

## § 58

### Syrenen 7 m.fl.

Diarienum: BN-2018/00016

## Detaljplan för Syrenen 7 med flera - bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Syrenen 7 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och säkerställa friyta samt möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan.

### Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget inom Backenområdet och är bebyggt med byggnader för bilhandel och bilservice (pågående verksamhet). Planen avgränsas av Skiftesvägen i norr, Grubbevägen i öster och Backenvägen i söder. I väster ligger plangränsen i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och Syrenen 10.

Planområdet ligger inom femkilometersstaden, intill stomlinjenät för kollektivtrafik samt i anslutning till huvudnät för gång- och cykel.

Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanen. Planområdet är även utpekade i byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske. Byggnadsordningen pekar ut Hartvigsplatsen (där aktuellt planområde ingår) som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området.

Aktuell detaljplan möjliggör en utveckling av bostäder och centrumverksamheter i området. Planområdet föreslås förtätas genom att bostäder om 7 200 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) möjliggörs. Under bostäderna, i markplan, möjliggörs det även för 2 200 m<sup>2</sup> BTA centrumverksamhet med tillhörande parkeringsgarage. Friyta för boende kan anläggas på taket till centrumverksamheten eller i markplan om

centrumverksamheten inte blir aktuell. För centrumverksamheten har alla utredningar utgått från en livsmedelsbutik om 2 200 m<sup>2</sup> BTA då det är den verksamhet som ger mest omgivningspåverkan. Det är dock möjligt att det blir verksamheter som är av mindre skala än en livsmedelsbutik.

### **Samråd/Granskning/Förnyad granskning**

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

Planen har varit föremål för samråd under tiden **9 – 30 mars 2020**, granskning under tiden **19 maj – 9 juni 2021** samt förnyad granskning **25 maj – 15 juni 2023**. Detaljplanen har blivit antagen av byggnadsnämnden i ett tidigare skede men beslutet om antagande upphävdes i domstol. Anledningen som ledde till att beslutet upphävdes var en påpekad risk för insyn i närliggande fastigheter från den upphöjda friytan samt från den ramp som planerades för att tillgängliggöra friytan från markplanet.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och respektive granskningstid har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandet framgår bl.a. att närboende anser att det blir för mycket trafik och buller, insyn och skuggning. Synpunkterna anser också att planförslaget inte passar in i omgivningen. Synpunkterna har besvarats genom att hänvisa till den trafikutredning som är gjord och till att vi har tagit tekniska nämndens synpunkter i beaktande. Bullerutredningen visar även att detaljplanen inte bidrar till att riktvärdena överskrids. För att minska insyn har regleringar gjorts i plankartan för att säkerställa att friytan ovan centrumverksamhetens tak hamnar på ett längre avstånd från fasthetsgräns, insynsskydd på den upphöjda friytan ska uppföras, ramp från markplan upp till friytan har tagits bort samt att inga balkonger får uppföras på gavel mot väster. Gällande skuggning är det gjort en skuggstudie som visar på att en viss skuggning sker av omkringliggande bebyggelse, men planförslaget skuggar endast under en begränsad tid under dagen och bedöms därmed inte vara en betydande olägenhet.

Av myndigheter och nämnder så finns det inga kvarstående synpunkter.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-01

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2023
- Granskningsutlåtande föregående process daterat oktober 2021
- Plankarta daterad september 2023
- Planbeskrivning daterad september 2023
- Samrådsredogörelse daterad maj 2021
- Trafikbullenutredning Syrenen 7–9 rapport A rev 3 (2020)
- Trafikutredning Kv. Syrenen (2022)
- Skuggstudie (2020)
- Konsekvensanalys Syrenen 7 med flera - Livsmedelsetablering i Grisbacka (2020)

## Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

## Föredragande

Clara Ganslandt, planeringschef

## Beslutsordning

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

## Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter