

## Detaljplan för fastigheterna Töreln 6 och del av Ersmark 22:2 inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Töreln 6 och del av Ersmark 22:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbo-stadshus i enlighet med översiktsplanens förtättningsstrategi.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-05-16 – 2023-06-06**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### LÄNSSTYRELSEN

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget inte leder till negativ påverkan på länsstyrelsens särskilda bevakningsområden.

### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

### LANTMÄTERIET

#### Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för Töreln 6 m.fl. har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och överföra mark till Ersmark 22:6.

#### För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

I plankartan bör det skrivas ut vägnamn så att det bli lättare att hitta i kartan när man använder vägnamn i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen bör det framgå att det även kan avstyckas två bostadsfastigheter utifrån detaljplanen. Gemensamma ytor och anläggningar kan då lösas med gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Även E-området för transformatorstation kan avstyckas.

Det behöver framgå att Umeå kommun har en skyldighet och rätt att lösa in parkmarken i och med att det är allmän plats. Detta kan innebära ersättning i lantmäteriförrättningen där marken överförs till Ersmark 22:2.

Det behöver framgå vem som skall ansöka om lantmäteriförrättning

Det är inte tagits upp något om hur det är tänkt att uppvärmning ska ske, el, fjärrvärme, solceller etc.

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras med den information som nämns ovan.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

### **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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>.

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se

**Kommentar**

Skanova har möjlighet att lämna synpunkter i samband med samråd och granskning och kommunen bedömer att det är tillräckligt för att tillgodose Skanovas önskemål om deltagande i detaljplanearbetet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att den part som initierar flytt eller skydd av Skanovas telekablar bekostar åtgärden.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

**TELIA**

Telia har en del befintlig kanalisation på fastigheten.

Vi är intresserade av att vara med och samförlägga så att vi får tomma rör indragna till de nya planerade huskropparna.

Telia önskar bli kallad för uppstart.

**Kommentar**

Synpunkten om att Telia vill vara med att samförlägga vidarebefordras till exploatör.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**POSTNORD**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar**

Yttrandet ses som information och föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

**MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

**TEKNISKA NÄMNDEN/PARK OCH NATUR**

Inga synpunkter.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

**TEKNISKA NÄMNDEN/DRIFT OCH UNDERHÅLL**

Dagvatten får inte skickas ut på allmän platsmark. Snö inom fastigheten får inte lastas ut på allmän platsmark.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

**TEKNISKA NÄMNDEN/TRAFIK OCH GATA**

Inga synpunkter.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

**VAKIN/AVFALL OCH ÅTERVINNING**

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

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller gällande NOA. Avfallsutrymmet bör placeras så nära fastighetsgräns som möjligt. Om avfall ska hämtas inne på fastigheten behöver det finnas

genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte ska placeras framför entréer eller lektyor.

I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

#### **Kommentar**

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

#### **VAKIN/VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och har befintliga anslutningar till den kommunala anläggningen. Förbindelsepunkter meddelas av VA-huvudman i bygglovsskedet.

Planbestämmelsen angående hårdgörandegrad ses som positiv då den innebär att fastigheten själv kan hantera delar av sitt dagvatten och bidra till en mer hållbar dagvattenhantering. Den yta med allmän platsmark som i plankartan är reserverad för dagvattenhantering avser vägdagvatten och fungerar även som en lågpunkt vid skyfall. Det är därför viktigt att denna yta bibehåller sin nuvarande funktion. Vakin vill dock förtydliga att ansvaret att säkerställa ytans funktion inte ligger på va-huvudmannen.

#### **Kommentar**

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

#### **UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR**

Enligt Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från fönster så att den sker med hjälp av räddningstjänsten för byggnader i verksamhetsklass 1 och 3, dvs kontor och bostäder, förutsatt att högst 15 personer utrymmer denna väg från brandcellen samt att räddningstjänsten har tillräcklig förmåga för att assistera utrymningen.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnader där avståndet mellan utvändigt mark och fönsters underkant eller balkongräcke ligger mellan 11 – 23 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Om så är fallet krävs att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Umeåregionens brandförsvår rekommenderar att byggnaderna dimensioneras för att utrymning ska kunna ske invändigt via trapphus utan räddningstjänstens medverkan.

#### **Kommentar**

Planförslaget ändras så att den tillåtna nockhöjden för båda byggnaderna blir 14,5 meter samt att endast tre våningar tillåts som utformningskrav. Utrymning kan således ske via stegen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

#### **UMEÅ ENERGI AB**

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen komplettering/revidering av planförslaget.

#### **GRANNAR**

Flera sakägare har lämnat liknande synpunkter och dessa bemöts i en sammanfattande kommentar efter redovisningen av alla inkomna yttranden. I de fall en sakägare har en kommentar som endast tas upp av en sakägare kommenteras den under respektive sakägares yttrande.

#### **YTTRANDE 1**

Jag och min familj bor utmed Törelvägen i Östra Ersboda. Vi har bott här över 11 år snart och trivs jättebra. Vi älskar tystnaden och att kunna sova med öppna fönster. Vi kan cykla runt i området utan att vi behöver oroa oss.

Om eran planering med Töreln 6 går igenom kommer allt det här ta slut. Vi kommer att få ett femvåningshus ca 20 meter ifrån vår altan där vi har den enda källan till solljus eftersom alla våra fönstren är placerade åt söder. Vi har dessutom ingången på nordsidan som ligger i mörker året runt.

Det är inte bara den ökade trafiken jag är orolig över med ca 35-40 extra bilar men också för all buller en så pass högt husbygge kan innebära mot oss då vi inte har staket som sväljer all ljud/ eftersom vi vill ha så mycket ljus i huset som möjligt.

På vintern när de gula barockbyggnaderna stod kvar fick vi inget ljus fram till mars. Hur ska det funka nu med ett sånt höghus? Ni har ritat fint på skuggstudier men har ni någonsin varit inne hos någon av oss för att kunna uppfatta i verkligheten? Jag tror inte det.

När det gäller hyreslägenheter så kan ni lätt kolla vilket område polisen kallas till oftast på grund av stök och bråk. Ja, ni gissade rätt: på hyresområdet. Det är droger som byter ägare på soprummet, man vågar inte handla själv på lilla Coop, man känner sig otrygg helt enkelt.

Jag vet att pengar pratar mer än mina ord men vill ändå be er att fundera på om mina synpunkter.

### **Kommentar**

Planförslaget revideras så att den norra byggrätten får bebyggas med ett hus i tre våningar i stället för fyra. Byggrätten ligger drygt 30 meter från klagandes altan och solstudier visar att viss skuggning kommer att ske. Från november till februari kommer den nya byggnaden att skugga klagandes lägenhet större delen av dygnet. Samtidigt står solen så pass lågt under den tiden att det är svårt att undvika. Mellan början av november till början av februari skuggar även en byggnad i en våning.

För övriga synpunkter hänvisas till de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

### **YTTRANDE 2**

Brf styrelsen har fått information från boende att Umeå kommun via planenhet tillsammans med Bostaden AB planerar ta fram en ny detaljplan för flerbostadshus på Törel 6.

Styrelsen diskuterade ärendet under möte den 29 maj 2023. Följande synpunkter lämnas till kommunen:

- Styrelsen är positivt att det byggs fler bostäder.
- Kommunen har ej inräknat oss som sakägare, vilket vi tycker konstigt att inte tilldelar oss möjlighet för att komma med synpunkterna. Vi fick ta reda på planarbete från flera medlemmar. Vi borde ha fått den informationen direkt från kommunen.
- Dagvatten, i samband att området förtätas och oexploaterade ytor hårdgörs minskar den naturliga infiltration i marken vilket medför att dagvatten avleds direkt till närliggande vattendrag. Vi har redan utmaningar i norr om fyravåningshus eller syd om radhusen av Törelvägen genom att vatten inte hinner avledas, med mer hårdytor kommer att utgöra högre belastning. Vi tycker den frågan bör utredas och belysas bättre i den nya detaljplanen.
- Parkering, planbeskrivning tar inte upp hur man tänker lösa eller säkerställa krav på parkering situation. Parkeringsfrågan hänvisas till bygglovsprocess och hur parkeringsbehovet ska lösas. Vi ser problem i den nya detaljplan om man inte säkerställer rätt antal parkeringar enligt parkeringsnormen som Umeå kommun jobbar efter. Den frågan inte tydligt i planbeskrivning, det nämns att parkeringsbehovet enligt planerade

lägenheter ligger mellan 35 och 45 parkeringar. Vår bedömning att detta inte kommer inrymmas inom området.

- Insyn. Vi delar inte kommunens bedömning om att insynen inte orsaka en betydande olägenhet för två våningar som ligger på andra sidan.

### **Kommentar**

Bostadsrättsföreningen fanns med på kommunens fastighetsförteckning över sakägare som skulle höras i samrådet. Eftersom bostadsföreningen inte fick information om samrådet måste något fel ha skett men bostadsrättsföreningens adress har kontrollerats och samrådshandlingen har skickats till rätt adress.

Planförslaget bedöms skapa goda förutsättningar för att omhänderta och fördröja dagvatten lokalt inom planområdet. Planbestämmelsen om att minst 25% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig till minst 90% säkerställer god infiltration av dagvattnet. Planområdet ingår dessutom i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten som inte kan omhändertas inom planområdet ska ledas till Vakins anslutningspunkt.

Vid planläggningen har kommunen identifierat att det finns angränsande bostadsfastigheter som är uppförda relativt lågt i terrängen. Detta medför vissa risker vid stora regn/skyfall då ledningsnätet inte räcker till och vatten kan ansamlas vid lågpunkterna. Riskerna orsakas inte av planförslaget men likväl kommer berörd verksamhet inom kommunen informeras.

För övriga synpunkter hänvisas till de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

### **YTTRANDE 3**

Jag har läst underlag och sett att planbesked finns förslag till diskussion. Jag föredrar att exploatören försöker ta hänsyn till gestaltning inom området och krav på parkeringar. Om två byggnader byggs parallellt ena med två våningar som väter mot Törelvägen villaområdet och den andra 3 våningar som vetter mot pizzeria (långsidan). Detta ger mindre insyn och skuggningar samt villaområdet påverkas inte mycket eftersom gavelsidan hamnar mot dem. Jag tycker inte 4 våningar är anpassad inom området eftersom gestaltning för området pekar på max två eller tre våningar. Med denna utformning kan sökande följa också krav från kommunen att uppfylla parkeringskvoten enligt riktlinjerna. Jag saknar information hur avfallsfrågan, hur man säkerställer körning inom området för att hämta soporna? I övrigt saknar man utformning eller val på material.  
Tack på förhand.

### **Kommentar**

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.



#### YTTRANDE 4

Jag anser att planen att anlägga flerfamiljshus av typen tre- och fyra-våningshus på Töreln 6 är ett dåligt förslag. Vi tycker att sådana inte passar in med övrig bebyggelse i området då det består av småhus och 2-våningshus. Det kommer också med så höga hus att medföra mer skugga för intilliggande hus, färre soltimmar vilket medför försvårande möjligheter att nyttja solpaneler=miljöförsämring. Att de även är placerade så nära vägen gör att det kommer att kännas som man kör i en tunnel när man åker efter vägen.

Jag anser att man i stället skulle anlägga ett park/trivselområde med lekplats för barn och bänkar o grillmöjligheter, gärna en damm mm där. I er beskrivning så skriver ni att det finns gott om grönområden och lekplatser i området, vilket jag anser är fel. Samtliga av de uppräknade grönområdena ligger på Västra Ersboda, eller på gränsen dit och det tycker jag är för långt gångavstånd om man ska ta sig dit till fots med småbarn eller barnvagn, för att leka en stund!

Törelvägen begränsas av Kolbäcksvägen åt ena hållet som har hastighetsgräns 60 km/h och är starkt trafikerad (dessutom mycket tung trafik), och på andra sidan av Kolbäcksvägen planeras industriområde/handelsområde. Åt andra hållet begränsas området kring Törelvägen av Cementvägen, även den har hastighetsgräns 60 km/h och starkt trafikerad, på andra sidan av den FOI's område. Slutligen begränsas Törelvägens område av Kärnvägen, som också är mycket trafikerad. Alla dessa begränsningar gör att möjligheten för barn att säkert ta sig till de "andra" grönområdena inte kan uppfyllas. Därför skulle det vara bra med ett grönområde inom Törelvägen. Om den idén inte är möjlig att genomföra så tycker jag att man fortsätter att bygga småhus i det området.

