

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

Ett förslag till detaljplan för del av 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 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. Därutöver syftar planen till att säkerställa en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-11-14 – 2024-12-04. 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.

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.

Miljökvalitetsnorm luft

I luftutredningen framgår det att det finns risk att MKN för kvävedioxid som dygnsmedelvärde överskrids vid det scenario som används i modellberäkningen för scenario 2 – planförslaget (både med och utan korrekturfaktor). Resonemanget under avsnitt 4.1 *Framtidsscenarier* bedöms dock som relativt troligt, dvs att det kommer ske förändringar i bilparken (emissionsfaktorer) och i resmönster för tunga trafiken, vilket på sikt minskar utsläppen av luftföroreningar. Tidplanen för detaljplanen är även sådan att mycket hinner hända med bilparken innan byggnader är uppförda.

Att omvandla väg 503 till stadsgata med hög andel bostäder och affärsverksamhet innebär en viss sårbarhet i fråga om luftkvalitet men samtidigt en drivkraft att skapa miljöer som människor vill vistas i. Hastighetsnedsättning till 40 km/h gör dessutom väg 503 mindre attraktiv som genomfartsled. Länsstyrelsen gör bedömningen – under förutsättning att beskrivna åtgärder i området utförs – att miljökvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.

Hälsa och säkerhet – buller

Eftersom Umeå kommun i sitt stadsutvecklingsprogram planerar att bygga om hela nuvarande väg 503 till stadsgator med mer grönska och mer utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik är det svårt att bedöma den framtida bullersituationen för den planerade exploateringen av fastigheten.

I nuläget är fastigheten bullerutsatt och kommunen har i planbeskrivningen redovisat ett ”värsta”-scenario när det gäller trafikflöden på över 20 000 fordon/dygn längs den blivande Tegsesplanaden. Detta scenario är sannolikt i överkant och förefaller inte stämma överens med ambitionen i stadsutvecklingsprogrammet, där cykel och kollektivtrafik prioriteras. Kommunen bör ha gjort strategiska bedömningar av förväntade trafikflöden efter ombyggnationen av väg 503 till stadsgata som stämmer bättre överens med stadsutvecklingsprogrammet och i så fall beskriva dessa i planunderlaget.

Bullerutredningen skulle behöva förbättras med tanke på de oklara förutsättningarna avseende fordonstrafiken i området. Exempelvis med olika scenarier för trafiken och den är överhuvudtaget svårläst med bland annat ottydligt beskrivet underlag och ottydliga bildtexter.

Hälsa- och säkerhet – förorenad mark

Föroreningar bedöms inte utgöra någon risk för hälsa eller miljö. Som konstateras i planbeskrivning kan oljeföroreningar inte uteslutas i den norra delen vilket är något man bör ta hänsyn till vid schaktning och att området kring cisternen och bottenplattan saneras.

Beträffande påträffade halter av xylen och trimetylbensen synes dessa och vissa andra klorerade lösningsmedel enligt SGU rapport 2010:14 om screening av miljögifter i grundvatten förekomma diffust i låga halter i opåverkade områden i hela landet.

Som synes av provpunkterna i den miljötekniska markundersökningen 2021 har prover inte tagits där byggnader står. Vid rivning kan det därför vara bra med uppmärksamhet på tecken på okända föroreningskällor under byggnader som ligger långt ifrån provtagna platser.

Kommentar

De luftkvalitets- och bullerförbättrande åtgärder som beskrivs i planbeskrivningen ska genomföras enligt stadsutvecklingsprogrammet. Det är dock inte beslutat när i tid som åtgärderna ska utföras. Ombyggnationen av Tegsesplanaden till stadsgata kan ligga relativt långt i framtiden. Minskade trafikflöden är något som redan nu kan observeras till följd av Västra länkens färdigställande. En sänkning av hastighetsgränsen sker genom en trafikföreskrift och är inte avhängigt Tegsesplanadens omvandling.

Det stämmer att de framtida trafiksiffrorna för Tegsesplanaden med all sannolikhet kommer att underskrida de trafiksiffror som använts i bullerutredningen. På grund av avtagande trafikflöden på väg 503/Tegsesplanaden kan bullernivåerna inom planområdet antas bli betydligt lägre i framtiden än i nuläget. Detaljplanen behöver utformas för att kunna hantera den värsta bullersituationen som kan uppkomma inom planområdet. Om bullerutredningen baseras på framtida trafiksiffror, exempelvis för prognosår 2045, riskeras en situation där boende kommer att leva med bullernivåer över riktvärden fram till dess att trafikflödena avtagit enligt prognos. Därför baseras bullerutredningen på ett relativt närtida scenario där trafikflödena är lika höga som dagens men där viss tung trafik har skyltats bort och hastighetsgränsen har sänkts till 40 km/tim – åtgärder som kommer att vara genomförda innan den planlagda bebyggelsen har hunnit uppföras. Då bulleråtgärder och fasader och fönsters ljudreduktion ska dimensioneras efter den värsta bullersituationen ser kommunen inte att det skulle vara meningsfullt att basera bullerutredningen på andra trafiksiffror än de högsta. Att genomföra ytterligare en beräkning som visar bullersituationen inom planområdet med lägre, framtida prognosticerade trafikflödena kommer inte att påverka planens utformning och bedöms därför vara överflödigt.

Bullerutredningen har reviderats och bilagts till granskningshandlingen av denna plan.

Situationen gällande förorenad mark bedöms vara hanterad så långt möjligt inom denna plan. Frågan hanteras vidare under planens genomförande.

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.

POSTNORD

För att post ska kunna delas ut i flerfamiljshus på adressen ska post vara möjligt att ta emot i en fastighetsbox på entréplan.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra mot förslag till detaljplan. Väg 503 kommer att överlämnas till kommunen hösten 2025.

VAKIN AVFALL OCH ÅTERVINNING

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. Sopbilen transportväg och uppställningsplats får inte placeras framför entréer, lektyr eller dylikt. Om bilen ska hämta avfall inne på fastigheten måste det finnas vändmöjligheter alternativt genomfart, se Vakins anvisningar för mått på eventuell vändplan.

Om hämtningspersonalen drar tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ska sträckan inte överstiga 10 m. En dragväg ställer krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimonesionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas.

Generellt vid sophämtning:

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar 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. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

Kommentar

Avfallshämtning avses ske från Skeppargatan respektive Nybrogatan. Miljörum eller uppställningsplats är enligt planen möjlig att anordna enligt Vakins anvisningar. Slutgiltig placering och val av avfallslösning avgörs i bygglovsskedet.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvar 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 marknivå. 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 uppställningsplatser faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvar rekommenderar att bostadsbebyggelsen 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.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt 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

Höjdfordon kan ställas upp på kringliggande gator med möjlighet att placera fordonet inom 9 meters avstånd från befintlig och tillkommande bebyggelse. Lutning på kringliggande gator underskrider 8,5 %. Planen medger ingen bebyggelse högre än 23 meter över mark.

UMEÅ ENERGI AB

Angående Bredbands- och Elnäts elledningar har Umeå Energi inget att erinra.

Angående fjärrvärmeledningar:

Servisledningar till befintlig bebyggelse berörs av föreslagna byggrätter, eventuell ledningsflytt bekostas av exploatör och åtgärder planeras i samråd med Umeå Energi AB.

Kommentar

Servisledningar som behöver flyttas till följd av exploateringen bekostas av exploatören.

LANTMÄTERI

Vid genomgång av samrådshandlingar har följande noterats:

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 genomförandet tvingas fastighetsbildning ske så Bilen 2 delas efter planområdesgränsen för att kvarvarande delar av Tomtindelning 2480K-97/1966 ska följas.

Kvarvarande delar av befintlig detaljplan 2480K-P00/193 är inte helt lätt att tolka kring prickmarken. Risker är att Prickmark för småindustri lämnas tillsammans med byggrätt för BHK.

Planbeskrivning

Upphävande av ledningsrätt görs genom ansökan och prövning av lantmäterimyndigheten.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Sockelhöjder i grundkartan får mycket uppmärksamhet. Bestämmelse om utfartsförbud har inget angivet antal meter.

Planbeskrivning

Illustrationer, fig 15 och 20, överensstämmer inte helt i hörnavskärningen (bottenplan) mot plankartan. Men detta kan ju också ändras med sektion Tegsesplanaden.

Kommentar

Planområdet har till granskningen utvidgats till att omfatta hela fastigheten Bilen 2. Därav upphävs gällande tomtindelningsbestämmelse inom hela fastigheten. Gällande plan för fastigheten Bilen 2 ersätts i sin helhet.

Skrivning om ledningsrätt har korrigerats i planbeskrivningen.

Bestämmelse om utfartsförbud har korrigerats.

Illustrationerna i figur 15 och 20 överensstämmer med plankartan. Sikttriangel är ej bebyggd. Pelare medges inom sikttriangeln.

TEKNISKA NÄMNDEN, GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

I avsnittet bullerutredning står att trafiksiffror baseras på nuläget förutom tung trafik och att hastighetsgräns sätts till 40 km/h. Det kommer fortsättningsvis gå en viss mängd tung trafik på Tegsesplanaden. Det kommer däremot inte gå tung trafik med tillkopplats släp (sådana som är 24 meter) men en viss mängd övriga lastbilar kommer fortsättningsvis finnas.

Avståndet med 25 meter till tillgängliga entréer ska gälla både för bostäder och verksamheter vilket borde förtydligas och säkerställas att det uppnås.

Dörrblad på entréer får inte gå ut i allmän platsmark. Detta behöver hanteras genom att entréerna mot gata är indragna eller att dörrarna är inåtgående. Det går också att åtminstone delvis använda det tekniska utrymmet för att uppnå detta.

Planen säger att cykelparkering utomhus bör finnas i anslutning till entréer. Beakta att utrymmet mot gatemark på delar inte inrymmer cykelparkering utomhus utan kräver då indrag av fasad.

Sikttriangel vid utfart från parkeringsgarage ska vara minst 3,5 * 3,5 meter. Gångbana får inräknas i det måttet men inte gång och cykelbana. Det är också viktigt att säkerställa att det finns ett vilplan att stanna på för att invänta trafik vid utfarten.

Planbeskrivningen säger att "Vägområdesgränsen för Tegsesplanaden förbi planområdet kommer att fastställas innan denna plan får laga kraft". Förslagsvis uttrycks det som "måste" istället för "kommer". Det vore också bra om detta framgick tydligare i planbeskrivningen.

Nybrogatans tunnel och de faktum att det kan bli en planskild korsning kommenteras inte i planen. Det är viktigt att den här planen är fungerande även som en isolerad plan. Hur planen påverkas av Nybrogatans utformning bör framgå. Det vill säga vad är konsekvensen för planen med den befintliga utformningen av Nybrogatan jämfört med att Nybrogatan ansluter till esplanaden i plan?

Park och natur

Parkdriften vill värna en god bebyggd miljö för de boende genom att lyfta att friyta på bjälklag ska vara planteringsbar med buskar och mindre träd för att skapa en god rumsverkan, ett mikroklimat (behagligare friyta att vistas på) och ge de boende möjlighet att följa årstidsväxlingarna. I detaljplanen kan detta möjliggöras genom att ange att del av bjälklag ska förses med växtbäddar med tillräckliga jorddjup (exklusive isolering, tätning, dränering etc.) och att takkonstruktion och bjälklag ska tåla den extra belastning som både jorddjup, växtlighet, bevattning samt nederbörd ger i enlighet med Vinnovas; "Grönatak handboken". Om det inte finns möjlighet att lägga in som en egenskapsbestämmelse i plankartan kan ovan förtydligas i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt ovan behöver beaktas och hanteras i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

De trafiksiffror som använts i bullerutredningen tar hänsyn till att viss tung trafik fortfarande kommer att trafikera Tegsesplanaden.

I BBR anges inte längre något högsta avstånd om 25 meter från tillgängliga entréer. Möjligheten att uppnå tillgänglighet för rörelsehindrade förtydligas i planbeskrivningen. Planen säkerställer endast att avståndet är möjligt att uppnå. Den slutliga placeringen av bebyggelse, entréer och parkeringar fastställs i bygglovsskedet.

I bygglovsskedet kontrolleras även möjlighet till cykelparkering mot gatan, att dörrblad inte slår ut över allmän platsmark och utformningen av utfarten från parkeringsgaraget.

Avgränsningen för Tegsesplanaden har beslutats i samråd med detaljplanens arbetsgrupp. Planen medför en ny avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark (den framtida fastighetsgränsen) som följer samma linje som fastighetsgränserna mot Tegsesplanaden norr och söder om planområdet.

Den södra delen av fastigheten har inte ingått i planområdet på grund av att det fortfarande saknas beslut på om och när Nybrogatan ska höjas. På grund av en gällande tomtindelningsbestämmelse har planområdet nu utvidgats till att omfatta hela fastigheten Bilen 2. Planen medger nu en byggrätt även mot Nybrogatan. Flertalet bestämmelser i plankartan syftar till att säkerställa att bebyggelse i den södra delen av fastigheten utformas och placeras på ett sätt som inte omöjliggör att Nybrogatan kan höjas om det en dag blir aktuellt. Flertalet bestämmelser säkerställer även att exploateringen inte uppförs på ett sätt som riskerar att skada den befintliga stödmurskonstruktionen mot Nybrogatan.

Skrivning om konstruktion av planteringsbart bjälklag har lagts till i planbeskrivningen.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Det är svårt att uppskatta kostnader för ledningsflytt, varför det bör finnas rum i avtal för att kostnaden kan variera från den kostnad som uppskattas. Dock sker ledningsflytten till självkostnadspris, oavsett variation till den uppskattade kostnaden.

Ökad exploatering innebär att fastighetsägaren kommer debiteras ytterligare va-avgifter enligt den då gällande va-taxan.

I övrigt har Vakin inget att erinra över rubricerad detaljplan.

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.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Detaljplanen bedöms skapa förutsättningar för bostäder i ett centralt läge med goda förutsättningar för hållbart resande. Den bör inte medge för stor andel centrumverksamhet/kontor.

Friyta

Friytan behöver regleras i planbestämmelse. Minst 1/6 friyta med skugga och solljus med växtlighet och förutsättningar för mindre barns lek och äldres avkoppling och möten.

Friytans minsta storlek och exempel på placering vid en maximalt nyttjad byggrätt med bostäder visas i planförslaget. Med det scenariot blir det svårt eller omöjligt att ordna lämpliga friytor för att skapa bostäder i den södra delen av kvarteret. Friytor i kvarteret ska också klara lagreglerade bullerkrav.

Luftföroreningar

Skriv in en planbestämmelse om att luftintag till bostäder mot nuvarande väg 503 ska placeras högt/på tak för att skydda människors hälsa.

Kommentar

Ett syfte med en funktionsintegrerad blandstad är att transportbehovet minskar när bostäder, handel och arbetsplatser finns i närheten av varandra. För att skapa förutsättningar för hållbart resande och blandstad behöver både målpunkter och bostäder lokaliseras i centrala och kollektivtrafiknära lägen. Det stora inslaget av verksamheter på fastigheten Bilen 2 är en av kvarterets stora kvaliteter som planen strävar efter att bevara och

utveckla. Förutom att skapa en tryggare och mer levande stadsmiljö bidrar verksamheterna även med dagbefolkning till Teg vilket är centralt för en fortsatt omvandling mot blandstad innanför ringleden.

Friytans storlek och kvalitet säkerställs i bygglovsskedet. Planen ger förutsättningar för en tillräckligt stor och kvalitativ friyta. Om fastigheten ska förtätas med ytterligare en byggnad mot Nybrogatan kommer större delen av innergården att behöva utgöras av friyta. Det utrymmet finns. Hur mycket friyta som behövs avgörs även av hur stor del av byggrätten inom denna plan som används till bostäder respektive verksamheter. Placering och storlek på friytan avgörs i bygglovsskedet.

Detaljplaner reglerar inte specifika tekniska lösningar. Luftintagets placering regleras därför inte med planbestämmelse. Skrivning om att luftintag för bostäder mot Tegsesplanaden bör placeras på tak eller mot gård har lagts in under avsnittet *Luftföroreningar* i planbeskrivningen.

YTTRANDE 1

Vi tackar för möjligheten att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget men är samtidigt djupt förvånade över att föreningen inte kontaktats i ett ännu tidigare skede i planarbetet. Vi tror att det hade förenklat den fortsatta processen avsevärt. Vi vill också påpeka att föreningen delgivits samrådet väl sent. Inbjudan till samråd anlände fredag den 15 november med en uppmaning om att synpunkter ska vara inlämnade senast onsdag den 4 december. Det innebär alltså att föreningen endast haft 2,5 vecka på sig att sätta sig in i ett så pass omfattande förslag till detaljplan. I demokratiska processer där beslut ska förankras är tid en av de viktigaste faktorerna – och den tiden har föreningen tyvärr inte erbjudits. Vi hoppas att vi inför nästa granskning av detaljplanen ska ha mer tid till förfogande, så att den demokratiska processen kan tryggas. Den del av detaljplanen som påverkar vår fastighet är främst i följande avseende.

Nybyggnation av bostadshus som vetter mot Skeppargatan

Skuggstudien visar att viss skuggning kommer att förekomma på del av Målargränd 1A från det bostadshus som planeras på Skeppargatan. Vi bedömer inte att den skuggningen är betydande. Däremot kommer utblicken från lägenheterna som vetter mot det nya bostadshuset naturligtvis att bli kraftigt begränsad. Enligt uppgift från ansvarig planarkitekt är avståndet från byggnaden till vår fastighetsgräns endast 4 meter. Vi har uppfattat att byggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns.

Byggnadshöjd +11 meter

För nybyggnationen medges +11 m fram till fastighetsgräns, vilket innebär 30 cm högre än sockelhöjd på Målargränd 1 A. Enligt byggherren är bygghöjden ännu inte spikad. Det är möjligt att den landar mellan +10,3 eller +10,7. Ett tillhörande plank med höjden 1,1 meter kommer att krävas längs med 1 A, både för att avgränsa mot bilparkering och för den djupa

”korridor” som kommer att bildas på vår fastighets norra del. Eftersom utrymmet mellan plank och lägenhetsfönster endast är 4,5 meter kommer planket att ge en betydande påverkan på dagsljus och utblick från de två lägenheterna på bottenplan, som har merparten av sina fönster mot Bilen 2. Med höjden + 11 meter kommer planket att hamna på 12,1 meters höjd. Vilket i sin tur skulle innebära att planket täcker 65 cm av fönstrets höjd, dvs mer än halva fönstret. Vi menar att +höjden bör sänkas till 10,35 m så att planket hamnar i fönstrens nederkant.

Beräkning av plankets höjd

+ 11 meter innebär att marknivån kommer 30 cm över sockeln på Målargränd 1 A. Avståndet mellan sockel och fönster på Målargränd 1 A är 85 cm. Fönstrets höjd är 120 cm. Ett plank som är 1,1 meter på +11 meter kommer att gå 1,4 meter upp från sockeln – vilket innebär att 65 cm av fönstrets totala höjd om 120 cm täcks.

Bilparkering i byggnad mot Skeppargatan

I detaljplanen medges en bilparkering i byggnad (hädanefter: *parkeringsgarage*) i direkt anslutning till vår fastighet. Den norra delen av parkeringsgaraget kommer att påverka vår fastighet i betydande avseende eftersom det blir en nivåskillnad på 3,5 meter från höjden på den mur som omger parkeringsgaraget ner till vår grönyta. Garaget är placerat kloss mot vår fastighetsgräns. Vi menar att garaget ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Bilparkering ovan mark

I detaljplanen medges bilparkering ovan mark längs med hela Målargränd 1 A:s södra fasad. Bilparkeringen kommer i nivå med fönstren på lägenheterna i nedre botten vilket innebär att det behövs täta plank för att inte bilarnas strålkastare ska lysa in i lägenheterna. Vi bedömer det som direkt olämpligt att bilparkeringen sträcker sig längs byggnaden på 1 A, eftersom det nödvändiga planket avsevärt kommer att minska både dagsljus och utblick från de båda lägenheterna. Vi önskar att bilparkering ovan mark endast medges från Nybrogatan fram till huskroppen på Målargränd 1 A.

Grönytan nedanför Målargränd 1 A

Grönytan nedanför Målargränd 1 A som vetter mot Bilen 2 är 4,5 meter bred. Den kommer att förvandlas till en korridor i och med nybyggnationen på Bilen 2. Vår fastighets +höjd är 7,5 meter. För nybyggnationen medges +11 m fram till fastighetsgräns, vilket innebär en nivåskillnad på 3,5 meter. Nivåskillnaden får till konsekvens att grönytan inte kan nyttjas. I nuläget finns där en gräsmatta. Det fanns långt gångna planer i föreningen på att nyttja ytan för odling. Men det kommer inte att vara möjligt i och med nybyggnationen. Vid fastighetsgräns finns också en häck. Den blir troligen skadad i samband med nybyggnationen alternativt överlever den inte det norrläge den hamnar i. Vi misstänker att vattenavrinningen från den högre ytan riskerar att bli ett problem. Det måste säkras med dräneringssystem.

Buller och skakningar under rivning och nybyggnation

Under både rivning och nybyggnation kommer boende i föreningen naturligtvis att kraftigt påverkas av buller och antagligen också skakningar i samband med pålning. Detta gäller särskilt boende på Målargränd 1 A eftersom nybyggnationen äger rum endast 4,5 meter från vår byggnad. Vi ser att det finns risk för sprickbildningar i husfasaden.

Vad vi önskar

Vi förväntar oss att det inte blir några ingrepp på vår fastighet som drabbar föreningen ekonomiskt (kanske mer en bygglovskommentar – men vi lägger den här också).

Att bostadshuset på Skeppargatan placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Att tillåten +höjd sänks så att nybyggnation med tillhörande plank kommer i nivå med fönstrens nederkant på Målargränd 1 A. Det skulle innebära att +höjden sänks till +10,35.

Att dagsljuskrav och möjlighet till utblick utreds och beaktas för lägenheterna i bottenplan på Målargränd 1 A, och för de lägenheter som vetter mot det planerade bostadshuset på Skeppargatan.

Att en 3D-visualisering görs av hur parkering ovan mark med tillhörande plank kommer att påverka lägenheterna på bottenplan på Målargränd 1 A och 1 B.

Att nybyggnationen av parkeringsgaraget placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Att bilparkeringen ovan mark endast medges från Nybrogatan fram till huskroppen på Målargränd 1A.

Att dränering av grönytan nedanför Målargränd 1 A säkras.

Plankets utformning

Vi antar att plankets utformning inte kommer att regleras av detaljplanen, men eftersom plankets utformning starkt hänger samman både med byggnadshöjd och regleringen av parkeringsyta ovan jord redovisar vi våra önskemål om plankets utformning här.

Att planken vid bilparkering som vetter mot Bilen 1 är täta så att inte strålkastare lyser in i lägenheter på Målargränd 1 A och 1 B.

Att det plank som vetter mot husfasaden på Målargränd 1 A släpper igenom ljus (förutsatt att inte bilparkeringen ovan jord går mot husfasaden).

Kommentar

Se svar under respektive rubrik nedan:

Nybyggnation av bostadshus som vetter mot Skeppargatan

I den äldre byggnadsstadgan fanns en generell bestämmelse om att byggnader skulle placeras 4,5 från fastighetsgräns. Denna gällde fram till 1:a juli 1987. Efter det datumet regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen.

Det befintliga bostadshuset på fastigheten Bilen 1 är placerat 4 meter från fastighetsgräns. För att minska påverkan på dagsljusinsläpp till de befintliga

bostäderna i flerbostadshuset på Bilen 1 har den högre byggrätten mot Skeppargatan flyttats 4 meter österut jämfört med samrådsförslaget. Byggrätten ligger i granskningsförslaget 8 meter från fastighetsgräns. Avståndet från fasad på bostadshuset på Bilen 1 till fasad på den nya högre byggnaden mot Skeppargatan blir enligt granskningsförslaget 12 meter.

Planket i fråga kommer som närmast att finnas 4 meter från fönster på fastigheten Bilen 1. Ett plank som på 4 meters avstånd sticker upp 65 cm ovanför fönstrets nederkant bedöms inte innebära någon betydande påverkan gällande dagsljus eller utblick. Om ytan på parkeringsanläggningen utformas med parkeringsplatser som vetter mot bostadshuset på Bilen 1, vilket planen medger, behöver planket byggas tätt för att undvika bländning mot bostäderna från parkerande bilar. Kommunen bedömer att påverkan på grannfastigheten är godtagbar. Tillåten nockhöjd kvarstår som i samrådsförslaget.

Byggherren ansvarar för eventuella skador på andras fastigheter i byggskedet, vilket inkluderar åverkan på växtlighet. Rötter från häcken som växt in på den fastighet som ska bebyggas kan behöva tas bort. Ni kan föra en dialog med exploatören kring påverkan på häck och annan växtlighet på er fastighet, då det inte regleras i planen.

Varje fastighetsägare ansvarar för att omhänderta sitt dagvatten på den egna fastigheten. Dagvatten får inte avledas till annans fastighet eller orsaka skador på byggnader på annans fastighet. Vid behov bör dränering anläggas.

En 3D-visualisering av den nya bebyggelsens påverkan gentemot grannfastigheten finns i planbeskrivningen, se figur 17 och 18 på sida 21 och 22.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planområdet har utvidgats till att omfatta hela fastigheten Bilen 2 och ett område om två meter ut i omgivande gator. Planen möjliggör nu ny bebyggelse längs hela fastighetsgränsen mot Tegsesplanaden samt mot Nybrogatan. Nya höjd- och utformningsbestämmelser har tillkommit inom nya egenskapsområden mot Nybrogatan. Utformningsbestämmelserna syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till Nybrogatan, att undvika att ny bebyggelse uppförs på ett sätt som skadar befintlig stödmurs konstruktion och att säkerställa att bebyggelse inte uppförs på ett sätt som förhindrar en framtida höjning av Nybrogatan, om det blir aktuellt.

- Användningen **K – Kontor** har tillförts planområdet.
- Den västra gränsen för byggrätten för den högre byggnaden mot Skeppargatan har flyttats 4 meter österut. Det innebär att byggnaden som närmast kan placeras 8 meter från fastighetsgräns.
- Bestämmelse [**h₂**] har ändrats från att medge en högsta nockhöjd om 17 meter över angivet nollplan till att medge en högsta nockhöjd om 20 meter över angivet nollplan.
- Bestämmelse [**h₄**] har ändrats från att medge en högsta nockhöjd om 24 meter över mark till att medge en högsta nockhöjd om 23 meter över mark.
- Största bruttoarea för bostäder inom planområdet har ändrats från att medge maximalt 5000 m² till att medge maximalt 8100 m².
- Strandskyddsbestämmelse har specificerats med sekundärt egenskapsområde.
- Formuleringen av bestämmelse [**n**] har ändrats till *Markparkering medges endast för rörelsehindrade*.
- Bestämmelse [**s₃**] *Byggnadens bottenvåning får endast användas till bostadskomplement och centrumverksamhet* har tagits bort.
- En generell bestämmelse har lagts till planområdet: *Balkonger eller andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats*.
- Formuleringen av bestämmelse [**f₂**] har ändrats till *Balkong mot väst ska utföras helt indragen*.
- Formuleringen av bestämmelse [**b₂**] har ändrats till *Lägsta golvnivå för bostäder är 0,5 meter över gata*.
- Formuleringen av bestämmelse [**b₃**] har ändrats till *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1 meter över gata*.
- Bestämmelse har lagts till egenskapsområde närmast Tegsesplanaden [**p**] *Minst 75 % av fasad mot Tegsesplanaden ska placeras inom 2 meter från GATA. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft*.

- Formuleringen av bestämmelse [b₁] har ändrats till *Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark.*

Planbeskrivningen

- Planens syfte har ändrats till:

”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.”

- Flera avsnitt i planbeskrivningen har kompletterats på grund av att hela fastigheten Bilen 2 nu planläggs.
- Avsnitt om Nybrogatans eventuella framtida höjning har lagts in under avsnitten *Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet, Geoteknik och Dagvatten.*
- Förtydligande att parkering för rörelsehindrade ska ha tillgänglig anslutning till bostads- och verksamhetsentréer.
- Skrivning om ledningsrätt har korrigerats i planbeskrivningen.
- Skrivning om konstruktion av planteringsbart bjälklag har lagts till i planbeskrivningen.
- Skrivning om att luftintag för bostäder mot Tegsesplanaden bör placeras på tak eller mot gård har lagts in under avsnittet *Luftföroreningar.*
- Stycke om att luftkvalitetsutredning ska göras om inför granskning har tagits bort. Genomförd luftkvalitetsutredning bedöms vara tillräcklig.

- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Bullerutredning har reviderats. Revideringen innebär endast redaktionella förändringar.
- Skuggstudien har reviderats med byggrätter för hela fastigheten och infogats i planbeskrivningen under avsnittet *Ljusförhållanden*. Terrängmodellen som använts i datorprogrammet Sketchup har geolokaliserats och utredningen har kompletterats med en metodbeskrivning. I övrigt endast redaktionella förändringar.
- En genomförd höjdutredning har bilagts granskningshandlingen.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2025