

Detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36: inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-11-14 – 2024-12-04 och granskning 2025-11-13 – 2025-12-04. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen ska skapa förutsättningar för förtätning av fastigheten Bilen 2 med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga

byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Detaljplaneförslaget för del av fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2 är ute på granskning från 2025-11-13 till 2025-12-04. Handlingar finns att läsa via Umeå kommun.

Umeå kommun beskriver syftet med planen:

”Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för förtätning av fastigheten Bilen 2 med centrumverksamhet och bostäder. Bebyggelsen ska, med hänsyn till sin omgivning, ges en stadsmässig utformning och struktur som är anpassad till Tegsesplanadens omvandling till stadsgata och Tegs framtida stadsutveckling.”

Historik och beskrivning

Historiken för Västra Teg redovisas mer utförligt i byggnadsordningen för området, där centrumbildningen och 1950-talets bebyggelse beskrivs. Kvarteret Bilen 2 bebyggdes under 1960-talet. Lamellhuset mot väg 503 ritades av arkitekten Denis Sundberg och har genomgått förändringar över tid. Den mest påtagliga förändringen är påbyggnaden med en fjärde våning med fasadmaterial i plåt samt tillkomsten av en utanpåliggande hiss.

Inom detaljplan finns idag ett lamellhus i fyra våningar med handel och restaurang i bottenplan, bostäder och kontor ovanpå. På gården finns en tvåvåningsbyggnad med olika verksamheter. Fasaderna är putsade och målade i dämpad grön kulör.

Nuvarande kulturvärden och skydd

Inga byggnader inom planområdet är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. I planområdets omgivande miljö finns bebyggelse som är utpekad som särskilt värdefulla i byggnadsordningen för Teg. Norr om området finns Skogens hus, ett kontorshus från 1960-talet med tegelfasad. Nordväst, vid älven, ligger kvarteret Bryggaren – en värdefull miljö med höga huskroppar i puts som ger intryck av mindre sammanfogade volymer. Här har även en kopia av det ursprungliga bryggeriet uppförts och inrymmer bostäder. Direkt söder om området ligger kvarteret Bågen, som enligt byggnadsordningen för Teg är en särskilt värdefull miljö. Det uppfördes på 1990-talet men har formspråk och färgsättning som anknyter till 1950-talet. Placeringen är anpassad till E4:ans läge.

Museets synpunkter

Förvanskande tillägg av 1960-tals huset ritat av Denis Sundberg har sedan tidigare genomförts. Värdebärande karaktärsdrag som kvarstår av det ursprungliga utförandet är precis som planbeskrivningen nämner fasaden i puts. Skyltfönsteromfattningar och trä och balkonger i svart smide. Positivt om materialval kan återkomma i tillkommande byggnaders gestaltning. Med tanke på byggnads läge är det viktigt att utformning sker omsorgsfullt i val av material och utförande.

Utifrån de handlingar som kommit museet tillhanda bedöms den föreslagna tillbyggnaden inte medföra betydande negativ påverkan ur kulturmiljösynpunkt. Med tanke på att lamellhuset redan är förvanskat genom tidigare tillägg bedöms detta som acceptabelt.

Förslag på åtgärder

Åtgärden bedöms som acceptabel ur kulturmiljösynpunkt. Västerbottens museum har inga invändningar mot föreslagen plan.

Kommentar

Avsnittet *Kulturmiljö* har kompletterats med en rekommendation om att den tillkommande bebyggelsen med fördel kan förses med fasadmateriäl och färgsättning som anknyter till omgivande befintlig bebyggelse.

VAKIN AVFALL OCH ÅTERVINNING

Sophämtning vid Nybrogatan kommer inte att kunna nyttja underpassagen som löper under Tegsesplanaden då denna har en höjdbegräsning om 3,4 meter, vilket är för lågt för sopbilen som kräver 4 meter fri höjd.

För de miljörum som planeras intill Skeppargatan och Nybrogatan gäller följande anvisningar. Bra belysning ska finnas både i och utanför

soprummet, lägsta krav på ljusstyrkan inne i rummet är 100 Lux. God ventilation ska även finnas. Frånluftsflödet bör vara minst 5l/s och m² golvyta. Storleken på soprummen bestäms av antalet kärl och storleken på dessa, se kapitel 9,6 i Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning samt Avfall Sveriges dimensioneringsmall för avfallsutrymmen för mer information.

Generell information

Verksamheter som är samlokaliserade med hushåll och har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall, ska fr.o.m. 2024-01-01 anmäla detta till miljö – och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun. Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från annan verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper.

Farligt avfall som uppkommer i mindre verksamheter är ofta kommunalt avfall. Detsamma gäller om det uppstår i gemensamma ytor som personalutrymmen, omklädningsrum eller genom vaktmästeri och som inte är direkt kopplade till kärnverksamheten. Det finns dock farligt avfall som är kopplat till kärnverksamheten men som ändå utgör kommunalt avfall, exempelvis visst avfall från frisörsalonger.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar och mått enligt gällande anvisningar efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Genomfart eller vändmöjlighet för sopbil ska finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande anvisningar för mer information.

Kommentar

Avsnittet *Avfall* har reviderats. Det framkommer nu i planbeskrivningen att viadukten är för låg för att avfallsfordon ska kunna passera. Så länge som Nybrogatan ligger kvar i sitt nuvarande läge behöver avfallhämtning därför ske från Skeppargatan, alternativt att avfallsfordon ges utrymme att vända inom fastigheten.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av kontor/bostäder i upp till 6 våningsplan. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna. Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. 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 medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken. Tillräckligt breda körvägar till uppställningsplatser inom eventuella innergårdar behöver särskilt beaktas för att säkerställa framkomlighet för brandförsvarets höjdfordon. Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

Under avsnittet *Brandsäkerhet* på sidan 43 används begreppet "släckvatten". Definitionen släckvatten är det vatten som blir kvar efter en släckinsats och inte det vatten som plockas ut ur brandposterna. Släckvatten bör därför ändras till "brandvatten" för att benämningen ska bli korrekt.

Översvämning

Under avsnittet *Risk för översvämning* anges att det inte föreligger någon risk för översvämning inom planområdet enligt kommunal kartering. Enligt Umeå kommuns skyfallskarteringar för området föreligger det dock risk för

översvämning inom planområdet med ett värsta vattendjup på 0,5 m. Problemområdet ligger placerat i den delen av planområdet som med största sannolikhet blir insatsväg och uppställningsplats för Brandförsvarets fordon.

Argumentet under avsnittet Risk för översvämning behöver motiveras eller utvecklas vidare.



Figur 1. Urklipp ur Umeå kommuns skyfallskartering. Blå markeringar utgör problemområden med varierande vattendjup.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddsynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Avsnittet *Brandsäkerhet* har kompletterats med information om att bjälklag ovan parkeringsanläggning och/eller underjordiskt garage behöver dimensioneras för att räddningsfordon ska kunna framföras, samt med information om att brandteknisk avskiljning krävs för byggnader som placeras inom 8 meters avstånd. Höjdfordon kan ställas upp ovan parkeringsanläggning som planeras att uppföras i fastighetens västra del. Den aktuella lågpunkten försvinner i och med parkeringsanläggningens uppförande.

UMEÅ ENERGI AB

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

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Planområdet berör delar av befintlig Tomtindelning 2480K-97/1966. De delar av tomtindelningen som berörs av denna plan upphävs per automatik men de delar som ligger utom planområdesgränsen lever kvar. Detta innebär troligen att vid genomförande tvingas fastighetsbildning ske så Bilen 2 delas efter planområdesgränsen för att kvarvarande delar av Tomtindelning 2480K-97/1966 ska följas. Är tanken att halva tomtindeldningen ska ligga kvar på Bilen 1 efter denna inte är med i planen?

Kommentar

Planområdesgränsen ligger på nuvarande fastighetsgräns mellan Bilen 1 och Bilen 2. Denna fastighetsgräns avses inte flyttas. Fastigheten Bilen 2 avses indelas enligt användnings- och planområdesgränser i plankartan och omfatta all planlagd kvartersmark. Bilen 1 ingår inte i denna detaljplan. Tomtindelningsbestämmelsen på den fastigheten ligger kvar till dess att den tas bort vid en eventuell framtida planläggning.

GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Planen har "n" i sikttriangel och vi vill inte möjliggöra parkering i sikttriangel. Jag hoppas att detta inte är en förutsättning för planen då parkering här inte möjliggör att sikt uppnås.

Sikt och vilplan behöver uppnås vid utfart till parkeringsanläggningens nedre däck. Minimikravet vi ställer är en sikttriangel på 3,5x3.5 meter (gångbana får räknas in i det måttet). Måttet förutsätter då att det är ett vilplan.

Det exempel som visas i figur 17 ser inte ut att uppnå en fungerande sikt åt ena riktningen. Det här kravet bör inarbetas i text. Sikt behöver uppnås vid alla utfarter men är särskilt viktigt att betona vid nedsänkta garage då utformningen på dessa ofta är bristfällig.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Planbeskrivningens text om hur bostäders friyta bör placeras uppfylls inte i redovisade illustrationer i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges att friyta bör placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen, att friytan ska vara lätt att nå från bostaden och att direkt entré bör finnas till friytan från varje trapphus. I redovisad illustration visas ett förslag på utförande där huvuddelen av friytan ligger uppe på en fristående byggnads tak och därmed inte i samma nivå som bostadsentréerna. Hur säkerställer planen tillgängligheten till den upphöjda friytan? Och hur säkerställs tillgång till friyta under planens olika utbyggnadskeden?

Dagvatten och skyfall

Bilen 2 behöver förhålla sig till de förutsättningar som finns beskrivet i dessa utredningar:

Planbeskrivning kompletteras med följande källor, och relevant information behöver lyftas in (relevant information kommer jag beskriva under rubriker nedan):

- OMVANDLINGSOMRÅDET TEG UTMED VÄG 503 ÖVERSIKTLIG DAGVATTENUTREDNING, Sigma 2024
- OMVANDLINGSOMRÅDET TEG UTMED VÄG 503 ÖVERSIKTLIG HÖJDUTREDNING, Sigma 2023
- HÖJDANALYS BILEN HÖJD- OCH DAGVATTENUTREDNING FÖR OMVANDLINGSOMRÅDET TEG UTMED VÄG 503, UMEÅ KOMMUN, 2022 (detta dokument fanns som bilaga, men var inte nämnd i källhänvisningen i planbeskrivningen)

I översiktlig dagvattenutredning (Sigma2024) för omvandlingsområde fastställs följande:

”Föroreningsberäkningarna (se avsnitt 7) visar på att kvartersmark bör utformas med en hårdgörningsgrad på $k = 0,5$ för att uppnå MKN.”

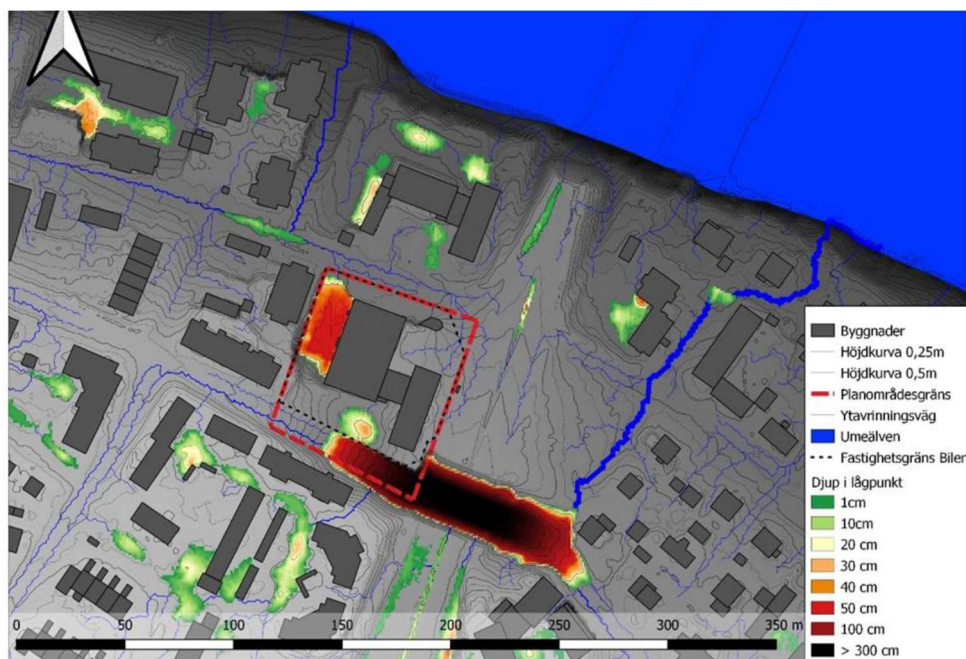
Planbeskrivning och karta behöver uppdateras så att texten ovan även gäller för Bilen 2, om inte behöver yta avsedd för rening av dagvatten på allmän platsmark möjliggöras inom DP. Om fördröjnings-/reningsanläggning ska anläggas för att möjliggöra DP behöver

dagvattenutredning (Sigma 2022) uppdateras då beräkningar i utredning gjorts med fel klimatfaktor och på fel dimensionerande årsregn.

Planbeskrivning behöver även komplettera med text som anger att höjdsättning av kvartersmark ska möjliggöra avrinning från fasader, innergårdar och ut mot gatumark. Tillskottsvatten kommer från väst, och det får inte riskera fastna på innergård eller mot fasader.

Kvartersmarken ska höjdsättas så att fall uppnås mot framtida höjdsättning av gator – annars riskeras vatten vid kraftiga regn att skapa översvämning inom utvecklingsområdet.

För att säkerställa skyfallsled för Omvandlingsområde Teg behöver DP hänvisa till höjder i förprojektering av gata.



Figur 1. Bef lågpunkter och rinnväg (mynnar öst om brofästet)



Figur 2. Rinnvägar efter exploatering (mynnar norr om Bilen 2)

DP behöver ange om ny skyfallsled ska erosionsskyddas (se figur), och hur det ska erosionsskyddas, för vilket flöde/vattenhanstighet (inräknat det som kommer från Omvanlingsområde uppströms Bilen 2. Plan behöver reda ut OM skyfallsleden får ledas om mot privat fastighet norr om Bilen 2. Utifrån skyfallsperspektivet på Teg bör detaljplanen ange att kvartersmark SKA anpassas mot den kommande höjdsättningen som ombyggnationen av gatan medför, och då bör kommunen leverera underlag på denna höjdsättning som en förutsättning till exploitören (förproj på gator)

På sida 50 i planbeskrivning anges följande:

Om Nybrogatan höjs för att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning behöver kvartersmarken i den södra delen av fastigheten Bilen 2 fyllas upp så att den ligger högre än gatan så att dagvatten vid kraftiga skyfall avleds från kvartersmarken mot Nybrogatan och vidare till Tegsesplanaden. Detta görs på enklaste sätt genom att kvartersmarken mot Nybrogatan bebyggs i samband med att kommunen höjer Nybrogatan och ersätter viadukten med en planfri korsning. Byggnationen av den södra delen av fastigheten och höjningen av gatan kan då ske i samordning mellan kommunen och fastighetsägaren.

Jag ser risker med formulering ovan. Hur ska exploatören förhålla sig till "om nybrogatan höjs...", här bör planbeskrivningen ta ställning till ska den eller inte, och ange för vilket scenario exploatören ska förhålla sig till. Finns det något som begränsar/anger att fastighetsägaren måste invänta ombyggnation av Nybrogatan för att samordna exploatering av södra delen? Vad händer om exploatören bygger ut södra delen innan kommunens projekt? Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år, är kommunen mogen att bygga om gatan inom 5 år? De indikationer jag har fått är nej. Vad händer då med planen?

Kommentar

Bestämmelse [n₁] *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade* syftar till att reglera bort markparkering på den aktuella platsen, men lämnar utrymme för att lösa parkering för rörelsehindrade. Inom sikttriangeln Tegsesplanaden/Skeppargatan har plankartan därför kompletterats med en bestämmelse som reglerar bort all markparkering: [n₂] *Markparkering är inte tillåten*.

Avsnittet *Fordonstrafik* i planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kraven för att uppfylla en tillräckligt stor sikttriangel vid alla utfarter från fastigheten och i synnerhet från vilplan.

Bestämmelse [b₅] om genomgående entréer har tillförts plankartan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa god tillgänglighet till friytan för de boende. Entréer mot gården placeras då rimligtvis på samma nivå som friytan och med en tillgänglig anslutning för att nå den. Det ger en bättre bostadsmiljö och är antagligen en mer kostnadseffektiv lösning än att uppföra en separat hiss på gårdshuset från markplan upp till friytan.

Den översiktliga dagvattenutredningen för omvandlingsområdet på Teg utreder dagvattensituationen inom hela omvandlingsområdet för Innanför ringleden, varav fastigheten Bilen 2 endast utgör en mycket liten del. Fastigheten Bilen 2 är i dag helt hårdgjord. Detaljplanen kommer således inte att innebära ökade dagvattenflöden inom omvandlingsområdet jämfört med nuläget. Det bedöms inte vara rimligt att kräva att 50 % av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig. Ett sådant krav är heller inte förenligt med planens utformning, där huvuddelen av kvartersmarken blir möjlig att bebygga.

Varje fastighetsägare ska omhänderta sitt dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattnet avleds till det allmänna VA-nätet via de anslutningspunkter som angetts av VA-huvudmannen. VA-huvudmannen är skyldig att ta emot dagvatten motsvarande ett 20-årsregn. Reduktion på VA-taxan ges till de systemlösningar som skapar förutsättningar för lokal fördröjning och omhändertagande av dagvatten, vilket skapar ett incitament till fastighetsägaren att tillskapa sådana lösningar. Oavsett vilken lösning som väljs så ska dagvattenflöden hanteras inom den egna fastigheten och avledas till det allmänna dagvattennätet. Detta påverkar alltså inte flödet till Umeälven.

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra att fastigheten Bilen 2 kan förtätas. Av plantekniska skäl ingår mindre delar av Skeppargatan och Nybrogatan i planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud. Ett område mot Tegsesplanaden övergår från kvartersmark till allmän plats för att skapa en mer logisk avgränsning mot Tegsesplanaden. I övrigt regleras endast kvartersmark. Denna plan utgör inget hinder för kommunen att anlägga reningsanläggningar för dagvatten inom befintlig allmän platsmark på Teg. Det är även möjligt att tillskapa ny allmän platsmark vid framtida planläggning inom omvandlingsområdet. Då denna detaljplan i huvudsak planlägger kvartersmark och endast utgör en mycket liten del av omvandlingsområdet bedöms det inte vara nödvändigt att planlägga områden för rening av dagvatten på allmän platsmark inom denna detaljplan.

Höjdsättning av kvartersmarken kontrolleras i bygglovet. Marken ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot allmän plats vid kraftiga skyfall och ej blir stående vid byggnads fasad. Detta gäller både om Nybrogatan ligger kvar i sitt nuvarande läge eller vid en eventuell höjning av gatan. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om detta under avsnittet *Dagvatten*.

Det finns inget beslut på om eller när Nybrogatan ska höjas och det är inget som tas inom denna detaljplan. Denna plan planlägger fastigheten Bilen 2, inte kringliggande gator. Planen möjliggör att fastigheten kan bebyggas enligt nuvarande förhållande och säkerställer att byggnationer inom detaljplanen utförs på ett sätt som inte förhindrar en eventuell framtida höjning av gatan. Genomförandetiden ger fastighetsägaren en given rätt att genomföra detaljplanen inom det angivna tidsintervallet och påverkar inte när den allmänna platsen ska byggas ut. Den allmänna platsen ska byggas ut efterhand som kvartersmarken bebyggs. Planen reglerar inte att Nybrogatan ska höjas och är heller inte beroende av att Nybrogatan ska höjas för att kunna genomföras. Den intilliggande allmänna platsen (Nybrogatan) är dessutom redan utbyggd. Planen kan inte på något sätt medföra ett tvång för kommunen att höja Nybrogatan inom ett visst tidsintervall.

Vid en eventuell framtida höjning av Nybrogatan kommer kommunen och fastighetsägaren att behöva samråda och samarbeta under genomförandet. Om gatan höjs kommer även kvartersmarken att behöva höjas.

Fastighetsägaren har då ett intresse av att höja kvartersmarken till gatans nivå för att lösa dagvattensituationen och göra fastigheten mer funktionell och lättare att bebygga.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Innan antagande av detaljplan ska avtal finnas mellan Umeva och fastighetsägaren. Detta kan antingen lösas genom att huvudmannen är part i ett exploateringsavtal eller att separata avtal tecknas med fastighetsägaren. Avtalen ska reglera flytt av dagvattenledning, bortpropning av vattenledning, övertagande av vatten och spillvattenledning samt flytt av förbindelsepunkt. Avtal angående flytt av förbindelsepunkt måste tecknas separat från övriga avtal. Dessa avtal är en förutsättning för att planen ska kunna antas.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Avsnitt "Vatten och avlopp" i planbeskrivningen har uppdaterats med information angående avtal.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själv gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

SWEDAVIA

Swedavia ser positivt på att totalhöjden reglerats i planen för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs. Vi ser ingen övrig risk för negativ påverkan på riksintresset eller tillhörande påverkansområden.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget.

STYRELSEN BRF BRYGGAREN 1

Skuggpåverkan kommer att ske mot bostadshus på grannfastighet i nordväst, d v s bostadshus inom ovan nämnd bostadsrättsförening på

adress Skeppargatan 3A i Umeå. Vi yrkar på att planens föreslagna höjdsättning mot Skeppargatan som medger bebyggelse i 5 våningar ändras till en höjdsättning som medger bebyggelse i 4 våningar mot gata och här avses Skeppargatan. Fastigheter belägna längs med/norr om Skeppargatan (med adress Skeppargatan 1, 3, 5, 7 o s v i stigande ordning) har idag en utfart till Skeppargatan "direkt" från egen gård/tomt/uppfart. Vi yrkar på att gatunät för fordonstrafik säkras på Skeppargatan innebärande att gång- och cykelvägar läggs i anslutning till Skeppargatans södra "vägkant".

Kommentar

Planförslagets höjdsättning bedöms vara lämplig i förhållanden till omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Skuggpåverkan gentemot grannfastigheterna bedöms vara inom ramen för vad som kan förväntas och tålas i en växande tätort.

Skeppargatans utformning regleras inte i denna detaljplan. Tekniska nämnden, avdelning Gator och Parker, beslutar om utformningen av kommunala gator. Ni kan kontakta dem för att framföra synpunkter och förbättringsförslag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGSHUS 2

Vi tackar för möjligheten att återigen få inkomma med synpunkter på detaljplaneförslaget. Vi ser fortsatt ett antal punkter där detaljplanen är otydlig, och där konsekvenserna för oss som fastighetsägare inte är tillräckligt utredda.

För att kunna sammanställa ett yttrande kring sakfrågorna har föreningen anlitat sakkunnig expertis inom geoteknik och planering från Sweco, då vi som lekmän har haft svårt att ur planhandlingarna utläsa vilka risker och konsekvenser ett genomförande av detaljplanen innebär. Detta ser vi som djupt beklagligt. En planhandling bör vara utformad så att även en lekman kan uttolka detaljplanens konsekvenser.

Vi vill fortsatt uttrycka vår förvåning över att föreningen inte kontaktats i ett tidigt skede av planarbetet. Vi hoppas att det inför antagandet säkerställs att genomförandet av detaljplanen kan ske utan att vår fastighet behöver utnyttjas, att risker utretts och att det genomförs en dagsljusstudie som bekräftar att detaljplanen inte innebär försämrade dagsljusförhållanden i våra lägenheter på bottenplan.

Nedan listas föreningens synpunkter i detalj.

Geotekniska risker kopplade till byggharhet och omgivningspåverkan

Vi ser att det saknas en redogörelse för hur genomförandet med schaktarbeten, spontning och pålning i närheten av vår fastighet beaktar grundläggningen hos föreningens bebyggelse och de potentiella risker dessa arbeten innebär.

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder samt garage i källarplan hela vägen fram till gränsen mot vår fastighet. Närmare beskrivning av geotekniska förutsättningar och behov av eventuella förstärkningsåtgärder beskrivs endast kortfattat i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen står det att grundläggning av byggnader kommer utföras genom pålning. Även följande kommentar finns med:

”Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar”.

Vi ser att frågan om byggbarhet måste utredas mer noggrant i detta skede. Dessutom är planerad bebyggelse inte jämförbar med den bebyggelsen som idag finns på fastigheten. Följande frågor bedömer vi bör besvaras/utredas närmare:

Är det genomförbart att bygga med källare i fastighetsgränsen? För att bedriva schaktarbeten kommer det krävas någon form av stödkonstruktion. Hur kan denna utformas och finns det risk att stödkonstruktionen kommer göra intrång på vår fastighet? Dessutom bedöms det orimligt att kunna utföra grundläggningsarbeten utan ett arbetsutrymme. Normalt brukar en entreprenör vilja ha ett arbetsutrymme om 2 m utanför grundläggningen. Detta skulle innebära intrång på vår fastighet. Tillsammans med exempelvis en spont för källarschakten bygger detta minst 3 meter utanför grundläggningen på en ny byggnad.

Närmast angränsande byggnader på vår fastighet ligger cirka 4 meter från fastighetsgränsen. Det ska beaktas att detta är avstånd från fasaden. Om det finns delar av grundläggningen som sträcker sig längre ut är okänt. I fastighetsgränsen finns det även stödmur som tar upp höjdskillnader inom fastigheten. Vi kan inte se att det finns uppgifter avseende grundläggningen av våra byggnader i någon handling. Vi anser att det behöver utredas närmare.

Vi anser det orimligt att detaljplanens genomförande förutsätter möjligheten att ta i anspråk delar av föreningens fastighet under byggtiden. Som förening har vi inget intresse av detta och det finns ingen överenskommelse som ger denna möjlighet. Vi ser det som ytterst märkligt att detaljplanen möjliggör en byggnation som i praktiken inte kan genomföras inom den egna fastigheten.

Nästa fråga som vi anser behöver beaktas är omgivningspåverkan och risken för skador på våra byggnader under byggtiden. Hur våra byggnader är grundlagda ligger till grund för att göra dessa bedömningar. Vad som är rimliga åtgärder för att minimera risken för skador under byggnation och hur dessa kan följas upp och kontrolleras under byggtiden behöver utredas närmare. Och är det möjligt att utföra byggnationen som detaljplanen möjliggör utan att det uppstår oacceptabla skador på våra byggnader? Ytterligare en fråga som ej behandlas i planbeskrivningen och som vi anser behöver utredas närmare är risken för ras och skred. I den geotekniska utredningen från Tyréns (PM Projekteringsunderlag/Geoteknik, Bilen 2, Umeå, 2021-08-09) finns det en kommentar kring stabilitetsförhållande på fastigheten – ”Stabiliteten mot älven bör kontrolleras innan detaljprojekteringen börjar”.

Föreningens krav:

En geoteknisk utredning med avseende på byggbarhet och omgivningspåverkan är absolut nödvändig för att fastställa om planerad bebyggelse går att genomföra utan att göra intrång på vår fastighet. Utredningen bör vidare visa om det går att genomföra mark- och grundläggningsarbeten (schaktning, spontning och pålning) utan att påverka föreningens fastighet och bebyggelse negativt.

Vi föreslår att byggrätten för parkeringsgaraget flyttas in på fastigheten Bilen 2 så många meter från fastighetsgränsen mot Bilen 1 som krävs för att byggnation och framtida skötsel helt ska kunna genomföras inom egen fastighet. Detta avstånd säkerställs lämpligen genom utredning som kan visa att tänkt metod för genomförandet kan inrymmas inom den egna fastigheten.

Om totalsäkerheten för fastigheten Bilen 2 ej är utredd så är detta en prioriterad fråga som vi anser bör utredas före detaljplanen kan antas. Om utredningen visar att åtgärder behövs, måste dessa förslag tas fram och säkerställas i både plankarta och planbeskrivning. SGI (Statens Geotekniska Institut) bör ges tillfälle att granska att dessa nödvändiga åtgärder har tagits med i planen.

Detta önskar vi har genomförts före ett antagande av detaljplanen då vi ser dessa frågor som avgörande för att vi ska kunna bedöma om detaljplanens genomförande riskerar att påverka föreningens fastighet och bebyggelse negativt.

Dagsljusförhållanden

I detaljplanen kvarstår en byggrätt för ett parkeringsgarage i fastighetsgräns mot föreningens fastighet. Garaget har en högsta nockhöjd på +11 meter. Planhandlingen saknar en dagsljusberäkning eller simulering som bekräftar att dagsljusfaktorn i de lägenheter på bottenplan som vetter mot parkeringsgaraget inte riskerar att påverkas negativt av denna byggnation.

Tillgång till dagsljus är en central egenskap i bebyggelsen och regleras i BBR. Kravet i BBR baseras på grundläggande krav i PBL och i plan- och byggförordningen, PBF, i fråga om hygien, hälsa och miljö. Det kan ses som en brist att detaljplanen inte redovisar en dagsljusberäkning eller simulering som bekräftar att dagsljusfaktorn inte riskerar att påverkas i bostadsrättsföreningens lägenheter.

Vi önskar även en bättre redovisning av konsekvenserna av ett parkeringsgarage med plank, placerat fyra meter från våra lägenheter. Den 3D-illustration som planbeskrivningen innehåller redovisar bebyggelsen på ett större avstånd och vi upplever det svårt att utläsa vilka konsekvenser denna byggnation kommer att medföra avseende utblick och dagsljus.

Föreningens krav:

Detaljplanen kompletteras med en utredning som visar konsekvenserna av detaljplanens genomförande avseende dagsljusförhållanden för de angränsande lägenheterna på bottenplan. Vi önskar även se 3D-illustration

som visar hur föreslagen byggnation kommer att se ut från föreningens lägenheter i bottenplan, för att kunna bedöma om risk för betydande olägenhet uppstår.

Bygglovsskedet

Vi vill särskilt lyfta fram att föreningen inför en byggnation vill säkerställa att föreningens mark och bebyggelse dokumenteras på ett noggrant sätt, så att skador och eventuella sättningar kan följas upp under byggskedet. Eventuella skador ska åtgärdas av exploatören och föreningen ska hållas skadeslös. Denna fråga ska bevakas i samband med bygglov.

Vi vill särskilt lyfta fram vikten av att strålkastarljus från bilar på parkeringen skärmas av med ljusavskärmande plank, och att denna fråga bevakas i samband med bygglov.

Vi ser fram emot en fortsatt dialog och att våra synpunkter beaktas inför detaljplanens antagande.

Kommentar

Fastigheten Bilen 2 är redan bebyggd. Flera kringliggande fastigheter, där det råder likartade geologiska förutsättningar som inom planområdet, har bebyggts med mer omfattande exploateringar som motsvarar ungefär vad detaljplanen möjliggör inom planområdet. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att utreda de geologiska förutsättningarna ytterligare inom ramen för detaljplaneprocessen. Om behov finns kommer en geoteknisk utredning att tas fram som beslutsunderlag till bygglov.

Planen reglerar inte vilken grundläggningsmetod som används. Skrivningen angående detta under avsnitt *Geoteknik* har förtydligats. Exploatören behöver hålla sig inom sin egen fastighet vid byggnation, såvida de inte får tillåtelse att nyttja annans fastighet. Exploatören är skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Om skador trots detta skulle uppkomma är exploatören skyldig att åtgärda dessa. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i en detaljplan.

Att avskilja byggområdet från intilliggande fastighet görs i regel med spontning. Det är inget ovanligt att byggnader och källare uppförs till fastighetsgräns i tätbebyggd stadsmiljö.

Avsnittet *Ljusförhållanden* har kompletterats med en studie av planens inverkan på dagsljussituationen för kringliggande bostadshus. Gällande det högre flerbostadshuset på Bilen 1 så kommer planens genomförande att innebära att lägenheter i de två nedre våningsplanen i byggnadens norra del med fönster mot öster får något försämrat dagsljusinsläpp. De aktuella bostäderna har sitt huvudsakliga ljusinsläpp från fönsterpartier i norr och tillgången till dagsljus bedöms fortfarande vara god. Det lägre bostadshuset på Bilen 1 kommer också att få något försämrat dagsljusinsläpp på grund av ny bebyggelse. Den avskärmade fasaden, byggnadens kortsida, har

endast ett fönster per våningsplan. Påverkade bostadsrum har sitt huvudsakliga ljusinsläpp från söder, varför tillgången till dagsljus bedöms vara god även efter planens genomförande. Sammantaget bedöms dagsljuspåverkan gentemot kringliggande bebyggelse ligga inom ramen för vad som kan förväntas och tålas i en växande tätort.

Ett plank i fastighetsgräns, ovanför den planerade parkeringsanläggningen, kommer inte alls att påverka dagsljusinsläppet till lägenheter på Bilen 1. Taket på parkeringsanläggningen kommer som högst att ligga ungefär i linje med fönstrets mittpunkt på bostäder i byggnaden på Bilen 1, se figur 35 i planbeskrivningen. Då planket ligger cirka 4 meter från det aktuella bostadsfönstret behöver det vara minst 4 meter högt för att avskärmningsvinkeln ska överskrida 45° och dagsljusinsläppet till bostaden påverkas, vilket är mycket osannolikt. Det aktuella planket kommer att vara bygglovspliktigt. För en enkel bygglovsprocess bör exploatören samråda med er angående hur planket ska utformas för att minimera negativ påverkan gentemot er och samtidigt skydda från bländning från parkerande bilar. Frågan hanteras vidare i bygglovsskedet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelse **[n₂]** *Markparkering är inte tillåten* har lagts till inom sikttriangeln Tegsesplanaden/Skeppargatan.
- Bestämmelse **[b₅]** har ändrats till *Bostadsentréer ska vara genomgående. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft.*
- Bestämmelse **[p]**, *Minst 75 % av huvudbyggnads fasad mot Tegsesplanaden ska placeras inom 2 meter från GATA. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft*, har tagits bort från plankartan.
- Bestämmelse om största utnyttjandegrad för all kvartersmark har ändrats till *Största bruttoarea är 16750 m² ovan mark.*

Planbeskrivningen

- Dagsljusstudie angående befintlig, kringliggande bostadsbebyggelse har tillförts avsnittet *Ljusförhållanden*.
- Redaktionella ändringar.