#### Kommentar

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

#### YTTRANDE 5

Jag anser att planen att anlägga flerfamiljshus av typen tre- och fyra-våningshus på Töreln 6 är ett dåligt förslag. Vi tycker att sådana inte passar in med övrig bebyggelse i området då det består av småhus och 2-våningshus. Det kommer också med så höga hus att medföra mer skugga för intilliggande hus, färre soltimmar vilket medför försvårande möjligheter att nyttja solpaneler=miljöförsämring. Att de även är placerade så nära vägen gör att det kommer att kännas som man kör i en tunnel när man åker efter vägen.

Jag anser att man i stället skulle anlägga ett park/trivselområde med lekplats för barn och bänkar o grillmöjligheter, gärna en damm mm där. I er beskrivning så skriver ni att det finns gott om grönområden och lekplatser i området, vilket jag anser är fel. Samtliga av de uppräknade grönområdena ligger på Västra Ersboda, eller på gränsen dit och det tycker jag är för långt gångavstånd om man ska ta sig dit till fots med småbarn eller barnvagn, för att leka en stund!

Törelvägen begränsas av Kolbäcksvägen åt ena hållet som har hastighetsgräns 60 km/h och är starkt trafikerad (dessutom mycket tung trafik), och på andra sidan av Kolbäcksvägen planeras industriområde/handelsområde. Åt andra hållet begränsas området kring Törelvägen av Cementvägen, även den har hastighetsgräns 60 km/h och starkt trafikerad, på andra sidan av den FOI's område. Slutligen begränsas Törelvägens område av Kärnvägen, som också är mycket trafikerad. Alla dessa begränsningar gör att möjligheten för barn att säkert ta sig till de "andra" grönområdena inte kan uppfyllas. Därför skulle det vara bra med ett grönområde inom Törelvägen. Om den idén inte är möjlig att genomföra så tycker jag att man fortsätter att bygga småhus i det området.

### **Kommentar**

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

### **YTTRANDE 6**

Vi är närmast till platsen och det kommer påverka oss mest.

1. Om ni bygger ut området kommer vi ständigt att ha de i flerbostadshusen över oss. Vi skulle inte kunna komma till ro i vårt egna hem, eller i grannskapet.
2. Bygger ni ut området kommer mer folk flytta in och därmed ökar risken för fler problem i grannskapet. Kommer ni att ta ansvar för om någon från Töreln 6 förstör mitt fönster (eller någon annans), kommer in och stjälar allt jag håller kärt? Ju färre personer det är i området, desto säkrare. Här känner alla varandra, risken är väldigt liten för att sådant skulle inträffa. Villor är mer sårbara än lägenheter.
3. Det här är en liten tomt. Det här kommer inte att lösa brist på bostäder i Umeå. Det finns fler större tomter i Umeå där ni kan bygga ut, varför ska ni komma till ett villaområde och bygga flervåningshus? Kan ni inte bygga radhus eller fler villor, samma höjd som resten av grannskapet? Då kommer vi alla att vara nöjda. Hur hade ni tänkt om ni hade bott här?
4. Bygger ni ut flervåningshus kommer vissa inte att kunna se solen efter middag tills nästa dag eftersom flervåningshusen kommer skymta solen.
5. Om ni bygger ut området kommer värdet på vår villa att gå ner eftersom den ökade osäkerheten i området kommer att ge villan mindre köpkraft

och vår frihet inskränkas. Vi har köpt villan dyrt och ni vet situationen med inflationen. Just nu ger vi cirka 30 000 kr varje månad. Vi har kunnat stå ut med kostnaderna eftersom villor kommer med en viss frihet, vi hade aldrig köpt villan om vi visste att ni ville bygga hus med flera våningar.

### **Kommentar**

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

### **YTTRANDE 7**

Tidigare fanns det 28 st mindre lägenheter på Töreln 6. Töreln 6 upplevdes då som en ungdomsgård. Det kunde vara rätt stökigt, speciellt vid skolavslutning, brännbollsyra, midsommar etc. Det var hög musik/fest till tidig morgon med fulla ungdomar som gapade och skrek, fordon med trasiga ljuddämpare som stod och varvade olika tider på dygnet och knarkuppgörelser som t o m slutade med dråp. Nu vill Bostaden bygga tre- och fyrvåningshus med nästan dubbel så många lägenheter (ca 50 st) på samma fastighet.

Som boende i angränsande fastighet känns detta förstås inte alls bra. Bebyggelsen längs Törelvägen kännetecknas av låga hus och småhus, max två våningar. I protokollet från Byggnadsnämnden (2021-06-16) angående Töreln 6, står det att "det är viktigt att fastigheten får en utformning och gestaltning av nya byggnader som samspelar med områdets lägre bebyggelse". Vidare konstateras det att "antalet parkeringar som krävs enligt kommunens parkeringsnorm ryms inte inom den yta som avsatts för parkering i tomtutredningen från ansökan. En lägre exploatering (2–3 våningar) än vad tomtutredningen förslår innebär att parkeringsnormen klaras".

Varför har ingen hänsyn till områdets lägre bebyggelse eller till parkeringsnormen tagits i detaljplanen? På denna sida: <https://www.umea.se/byggaboochmiljo/stadsplaneringochbyggande/stadsdelarochomraden/ersboda.4.4ff54ec174f999469c749.html#Grafikochstatistik> finns en sammanställning från undersökningar om Ersboda från 2020 (enkätundersökning och fysisk dialog). Under "Önskemål för framtiden" står att många av de som besökte den fysiska dialogen menar att "Ersboda skulle stärkas av att den befintliga bebyggelsen kompletteras med småhus och äganderätter".

När det nu finns ett område (Töreln 6) som passar bra för småhus/radhus/kedjehus, varför inte utnyttja det? Jag har inget emot att det byggs på Töreln 6. Men för att området inte ska förfulas/sjangsera, med värdeminskning på intilliggande fastigheter som följd, måste det som byggs passa in med den befintliga bebyggelsen i kvarteret, d v s småhus/radhus/kedjehus. Vad är annars meningen med dessa undersökningar om det ändå inte finns någon avsikt att ta hänsyn till vad boende på området tycker?

## Kommentar

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

## YTTRANDE 8

Jag anser att byggnaderna placering på tomten är för nära vägarna och det blir en stängd innergård som inte integreras med området med 1 till 2 plans fastigheter. Det innebär att de boende inte kommer att känna sig välkomna i området (closed community).

Närheten till vägarna påverkar trafiksäkerheten negativt med huskropparna i princip vid vägen. En känsla av instängdhet för oss villaägare med en 15-17 meters höga och långa huskroppar kommer upplevas tunga och kompakta i jämförelse med övrig bebyggelse.

Höjden på de två huskropparna kommer påverka solinstrålning på grannfastigheterna. Det kommer att hindra/påverka att montera solpaneler på många grannfastigheter samt även vår fastighet. Det innebär att tilltänkta byggnationen bryter mot kommunens/statens miljömål att kunna montera solpaneler på taken för en grönare miljö. Enligt Energimyndigheten så räknas varje kWh. Ska inte det gälla för oss. Under en byggnads livslängd blir en otroligt stor påverkan på elproduktionen. Bättre skuggningsillustrationer för grannfastigheterna krävs.

Med tanke på höjden på husen kommer det att påverka att det blir insyn till närmaste grannfastigheterna. Det är integritetskränkande med direkt insyn.

Nuvarande fastigheter mellan Kolbäcksvägen och Kärnvägen är uteslutande 1- och 2-plans hus. De högre hus som finns i grannkvarteret ligger på rejält avstånd från Kärnvägen. Alla dessa hus på de kvarteren byggdes samtidigt med olika höjder.

Byggnadens placering mot Törelvägen 18 innebär att när vi kör ut från vägen med bilarna så kommer bilbelysningen lysa direkt in i de lägenheter som ligger mot vår infart med tanke på att vår väg lutar uppför när vi kör ut.

Tung trafik ska inte ledas in på villaområdet utan bör köras in och ut via Kärnvägen på egen tomt.

Byggnadshöjden borde vara lägre för att harmoniera med befintligt villa- och bostadsrättsområde. Tidigare var det 2-våningshus på tomten. Ingen hänsyn har tagits till befintlig bebyggelsestruktur och karaktär. Placeringen

av de tänkta husen på området ska vara så att all skuggning tas på egen tomt och minskad insyn till grannfastigheterna.

Vilken omfattning är gästparkering planerad och det kan innebära problematik med olovlig parkering utmed gatorna. Vintertid är Törelvägen extremt smal så det går inte att mötas två personbilar samt att trottoarerna skottas ej. Dvs ej trafiksäker miljö för barnen.

Enligt uppgift så ska förtätningen av Umeå vara ca 5 km från centrum eller universitetet. Töreln 6 ligger ca 7 km från centrum och 6 km från universitetet dvs utanför förtättningsområdet enligt mig.

Man kan ifrågasätta varför enskilda bygglov fått avslag för små förändringar

tex hus/tomt/carport som inte har påverkat någon närboende Men det ska gå bra för att bygga 3-4 våningshus i ett max 2 våningshus område. Risker finns att värdet minskar på befintliga grannfastigheter. Vad gäller under byggnationen med buller och trafik. Blir vi fastighetsägare kompenserade för detta? Är det gjort någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Töreln 6. Om det är gjort skulle man gärna vilja ta del av den.

### **Kommentar**

Vad det gäller avslag på bygglov för mindre ändringar så som hus/tomt/carport är det svårt att säga något generellt men när en ny detaljplan upprättas ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och det är platsens befintliga förhållanden som tas i beaktande. Till exempel ska kommunen alltid pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse utifrån flera aspekter och om planförslaget innebär betydande olägenhet för omgivningen. Vad som är betydande olägenhet bedöms med hjälp av vägledande domar som ger vägledning om vad som kan eller inte kan accepteras.

Inom ett område kan flera olika detaljplaner antagna under olika tidsperioder gälla. En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Inom tätbebyggt område angränsar oftast de olika detaljplanerna till varandra och det som gäller inom en detaljplan gäller kanske inte inom angränsande detaljplan. För kvarteren Bunken och Töreln (område med enbostadshus) gäller en detaljplan från år 2000.

Kommunen ska alltid ta ställning till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska undersökas. Om undersökningen resulterar att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Se även planbeskrivningen under rubriken " Undersökning av betydande miljöpåverkan"

Se även de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

#### **YTTRANDE 9**

Hur kan en 2 meter hög häck bedömas minimera insynen från ett fyravåningshus 30-35 meter bort? Första och andra våningen kanske inte får insyn på altaner mot norr, men våning 3 och 4 borde ganska troligt få god insyn på uteplatser, och sovrum på andra våningen i norr. Nånstans mer så vintertid när häcken inte är lövbeklädd och ger mera insyn. Insynsproblematiken, samt bara närheten av ett fyravåningshus på andra sidan gatan kommer med stor sannolikhet sänka värdet på samtliga boenden både i nordlig,

östlig och sydlig riktning. Att kliva ut på en altan och då se ett höghus torna upp bara på andra sidan vägen 30-35 meter bort kommer att skrämja bort potentiella köpare. Ett fyravåningshus av lägenheter placerat på Töreln 6 kommer i praktiken ses som att ett höghus blir nedkastat i ett område av villor och tvåvåningshus av bostadsrätter. Detta oavsett hur man i bedömningen säger att det i "närområdet" finns upp till femvåningshus. Två-, eller högst trevåningshus borde vara aktuellt på det här området. Kommunens riktlinje för 0,7 parkeringsplatser per lägenhet kommer ju inte kunna hållas om fler än 45 lägenheter byggs.

#### **Kommentar**

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

#### **YTTRANDE 10**

Vill först påpeka att numreringen på huskroppen Tv 28-22 är omvänd. Rätt ska vara att nummer 22 är närmast nybygget och 28 ligger mot ga Ersbodavägen. Har sett detta fel på flera kartbilder.

Skuggningen verkar inte beröra min lägenhet - nr 22 - så det är jag tacksam för. (Ser dock mörkt ut för villagrannarna). Däremot är jag lite oroad över dagvattenhanteringen. Förra svåra skyfallet innebar att jag hade översvämning nästan intill min altan. Dessa skyfall kan ju bli allt värre så det är en aspekt på hur ni tänker hantera sånt vid byggnationen. Det är ju en rätt stor nivåskillnad ner mot vår parkering.

#### **Kommentar**

Synpunkten avseende numrering av husen vidarebefordras till lantmäteriet.

Se även de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

## YTTRANDE 11

Jag anser att byggnaderna placering på tomten är för nära vägarna och det blir en stängd innergård som inte integreras med området med 1 till 2 plans fastigheter. Det innebär att de boende inte kommer att känna sig välkomna i området (closed community).

Närheten till vägarna påverkar trafiksäkerheten negativt med huskropparna i princip vid vägen. En känsla av instängdhet för oss villaägare med en 15-17 meters höga och långa huskroppar kommer upplevas tunga och kompakta i jämförelse med övrig bebyggelse. Höjden på de två huskropparna kommer påverka solinstrålning på grannfastigheterna. Det kommer att hindra/påverka att montera solpaneler på många grannfastigheter samt även vår fastighet. Det innebär att tilltänkta byggnationen bryter mot kommunens/statens miljömål att kunna montera solpaneler på taken för en grönare miljö. Enligt Energimyndigheten så räknas varje kWh. Ska inte det gälla för oss. Under en byggnads livslängd blir en otroligt stor påverkan på elproduktionen. Bättre skuggningsillustrationer för grannfastigheterna krävs.

Med tanke på höjden på husen kommer det att påverka att det blir insyn till närmaste grannfastigheterna. Det är integritetskränkande med direkt insyn.

Nuvarande fastigheter mellan Kolbäcksvägen och Kärnvägen är uteslutande 1- och 2-plans hus. De högre hus som finns i grannkvarteret ligger på rejält avstånd från Kärnvägen. Alla dessa hus på de kvarteren byggdes samtidigt med olika höjder.

Byggnadens placering mot Törelvägen 18 innebär att när vi kör ut från vägen med bilarna så kommer bilbelysningen lysa direkt in i de lägenheter som ligger mot vår infart med tanke på att vår väg lutar uppför när vi kör ut.

Tung trafik ska inte ledas in på villaområdet utan bör köras in och ut via Kärnvägen på egen tomt.

Byggnadshöjden borde vara lägre för att harmoniera med befintligt villa- och bostadsrättsområde. Tidigare var det 2-våningshus på tomten. Ingen hänsyn har tagits till befintlig bebyggelsestruktur och karaktär. Placeringen av de tänkta husen på området ska vara så att all skuggning tas på egen tomt och minskad insyn till grannfastigheterna.

Vilken omfattning är gästparkering planerad och det kan innebära problematik med olovlig parkering utmed gatorna. Vintertid är Törelvägen extremt smal så det går inte att mötas två personbilar samt att trottoarerna skottas ej. Dvs ej trafiksäker miljö för barnen.

Enligt uppgift så ska förtätningen av Umeå vara ca 5 km från centrum eller universitetet. Töreln 6 ligger ca 7 km från centrum och 6 km från universitetet dvs utanför förtätningsområdet enligt mig. Man kan ifrågasätta varför enskilda bygglov fått avslag för små förändringar tex hus/tomt/carport som inte har påverkat någon närboende Men det ska gå bra för att bygga 3-4 våningshus i ett max 2 våningshus område. Risken finns att värdet minskar på befintliga grannfastigheter. Vad gäller under byggnationen med buller och trafik. Blir vi fastighetsägare kompenserade för detta? Är det gjort någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Töreln 6. Om det är gjort skulle man gärna vilja ta del av den.

### **Kommentar**

Se svar under yttrande 8.

Se även de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

### **YTTRANDE 12**

#### **Placering av byggnader och höjd:**

Avstånd från tomtgräns till huskropp bör i planbestämmelserna fastställas lika som i övriga planer i närheten, för att ge lika gestaltning på området där minst 4,5m rekommenderas. En lång och hög huskropp efter Törelvägen kommer att upplevas tung och kompakt i utseende. Här bör byggnaden begränsas till max 2 våningar och en byggnadshöjd anpassad till höjden för närliggande villaområde som planen angränsar mot. Detta överensstämmer även med vad som protokollförts i byggnadsnämndens planutredning för Töreln 6, där man kan läsa följande utlåtande: *"Det är också viktigt att fastigheten får en utformning och gestaltning av nya byggnader som samspelar med områdets lägre bebyggelse"*

Diarienumr: BN-2021/00664

Enligt kommunens planutredning bör man även ta ner höjden på de båda byggnaderna till 3 respektive 2 våningar för att kunna klara parkeringsnormen för området

Diarienumr: BN-2021/00664.

Med tanke på dessa två aspekter tycker vi att det vore konstigt om man väljer att inte följa sin egen expertis i frågan, vart är då trovärdigheten i hela framtagandet och processen? Är det viktigare att göra en mer stadsmannamässig utformning trots att området ligger på utkanten över vad som anses som stadskärna? Alla som besökt området kan ju tydligt se att detta inte är innerstan och att det inte heller är något som önskas av de boende i Östra Ersboda, där man hellre ser fler småhus.



