

Detaljplan för del av fastigheten Böleå 12:2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Böleå 12:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i 4–5 våningar samt en förskola med sex avdelningar. Delar av flerbostadshusens bottenvåningar kan med fördel inrymma centrumverksamhet mot Bölevägen i syfte att bidra till serviceutbudet i stadsdelsområdet.

Bostadsbebyggelsen uppförs i en uppbruten kvartersstruktur runt innergårdarna. Bostadsexploateringen med tillhörande friyta förutsätter att boendeparkeringen löses i underjordiskt parkeringsgarage.

Den i planen möjliggjorda bebyggelsestrukturen är anpassad för att skapa plats för fredade, solbelysta utemiljöer, inte minst med hänsyn till barns behov av lek, utevistelse, lärande och utveckling. Planen möjliggör uppförandet av en förskola i två våningar innehållande sex avdelningar, med en förskolegård som utgår från Boverkets allmänna råd om minst 40 m² så kallad friyta per förskolebarn.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta Bölevägen och säkerställa en god trafiksäkerhet samt förbättra dagvattensituationen.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd **5 april–5 maj 2023** samt granskning **29 februari–15 mars 2024**. 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. Totalt har 13 yttranden inkommit under granskningstiden.

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Post Nord

Post Nord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande post-tjänsten, vilket bland annat innebär att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare – vilket kräver att utdelningen är standardiserad. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Vid flerbostadshus placeras en fastighetsbox i entréplan.

Post Nord har inget att erinra mot planförslaget, men vill understryka att exploatören ska kontakta dem i ett tidigt skede för att i dialog ta fram en lösning för postmottagningen.

Kommentar

Ett tillägg har gjorts i planbeskrivningen för att tydliggöra Post Nord's synpunkt. Yttrandet bedöms därmed tillgodosett så långt det planmässigt är möjligt.

Skanova/Telia

Skanova har markförlagda anläggningar inom planområdet och önskar så långt möjligt behålla dessa. Eventuella undanflyttningsåtgärder eller skyddande av dessa anläggningar bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kommentar

Planbeskrivningen innehåller en beskrivning av det Skanova framför, fastighetsägaren är därtill informerad om detta. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Parkdriften trycker på att friytan, i enlighet med planbeskrivningen, ska kunna innehålla varierande vegetation för att de boende ska kunna följa årstidsväxlingarna. De önskar att det förtydligas ytterligare i planbeskrivningen att varierande vegetation fordrar tillräckliga jorddjup och således att bjälklagen utformas för att tåla detta.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om gårdarnas kvalitet och vad det kan omfatta.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsv

Umeåregionens brandförsv har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Umeå Energi

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

Vakin

Avfall och återvinning

Vakin lyfter vilka kriterier eventuella dragvägar ska uppfylla, enligt Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning (NOA).

De ser gärna att framtida soprum inrymmer möjligheter för återbruk samt utrymme för sortering av andra fraktioner i och med framtida lagkrav.

Vatten och avlopp

Vakin önskar att skrivningen om införlivande i verksamhetsområde för vatten och spillvatten justeras till att gälla all kvartersmark samt att allmän platsmark ska införlivas i verksamhetsområde för dagvatten (gata).

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras enligt Vakins önskemål gällande verksamhetsområde.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika typer av lösningar för avfallshandlingen, gällande NOA förutsätts följas vid efterföljande prövning mot detaljplanen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 1

Yttrandeavsändaren anser att det är felaktigt att låsa valmöjligheten i detaljplanen med så mycket prickmark. Personen anser att bebyggelsen bör följa intilliggande bebyggelse på ett mer följsamt sätt, vilket personen menar är trevåningsbebyggelse indragen från Bölevägen. Personen anser att våningshöjden som medges inte följer omgivande höjder. Detta skulle underlätta akustikproblem och bättre smälta in i omgivningen, avslutar personen.

Kommentar

Umeå kommunfullmäktige beslutade år 2008 om målet att växa med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare senast år 2050. För att uppnå tillväxtmålet med en hållbar inriktning krävs förtätning och tillvaratagande av mark inom de centrala delarna av Umeå. En central del i den kommunala planeringen för visionsuppfyllelsen utgår från strategier för hållbar tillväxt. Det handlar, något förenklat, om strategiska överväganden för att fortsätta bygga en hållbar stad och kommun, socialt, ekologiskt, kulturellt och ekonomiskt. Aktuellt detaljplaneförslag är förenligt med dessa strategier, som följer av översiktsplanen¹:

- Femkilometersstaden – den täta staden! Planområdet är beläget inom femkilometersradier från såväl Umeå stadskärna som universitetsområdet, där Umeås tillväxt så långt möjligt ska samlas. Det handlar om att tillskapa en tät, kompakt och funktionsblandad stad som möjliggör gynnsamt av gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet med ett lägre transportbehov. Det är inte minst viktigt ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. Att samla tillväxten skapar underlag för service såsom kollektivtrafik, handel med mera.

- Mer stad! – komplettering som vitaliserande kraft: Planområdet utgör ett kompletteringsområde där nya stadskvarter läggs till gamla. Komplettering uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap som gynnar stadsliv. Att minska "döda" eller "passiva" områden och öka flödet av människor och verksamheter, bidrar till en ökad trygghetskänsla i staden.

- Tillväxt i kollektivtrafikstråk: Planområdet är beläget invid en av kollektivtrafikens stomlinjer. Ny, tät kvartersbebyggelse gynnar kollektivtrafikens möjligheter att bibehålla en hög turtäthet.

- Satsa på offentliga rum och parker! Planförslaget medger en förtätning längs Bölevägen, på en plats med slyartad vegetation, utan målpunkter. En förtätning på platsen bidrar till liv och rörelse under fler av dygnets timmar, under alla årstider. Ökade flöden av människor och bebyggelse som kommunicerar med gaturummet bidrar också positivt till den upplevda tryggheten.

Prickmarken är ett sätt att säkerställa bebyggelsens placering och bostadsgårdarnas läge, vilket också ger en tydlighet och förutsägbarhet gällande vad som faktiskt kan byggas på platsen.

¹ Umeå kommun. Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016. Umeå kommun. Översiktsplan Umeå kommun. Antagen av Kommunfullmäktige 2018.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

Yttrandeavsändaren tycker att planförslaget är bättre än det förslag som presenterades i tidigare planprocess.

Avsändaren vill uppmärksamma kommunen på det fågel- och djurliv som finns i planområdet och bidrar till psykiskt välmående för de boende och önskar att så många träd som möjligt bevaras. Personen anser att det är fel att kalla det för sly, utan föredrar att benämna vegetationen vildvuxen. Trädraden som vetter mot den södra planområdesgränsen och befintligt stängsel "behöver bestämt finnas kvar", skriver personen. Trädrötter på kommunal och privat mark har delvis vuxit samman till följd av kommunens bristande skötsel, fortsätter personen, och om dessa träd tas bort riskerar privata fastighetsägares träd att dö. Personen vill att en "grön mur" bibehålls mot planerad bebyggelse för ljuddämpning, minskad insyn och djurlivets skull. Personen förväntar sig att eventuell skada på privatägd mark kompenseras ekonomiskt av kommunen. Avslutningsvis lyfter personen en oro för skadepåverkan av vibrationer till följd av byggnationerna.

Kommentar

Det är dessvärre inte möjligt att reglera de synpunkter som lyfts i yttrandet planmässigt. Synpunkten har förmedlats vidare till de kommunala avdelningarna Mark och exploatering samt Fastighet som ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Förhållningssättet vid nybyggande av kommunala verksamheter är att så långt möjligt bevara befintlig naturmark inklusive träd.

Innan startbesked medges för mark- och grundläggningsarbeten – såsom schaktning, pålning, sprängning med mera – ska det fastläggas om dessa arbeten kan komma att påverka närbelägna byggnader, vägar, markanläggningar, ledningar i mark med mera. Byggaktören ska därtill kunna redovisa uppgifter om markens beskaffenhet genom en geoteknisk utredning. I större projekt eller vid pålning begär bygglovsavdelningen vid Umeå kommun att en riskanalys genomförs av närbelägna byggnader och anläggningar (ofta inom minst 50 meters radie). Många gånger hängs vibrationsutrustning i form av mätare upp på grannfastigheter med kontinuerliga uppdateringar till bygglidaren. Dessa mätare larmar om eventuella vibrationer är stora och om entreprenaden behöver vidta åtgärder innan arbetet kan fortskrida. Mätarna används under hela byggtiden. Fastighetsägaren kan med fördel informera under bygglovs-skedet om sådana anläggningar som kan riskera att påverkas vid byggnation.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget så långt planmässigt möjligt.

Yttrande 3

Yttrandeavsändaren skriver att skuggstudien förutsätts vara korrekt utförd för att säkerställa att skuggning inte kommer att ske på fastigheterna nordväst om planområdet. Avsändaren lyfter att avstånd och bebyggelsehöjder har betydelse i sammanhanget och att skuggning skulle sänka marknadsvärdet på befintliga fastigheter och försämma trivseln i området. Under förutsättning att planförslaget tagit hänsyn till detta ser avsändaren positivt på projektet.

Kommentar

Terrängen är förhållandevis flack i området och avståndet till de bostadsfastigheter som avsändaren avser, är som kortast 40 meter, med en maximal byggnadshöjd på 15,5 meter medför det att fastigheterna i fråga inte kommer att skuggas, vilket skuggstudien visar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 4

Yttrandeavsändaren motsätter sig inte nybyggnation längs Bölevägen, men däremot den i planförslaget reglerade höjden. Avsändaren menar att det kommer att leda till ökade bullernivåer (reflexer), minskat solljus på bostadens uteplats samt insyn. Personen anser att tre våningsbebyggelse är lämpligare i förhållande till befintlig bebyggelse och påverkan på boendemiljöerna norr om Bölevägen.

Kommentar

Exploateringen medför att några befintliga bostadsfastigheter kommer att skuggas. Det handlar dock inte om några bostadsbyggnader och endast delar av några bostadsgårdar närmast Bölevägen. Bostadsgårdarna kommer således även fortsättningsvis att erbjuda sollägen. Bedömningen är att en förtätning är att förvänta inom 2,5 kilometer från Umeå centrum och utifrån översiktsplanens planeringsinriktning. Detaljplanen förbjuder balkonger mot Bölevägen i syfte att minska påverkan på fastigheterna norrut. Se även den mer utförliga kommentaren till *Yttrande 1* avseende kopplingen till översiktsplanen.

Gällande bullerfrågan medför exploateringen en ökad ljudnivå vid aktuella fasader på grund av bullerreflektioner och trafikstring av tillkommande bebyggelse. Riktvärdena klaras dock även vid ett genomförande av planförslaget. I bullerutredningen har ingen fördelning av trafiken gjorts, vilket innebär att trafiken i vissa fall beräknats åka i två riktningar. Detta innebär att bullerutbredningen kan anses något värre än det faktiska utfallet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna justerats på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelsen [n₂] har justerats och lyder numera: *Endast parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt maximalt två besöksparkeringar tillåts.*
- Planbestämmelsen [f₃] som säger att balkonger inte får kraga ut över gata har lagts till inom byggrätterna mot Bölevägen, så att även gavlar mot tillkommande lokalgata omfattas av bestämmelsen.

Planbeskrivningen

- Skrivningen om införlivande i verksamhetsområde har justerats i enlighet med Vakins yttrande.
- Planbeskrivningens avsnitt om avfall har förtydligats avseende att dragvägar ska uppfylla gällande NOA, enligt Vakins yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om jorddjup under avsnittet om friyta, enligt Gator och parkers yttrande.
- Avsnittet Tekniska frågor har kompletterats med information utifrån Post Nords yttrande.

Tillkommande och reviderade utredningar

Inga tillkommande eller reviderade utredningar.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Inkomna synpunkter

Nedan listas de privatpersoner som lämnat synpunkter, vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [Yttrande 1 o.s.v.]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Synpunkter från samrådsskedet

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

Synpunkter från granskningsskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2024

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