalled i ett viktigt centralt läge, där det är viktigt att entrévåningarna kommunicerar med gatumiljön.
- Planbestämmelsen **f₄** har förtydligats med tillägget att den avser nya byggnader: *På nya byggnader ska våningarna under indragna takvåningar utföras med markerad takfot.*
- Siktlinjen längs Magasinsgatans östra sida har säkerställts för hela sträckan med en ytterligare remsa utlagd som prickmark. Denna smala yta var tidigare planlagd som korsmark och påverkar således ingen byggrätt.
- En ny planbestämmelse har lagts till i ett förtydligande syfte: *Bostadslägenheter får inte inredas i entréplan mot gata.*

Syftet är att tydliggöra att entréplanet avses för centrumverksamhet, även om vissa bostaskomplement såsom hiss, trapphus, posthantering, tekniska installationer m.m. som härrör till bostadsanvändningen kan behöva ordnas i entréplan.

Umeå kommun, Fysisk planering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handlagts med utökat förfarande. Bedömningen är att planen inte är av principiell beskaffenhet, men däremot av visst allmänintresse i och med planområdets läge i staden.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-27

Antagandehandlingar och tillhörande utredningar:

- Plankarta, daterad september 2023
- Planbeskrivning, daterad 2023-09-27
- Samrådsredogörelse, daterad 2023-04-19
- Granskningsutlåtande, daterat 2023-09-14
- Luftutredning, WSP, 2023-04-13
- Bullerutredning, Tyréns, 2023-02-08
- Geotekniskt utlåtande, Tyréns, 2022-08-31
- Översiktlig markundersökning, Tyréns, 2022-09-01
- Riksintresseanalys kulturmiljö, WSP, 2023-09-07
- Barnkonsekvensanalys, WSP, 2023-09-06

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Frida Niemi, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till:

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till:

fysiskplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen i Västerbottens län

§ 261

Sofiehem 2:4, Tomtebo 2:1

Diarienum: BN-2016/01939

Detaljplan för Tomtebo strand, Tomtebo 2:1 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Tomtebo strand, Tomtebo 2:1 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Tomtebo strand, Tomtebo 2:1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta hela planområdet.
4. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Protokollsanteckning

Robert Axebro (C) meddelar att Centerpartiet kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning.

Syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla en ny stadsdel i form av kvartersstad. Det innebär att möjliggöra för stadsbebyggelse i blandstad omfattande bostäder, kontor, offentliga och privata verksamheter, servicefunktioner samt räddningstjänst. Planen syftar även till att säkerställa en lämplig kvartersstruktur, exploateringsgrad, variation och gestaltning samt ändamålsenliga offentliga rum och parker för området.

Detaljplanen ska skapa goda förutsättningar för människor att leva och resa hållbart. Goda kollektivtrafikförbindelser samt ett gatunät som främjar

fotgängare och cyklister möjliggörs inom planområdet. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra utrymme för kapacitetshöjande åtgärder i anslutning till Tomtebocirkulationen.

Vidare syftar detaljplanen till att ta tillvara platsens kvaliteter genom att bevara och säkerställa delar av den gröna korridoren som länkar samman Stadsliden och Nydalaområdet samt utveckla allmänhetens tillgänglighet till stranden. Inom korridoren ska Kolbäcken bevaras i sitt nuvarande läge. Den gröna korridoren syftar till att ge goda livsvillkor för djur och växter, ge möjlighet för rekreation och främja ekosystemtjänster. Planen ger även förutsättningar för en robust dagvattenhantering inom planområdet.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 17 november 2016.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för utvecklingen av en ny stadsdel inom Umeå tätort. Planen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen, då planområdet enligt denna ska omvandlas till en blandad kvarterstad med hög täthet, där även Kolbäcken ska värnas i sin naturliga sträckning. Fokus har också legat på att skapa goda förutsättningar för hållbara resor genom att få till gena stråk för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister samt jobba med mobilitetslösningar.



Illustration över Tomtebo strand, White arkitekter

Detaljplanen möjliggör för cirka 3 000 bostäder och cirka 70 000 m² verksamhetsmark i form av kommersiell service, kontor och verksamheter av olika slag. Därutöver skapas även förutsättningar för kommunal service som en ny skola (F-6) samt ett antal förskolor, äldreboende och räddningsstation.

Ändamålsenliga offentliga rum och platser såsom parker och torg tillskapas också i strategiska lägen inom planområdet. Bevarandet av en grönkorridor och naturområdet kring Kolbäcken har också varit en utgångspunkt i detaljplanen.

Kommunen har gjort bedömningen att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Frågeställningar som beaktas i konsekvensbeskrivningen är bland annat buller, luftkvalitet, rekreation, dagvatten, översvämningsrisk, naturmiljö och risker för farligt gods.

Detaljplanen har tagits fram, i en för Umeå, unik samverkan mellan kommunens verksamheter, kommunala bolag och sju byggaktörer. En vision för stadsdelen samt mål och strategier för att uppnå densamma jobbades fram genom ett hållbarhetsprogram som togs fram i samverkan genom verktyget Citylab Guide för hållbart byggande.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samrådstiden som ägde rum under pandemin 2020 ställde nya krav på hur samråd kunde genomföras. Digital information tillhandahölls på kommunens hemsida med bl.a. ett antal filmer och en interaktiv 3D-modell. På plats anordnades en promenadslinga med information i olika stationer. Synpunkter på planförslaget kunde lämnas, förutom via formella skriftliga yttranden, via en synpunktskarta på hemsidan samt via QR-koder på plats. Samrådsmöte hölls också 17 augusti 2020 på plats med en begränsad grupp.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att de vanligaste synpunkterna på planförslaget har handlat om varför man måste bygga på den här platsen och vilka konsekvenser det får för växt- och djurliv samt rekreation. Övriga synpunkter har till största delen berört trafiksituationen på Tomtebovägen, i Tomtebocirkulationen och Malmvägens förlängning samt påverkan på Olle fiskares väg.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen bedöms följa huvuddragen i översiktsplanen men inte alla utpekanden i plankartan i form av struktur och avgränsning. Verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utökas till att omfatta hela planområdet.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-02

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad oktober 2023
- Planbeskrivning daterad oktober 2023
- Granskningsutlåtande daterat oktober 2023
- Samrådsredogörelse daterad april 2022
- Miljökonsekvensbeskrivning daterad september 2023
- Utredningar:
 - Hållbarhetsprogram
 - Arkeologisk utredning
 - Dagvattenutredning
 - Hydrologisk utredning
 - Kiselalgundersökning Kolbäcken
 - Ekosystemtjänstbedömning
 - Fladdermusinventering

- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Riskutredning för farligt gods
- Verktyg för social hållbarhet
- Kvalitetsprogram
- Grönytefaktor Tomtebo strand
- Projekteringsförutsättningar
- Rapport markanspråk Tomtebocirkulationen
- PM detaljutformning Tomteborondellen
- Förslag till riskreducerande åtgärder
- Reducerade parkeringstal Tomtebo strand etapp 1

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Protokollsanteckning från Robert Axebro (C)

Stadsdelen knyts samman med stadsdelen Tomtebo på ett naturligt sätt. Vättarnas allé fortsätter norrut genom den nya stadsdelen Tomtebo strand och de två stadsdelarna kommer att berika varandra. Centerpartiet tycker att planen är mycket väl genomarbetad och planbestämmelserna för byggnaderna inom planområdet är smart utformade, utan att bli för detaljstyrande. Entréerna som leder ut mot gatan bidrar till livet mellan husen. Områdets avrinning är föredömligt behandlad och Kolbäckens naturliga flöde genom området kan bli ett vackert och spännande tillskott i miljön beroende på vattenflöde och omgivande vegetation.

