

## § 8

### Smedjan 1, Smedjan 2

Diarienum: BN-2018/02271

## Detaljplan för Smedjan 1 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Smedjan 1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Planens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en god dagvattenhantering.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 18 juni 2020. Detaljplanen handläggs med standardförfarande och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger i Obbola och innefattar fastigheterna Smedjan 1 och 2, Obbola 19:41 och Obbola 19:42, Obbola 22:60 samt del av Obbola 19:1. Detaljplanen möjliggör för upp mot 48 bostadsenheter, totalt cirka 4 800 m<sup>2</sup> BTA bostäder, i form av flerfamiljshus, parhus, radhus och kedjehus. Planläggningen möjliggör för en mer stadsmässig bebyggelse samtidigt som den anpassas till omgivningen. Detaljplanen reglerar att en viss andel yta i södra och östra delarna av planområdet inte kan bebyggas. Denna yta fungerar som ett respektavstånd till befintlig bebyggelse samt nyttjas för dagvattenhantering genom att möjliggöra för dagvattendiken. Detaljplanen möjliggör för en utökning av gatumarken i norra delen av planområdet för att möjliggöra för en trottoar. Befintlig gång- och cykelväg i nordväst förlängs till kommande infart längs Linjevägen.

I *Fördjupning för Umeå (2018)*<sup>1</sup>, där området pekas ut som

---

<sup>1</sup> Fördjupning för Umeå stad. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

detaljpanelagd tätortsbebyggelse, förespråkas att Obbola ska växa med cirka 3000 personer. Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanernas intentioner.

### Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls under perioden 7 – 21 november 2023 samt granskning under tiden 29 maj – 12 juni 2024.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att närboende anser att exploateringen är för stor, särskilt höjden på byggrätterna, samt att planförslaget inte är anpassat till omgivningen. Närboende har uttryckt oro kring insyn och skuggning på deras fastigheter, samt för att dagvattenflöden ska öka. SCA, lokaliserat öster om planområdet, har inkommit med synpunkter om att deras verksamhet inte får begränsas av detaljplanen och att kommunen p.g.a. detta ska ta fram en kompletterande bullerutredning, vilket kommunen nu gjort.

Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med en skuggstudie.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett utökat resonemang kring buller från industri samt ytterligare en bullerutredning.
- Planbeskrivningen har justerats i avsnittet för dagvatten för att förtydliga att diken inom planområdet ska dimensioneras så att erforderlig fördröjningsvolym kan omhändertas, vilket beror på hur byggrätten nyttjas.
- Plankartan har justerats med reglering av in- och utfartsförbud i nordväst.
- Plankartan har justerats med förtydligande kring att dagvatten ska avledas mot område avsatt för dike **[b1]**.
- Plankartan har justerats med skydd mot störningar (buller).

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

### **Kvarstående synpunkter**

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-12-20

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2024
- Planbeskrivning daterad november 2024

Underlag och utredningar

- Granskningsutlåtande daterat november 2024
- Bullerutredningar, Tyréns november 2024
- Samrådsredogörelse maj 2024
- Miljöteknisk markundersökning, Sigma december 2021
- Dagvattenutredning, WSP april 2023
- Naturvärdesinventering, Sweco juni 2022
- Bullerutredning SCA Obbola, ÅF november 2018
- PM för artskyddssamråd och förelägganden från Länsstyrelsen, Umeå kommun och Länsstyrelsen, september 2023.

### **Beredningsansvariga**

Emma Teglund, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Emma Teglund, planarkitekt

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter