

Detaljplan för fastigheterna Skruben 1 och 2 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Skruben 1 och 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamheter som till exempel kontor, sällanköpshandel och restaurang. Syftet är också att detaljplanen, genom möjliggörande av centrumskapande verksamheter och bostäder i centralt läge, ska främja en levande stadsmiljö tillsammans med omgivande kvarter och förstärka gatumiljöerna på kringliggande gator genom uppglasade bottenvåningar, markerade entréer och balkonger mot gator. Därtill är syftet att genom byggnaders volymer och placering säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård samt åstadkomma en kvalitativ gårdsmiljö för boende.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2024-01-24 – 2024-02-14**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsen i Västerbottens län har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer att det inte är klarlagt huruvida genomförande av detaljplanen leder till överskridande avseende MKN luft eller inte. Utifrån nuvarande underlag samt avsaknad av tydliga åtgärder för att undvika överskridande av nivåerna kommer detaljplanen överprövas.

Utöver överskridande avseende MKN luft bedömer Länsstyrelsen att ett par ytterligare aspekter behöver hanteras inom ramen för riksintresse för kulturmiljö.

MKN luft

Länsstyrelsen ser behov av att den framtagna luftutredningen revideras, utan en sådan revidering går det inte att utesluta att planförslagets genomförande kommer att innebära att MKN luft överskrids. Utredningen visar på ett kraftigt överskridande av dygnsmedelvärdet avseende kvävedioxid. Visserligen förefaller värdet vara överskattat (på grund av olika faktorer som kommunen själva lyfter fram), men det finns inget underlag som styrker att MKN inte kommer att överskridas. Bedömningen avseende MKN luft är sammanfattningsvis alltför osäker för att utgöra ett underlag i samband med planläggning och vid bedömning av lämpligheten att bebygga planområdet enligt förslaget. Tydligare konkretiseringar av de brister Länsstyrelsen ser med luftutredningen bifogas som en bilaga till yttrandet.

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövård Umeå AC 10. Sammantaget delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planförslagets genomförande inte riskerar att leda till påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen rekommenderar dock att kommunen gör vissa justeringar och kompletteringar med hänsyn till riksintresset, vilket beskrivs nedan.

Förhållningssätt till riksintresset

Planförslaget har utformats med anpassningar till riksintresset i dess närområde. Länsstyrelsen saknar dock fortsatt en samlad viljeinriktning från kommunen kring hur volymer inom centrumfyrkanten hanteras. Det hade varit till fördel för stadsplaneringen i centrum generellt om bedömningar, anpassningar och förhållningssätt till strukturer och arkitektoniska uttryck förhöll sig till en stadsbildsanalys i en större skala. Vad gäller kvarteret Skruven så omges fastigheten av fyra helt olika gaturum. Länsstyrelsen kan konstatera att planen förhåller sig till dessa olika gaturum men ser skäl att ytterligare förstärka reglering för att säkerställa planens anpassning till sin omgivning. Länsstyrelsen gör följande medskick:

- Längs Götgatan; använd samma angreppssätt som i kvarteret Fabriken med indragna våningsplan över våning fyra.
- Länsstyrelsen vidhåller att balkonger längs huvudstråk ej ska tillåtas skjuta ut över fastighetsgräns. Detta förhållningssätt bör även gälla Götgatan som kommunen vill förstärka till ett nytt huvudstråk.
- Bestämmelsen [e2] behöver kompletteras med att ange att konstruktioner på tak ska placeras med indrag från fasad, för att byggnaden inte ska upplevas som ännu högre. Länsstyrelsen föreslår att begreppet "nockhöjd" byts mot "höjd" så bestämmelsen omfattar även konstruktioner utan tak.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att vid Magasinsgatan och Västra Norrlandsgatan överskrids de beräknade ekvivalenta ljudnivåerna 60 dBA på delar av våning 1–3. Planförslaget möjliggör för bostäder i från våning två och kommunen beskriver att om bostäder ska byggas på våning 2–3 går det med hänvisning till trafikbullerförordningen att bygga:

- lägenheter mindre än 35 m² där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 65 dBA.
- lägenheter där hälften av boningsrummen är orienterade mot en så kallad ljuddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå kl 22-06).

Att bara lägenheter som uppfyller dessa kriterier är möjliga att bygga på de platser där ljudnivåerna överskrider 60 dBA behöver säkerställas med planbestämmelse.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

MKN vatten

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslagets genomförande sannolikt inte kommer påverka om miljökvalitetsnormerna för Umeälven kan följas. Kommunen planerar inte för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. I planbeskrivningen nämns dock att det finns goda möjligheter att rena dagvatten innan det leds vidare och att åtgärder behöver vidtas för fördröjning av dagvatten från fastigheterna. Det vore önskvärt om kommunen kunde säkerställa att sådan fördröjning och rening kommer att genomföras.

Översvämningsrisk

Eftersom hela kvarteret i nuläget utgörs av en grusyta, vilket ska övergå till en i princip fullt exploaterad yta innebär detta en stor förändring avseende dagvatten. Detta behöver studeras, beskrivas och det behöver säkerställas dagvattenhantering så att exploatering av kvarteret inte bidrar till ytterligare dagvattenmängder som kommer att ansamlas i de offentliga rummen vid större och intensivare regn. Utgångspunkten är att i samband med planläggning säkerställa en lämplig dagvattenhantering dimensionerat för att hantera ett hundraårsregn.

Friyta

Av planbeskrivningen framgår att planförslaget ska möjliggöra för en sjättedel friyta i förhållande till kvadratmeter bruttoarea bostäder. Kommunen beskriver att friytan ska uppfylla följande kvaliteter:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.

- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.

Länsstyrelsen menar att planförslaget inte säkerställer friyta med dessa kvaliteter, vilket bör göras inför granskning. Framför allt rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen säkerställer att det är konstruktionsmässigt möjligt med tillräckligt jorddjup på takterrass för att kunna anlägga växtlighet på den.

Vad gäller skyddat läge för buller och avgaser så behöver förutsättningarna för detta tydligare beskrivas. Av planhandlingarna är det för närvarande oklart ifall MKN luft överskrids vid ett genomförande av planförslaget. Redan på långt lägre nivåer än så finns påtagliga hälsorisker. Det är därför viktigt att kommunen tydligt beskriver förutsättningarna för friyta inom kvarteret att uppnå kvaliteter avseende god ljudmiljö och hälsosam luftkvalitet. Det framgår inte heller tydligt av planbeskrivningen ifall tillräcklig omfattning av friyta finns inom kvarteret ifall maximal byggrätt för bostadsändamål utnyttjas inom kvarteret. Detta behöver tydliggöras i planbeskrivningen inför granskning.

Offentliga rum

Götgatan är utifrån bebyggelsestrukturen viktig och utgör del av riksintresset. Den är en av få gatustrukturer som avviker från rutnätsplanen, med stor potential att skapa ett spännande och arkitektoniskt intressant stadsstråk. Den sträcker sig också mellan två viktiga målpunkter, även om denna koppling blivit otydlig på grund av byggnader som förändrat kvartersstrukturen.

I planbeskrivningen lyfts det fram att gestaltungsprinciper för Götgatsstråket tagits fram. Länsstyrelsen ser positivt på detta och hade gärna sett att det kom tydligare till uttryck i planläggningen. Det beskrivs att visionen är att skapa ett sammanhållet stråk som knyter ihop ett flertal mindre publika platser. Ett stråk med folkliv och en variation av upplevelser. Länsstyrelsen efterfrågar också en tydligare analys av hur gestaltningen av såväl det offentliga rummet som byggnaderna längs det kan bidra till detta.

Vad gäller Magasinsgatan så har den inte samma tydliga karaktär av kommunikationsstråk och offentligt rum som övriga gator runt kvarteret. Utan genomtänkt utformning riskerar därför Magasinsgatan att upplevas som en bakgata.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att det på fastigheten Skruven 2 finns ett potentiellt förorenat område identifierat i ebh-stödet. Detta på grund av en nedlagd grafisk industri. Objektet är inte riskklassat,

men har tilldelats branschklass 3, måttlig risk, utifrån de föroreningsrisker som branschen grafisk industri generellt ger upphov till.

Kommunen skriver att föroreningsfrågan ska utredas inför exploatering. Det är otydligt när kommunen tänker att denna utredning ska göras. Länsstyrelsen anser att föroreningsfrågan bör utredas innan granskningskedet. När föroreningssituationen ska undersökas ska det beaktas att området kan ha påverkats av omgivande föroreningskällor.

Trafikmängd

Som kommunen själv beskriver är osäkerheterna stora avseende hur trafikerade gatorna angränsande till kvarteret kommer att bli. Många förändringar som påverkar detta är att förvänta inom de närmaste åren, såväl med ytterligare byggnationer i centrala staden som med trafikstrategiåtgärder. Hur utfallet blir kommer ha stor betydelse såväl för hur hälsosam boendemiljö som offentliga rum det blir i centrala staden. Det hade varit betryggande med en tydligare beskrivning av hur kommunen avser att verka för en god ljud- och luftmiljö, särskilt när man skapar möjlighet till fler bostäder i dessa miljöer.

Kommentar

MKN luft

Inför granskning har en ny luftutredning tagits fram som innefattar gaturumsberäkningar av partiklar som PM10 och kvävedioxid för att visa belastningen från omkringliggande vägar. Detta för att säkerställa att genomförandet av planen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormen. För att inte riskera att underskatta halterna, har ett konservativt antagande antagits och kan därmed ses som ett "worst-case scenario".

Planområdet antas klara miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar både i nuläget och för beräknade framtidsscenarion. För fullständig redogörelse av luftutredningen se bilaga *Spridningsberäkningar Kv. Skruven 1 och 2, Luftutredning (2024)*.

Kommunen bedömer utifrån redovisade resultat att detaljplanen kan antas klara miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid vid såväl planens genomförande som prognosår 2040. Resultatet från spridningsberäkningarna visade att detaljplanen inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft efter utbyggnaden.

Riksintresse kulturmiljö

Inför granskning har en riksintresseanalys avseende kulturmiljö upprättats. För fullständig redogörelse av riksintresseanalysen se bilaga *Analys av påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Detaljplan för fastigheterna Skruven 1 och 2 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län*.

Sammantaget delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att planförslagets genomförande inte riskerar att leda till påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen rekommenderar dock att kommunen gör vissa justeringar och kompletteringar med hänsyn till riksintresset. Utifrån riksintresseanalysen gör kommunen bedömningar enligt följande:

- *Längs Götgatan; använd samma angreppssätt som i kvarteret Fabriken med indragna våningsplan över våning fyra.*

Utifrån riksintresseanalysen finns inte grund att ur ett riksintresseperspektiv reglera indragna våningsplan över våning fyra. Detaljplanen har genomförelsen exploatering bedömts ha vidtagit de åtgärder som verkar för en fortsatt god bebyggelseutveckling utan att påtagligt skada riksintresset. Götgatan är inte ett stråk som pekas ut som värdefull ur ett riksintresseperspektiv.

