

§ 347

Syrenen 7 m.fl.

Diariernr: 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).

Protokollsanteckning

Mattias Sehlstedt (V) meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning.

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 utpekad 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 m² bruttoarea (BTA) möjliggörs. Under bostäderna, i markplan, möjliggörs det även för 2 200 m² 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 m² 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

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. 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 fastighetsgräns, 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 en kvarstående synpunkt från tekniska nämnden om att bjälklag och minsta jorddjup borde regleras hårdare. Detaljplanering menar att det inte är möjligt att reglera tekniska lösningar i detaljplanen, utan det får hanteras i bygglovet.

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

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter är att det blir för mycket trafik, buller, insyn och skuggning.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2021-10-04

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2021
- Plankarta daterad oktober 2021
- Planbeskrivning daterad oktober 2021
- Samrådsredogörelse daterad maj 2021

Beredningsansvariga

Malin Nyberger, konsultansvarig planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Malin Nyberger, konsultansvarig planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Nils Seye Larsen (MP) och Ulrik Berg (M) – Anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Protokollsanteckning från Mattias Sehlstedt (V) och Maria Myrstener (V):

”Vi står bakom föreslagen bebyggelse som anges i detaljplanen, men vi står kvar vid vårt partis åsikt kring mängden möjlig livsmedelsförsäljning.”

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter