

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2018/00016

Datum: 2021-05-17

Handläggare: Malin Nyberger

## Detaljplan för fastigheten

### Syrenen 7

#### inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Syrenen 7-9 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under mars 2020. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-03-09 – 2020-03-30**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

##### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

###### *Hälsa*

Då planområdet kommer att exponeras för höga trafikbullernivåer ska Trafikbullerförordningens fullständiga text med bullernivåer skrivas in i sin helhet (3–5 §§) som en planbestämmelse. Det räcker inte med delar av förordningen bl a då planförslaget har möjlighet att medge annan gestaltning än den illustrerade/tänkta.

###### *Säkerhet*

Som det kan förstås så bebyggs hela innergården. Planhandlingarna ska därför redogöra för hur räddningsfordon kan ha åtkomst till innergården.

##### Övrigt

###### Stadsbild

Planförslaget uppvisar en relativ sluten och kompakt kvartersstruktur som enligt länsstyrelsen är en främmande arkitektur för denna del av staden då slutna kvarter är mer att hänföra till Umeås innerstadsarkitektur. I planbeskrivningen på sidan 15–16 är det omnämnt med några aspekter med vilken hänsyn planförslaget har tagits fram. I den första nämns relationen till glesbygd och småskalig villastruktur. Länsstyrelsen förstår inte relationen då planförslagets exploatering och utformning i detta stadslandskap, inte tar någon hänsyn till områdets småskalighet och genomsiktighet. I nästa aspekt omnämns relationen till två närliggande projekt. Både vad gäller kv. Kattfoten och kv. Almen uppvisar dessa projekt

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå Besöksadress: Skolgatan 31A Telefon: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

090-16 10 00 (växel) Webbplats:

Detaljplanering Telefon: 090-16 13 61 Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se) Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

förvisso ungefär liknande hushöjder, men utformningen med deras mer öppna stadsbyggnadssätt skiljer sig markant från nu aktuellt projekt. Länsstyrelsen anser därför att planförslaget exploatering är alltför kraftfull inom omgivande stadslandskap och rekommenderar ett mer öppet byggnadssätt såsom gäller för kv. Kattfoten och kv. Almen.

#### Planutformning

Planförslaget medger en innergård som kan bebyggas helt och hållet med en maximal höjd av 6 meter ovan gatunivå exklusive påfyllnad av jord. Det kan medföra att exploateringen mot väster avslutas med en 6 meter hög vägg och endast 4 meter från fastigheterna Syrenen 10 och 6, vilket i sådant scenario kan upplevas negativt från dessa fastigheter. Länsstyrelsen saknar därför en redogörelse för hur den västra delen kommer utformas så att den anpassas mot de två nämnda fastigheterna för att eliminera eventuell ogynnsam påverkan. Länsstyrelsen rekommenderar också att planhandlingarna kompletteras med en uppritad sektion i en öst-västlig linje, från Syrenen 10 eller 6 till Grubbevägen för att åskådliggöra intentionerna i denna del av planförslaget. Länsstyrelsen rekommenderar vidare att samma utformningsbestämmelse gällande fasadmateriell som finns för planen kv. Kattfoten, kompletterar planbestämmelserna för att få en viss enhetlighet mellan de två närliggande kvarteren.

#### Trafik

Enligt en framtagna trafikutredning ökar trafikvolymen med ca 30% efter ett genomförande av planförslaget och att inga kapacitetsproblem kommer att finnas vid cirkulationsplatsen Backenvägen/Grubbevägen. Det som inte framgår är om denna beräkning även inkluderar ett genomförande av kv. Almen och kv. Kattfoten. Om så inte är fallet ska planhandlingarna kompletteras med en trafikutredning som inkluderar de två kvarteren. Länsstyrelsen vill bli poängterade att det är av stor vikt för kollektivtrafiken utmed Backenvägen att inga köbildningar från Grubbevägen påverkar cirkulationsplatsen.

#### Friyta

Friytan ska enligt planbeskrivningen anordnas ovan centrumverksamhetens tak. Det nämns även att friytor finns mot fastighetsgränsen i väster. Länsstyrelsen anser emellertid att den markremsa på 4 meter mellan en hög mur/vägg och fastighetsgräns inte kan accepteras som en användbar och kvalitativ friyta. Det vore en fördel om planförslaget visade var friyta för barnens lek ska anordnas.

Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på att stora vattenansamlingar, enligt skyfallskarteringen 100-års regn, kan komma att uppstå vid planområdets nordvästra hörn på Skiftesvägen där nedfarten till parkeringsgaraget är tänkt.

#### Kommentar

*Gällande bestämmelse för buller så rekommenderar inte Boverket att hela trafikbullerförordningen skrivs som planbestämmelse. Vi gör bedömningen att bestämmelse om genomgående lägenheter (alternativt att de är mindre än 35 kvm), att byggnadskropparna måste vara sammanbyggda mot Backenvägen samt att en gemensam uteplats anordnas på innergården räcker för att uppfylla kraven utifrån trafikbullerförordningen.*

Angående utrymning så kommer inte räddningsfordon att ha tillgång till innergården om centrumverksamheten byggs. Utrymning kommer att vara tvunget att ske genom andra lösningar som säkerställer säkerheten. Detta bedöms kunna lösas i bygglovsskedet. Information om detta läggs till i planbeskrivningen.

Det Länsstyrelsen skriver avseende stadsbild, att planförslaget uppvisar en relativ sluten och kompakt kvartersstruktur och är en främmande arkitektur för denna del av staden, har sin riktighet. Stadsdelen genomgår en förändring som är kopplad till översiktsplanens strategier.

- 5-kms staden, koncentrera tillkommande bebyggelse kan en tät funktionsblandad stad uppstå med korta transportavstånd vilket gynnar fotgängare och cyklister.
- Tillväxt i kollektivtrafikstråk; planera ny tät kvartersbebyggelse längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

Umeå kommun anser att det är i allra högsta grad rimligt att i direkt koppling till busstrafikens stomlinje och med hänsyn att flera detaljplaner efter Backenvägen koncentreras och utveckla bebyggelsen i tätare och mer kompakta kvarter.

Utvecklingen har i första hand påskyndats av förändringar i verksamheter som lämnat stadsdelen och också varit ytkrävande. Det har skapat förutsättningar att pröva större exploateringar i en annan skala. Förändringarna efter Backenvägen har också skett i korsningspunkterna med stadsdelens tvärgator vilket medfört en större koncentration kring rondellerna och där människor i högre grad rör sig. Att anpassa bebyggelseutvecklingen efter kollektivtrafikens struktur är också en idag etablerad företeelse som stärker kollektivtrafikens position som färdmedel.

Även om den slutna kvartersformen och den högre byggnadshöjden till synes är främmande är detaljplanen överensstämmande med översiktsplanen. Den lägre bebyggelsen är alltjämt den dominerande i stadsdelen och de olika detaljplaner som Länsstyrelsen anger ligger platser med på olika förutsättningar. Kvarteret Almen och detaljplanen för kv. Kattfoten har andra förutsättningar även om de har gemensamt att koncentrationen av bebyggelse och byggnadshöjd är förlagt mot rondellen. Inför granskningen har förslaget omarbetats så att de högre volymerna är närmast Backenvägen.

Angående trafik så ingår trafikökningarna för både Kattfoten och Almen i beräkningarna. Bestämmelse har även lagts till om att in- och utfart för underjordiskt garage för bostäder endast får uppföras mot Skiftesvägen. Detta för att förhindra att det blir stopp i cirkulationsplatsen vid Backenvägen.

Friytan kan, om centrumverksamheten byggs, förläggas ovanpå dess tak. Om man väljer att inte bygga centrumverksamhet ska den förläggas i markplan. För att ytan om 4 meter ska kunna vara en större tillgång för de boende så har byggrätten omarbetats inför granskningen. Den har dragits in för att kunna göra en terrassering som ska binda ihop friytan ovan taket med marknivån.



Översiktbild över grönområden i närheten av Syrenen med en grönytta markerat med rött.

Vid ett 100-års regn så finns det risk för översvämning längs Skiftesvägen mellan kvarteret Almen och planområdet. Vakin har därför påbörjat ett arbete med att ställa i ordning en dagvattendamm på en grönytta strax väster om planområdet. Grönyttan är inringat i rött på bilden ovan.

## MYNDIGHETER

### Lantmäteri

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

I genomförandebeskrivningen finns det en faktaruta i blått under rubriken

Fastighetsrättsliga frågor, som tar upp Fastighetsreglering. Det är Fastighetsbildning som innefattar avstyckning, klyvning, reglering etc, inte Fastighetsreglering. Dessa olika begrepp behöver även förklaras, vad som skiljer de åt, eventuella ersättningar, behov av köpehandlingar etc

Under rubriken Fastighetsbildning måste det beskrivas att området kan delas upp i flera fastigheter, tex en eller ett par för bostäder och en eller flera för centrumverksamheten. Vidare kan det även bli aktuellt med 3D fastighetsbildning då garage och centrumverksamhet skall vara i botten på byggnaderna.

Det behöver förklaras att befintliga servitut behöver tas bort i ett eget ärende eller i om fastighetsbildningen. Det finns även avtalsservitut för fjärrvärme och hur detta skall hanteras, flyttas/ledningsrätt.

Vidare måste det beskrivas hur gemensamma ytor och behov kan lösas, tex genom servitut, gemensamhetsanläggning, avtalsservitut etc. Sedan måste också dessa olika alternativ förklaras, vad som skiljer de åt, hur kostnader regleras mellan delägarna, vem som skall ansöka, vart ansökan skall skickas, vem skall betala för förrättningen, det eventuell kan bli aktuellt med ersättningar för mark och anläggning etc.

Information om hur ledningar för vatten/avlopp/dagvatten skall tryggas måste även

finnas, tex gemensamhetsanläggning, servitut eller ledningsrätt, vad som skiljer de, vem som ansöker, vart ansökan skickas, eventuella ersättningar för markupplåtelse och vem som betalar för förrättningen. Det måste framgå hur befintliga ledningar som inte har någon rättighet skall hanteras. Vidare behöver denna information även fördelas på de berörda fastigheterna i matrisen.

Delar av planen som bör förbättras:

#### *Plankarta med bestämmelser*

Vad jag har förstått skall det vara friyta ovanpå centrum. Om tanken är att denna friyta skall vara gemensam för bostäderna och centrum, eller bara bostäderna bör det vara ett g i plankartan. Det blir mer komplicerat att lösa det med servitut.

Det samma gäller för det som jag förstår skall vara infart till garaget och placeringen för sopkärl och leverans.

#### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har kompletterats med de önskemål som Lantmäteriet har påpekat.*

*På plankartan har ett g lagts till där friytan är planerad att uppföras. Bestämmelsen innebär att det är möjligt att uppföra en gemensamhetsanläggning för friytan.*

*På plankartan har ett g lagts till där infarten till underjordiskt garage är planerat att uppföras. Bestämmelsen innebär att det är möjligt att uppföra en gemensamhetsanläggning för friytan.*

#### **Brandförsvaret**

Utrymningsförutsättningar

Då planförslaget möjliggör uppförande av byggnader i 4-7 våningsplan behöver utrymningsmöjligheterna beaktas.

I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från flerbostadshus och kontor ( $\geq 3$  våningsplan och utförda i verksamhetsklass 3 respektive 1) så att den sker med hjälp av räddningstjänsten.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändig utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnationer där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändig utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen resulterar även i driftkostnader för fastighetsägaren under hela byggnadens livstid. Ett bra alternativ till uppställningsplatser är därför att förse berörda hus med Tr2- trapphus eller fler än ett trapphus, så att utrymning inte behöver ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Brandförsvaret förordar detta alternativ – Särskilt eftersom vår erfarenhet är att underhållet av uppställningsplatserna ofta fallerar i praktiken.

### Brandvattenförsörjning

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats behöver markbrandpost anordnas inom området.

### Kommentar

*Planbeskrivningen kompletteras med information om att bebyggelsen kan komma att behöva utformas med Tr-2 trapphus. Några uppställningsplatser på innergården är inte planerade om centrumverksamheten byggs.*

*Markbrandpost har stämts av med Vakin och det ska inte vara några problem att anordna.*

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Kommunstyrelsens planeringsutskott

Detaljplanens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan.

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för Umeå*. I översiktsplanen förordas att mark nyttjas effektivt för förtätning inom femkilometersstaden, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomnät. Med en tät bebyggelse kan en hållbar stadsutveckling uppnås.

Planförslaget är därmed förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planeringsutskottet kan konstatera att det genom nyligen antagna planer och pågående planprocesser i närheten av Syrenen 7 skapas nya förutsättningar i området. Utskottet har i de föregående processerna förhållit sig positivt till denna utveckling. Aktuellt planförslag som möjliggör ett tillskott på ca 70 lägenheter ser utskottet därmed också som ett positivt bidrag till den transformation som håller på att grundläggas i stadsdelen.

Det är även positivt att verksamheter integreras i bostadsbebyggelsen vilket överensstämmer med översiktsplanens intentioner om blandstad. Denna kombination som möjliggörs skapar tillsammans med andra aktuella planer stor potential att utveckla och vitalisera området runt korsningen Backenvägen och Hartvigsgatan/Grubbevägen. Med detta tillskott kan platsen således stärkas än mer som en viktig knutpunkt och ett lokalt stadsdelscentrum. Entréer mot samtliga angränsande gator och med särskild utformning enligt planförslaget blir däribland ett viktigt verktyg i sammanhanget.

Om det som föreslås som centrumverksamhet inkluderar en dagligvaruhandel som överstiger 1 000 kvm ska det enligt översiktsplan genomföras en konsekvensanalys av etableringen. Vid sidan av förtydliganden gällande bestämmelse om handel behövs även ett tydliggörande för vem den tilltänkta parkeringsanläggningen inom samma våningsplan i huvudsak är avsedd för. Detta så att en handlingsfrihet för föreslagen centrumverksamhet kan säkerställas.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har en konsekvensanalys för handel utförts. Konsekvensanalysen visar på att Coop Grisbacka kan få stora utmaningar med konkurrensen från en nyetablering oavsett om det blir en lågpriskedja eller inte. I övrigt bedöms de andra butikerna i upptagningsområdet bli mindre påverkade. Byggnadsnämnden har tagit ställning till detta och har beslutat att planarbetet ska fortgå med planering för 2200 BTA handel/centrum.*

### **Gator och parker**

Vi ser positivt på en förtätning i detta läge eftersom det ger goda förutsättningar att resa hållbart. Fastigheten ligger i nära anslutning både till kollektivtrafikens stomlinjenät och till huvudnät för fotgängare och cyklister samtidigt som avståndet till stora målpunkter i staden är relativt kort.

Det är bra att det råder utfartsförbud mot Backenvägen. Det kommer inte heller att vara möjligt att anordna utfart mot cirkulationsplatsen Backenvägen/Grubbevägen eller korsningen Grubbevägen/Skiftesvägen.

Vi ser positivt på att in- och utfart till underjordiskt garage för bostäder planeras mot Skiftesvägen. För att säkerställa att det blir så bör det regleras även i plankartan, det är viktigt att det inte blir någon köbildning vid infart från Grubbevägen som stör busstrafiken längs Backenvägen. För att kunna avgöra hur stort flöde det blir på respektive infart vore det bra om trafikutredningen redovisar hur mycket trafik som alstras av bostäder respektive verksamhet, istället för en sammanslagen trafikalstring.

Det finns idag en busshållplats i anslutning till fastigheten längs Backenvägen. Vid ett ökat antal bussresenärer i framtiden kan behov av t.ex. väderskydd uppstå. Det vore bra om detaljplanen medger utrymme för det.

### **Kommentar**

*Inför granskningen har trafikutredningen kompletterats med separata siffror för boendetrafik och trafiken för centrumverksamheten.*

*Nej inga utfarter kommer att kunna uppföras i hörnavskärningarna. Detta regleras sedan tidigare i angränsade detaljplaner.*

*En bestämmelse om att in-/utfart för bostäder endast får uppföras mot Skiftesvägen har lagts till inför granskningen. En bestämmelse har också lagts till om att endast en in-/utfart får anordnas mot Grubbevägen.*

*För att säkerställa att en busshållplats med väderskydd kan uppföras i framtiden, har ett område längs Backenvägen säkerställts i planen. Området är planlagt som allmän plats, gata. Det innebär att fastighetsägaren kan kräva att kommunen köper upp marken efter att detaljplanen fått laga kraft.*

### **Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser det är positivt att planen ger förutsättningar för ny bebyggelse med syfte möjliggöra bostäder och centrumverksamheter.

Förutsättningarna att använda hållbara transporter är också goda på platsen.

Det finns dock flera risker beroende på hur byggrätten nyttjas. En risk är att besökande till affärer eller annan verksamhet som kommer med bil eller cykel inte får tillgång till besöksparkeeringsplatser. Planen ger förutsättningar att bygga enligt plankartan men inte skyldighet att ordna en byggnad på innergården. Om det inte byggs ett våningsplan på den bruna ytan finns en risk både för att parkeringsplatser där begränsar friytan kraftigt och för att gården blir mer skuggad än i illustrationerna, vilket är negativt, särskilt för små barn och rörelsehindrade boende. Därför föreslår vi att friytans storlek regleras till 2 400 m<sup>2</sup> med relevanta planbestämmelser.

Från bullersynpunkt kan lägenheter som är större än 35 m<sup>2</sup> i bottenvåningen mot Backenvägen inte medges enligt trafikbullerförordningen om det byggs ett våningsplan på innergården. Orsaken att där inte kan göras genomgående lägenheter där då. Detta framgår så vitt vi kan se inte av planhandlingarna.

### **Kommentar**

*Vi kan reglera att friytan ska vara en viss storlek genom att pricka eller korsmarkera. Om centrumverksamhet byggs under bostäderna men inte på innergården så blir mycket riktigt solbelysningen mindre på innergården.*

*Det finns en bestämmelse att mot Backenvägen måste lägenheterna endera vara genomgående eller mindre än 35 kvm. Byggs det centrumverksamhet på innergården så är det inte möjligt att göra genomgående lägenheter, då kan man bygga lägenheter mindre än 35 kvm, eller fortsätta med centrum.*

## **SAKÄGARE**

### **Yttrande 1**

Man mörklägger helt det "centrum" man vill skapa, människan behöver ljus och öppna ytor. Man kan på den "befintliga" skuggstudien se att det är tillräckligt med skugga som det är. (Dessutom är de felaktiga som vanligt!)

VARFÖR tillåta dessa höghus i ett område med villabebyggelse? Kommunen ska jobba för kommuninnevånarnas bästa, gör den inte det behöver vi ingen byggnadsnämnd. Endast kapitalet som får styra.

Varför ska det byggas så högt när detaljplaner i betydligt centralare lägen bara får bygga 4–5 våningar? (Jmfr Älgoxen mfl) Varför bara skuggstudier på sommarhalvåret? (Ser ju bättre ut då...) Det finns enormt mycket mark att bygga på i Umeå, som dessutom är mer central, varför förtäta så enormt just här? (tätare än Öbacka strand? som skuggar en järnväg och en trafikled)

Trafiksituationen torde bli kaotisk och med det undermåliga snöröjning/isröjning som görs så är ju gc-vägarna knappt farbara under stora delen av de vintrar vi har. Och det kommer troligtvis inte bli bättre. (Försöker själv cykla så jag vet vad jag talar om). Hur är det tänkt att lösas med gång/cykelbanor i området? Idag är det biltrafiken som prioriteras, i korsningarna runt området och värre blir det med en stor utfart på östra sidan detaljplansområdet. Cykelparkeringar?



Vakna och inse att vi bor långt norrut.

### **Kommentar**

*Utrymme framför husen är inte tänka som uppehållsplatser där människor ska vistas längre tider. Trafiken har också en påverkan som gör att detta utrymme inte lämpar sig för längre vistelser. Utan det är transportsträckor där människor stannar kortare stunder för att prata med någon granne eller liknande som också är och handlar. Kravet på solljus gäller för platser där människor bedöms vistas under längre tid, så som bostäder och grönytor.*

*Centrala Umeå omfattas av riksintresse för kulturmiljö som begränsar möjligheterna för hur centrum kan utvecklas på höjden bland annat. Även Älgoxen som ligger Öst på stan omfattas av detta riksintresse.*

*Vi bor långt norrut, det innebär att på vinterhalvåret står solen väldigt lågt oavsett tid på dygnet. De riktlinjer som finns för solljus utgår ifrån vårdagsjämning och höstdagsjämning.*

*Gator och parker har ansvar för våra gator. Enligt den trafikutredning som finns med i handlingarna så bedömer de att området klarar den ökade trafiken. Detaljplanen reglerar inte någon prioriteringsordning för snöröjning av gator, det ligger utanför detaljplanens ramar. Enligt den parkeringsnorm som finns så ska cykelparkeringar uppföras. Yta för detta kommer att säkerställas senare i bygglovsskedet. Inför granskningen har en planskiss lagts till i planbeskrivningen som visar ett förslag för hur cykelparkering kan anordnas.*

### **Yttrande 2**

Jag har synpunkter på byggnationen av Syrenen, motsätter mig 7 våningar som medför skugga på min fastighet samt ännu mer fordonstrafik och buller tillsammans med Almens byggnation.

Tallparksvägen ner mot Sandåkern kommer att trafikeras av betydligt fler fordon, vilket medför stor risk för alla barn som passerar Tallparksvägen/Skiftesvägen till Grisbackaskolan.

Jag har bott i min fastighet, i 76 år och följt utvecklingen på Grisbacka, som hitintills varit bra. Min fastighet kommer att sjunka i värde eftersom vi kommer att omgärdas av höghus. Utveckling är bra men med måtta. Det skulle vara önskvärt att kommunen tänker även på de som redan bor på Grisbacka, och att behålla den trevliga och trivsamma miljö som finns.

Vad jag förstår kommer Coop att flytta till Syrenen. En större butik på området är bra. Jag undrar, vad kommer att hända på Coops gamla tomt?

### **Kommentar**

*Inför granskningen har byggnadsvolymerorna spegelvänts så att den högre byggnadsvolymen möter Backenvägen. Vid Vårdagsjämning kommer er fastighet att börja skuggas lite smått vid kl 15.00 för att vid klockan 17:00 ligga helt i skugga. Vid Höstdagsjämning kommer skuggan inte ha nått er fastighet vid 15.00 utan intrånget*

*anses ske något senare. Mellan dessa datum skuggas er fastighet ännu mindre. En generell utgångspunkt brukar vara att man ska ha till gång till solbelyst ca 5 h mellan kl 09-17.00 vid Vår- och Höstdagsjämning, vilket uppfylls för er fastighet.*

*Gator och parker har ansvar för våra gator. Enligt den trafikutredning som finns med i handlingarna så bedömer de att området klarar den ökade trafiken. Inför granskningen har bullerutredningen kompletterats med bullerberäkningar på kringliggande fastigheter också och den visar på att bullernivåerna inte överskrids för er fastighet.*

*I dagsläget finns det ingenting klart med Coop att de ska flytta. Det förbereds för att det ska kunna vara centrumverksamhet eller handel inom planområdet, men det är inte säkert att det blir genomfört. Det finns inga pågående planer för Coops nuvarande tomt.*

### **Yttrande 3**

Första intrycket är att den föreslagna bebyggelsen är närmast orimlig! Det finns absolut inget som ens det minsta harmoniserar med den omgivande bebyggelsen. Att föreslå en detaljplan som tillåter en huskropp med uppemot 7 våningar i ett område med låg och medelstor bebyggelse är häpnadsväckande. Vi motsätter oss absolut inte exploatering av Syrenen 7 men då måste en anpassning ske till den omgivande bebyggelsen. Som förslaget för närvarande ser ut är det en helt oacceptabel förtätning i förhållande till närliggande bebyggelse.

Nedan redovisas de formella motiven till varför hela detaljplanen måste omarbetas i grunden.

#### **DETALJPLANEN BRYTER MOT FÖRESKRIFTERNA I PLAN- OCH BYGGLAGEN SAMT EUROPAKONVENTIONEN!**

I andra kapitlet i Plan- och bygglagen (PBL) behandlas allmänna och enskilda intressen. Där slås fast att vid prövning av frågor som berör den lagen ska man ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Med allmänna intressen menas en natur- och kulturaspekt, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i Miljöbalken. Enskilda intressen uppkommer då någon enskild blir berörd av kommunens planläggning eller lovbeslut. Den här principen innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ändamålet och konsekvenserna beslutet för med sig för enskilda intressen. Den beslutade detaljplanen uppvisar inte en sådan balans. *Vi vill även referera till artikel 8 i Europakonventionen som slår fast att "var och en har rätt till respekt för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens". Vidare står det att en "offentlig myndighet inte äga rätt att inskränka åtnjutande av denna utan värdig grund".* Hur det kan gå när enskilda intressen nonchalerats ser man ett exempel på i ett avgörande från Regeringsrätten där Kommunfullmäktige i Mönsterås kommun den 26 april 2006 beslutade att anta en ny detaljplan för området Kråkerum s:3.

Beslutet överklagades med grunderna att kommunen inte hade tagit tillräcklig hänsyn till förhållandena på platsen och klagandenas anspråk om

hemfrid och ostört privatliv vilket ledde till att den föreslagna detaljplanen upphävdes.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska, förutom hänsyn till allmänna och enskilda intressen, även hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och

fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Som boende på fastigheten Syrenen 6 har vi i dagsläget en i princip insynskyddad innergård vilket inte längre kommer att vara fallet med höghus några meter från tomtgränsen. Bostadshuset är dessutom fysiskt placerad på tomten så att enbart den del som vetter mot den planerade bebyggelsen av Syrenen7 går att nyttja för familjeaktiviteter. Den främsta orsaken till att många väljer att bo i villa är just friheten att ha en privat och insynskyddad tomt och detta kommer nu att tas ifrån oss. Fastigheten är även närmaste granne med Almen 2 där en snarlik exploatering planeras. Det betyder att vi i det närmaste kommer att bli totalt kringrädd med mycket höga hus vilket kraftigt kommer att påverka den psykosociala utemiljön samt inskränka vår familjs möjlighet till hemfrid, privat- och familjeliv.

I PBL 3 kapitel §1 står att läsa följande: *"Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen."* Detaljplanen som nu föreslagits ser mer eller mindre ut som en våldtäkt på den kringliggande miljön med främst friliggande villor. Ingreppet i närmiljön är extremt stort för de närboende vilket inte tas hänsyn till. Ett mer nyanserat och sansat förslag hade varit att tillåta lägre bebyggelse på mellan 2-4 våningar på Syrenen 7 vilket hade harmoniserat mer med den omgivande bebyggelsen. Nu väljer man att tillåta 7-våningshus på uppåt 23 meter vilket för all framtid kommer att förstöra både den kringliggande stadsbilden samt de kulturvärden som finns på platsen. Slutsatsen är att detaljplanen på ett flagrant sätt bryter mot PBL och därmed måste revideras.

#### KRAV PÅ FÖRÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET:

Med hänvisning till PBL 2 kapitel, PBL 3 kapitel §1 samt artikel 8 i Europakonventionen kräver vi att planförslaget omarbetas på så sätt att antalet våningar sänks till mer beskedliga 2-4 våningar men gärna med bibehållen struktur. Det vill säga att de högsta byggnaderna anläggs mot Grubbevägen och de lägre längs Skiftesvägen samt delar av Backenvägen.

#### PLANFÖRSLAGET BRYTER MOT BYGGNADSORDNINGEN FÖR GRISBACKA

I Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, vilken godkändes av byggnadsnämnden 2006-11-20 §280, står som första utgångspunkt för utvecklingen av området att *"stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering"*. Hur en detaljplan för området kan föreslås med så paradoxala avvikelser mot den gällande byggnadsordningen är en gåta.

Kommunen **måste** följa de intentioner som så tydligt beskrivs. Underrubriken till byggnadsordningen är *"– ett förhållningssätt till stadsdelens*

*karaktördrag"*. Att då föreslå en detaljplan på hela 7200 kvm BTA samt 2400 kvm fria inom ett planområde på endast 5600 kvm, däribland 7-våningshus, är ett tydligt tecken på att man antingen medvetet eller omedvetet missförstått den gällande byggnadsordningen. I Planbeskrivningen på sidan 14 beskrivs området såsom *" Stadsdelen utgörs övervägande av småskalig bebyggelse med inslag av äldre jordbruksbebyggelse som är utmärkande för områdets karaktär och popularitet, liksom tillgången till odlings- och naturlandskapet längs älven och Tvärån."* Detta har man uppenbarligen ej tagit hänsyn till med planförslaget för Syrenen 7.

#### KRAV PÅ FÖRÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET:

Anpassa planförslaget så att det harmoniserar med den gällande byggnadsordningen. Det

betyder att byggnaderna måste skalas ner till förslagsvis 2-4 våningshus. Exploateringsgraden måste därmed mer än halveras.

#### INSYN MOT NÄRLIGGANDE BEBYGGELSE SAMT SKUGGPÅVERKAN

Närliggande fastigheter till Syrenen 7 har trädgårdar med mycket lite insyn. Höga flerfamiljshus nära befintliga lägre bebyggelse innebär att de fastigheter som tidigare haft relativt lite insyn, plötsligt får flera höga hus som överblickar den egna fastigheten. Det som tidigare varit en avskild trädgård får plötsligt en stor mängd lägenhetsfönster riktade mot sig.

Utsikten från sjuvåningshus innebär att man till och med ser över angränsande bebyggelse och ned i trädgårdarna.

Det är mycket olämpligt att placera höga flerbostadshus så nära äldre villabebyggelse med hänsyn till den insyn som uppkommer. Det är inte heller lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. De närliggande fastigheterna har aldrig haft någon anledning att förvänta sig att en så hög exploatering skulle ske på andra sidan staketet. Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör också betydande olägenheter.

Enligt skuggstudien på sidan 30 samt 32 ser man att Syrenen 6 drabbas av en icke försumbar skuggpåverkan både vid höstdagjämningen samt vårdagjämningen vilket betydligt försämrar vår livskvalitet. Som tidigare nämnts är innegården den enda utemiljö som vår fastighet har att erbjuda på grund av husets placering.

#### KRAV PÅ FÖRÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET:

För att minska insynen mot främst fastigheterna Syrenen 6 och Syrenen 10 samt planförslagets skuggpåverkan kräver vi att planförslaget omarbetas på så sätt att antalet våningar sänks till mer beskedliga 2-4 våningar.

#### HÄNSYN TILL DET NÄRLIGGANDE OMRÅDET

I planbeskrivningen på sidorna 15-16 påstås att utformningen av planområdet har tagits fram med hänsyn av bland annat *"Relationen till*

*glesbebyggd och småskalig villastruktur i det närliggande området"*. Det motsägs av det faktum att man presenterar ett förslag som innehåller byggnader med upp till 7 våningar! Vad har det för relation till det närliggande området? Svaret är inga och det finns ingen som helst koppling till detta påstående i planbeskrivningen då man studerar det framlagda planförslaget.

Även på sidan 19 påstås att bebyggelsen ska *"anpassa sig efter den småskaliga och historiska villastrukturen i närområdet"* vilket uppenbarligen är felaktigt, även för ett otränat öga.

Att man försöker motivera en sådan extrem bebyggelse med att hänvisa till ett pågående men långt ifrån lagakraftvunnen detaljplan för kvarteret Almen är ett mycket svagt argument då ingen idag kan veta hur det slutligen kommer att utformas. Detaljplanen för Almen är under överklagande och ett fullt realistiskt scenario kan bli att kvarteret Almen bebyggs med mellan 2 och 4-våningshus. Därmed faller kopplingen mellan Syrenens planförslag och kvarteret Almen. På sidan 32 i planförslaget påstås att *"Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd stadsmiljö."* Att kalla en huskropp med 7 våningar placerad i

direkt närhet till en låg villabebyggelse för "acceptabel" är en kraftig överdrift.

Den föreslagna exploateringsnivån på 7200 kvm bostäder samt 2200 kvm centrumverksamhet är fullständigt orimlig. Varifrån kommer dessa siffror? Finns de motiverade någonstans eller är de helt tagna ur luften? Är det enbart exploatörens önskemål som ligger till grund? Mycket troligt!

Ingenstans i det material som finns med i underlaget för granskningen av detaljplaneförslaget framgår varifrån kravet på exploateringsgraden kommer. Jämför man exempelvis med Sandåkern är skillnaderna stora, även med hänsyn taget till att Sandåkerns parkering är ovan mark.

#### KRAV PÅ FÖRÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET:

En mer sund exploatering av området innebär maximalt 3000 kvm BTA samt en lägre bebyggelse bestående av 2- till 4-våningshus som harmoniserar bättre med omgivningen.

#### FÖRSLAGET MED FRIYTA SKAPAR INSYN

Vad är egentligen tanken med en friyta på närmare 2400 kvm, förutom att det finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse enligt kommunen fördjupade översiktsplan enligt sidan 17 i planbeskrivningen?

Man kan fundera över om denna yta att vara tillgänglig för allmänheten? Ja, så kan man faktiskt tolka skrivningen i den fördjupade översiktsplanen då det i planbeskrivningen på sidan 17 står att friytorna "*... ska ha kvaliteter så att de lockar besökare från flera stadsdelar*".

Avståndet till överkant bjälklag ( $f_5$ ) regleras i planförslaget till högst 6 meter. Läger man därtill takstolar, takbeklädning samt ett jordlager på minst 0,4 meter betyder det att överkanten på friytan kommer att hamna

åtminstone 7 meter över befintlig marknivå. Det innebär därmed en extrem insyn på de fastigheter som ligger till väster om planområdet. Vi boende på Syrenen 6 vill på inga villkor att några aktiviteter som medför att insyn möjliggörs förekommer på denna yta. Förekommer aktiviteter eller sammankomster av något slag på denna friyta kommer vi att närmast känna oss som djur på ett zoo då vi inte har någon som helst möjlighet att komma undan insyn.

Den enda logiska förklaringen till förslaget med friytan ovanpå bebyggelsen är att gå exploatören till mötes och möjliggöra ytterligare bebyggelse under friytan. Mer naturligt hade givetvis varit att förlägga friytan på marknivå.

#### Krav på förändringar av planförslaget:

Vi kräver därför i första hand att friytan anläggs i marknivå alternativt sänks rejält. I andra hand kräver vi att markreservatet i väst utökas till 8 meter längs hela den västra fastighetsgränsen. Då minskar man åtminstone insynen från friytan som befinner sig c:a 7 meter ovan marknivå.

#### LJUDSTÖRNINGAR

Med anledning av det pågående detaljplaneärendet på Almen 2 kommer trafiken längs Skiftesvägen att öka markant. Tyvärr blir det svårt att påverka de ljudstörningar som därmed uppstår. I planförslaget för Syrenen 7 planeras en garageinfart samt hämtplats för hushållssopor (sidan 25 i planförslaget) i väster längs Skiftesvägen vilket kommer att innebära kraftiga störningar för fastigheten Syrenen 6.

Krav på förändringar av planförslaget:

Exploatören bekostar en rejäl förhöjning av ett befintligt staket längs hela den västra fastighetsgränsen för att minska olägenheter i form av insyn och ljudstörningar för boende på Syrenen 6.

#### INVERKAN PÅ TRAFIKSITUATIONEN

På sidan 20 skrivs följande: *"Utifrån beräkningarna i trafikutredningen finns inga kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen Backenvägen/Grubbevägen och risken för köbildning efter Grubbevägen bedöms vara mycket låg."* Detta påstående är långt ifrån med sanningen överensstämmande vilken alla boende i området kan intyga.

Ett tydligt exempel fås vid morgonrusningen då en buss på väg mot centrum stannar vid hållplatsen vid Hartviksgården. Då bildas omedelbart köer i rondellen som ibland sträcker sig en bit in på Grubbevägen. Detta är vanligt förekommande på morgonen och då man adderar den tillkommande trafiken från Syrenen 7 samt Almen 2 kommer det innebära väldigt stora svårigheter för bilar att ta sig in och ut från garageinfarten som planeras längs Grubbevägen. Till detta kommer all trafik som ska ta sig till och från COOP på Grisbacka. Den ökade trafikmängden kommer även att kraftigt försvåra för boende längs Skiftesvägen att ta sig ut på morgonen från våra fastigheter, med ökad risk för olyckor och tillbud, både för gående samt andra fordon.

#### Kommentar

##### PLAN- OCH BYGGLAGEN SAMT EUROPAKONVENTIONEN

*Kommunen har enligt PBL 1 kap §1 det så kallade planmonopolet, vilket innebär att kommunen har rätt att planlägga och planera sin egen kommun. Detta görs med utgångspunkt från gällande lagstiftning och Översiktsplanen. Översiktsplanens vision är vi ska bli 200 000 invånare till år 2050. För att uppnå detta på ett hållbart vis finns också ett antal strategier med i översiktsplanen. Fyra av strategierna som denna detaljplan stämmer väl överens med finns med nedan.*

##### *Femkilometersstaden – den täta staden!*

*Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en radie om femkilometer från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar samt, framför allt, kvinnors rörlighet i staden. En väl definierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Umeå stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens stomlinjer kan förlängas. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen såsom gång och cykel mer konkurrenskraftiga.*

##### *Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft*

*Kommunen ska planera för att komplettera staden genom att lägga nya stadskvarter intill gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framförallt i centrum.*

*"Mer stad" 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 med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska "döda/passiva" områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan*

bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

#### Skapa hög täthet i nya stadsdelar

En exploatering med tät blandstadsbebyggelse liknande Öns föreslagna bebyggelse skulle inledningsvis, innan en hel stadsdel är utbyggd, kunna ta stöd av, men samtidigt stödja, de närliggande "glesa" stadsdelarnas utbud av service och andra nyttigheter. Vilket skulle på längre sikt kunna generera ett eget utbud av sådant som förknippas med ett mer utvecklat stadsliv.

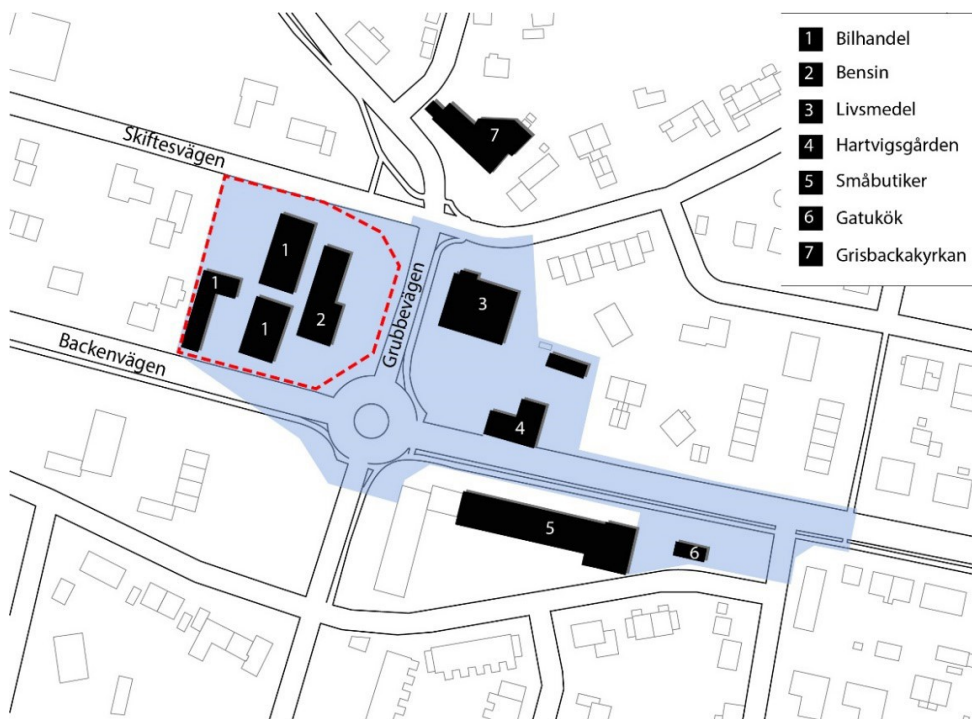
#### Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtmålet är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Med en sådan strategi kan vi erbjuda stora grupper boende och yrkesverksamma en kollektivtrafik med hög turtäthet, ett måste för att kollektivtrafiken ska passa in som färdmedel i människors komplexa vardag. En bra och lönsam kollektivtrafik förutsätter en tätare stad och en stabil struktur som resenären kan lita på – tänk spår, men använd buss.

Med den vision som Umeå kommun har så måste områden kunna utvecklas och byggas tätare.

#### BYGGNADSORDNINGEN FÖR GRISBACKA

Byggnadsordningen pekar ut **Hartvigsplatsen** (där aktuellt planområde ingår) som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området med större inslag av grönska och där stadsdelens offentliga rum stärks och utvecklas i sin gestaltning för ett tydligare centrum. (Se karta nedan).



Planområdet inringat med streckad röd linje.

Planförslaget bedöms bidra till förverkligandet av versionen med tillkommande centrumverksamheter och bostäder.

#### INSYN OCH SKUGGPÅVERKAN

Skuggningen rör sig över fastigheten på morgonsidan men skuggar inte någon längre

*period. Skuggningen anses inte vara av betydande olägenhet. För att minska insynen har det reglerats att balkonger inte får uppföras på gavlarna mot väster.*

#### HÄNSYN TILL NÄRLIGGANDE OMRÅDE

*Umeå kommun anser att det är i allra högsta grad rimligt att i direkt koppling till busstrafikens stomlinje och med hänsyn att flera detaljplaner efter Backenvägen koncentreras och utveckla bebyggelsen i tätare och mer kompakta kvarter.*

*Utvecklingen har i första hand påskyndats av förändringar i verksamheter som lämnat stadsdelen och också varit ytkrävande. Det har skapat förutsättningar att pröva större exploateringar i en annan skala. Förändringarna efter Backenvägen har också skett i korsningspunkterna med stadsdelens tvärgator vilket medfört en större koncentration kring rondellerna och där människor i högre grad rör sig. Att anpassa bebyggelseutvecklingen efter kollektivtrafikens struktur är också en idag etablerad företeelse som stärker kollektivtrafikens position som färdmedel.*

*Även om den slutna kvartersformen och den högre byggnadshöjden till synes är främmande är detaljplanen överensstämmande med översiktsplanen. Kvarteret Almen och detaljplanen för kv. Kattfoten har andra förutsättningar även om de har gemensamt att koncentrationen av bebyggelse och byggnadshöjd är förlagt mot rondellen. Inför granskningen har förslaget omarbetats så att de högre volymerna är närmast Backenvägen.*

#### FRIYTA MED INSYN

*Övre höjd för bjälklaget har sänkts något inför granskningen. Detta för att minska insynen mot närliggande fastigheter. Byggrätten för centrumverksamhet har också dragits in något så att friytan ska kunna terrasseras ned mot fastighetsgränsen.*

#### LJUDSTÖRNINGAR

*En bullerutredning har gjorts i samband med detaljplanen. I Den bullerutredningen är tillkommande trafik från både Almen och Kattfoten också med. Enligt riktvärdena så kommer inte Skiftensvägen få så pass ökad trafik att bullret kan anses vara en störning utifrån hälsa och säkerhet. Det kommer att bli en ökning, men inte till den grad att det bedöms behövas skyddsåtgärder.*

#### TRAFIKSITUATIONEN

*Garageinfarten mot Grubbevägen är endast tänkt för centrumverksamheterna. De kommer därmed inte att belasta morgontrafiken då dessa verksamheter oftast har lite senare öppningstider.*

#### **Yttrande 4**

Först och främst har vi synpunkter på föreslagen byggnadshöjd som maximalt föreslås tillåta 23 meter för den del som då kan inrymma 7 våningar. Detta anser vi vara anmärkningsvärt avvikande ifrån omnämnda närliggande planer som Kattfoten 6 (13-18 meters bygghöjd) samt Almen (17-22 meter nockhöjd). Utformning av planområdet påstås ha tagits fram med hänsyn taget till i huvudsak tre aspekter där man bland annat beaktat:

”Relationen till högre byggnader och exploateringsgrad, utifrån detaljplanerna för Kattfoten 6 och kvarteret Almen (pågående process)” Det nämns även på sida 19 i planförslaget att:



”Bebyggelsen regleras i varierade byggnadsvolymer för att anpassa sig efter den småskaliga och historiska villastrukturen i närområdet och samtidigt kunna möta ny planerad exploatering från Almen i norr och Kattfoten i söder. Bostadsbyggnaderna har reglerats med byggnadshöjder för att säkerställa hur byggnaden upplevs från gatan”

Vi menar med detta att vi inte ser några vettiga argument i planförslaget till varför en högre maximal byggnadshöjd skulle tillåtas i denna detaljplan jämfört med pågående närliggande exploateringar. Vi kan ej se att en högre tillåten byggnadshöjd bidrar positivt till det symmetriska- eller arkitektoniska intrycket av byggnaden. Vi anser därmed att maximal byggnadshöjd bör harmoniseras med Kattfoten 6 och framförallt Almen och ej överstiga denna.

Vidare vill vi också framföra synpunkter på den planerade friytan som vid en maximal höjd på 6 meter på överkant av bjälklag samt ytterligare 0,4 meter jordlager ovanpå bjälklag potentiellt blir väldigt högt belägen ovan markplan. Dess höjd begränsar starkt våra möjligheter till att skärma av insyn via upprättande av exempelvis plank längs vår tomtgräns. Förslagsvis bör det beaktas i planen att friytan avskärmas mot väst för att begränsa att planförslaget inkräktar orimligt mycket på angränsande grannars privata sfär.

De högre huskropparnas kortsidor mot väst bör också få restriktioner på hur fönster får placeras med hänsyn till Syrenen 10 och Syrenen 6.

Vi vill understryka svårigheten att utifrån planförslaget bedöma hur friytan som angränsar mot Syrenen 10 skall nyttjas. Det omnämns i planförslaget att en ramp till friytan planeras anläggas på denna yta, dock saknas beskrivning vad vi kan se hur denna i så fall skall tillgängliggöras. Skall den för fotgängare exempelvis kunna nå både ifrån Skiftesvägen och Backenvägen? Här upplever vi brist på tydlighet i planförslaget för att kunna bilda sig en uppfattning.

Slutligen tycket vi även att det är svårt att bilda sig en uppfattning om huruvida den upphöjda friytan ovan centrumverksamheten kommer att vara berikande för övriga boende i området, kommer access vara begränsad eller möjlig för allmänheten att nyttja? Här är vår ståndpunkt att vi förväntar oss att ytan blir tillgänglig för allmänheten på ett inbjudande och lättillgängligt sätt.

### **Kommentar**

*Syrenen är det planområde som ligger mest centralt utifrån den centrumomvandling som är utpekad i byggnadsordningen för Grisbacka. Därmed ses Syrenen som det område som också kan tona upp mest och därmed markera ut centrum på den här platsen.*

### *Friytan Fönsterplacering/balkonger*

*För att minska insynen har en bestämmelse lagts till inför granskningen. Den innebär att balkonger inte får uppföras på gavel mot väster.*

### *Allmän tillgång*

*Mot Syrenen 10, närmare Backenvägen, ska friytan ovan tak terrasseras ned till marknivå. Därmed kommer gården gå att nå utan att behöva gå genom entréerna för bebyggelsen. Gården kan upplevas som privat och tanken är inte att den ska fungera som en allmän lekplats eller park. Den ska tjäna sitt syfte att förse de som bor inom*

*fastigheten, att de ska ha tillgång till en gårdsmiljö.*

## **ORGANISATIONER**

### **Vakin – Vatten och avlopp**

Detaljplanen föreslår anläggande av ett underjordiskt p—garage, det är viktigt att genom höjdsättning säkra att dagvatten inte leds in i p-garaget.

Större delen av planområdet utgörs i dagsläget av hårdgjord yta, Vakin ställer sig därför positiv till att friyta planeras att anläggas med syfte att fördröja dagvatten. Vakin efterfrågar dock att förutsättningar för att dagvattenhanteringen inom planen tydliggörs. Mer specifikt, klargöra hur stor del av den friyta som planeras är tänkt att vara genomsläpplig?

Övrigt, dräneringsvatten får under inga omständigheter anslutas till spillvatten utan ska pumpas till anslutande dagvattenledning.

### **Kommentar**

*Friytan kommer att anläggas ovanpå ett bjälklag. Därmed kommer genomsläppligheten bidra till en viss fördröjning, men kommer att behöva ledas vidare till dagvattenätet så småningom.*

### **Vakin – Avfall och återvinning**

Vakin har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

### **Umeå energi**

Inga synpunkter avs. fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

### **Umeå kommunföretag**

Umeå Kommun Företag önskar att hållplatsen som ligger efter Backenvägen (hållplats Hartvigsgatan) i riktning mot Umedalen breddas så att utrymmet blir tillräckligt stort för att rymma ett väderskydd.

### **Kommentar**

*Yta för busshållplats med väderskydd har säkerställts i detaljplanen.*

### **Skanova**

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan. Det finns kopparkabel och kanalisation i närheten.

### **Ändringar efter samråd**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Yta förr busshållplats med väderskydd har säkerställt mot Backenvägen.
- Byggrätten för centrum har minskats till ytan, främst mot närmaste grannar. Detta ska lämna yta för att friytan ska kunna terrasseras ned till marknivå.
- f7- Fasadbestämmelse likt Kattfoten läggs till på plankartan. "Fasad ska utföras i tegel eller i puts.

- f<sub>3</sub> – Ändras från ”Byggnader ska utformas med tydligt markerade entréer, med variation i exempelvis material eller färgsättning,” till ”Byggnader ska utformas med tydligt markerade entréer samt trapphus, mot gatan, med variation i exempelvis material eller färgsättning,”
- f<sub>6</sub> – Balkonger får inte anordnas på gavel mot väster. Lägg till för byggrätterna längst västerut.
- g<sub>1</sub> - Bestämmelse om att friytan kan göras till gemensamhetsanläggning läggs till.
- g<sub>2</sub>- Bestämmelse om att in-/utfart kan göras till gemensamhetsanläggning.
- f<sub>5</sub> - Övre höjd för bjälklaget har sänkts något inför granskningen (nu 5,5 meter).
- m<sub>1</sub> - ändrad formulering: ”För bostäder mot Backenvägen som är större än 35 kvm ska hälften av bostadsrummen vara orienterade mot tyst sida. Bebyggelsen ska vara sammanbyggd mot Backenvägen”
- Ny generell bestämmelse – ”In- och utfart för underjordiskt garage för boende får endast anläggas mot Skiftesvägen.”
- Ny generell bestämmelse – ”Endast en in- och utfart får anläggas mot Grubbevägen.”
- Ny generell bestämmelse – ”Balkong får inte kraga ut över allmän plats.”

#### Planbeskrivning:

- Skrivelse om att det eventuellt behövs Tr-2 trapphus för att annars löses inte utrymningskraven.
- Beskrivning om varför bestämmelsen om entréer inte står beskriven som genomgående entréer. Eftersom entré vid gatuplan kommer att vara i bottenvåning och entré till friyta kan hamna på våning ett så är det inte säkert att entréerna blir genomgående.
- Beskrivning angående fastighetsreglering osv beskrivs enligt Lantmäteris yttrande.
- Inför granskningen har förtydligande gjorts angående hur cykelparkering kan anordnas.

#### Utredningar:

- Trafikutredningen har kompletterats med separata siffror för boendetraffic och trafik för centrumverksamheten.
- Skuggstudien har uppdaterats.
- Trafikbulerutredningen har uppdaterats.
- Handelsanalys har gjorts.

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