- *Länsstyrelsen vidhåller att balkonger längs huvudstråk ej ska tillåtas skjuta ut över fastighetsgräns. Detta förhållningssätt bör även gälla Götgatan som kommunen vill förstärka till ett nytt huvudstråk.*

För att utreda hur uttryck för riksintresset i och i närheten av planområdet påverkas av planförslaget har fem vyer tagits fram. I riksintresseanalysen görs bedömningen att balkongers utkragande (maximalt 0,6 meter utanför fastighetsgräns) inte utgör ett inkräktande på Götgatans gaturum, och därmed inte heller riksintresset. Utkragande balkonger är tillåtna över Götgatan i omgivande kvarter runt Skruven 1 & 2. Att möjliggöra för balkonger mot Götgatan bidrar till en ökad överblick på gatulivet och kan därmed även verka för en ökad trygghet och liv på gatan. Detaljplanen reglerar hur mycket balkonger tillåts maximalt kraga ut och att utkragande balkonger mot allmän plats inte får inglasas. Bedömningen är att en anpassning till gaturummet därmed har skett. Balkonger kan gestaltas och utformas så att de bidrar till att befolka Götgatan samt tillför livfullhet i fasaden.

- *Bestämmelsen [e₂] behöver kompletteras med att ange att konstruktioner på tak ska placeras med indrag från fasad, för att byggnaden inte ska upplevas som ännu högre. Länsstyrelsen föreslår att begreppet "nockhöjd" byts mot "höjd" så bestämmelsen omfattar även konstruktioner utan tak.*

Planbestämmelsen [e₂] som reglerar konstruktioner ovanför översta bjälklag (i mitten av planområdet) reviderats med hänsyn till Länsstyrelsen yttrande. Skrivelsen *nockhöjd* ändras till *totalhöjd* och konstruktioner ska utföras med ett indrag om minst 2,0 meter från fasadliv, för att inte förstärka upplevelsen av byggnadens höjd från gatuperspektiv.

Buller

Plankartan kompletteras med planbestämmelse [m] som reglerar hantering av buller för bostäder som placeras på våning två och tre i riktning mot Västra Norrlandsgatan och delar av Magasinsgatan. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivande text avseende detta.

MKN vatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är inte aktuellt inom kvarteret. Ett genomförande av planen ökar dagvattenavrinningen som belastar systemet nedströms. För att minska risken för översvämningar kan rimliga åtgärder vidtas för fördröjning av avrinningen från fastigheterna.

Översvämningrisk

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten, där ledningsnätet tar hand om regn upp till 30 år, därefter avleds vatten längs gatorna. Föreslagen exploatering bedöms inte förvärra översvämningrisken.

Friyta

Friytan inom kvarteret Skruven ska anordnas utifrån höga kvalitets- och tillgänglighetsvärden för de boende, men på vilket sätt detta görs regleras inte inom detaljplanen. Takterrassen ska utföras skyddad mot buller och luftföroreningar. Planbeskrivningen innehåller en beskrivning av vad som avses med friytans kvalitet.

Offentliga rum

Götgatan är kommunalt identifierad som särskilt intressant att förstärka som offentligt stråk. Gatan är inte en del av detaljplanen för kvarteret Skruven och styr därmed inte dess utformning. Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i bottenvåningen vilket kan bidra till att stärka Götgatan, som sträcker sig direkt öster om planområdet. Centrumverksamheter tenderar att locka till sig besökare som annars inte hade rört sig i området. Planförslaget kan förutom att bidra till stadsutformningen ur den aspekten också komma att berika riksintresset genom de ökade möjligheterna att bruka planområdet.

Detaljplanen reglerar att entréer ska finnas mot samtliga gator samt att dessa ska förstärkas på något sätt. Detaljplanen bidrar därmed till att Magasinsgatan har samma förutsättningar för tillgänglighet som andra gator. Mot Magasinsgatan har delar av kvartersmarken försetts med prickmark som innebär att marken inte får förses med byggnad. Detta är för att minska den rumsliga påverkan som kan ske genom exempelvis skuggning av gaturummet och kringliggande fastigheter. Den yta som regleras med prickmark kan användas som plats för uteserveringar, exempelvis för den centrumverksamhet som medges i markplan.

Förorenad mark

På fastigheten Skruven 2 finns ett potentiellt förorenat område på grund av en nedlagd grafisk industri. Det finns idag inga dokumenterade kända föroreningar vilket föranleder att en utredning av detta inte behöver göras i detta skede. Föroreningssituationen undersöks inför projektering av marken.

Trafikmängd

Det är komplext att bedöma hur trafikåtgärder i Umeå kommer att påverka varje enskild lokalgata i Umeå (i synnerhet till år 2040). Västra länken borde förväntas kunna avlasta de centrala delarna av Umeå med mindre trafik och därigenom minska utsläppen och luftföroreningshalterna. Omvandlingen av Västra Esplanaden till lokalgata skulle kunna få en liknande effekt, där människor väljer att inte "gena" genom centrala Umeå, vilket borde få en positiv effekt på luftsituationen.

Luftutredningens (2024), såväl som trafik- och trafikbullerutredningarnas (2023 och 2023) beräkningar visar ett worst-case-scenario där inga trafikavlastande åtgärder (färdigställande av Västra länken samt omvandling av Västra Esplanaden) genomförs, och vid genomförandet av åtgärderna kommer miljö kvalitetsnormerna för luft klaras med stor sannolikhet. Ljudmiljön är säkerställd för boende genom reglering av bestämmelse i plankartan.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar och rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Vid genomgång samrådshandlingar har följande noterats:

Det kan förtydligas i avsnittet 'gällande detaljplaner' att vägarna runt Skruven 1 och 2 är planlagda med allmän plats. I.o.m. att planområdet bara utgör kvartersmark och det finns egenskapsbestämmelser som hänvisar till

allmän platsmark kan detta ge ett förtydligande var denna allmän platsmark är placerad.

Möjligheten i detaljplaner (och ev till beviljat bygglov) för utkragande byggnadsdelar (t.ex. balkonger) innebär ingen rättighet för fastighetsägaren att använda och bygga på grannfastigheten. Kan eventuellt regleras med servitut.

Ett förtydligande gällande fastighetsrättsliga frågor/fastighetsbildning är att fastigheterna Skruven 1 och 2 finns idag och ansökan har lämnats in till lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering för att slå ihop dessa. Lantmäteriförrättningen är vilandeförklarad i väntan på denna detaljplan. Planens upprättande medför att tomtindelning upphävs men prövningen i lantmäteriförrättningen är än ej gjord. Man bör bara inte i planbeskrivningen gå händelserna i förväg. Instämmer att Skruven 1 och 2 stämmer överens med planområdet men den befintliga fastighetsgränsen mellan fastigheterna stämmer inte helt bra mot byggrätterna. Gränsen kan påverka en bygglovsprövning. Dvs bättre att utgå från vilken fastighetsbildning som bör göras även om ansökan är inlämnad. Förrättningen är inte genomförd än.

I det fall flera fastigheter ska finnas inom planområdet kommer eventuella gemensamma behov behöva tillgodoses så som utemiljöer (friytor), parkering, avfall etc. Detta kan då behöva ske med gemensamhetsanläggning eller servitut.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivelse som förtydligar att omgivande gator är allmän platsmark.

Planbeskrivningen har korrigerats under avsnittet om *Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsbildning*, enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt.

Frågan om balkonger är som Lantmäterimyndigheten påtalar inte unik för aktuellt fall. Frågan avses lösas avtalsmässigt i genomförandeskedet.

Yttrandet bedöms därmed vara tillgodosett i förslaget till detaljplan.

Tekniska nämnden - Gator och parker

Trafik och gata

Utrymmet på 0–0,5 meter mellan gatemark och byggnad är väldigt smalt och risken är stor att gatemarken regelbundet kommer att blockeras av exempelvis cyklar, sopkärl och föremål som lastas in och ut från fastigheten. Det gäller särskilt om det finns publika verksamheter i bottenplan och vid entréerna. Med en förgårdsmark på åtminstone 0,5–1 meter minskar

riskerna avsevärt. Det är viktigt att lösningar för cyklar, sophantering och lastfordon hanteras i planen. Cykelparkering nära entréerna på fastighetsmark är viktigt. Sopkärlen får inte dras ut och ställas på allmän platsmark i väntan på tömning, soprum i direkt anslutning till gatan där kärlen kan stå är viktigt.

I plankartan står det att max två in-/utfarter får anläggas mot Magasinsgatan, vi ser att det helst bara får anläggas en in-/utfart då det annars blir många in-/utfarter på kort sträcka vilket medför otydlighet för trafikanter längs gatan. Fler utfarter påverkar även vinterväghållningen negativt. Sikttriangel vid utfart från parkeringsgarage ska vara minst 3,5 * 3,5 meter. Gångbana får inräknas i måttet, men inte gång- och cykelbana. När utfart från underjordiskt garage planeras är det viktigt att säkerställa att det finns ett viloplan där bilen kan stå och vänta med fotgängare och cyklister passerar utanför.

För att uppfylla siktkraven vid korsningar, behöver hörnet nordväst vid korsningen Magasinsgatan/Västra Norrlandsgatan justeras. Sikten ska vara fri 10*10 meter där lokalgatorna möter varandra. Det räcker med hörnavskärning på entréplan. I plankartan ser inte byggnaden ut att skymma sikten vid övriga korsningar, men det är viktigt att inget siktskymmande placeras inom den prickade marken i sikttriangelarna. Det är extra viktigt i korsningar med Nygatan och Götgatan då Nygatan är huvudväg för gång och cykel och Götgatan är en del av ett nord-sydligt gång- och cykelstråk genom centrum.

I planbeskrivningen står det att angöring för bland annat varuleveranser och avfallshantering sker via Magasinsgatan. Magasinsgatan är smal, måttligt trafikerad och har viss betydelse för godstrafiken i centrala Umeå. I dagsläget är bussparkering tillåten i två timmar intill Skruven. Det kommer inte att finnas plats för lastficka i gatan.

Drift och underhåll

Park och natur

Trädraderna längs de öst-västliga gatorna runt planområdet är klassade som riksintresse och understödjer även att upprätthålla rutnätsstadens karaktär. Det är därför viktigt att gatuträden runt planområdet bevaras och särskilt skyddas vid genomförandet av detaljplanen. Förslagsvis genom att;

- Balkongers placering anpassas så att det finns ett skyddsavstånd mot de trädrader som är av riksintresse.
- Uppställningsplatser/tillkommande brandposter placeras med hänsyn till träd som ingår i riksintresset.
- Skyddsåtgärder vidtas vid schakt inom på minst 3 m från befintliga träd dvs inom trädens rotzon för att värna träden plus att Gator och parkers

grönkompetens ska informeras innan schaktarbeten påbörjas.

Brist på ytor med park och naturmark (grönstruktur) inom 200 m från bostadsmiljön gör att bostadsgårdens grönska blir viktig att lyfta fram och informera om samt eventuellt möjliggöra för redan i detaljplaneskedet. Det kan förslagsvis göras genom att ett tillägg av planbestämmelse om jorddjup och belastning.

Utformning av intilliggande gatusektioner för Götgatan bygger dels på att gatan (till skillnad från Nygatan som är ett prioriterade cykelstråk) ska vara ett gång- och cykelstråk med fler funktioner för liv och rörelse (folkliv) och social integration. Detaljplanen får gärna understödja det i sin utformning genom att ytterligare utöka ytor för publika platsbildningar mellan fasadliv och gata dels i form av indrag av fasad i samband med tex entréer och hörn alternativt en bredare remsa (åtminstone delvis längs sträckan) med tekniskt utrymme.

Gator och parkers samlade yttrande

Synpunkter gällande cykelparkering, avfallshantering, sikt, träd och park/naturmark på fastighetsmark enligt ovan behöver hanteras till nästa granskningsskede.

I planbeskrivningen framgår att en ny nätstation behövs för att försörja kvarteret. Gator och parker föreslår att ny nätstation placeras inom fastigheten och inte inom gatumark. Utrymme på gatumark saknas i närområdet.

Kommentar

Trafik och gata

Tekniska nämndens yttrande avseende hur detaljplanen avser att hantera cykelparkering, placering av sopkärl och andra föremål vid in- och utlastning till verksamheter i bottenplan bedöms ha hanterats tillräckligt i detaljplanen. I planbeskrivningen beskrivs att funktioner som avfallsutrymmen kommer att ligga i markplan mot Magasinsgatan.

All cykelparkering ska tillgodoses inom kvartersmark, förslagsvis i källarvåning eller markplan.

Planhandlingarna har reviderats att endast en in- och utfart får anläggas mot Magasinsgatan.

I korsningen Magasinsgatan-Nygatan, Nygatan-Götgatan samt Götgatan-Västra Norrlandsgatan regleras indrag i fasader som verkar för god sikt. I korsningen Västra Norrlandsgatan-Magasinsgatan görs bedömningen att god sikt kan tillgodoses genom andra åtgärder än ett avskuret

hörn i plankartan. Det antas att såväl trafikrörelser som trafikhastigheter på sikt kommer minska inom centrumfyrkanten.

I första hand hanterar detaljplanen att boende kan angöra sina bostäder. Bedömningen är att förutsättningarna för angöring avseende avfallshantering, in- och urlastning och varuleveranser är god mot Magasinsgatan.

Drift och underhåll

Park och natur

Trädraderna längs Västra Norrlandsgatan, Götgatan och Nygatan ligger inom allmän platsmark och är inget som denna detaljplan omfattar. Vid exploatering av planområdet kommer hänsyn att tas till omgivande träd så att dessa inte skadas.

Bedömningen är att det saknas stöd i plan- och bygglagen att ålägga fastighetsägare att plantera vegetation inom kvartersmark. Detaljplanen utgör inget hinder för olika former av planteringar, även om förutsättningarna för plantering på takterrasser är annorlunda än på marknivå. Detaljplanen kommer inte att kompletteras med bestämmelser avseende jorddjup och belastning.

Ingen ny nätstation kommer att placeras i kvarteret eller i gatumark. Däremot behöver det tillkomma en ny nätstation inom denna del av centrum för att tillgodose all tillkommande bebyggelse i området.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Brand- och räddningsnämnden - Umeåregionens brandförsvar

Umeåregionens brandförsvar har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå Energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spill- och

dagvatten. VA-huvudmannen anvisar förbindelsepunkt i bygglovsskedet. Om underjordiskt garage uppförs är det viktigt att höjdsättning av infart utförs på sådant sätt att dagvatten inte leds in i garaget.

I övrigt inget att erinra.

Avfall

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för samlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska fr.o.m. 2024-01-01 anmäla detta till miljö – och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från annan verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin.

Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet, dock minst 2 ggr/år. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt Vakins anvisningar för avfall och återvinning följas.

I planbeskrivningen framgår att avfallshämtning kommer att ske från en lastzon längs med Magasinsgatan. Lastzonen ska vara minst 4,6 meter bred och 15 meter lång för att uppfylla Vakins anvisningar. Dragvägar mellan avfallsutrymme och uppställningsplats ska vara så korta som möjligt och inte överstiga 10 m. Dragvägar även ska vara jämna, (utan kanter) hårdgjorda och halkfria samt utan trånga passager eller hinder.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Kommentar

Planbeskrivningen innehåller en skrivning om att gällande NOA ska följas vid genomförande av detaljplanen. Lastzonens standard och utformning regleras inte i detaljplanen, detta regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan fastighetsägaren och Umeå kommun, Mark och exploatering. Avfallsfrågan hanteras i exploateringsavtalet respektive bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget, så långt möjligt.

Västerbottens museum AB

I Undersökning av miljöpåverkan, daterad 2019-01-17, framgår det att en riksintresseanalys ska upprättas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården [AC 10]. Någon sådan har inte tagits fram. Kulturmiljön beskrivs i planbeskrivningen i stället.

Tillfrågade om detta har Umeå kommun kommenterat följande:
 ”Sammanställningen av kulturmiljöanalysen pågår fortfarande och vi har valt att invänta synpunkter på själva planförslaget innan den färdigställs, därför finns den inte som ett underlag till detaljplanen i detta skede. Avvägningar och anpassningar till kulturmiljön (samt övriga intressen) har däremot varit närvarande under hela processen.

Analysen kommer att vara färdigställd och ligga som underlag till detaljplanen under granskningen. Vi vill gärna att ni yttrar er på planförslaget.”

I sak motsätter sig Västerbottens museum inte nybyggnation men belyser vikten av god arkitektur. Västerbottens museum emotser en riksintresseanalys och önskar att denna tar upp, bland annat, följande frågor:

Material och materialverkan- Detaljplanen anger varierande material för huskropparna. Detta är ett bra grepp för att luckra upp den mycket dominerande totalvolymen för platsen. Riksintresseanalysen bör dock behandla vilka material detta ska röra sig om. I området dominerar idag tegel, puts och trä vilket torde anses vara vägledande för materialval för ny bebyggelse.

Volym och markanvändning- Byggrätten för detaljplanen är i princip total. Sammantaget med de höga huskropparna blir detta ett synnerligen dominerande element i stadsbilden. I gestaltungsförslaget är det framför allt volymerna som behandlas. Kringliggande bebyggelse består ofta i smalare huskroppar med öppen markyta. Detta är ingen slump – smalare huskroppar släpper in mer ljus och ökar inomhusstandarden. De öppna markytorna möjliggör för praktiska bestyr - så som lastning, tillfälliga

placeringar (exempelvis containrar) och framför allt snöupplag. En maximerad byggrätt, ut mot gatulivet, gör sådana lösningar betydligt mer besvärliga då dessa måste göra anspråk på de allmänna ytorna.

Arkitektur och gestaltning- Gestaltungsförslaget ska givetvis ses som en vägledning för detaljplanen. Det tål dock att påpekas att arkitekturen bör vara genomarbetad och hålla en god verkshöjd. Exempelvis finns det en ambition om att efterlikna flera sammansatta byggnadskroppar. Förutom materialvariation och indragna fasadliv vore det klokt att säkerställa att även varje enskild fasad förses med ett eget uttryck. Fönstersättning kan ske i olika nivåer och rytm. Färg och utseende kan variera på fönstren. Likadana fönster i helt horisontell linje vore livlöst och motverkar en god arkitektonisk ambition.

Kommentar

Detaljplanen medger att byggrätten bryts upp i olika höjder samt med indrag från gator. Byggnadskroppen ska med hänsyn till riksintresse och rutnätsstrukturen i centrumfyrcanten placeras mot fastighetsgräns. En riksintresseanalys av planförslaget har tagits fram inför granskning.

Plankartan reglerar att förskjutningen i byggnadsvolymen ska förstärkas med olika material och eller kulörer. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå kommunföretag

Umeå Kommunföretag vill påminna om att det går kollektivtrafik på V:a Norrlandsgatan och framkomligheten där är av största vikt för oss. På Magasinsgatan finns bussparkeringar, några av väldigt få i stadskärnan, som är viktiga för kollektivtrafiken men också för besöksnäringen.

Kommentar

Till planhandlingarna finns en trafikutredning daterad 2023-09-25 som undersöker förväntad trafikökning och belastning på trafikinätet. Utredningen kunde inte påvisa några kapacitetsproblem.

I första hand hanterar detaljplanen att boende kan angöra sina bostäder. Bedömningen är att förutsättningarna för angöring avseende avfallshantering, in- och urlastning och varuleveranser är god mot Magasinsgatan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget och föranleder inga ändringar av planförslaget.

Föreningen byggnadskultur Umeå

Föreningen Byggnadskultur Umeå yrkar på:

1. Att anvisningarna om att den kvartersomfattande byggnaden ska utformas "med olika material och/eller kulör", ska ges ett tillägg med betydelsen att dessa antydda byggnadskroppar även ska gestaltas med olika arkitektoniska uttryck.
2. Att byggnadskomplexet i sin helhet bör sänkas en våning, men att 7-våningsdelen ska sänkas till sex våningar.
3. Att balkongerna mot öster över Götgatan ska flyttas till västra sidan av byggnaden in över takterrassen. Skälen för yrkanden och övriga synpunkter framgår i nedanstående yttrande.

Nedan är en sammanfattning av föreningens yttrande:

Föreningen Byggnadskultur Umeå skriver att planförslaget innebär indragningar från fastighetsgränsen kring de sydvästra, sydöstra och nordöstra kvartershörnen. Föreningen är skeptisk till att de föreslagna indragningarna i marknivå kan få en så tillfredställande effekt som planen gör gällande. De skriver att skälet till att fasaden delvis dras in från gatulinjen, trots att bebyggelsen i området ska uppföras fram till den, är för att minimera att kvarteret upplevs bestå av en enda byggnad. Detta är inte en tillfredsställande åtgärd menar föreningen utan byggnaden bör angöras i dikt med fasadgränsen och för att minimera byggnadens volym bör istället antalet tillåtna våningar sänkas med en våning. De anser att endast våningshöjden kan påverka det storskaliga intryck som det föreslagna byggnadskomplexet skulle få. Vidare menar föreningen att varken fasad- eller takutformning kan påverka att en 30-meter hög byggnadskropp blir och känns stort i detta område av traditionella rutnätskvarter med avsevärt mindre byggnader. Frågan beskrivs vara av principiell vikt för föreningen och de anser att antalet tillåtna våningar är olämpligt på platsen.

Vidare håller föreningen med om att byggnaden ska utformas med olika material och/eller kulörer likt det som står i planbeskrivningen men att byggnadskropparna även ska gestaltas med olika arkitektoniska uttryck. Föreningen vill se ett tillägg om att utformningen av det arkitektoniska uttrycket ska varieras. De anser att *"[...]olika fasadmaterial och färgsättning inte betyder så mycket om likadana fönster ändå sitter på samma nivå i långa rader över alla delar av byggnadskomplexet"*. Detta bör ske genom en tydlig formulering anser föreningen.

Föreningen lyfter sol- och ljusperspektivet och efterfrågar en tydligare hänsyn till detta genom att hålla nere bebyggelsehöjden. Föreningen menar att varje ny, högre byggnad i stadens tätbebyggda centrum medför en försämring av stadsmiljön avseende sol- och dagsljusförhållanden. Föreningen menar att utifrån såväl ett rent folkhälsoperspektiv, som ett områdes attraktivitet, är det obestridligt att det är viktigt att värna tillgången på sol och ljus i våra städer. Och det är särskilt viktigt för en stad belägen så långt norrut som Umeå; Där den låga höjd som solen når under

långa perioder av året medför att en hög och tät bebyggelse ger en kompakt skugga som redan täcker stora delar av staden.

Föreningen anser att balkongerna i öster mot Götgatan ska flyttas till västra sidan av byggnaden in över takterrassen då de anser att *"[...]utskjutande inslag stör det visuella intrycket och försvagar tornhusets förmåga att fungera som blickfång i fonden av Götgatan"*.

Gällande friytor skriver föreningen att hade det långsmala kvarteret Skruven legat i en öst-västlig riktning med långsidan vänd mot söder hade det varit högst motiverat att samla friytorna i mitten av kvarteret mellan två separata byggnader i var sin ände av kvarteret. Nu ligger kvarteret i en nord-sydlig riktning där det vore svårt att åstadkomma en tillräckligt bra utemiljö för att kunna motivera detta. Med tanke på kvarterets förutsättningar och dess centrala läge är det därför acceptabelt i detta fall att friytorna läggs på en takterrass tre våningar upp. Även om det principiellt är en felaktig strategi att lägga friytorna uppe på byggnader för att man tillåtit så hög exploateringsgrad i staden att de inte kan ligga kvar på marken, där de även utgör ett värde för allmänheten. Den enda synpunkt föreningen har på friytorna på takterrassen är att de bör få tillräckligt med de gröna inslag som forskningen visat vara så värdefulla för människors trivsel och hälsa. Men då en byggnad tillåts fylla hela kvarteret är det orimligt att den bebyggda marken får en lika omfattande exploatering som om en del hade avsatts till friytor i marknivå. Denna omfattande byggnad kommer att utgöra ett märkbart negativt avtryck på närmiljön genom sin storskalighet och skuggbildning. Det avgörande problemet är höjden. Det är vad som ger det kvartersomfattande byggnadskomplexet så betydande inverkan på omgivningen.

Kommentar

Enligt 4 kap. 32 § 3 PBL får en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till dess syfte. I närområdets gällande detaljplaner har utformnings- och gestaltningsfrågor hanterats med delvis olika förhållningssätt. Samspelet och anpassningen till den nya bebyggelsen kan ske på olika sätt och bedömningen är att en närmare reglering med planbestämmelser än vad som redan görs är svårt att motivera. Aktuellt planområde är inte beläget i eller i direkt anslutning till riksintressets värdekärnor, i planarbetet har anpassningen skett främst genom att låsa strukturer, värna siktlinjer, reglera placering och volym av den nya bebyggelsen. All ny bebyggelse ska ha en god form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § PBL. Detsamma gäller det så kallade anpassningskravet eller kravet på hänsyn och god helhetsverkan som följer av 2 kap. 6 § 1 PBL. Hänsyn till omgivningen kan åstadkommas utan att kopiera den, en respekt och varsamhet gentemot omgivningen behöver inte utesluta nyskapande.

Detaljplanens medgivna byggrätt utgör resultatet av avvägningar mellan en rad olika allmänna och enskilda intressen samt platspecifika förutsättningar. Detaljplanen förhåller sig höjdmässigt till rådande skala och anpassas till omgivande bebyggelse i form av placeringsbestämmelser och utformningsbestämmelser. Bebyggelsen underordnar sig rutnätsstadens principer och säkerställer att siktlinjer vidmakthålls.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 1

Yttrande 1 ser positivt på planförslagets överordnade mål om att skapa flerbostäder och centrumskapande verksamheter i centrala Umeå. Likaså ambitionen att följa Riksintresset Umeå centrum, liksom översiktsplanens mål och riktlinjer även om detta inte i alla delar övertygar.

Vår egen fastighet representerar en centrumbebyggelse med 124 år på nacken och vår ambition är behålla och vårda den karaktären, en ambition som kommunen också uppskattade då vi 2001 fick ett kulturpris av Umeå Kommun för en väl utförd renovering av Dyckerten 3 och bevarande av god arkitektur.

Detta leder i sin tur till en önskan om att planförslaget, Skruven 1 och 2 ska bidra till utmaningen att göra mötet mellan tidiga 1900-talets och 2020-talets centrumbebyggelse intressant, begripligt och välfungerande.

Vi har kritiska synpunkter på några punkter. Byggnadsutformningen i kvarterets sydvästra hörn där en hushöjd om fyra våningar möter vår huvudbyggnad med två, på andra sidan Magasinsgatan, som ju är en mycket smal gata. Detta innebär en begränsad dagsljus-instrålning och utblick samt en störande insyn. I det tidiga planarbetet (2018–2020) visades en större omsorg om detta husmöte. Vi ser som en möjlig lösning att sänka den sydvästra delen av den här tilltänkta byggnaden till tre våningar, en icke oförankrad hushöjd i Umeå, samt med det begränsade ljusinfallet på den smala gatan önskar vi en ljus färg på fasaden.

Magasinsgatan är som sagt trång. Den föreslås dock som (en) tillfart till kvarterets stora källargarage med infart, enligt illustrationen, nästan mitt emot vår frekventa användning av vår infart, som även idag av o till skapar trafikstockning. Läge, utformning och trafikkonsekvenser i detta hörn av planområdet måste lösas och redovisas bättre inför utställningen av planen.

Vi medverkar gärna i detta.

Kommentar

I riktning mot Dyckerten 2 har anpassningar gjorts genom att begränsa höjd av byggnader (i mitten av kvarteret mot Magasinsgatan) samt

nedtrappning av höjder (i hörnet av Magasinsgatan och Nygatan). Den skuggning som tillkommer av ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra en betydande olägenhet. I planbeskrivningen illustreras den skuggning som uppkommer vid en maximal utbyggnad av planförslaget.

Yttrande 2

Planera för skyddsrum utifrån rådande läge i Europa och att planen medför många fler boende i centrumområdet.

Kommentar

Detaljplanen medger inga regleringar avseende skyddsrum inom fastigheten. Föreslagen exploatering medger fler bostäder i centrumområdet.

Yttrandet bedöms till stor del vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 3

- Parkeringsmöjligheter för boendes besökare och kunder begränsas ytterligare (Varför inte lösa parkeringssituationen för tillresta innan nya byggprojekt påbörjas)
- Trafiksituationen i det närliggande området, runt Sveagatan/Korskyrkan är redan ansträngd och vi befarar att situationen blir ännu mer påtaglig under byggtiderna när fler kommande projekt påbörjas
- I dagsläget samsas busstrafik, varutransporter och privatbilism inom ett och samma kvarter; Sveagatan – Magasinsgatan, vilket innebär störande buller, damm, buss- och bilköer samt en farlig trafiksituation för korsande gångtrafikanter
- Under den redan pågående byggperioden vid kvarteret Fabriken har vi boende i Brf Embla 1 upplevt en kraftig nedsmutsning av sand, vägdamm mm på balkonger, terrasser och loftgångar vilket har inneburit att vi boende inte kunnat nyttja lägenheternas utemiljöer i önskad omfattning
- Det är önskvärt att vi boende i Brf Embla beviljas bygglov för inglasning av befintliga balkonger för att stänga ute damm, smuts och partiklar (bygglov har tidigare avslagits)
- Eftersom de flesta bussar och en stor mängd resenärer uppehåller sig vid hållplatsen utanför Korskyrkan föreslår vi en upprustning och en hållbar anpassning av de två busskurerna, för en mer estetisk och funktionell väntplats i linje med Vasaplans design

Kommentar

Detaljplanens parkeringsbehov är utrett utifrån gällande parkeringsnorm. Detaljplanen för kvarteret Skruven kan inte styra trafikrörelser eller trafik-säkerhet på omgivande gator. Ett bygglov för en annan fastighet är inget som löses i denna detaljplan. Samtliga trafikfrågor som berör upprustning eller mängd är inget som kan behandlas i detaljplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 4

Vi har erinringar mot att antalet våningsplan då det kommer menligt att skugga vårt hus då loftgångarna nyttjas som balkonger på förmiddagar för att få tillgång till sol och ljus samt att det kommer att medföra att de blir mörkare inne i lägenheterna, ett antal (6 st) av lägenheterna har endast ett fönster i riktning mot ÖST/SYD. Vi upplever redan idag att vissa lägenheter är mörka och det kommer att bli ännu mörkare med en ny byggnad som har sex våningar. Vi anser inte heller att skuggutredning tar hänsyn till andra projekt i området och att byggnadshöjden bör sänkas. För vissa lägenheter kommer utsikten helt att försvinna med en planerad byggnadshöjd. Vi tycker också att det inte blir ett enhetligt kvarter med så olika varierande byggnadshöjder. Vi anser även att med högre och större byggnader så kommer trafiksituationen bli ytterligare mer ansträngd än vad den är idag med svårigheter att ta sig ut från parkeringar redan idag samt att det kommer leda till försämrade luftkvalité i centrumfyrkanten.

Den enda plats där nybyggnaden inte skjuts in en bit på kvartersmarken för att minska påverkan på omgivande bebyggelse är det nordvästra hörnet där skuggningseffekten är den största. Det hade varit mycket rimligare att skjuta in byggnaden från fastighetsgränsen i detta hörn än i det sydöstra. Beror detta indrag på att fastighetsägaren Balticgruppen vill motverka skuggning av sin egen byggnad från höga byggnader i kvarteret Saga och Frigg, men att de inte bryr sig om den skuggning som de utsätter oss norr om deras nybyggnadsprojekt för?

Byggnationen bör också dras in en bit in i fastigheten.

Kommentar

Detaljplanen reglerar att byggnad ska placeras mot fastighetsgräns förutom vid nordöstra, sydöstra och sydvästra hörnet. Detta är gjort för att anpassa planförslaget till riksintresset för kulturmiljö, lokala uttryck ur ett byggnadsantikvariskt perspektiv (Dyckerten 2, Arken 10) samt våningshöjder på de närmast belägna byggnaderna. Planförslagets byggrätt är också anpassad utifrån gaturummets olika karaktärer, där exempelvis Götgatan och Nygatan är platser som förväntas befolkas med människor i högre grad än Magasinsgatan och Västra Norrlandsgatan.

Skuggstudien i planbeskrivningen visar hur sol- och skuggförhållanden skiftar under året och dagen. Den bebyggelse som ligger nordväst om korsningen Magasinsgatan-Västra Norrlandsgatan skuggas av föreslagen bebyggelse på Skruven 1 och 2 mellan 9.00-12.00 (när solen ligger som lägst i mars och september). Resterande tid under dygnet skuggas bebyggelsen av byggnader på Dyckerten 3 samt Arken 12.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- En ny planbestämmelse [**m**] har lagts till för att säkerställa bullerskyddsåtgärder för lägenheter.
- Bestämmelsen [**e₂**] ändras från att reglera nockhöjd till totalhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag. Samt att konstruktioner på tak ska placeras med ett indrag om minst 2 meter från fasadliv.
- Planbestämmelsen som reglerar antal in- och utfarter mot Magasinsgatan regleras från att tillåta två in- och utfarter till en.

Planbeskrivningen:

- Redaktionella ändringar samt förtydliganden gällande riksintresse för kulturmiljö, luft samt beskrivning av tillkommande planbestämmelser (ovan).
- Mindre redaktionella tillägg kopplat till friyta, björkalléer, förorenad mark, servitut, vatten, spill- och dagvatten.
- Tillkommande/reviderade utredningar till granskningshandlingen är riksintresseanalys (Sweco, 2024) samt luftutredning (Sweco, 2024). Därtill har volymstudien uppdaterats.

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2024

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