Detaljplanen har stort fokus på transporter och rörelser för buss, gångtrafikanter och cyklisterna. Förutom huvudleder för gång och cykel är gatorna här bredare än gatorna i de centrala stadsdelarna, med plats för bil, gång, cykel och snö. På den bredaste huvudleden, Vättarna allé, med

omkring 30 meters bredd mellan byggnaderna får inga bilar köra, det är en bussgata liksom på Tomtebo. Allén och en gång- och cykelväg utformas som broar över grönområdet med Kolbäcken. Bilisterna kommer i huvudsak att angöra området från Tomteborondellen men en mindre del med målpunkt i de norra kvarteren angör området via Universitetsrondellen.

Beskrivningen av hur mark och grönområden ska gestaltas är väl genomarbetade och ställer stora krav på genomförandeskedet för att bli verklighet, eventuellt med hjälp av exploateringsavtal med kommunen. Kostnaderna för att genomföra den höga ambitionsnivån på infrastruktur och grönområden ska fördelas bland exploatörerna inom planområdet.

Centerpartiet saknar en beskrivning av stadsdelens sociala liv och hur bebyggelsen är tänkt att gestaltas för att det ska bli trivsamt. Byggnadernas planbestämmelser borde förklaras bättre i planbeskrivningen.

Olika upplåtelseformer av bostäder bidrar till en blandning av stadsdelens invånare vilket är viktigt för att undvika utanförskapsområden. När och hur redovisas det?

Gårdarna är översiktligt redovisade i planbeskrivningen. Innergårdarnas betydelse för små barn och äldre som inte kan gå långt, stadsodling, lokalt omhändertagande av dagvatten och mikroklimatets betydelse på gårdar och platser saknas - det senare gäller också för de torg som planeras i stadsdelen.

De sociala värdena i dokumentet Grönytefaktorn för området borde beskrivas bättre i planbeskrivningen, och hur de är tänkta att genomföras. "För de större kvarteren i planområdet kan det bli aktuellt med gemensamma lösningar för exempelvis gemensamhetslokaler såsom bastu, tvättstuga, växthus, lekplats eller dylikt." Kommer kommunen att säkerställa i exploateringsavtal att gemensamhetslokaler byggs?

I illustrationerna kan man skimra byggnader i området. Det framgår inte vilka ambitioner som finns ang. byggnadernas hållbarhet och materialval.

Umeås långa arbete med "Hållbart byggande" syns inte planen och vikten av att använda trä i konstruktioner och fasadmateriell fattas. Centerpartiet tycker att man bör överväga att tillåta viss biltrafik på Vättarnas allé, för att öka orienterbarheten och för att minska "söktrafiken".

Hur ska ensamstående småbarnsföräldrar ordna sin vardag i området speciellt om man har ett arbete på annan ort utan allmänna kommunikationer? Kan äldre med behov av sin bil på grund av svårigheter att röra sig (utan att behöva handikapptillstånd) och behov av att komma nära till sin bostad med bil, bo i stadsdelen? "Principen är att kunna ta sig till sin målpunkt med bil men inte runt eller genom området." Var ställer man sin bil om man ska besöka Sjötorget? Kommer stadsdelen att få bra orienterbarhet med bil, det som påverkar möjliga lägen för verksamheter som t ex närlivsbutiker och caféer? Hur kan man underlätta för mindre näringsidkare att etablera sig i stadsdelen? Vilka erfarenheter kan man dra av tidigare byggda stadsdelar på Tomtebo med liknande trafikidé? Centerpartiet anser att det bör finnas flera byggherrar inom ett kvarter, vilket bidrar till variation och mångfald.

"Hållbarhetsrådet kommer att ha en granskande och rådgivande roll i processen fram mot byggande och genomförande." Vilka kompetenser kommer att finnas med i rådet?

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

fysiskplanering@umea.se

Fysisk planering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Vakin
- Länsstyrelsen