I kommunens egen grafik och statistik över Ersbodas område kan man läsa: *”Många av de som kommenterat menar även att Ersboda skulle stärkas av att den befintliga bebyggelsen kompletteras med småhus och äganderätter samt att området skulle må bra av en statushöjning.”*

<https://www.umea.se/byggaboochmiljo/stadsplaneringochbyg-gande/stadsdelarochomraden/ers-boda.4.4ff54ec174f999469c749.html#Grafikochstatistik>

Vidare tycker vi att den lägre byggnaden (2vån) placerades längre in på fastigheten i angränsning mot restaurang kärnan, där man enligt planutredningen placerat 4 våningshuset (Diariernr: BN -2021/00664, figur 4).

Detta skulle gynna både de befintliga boendena med tanke på skuggbild och insyn, men även gynna de nyinflyttande med att de får solinsläpp både dagtid och kvällstid med balkonger/ uteplatser mot restaurang Kärnan. Den högre byggnaden bör inte överstiga 3 våningar. Detta skulle skapa en öppnare gemenskap med de nya i området och vår samfällighet, samt att parkeringsnormen skulle gå igenom som enligt tidigare plan var för liten för 3 och 4 våningshus.

Diariernr: BN-2021/0066

Vi anser också att nockhöjden behöver kompletteras samt att högsta byggnadsdel ska fastställas i planen, så som skorstenar ventilationstrumma eller annat så att inte ytterligare skuggning kan ske.

Det finns även flera anledningar att titta på andra placeringar eller utformningar inne på fastigheten;

#### **Skuggbilden och insyn:**

Med en byggnation av 3 våningar mot Törelvägen så kommer det att ge en betydande insyn på vår fastighet, Bunken XX. Vi kommer att bli kraftigt drabbade av skuggning under stora delar av året samt att det som mest drabbar den del av vår tomt där vi har vår uteplats. Att inte kunna nyttja solljuset under de få månader om året, som vi i norr har tillgång till det, kommer att påverka livskvalitén negativt och förhindra möjlighet till dräglig utevistelse och odlingsmöjligheter på vår fastighet. Trygghetskänslan kommer också att påverkas, dels av minskat ljusinsläpp i form av skuggning stora delar av året, samt att den ökade insynen som det medför kränker känslan av att ha ett privat hem. Att vår snart 14-årig dotter ska måsta ha rullgardiner neddragna hela tiden, för att man inte vill riskera att bli tittad på, känns inte bra.

#### **Solceller:**

Att använda solceller på vår fastighet känns väldigt begränsat och kommer inte att kunna vara lönsamt med tanke på den omfattande skuggning som kommer att ske på våran fastighet. Det känns konstigt att Umeå Kommun

ska begränsa eller helt förstöra den möjligheten för oss som fastighetsägare på Bunken XX.

När Umeå Kommunens egna energimål är att med egen producerad el på sina fastigheter kunna sänka sin elanvändning mot det uppsatta mål som finns till 2030 (Kommunens fastigheter använder i dagsläget 158 kilowattimmar per kvadratmeter (siffror 2021). Till och med 2030 är målet att energianvändningen ska sänkas ytterligare till 140 kilowattimmar per kvadratmeter.) samt all nyproduktion byggd efter 2012 ska klara 65 kilowattimmar per kvadratmeter.

<https://www.umea.se/byggaboochmiljo/energiochuppvarmning/energi-kommunensfastigheter.4.27a2de8b172da059ace16d4.html>

Vidare kan man läsa på kommunens hemsida angående solenergi:

*”Sedan 2019 satsar Umeå kommun och flera andra kommuner på att öka kunskapen om solenergi och ger extra stöd till dig som vill sätta upp solceller på ditt tak – allt för att göra din väg till egen elproduktion så enkel som möjligt. Umeå kommuns energi- och klimatrådgivare finns med dig på hela resan, från planering, offert, bidragsansökan och installation.*

*Satsningen genomförs med stöd från Energimyndigheten och Europeiska regionala utvecklingsfonden och är en del av Umeå kommuns klimatarbete”.*

<https://www.umea.se/byggaboochmiljo/energiochuppvarmning/soleloch-solceller.4.27a2de8b172da059ace3397.html>

#### **Socialisering:**

Socialiseringen med de nyinflyttade blir mer eller mindre obefintlig ut mot vårt kvarter och övriga Törelvägen. Enligt förslaget blir nybyggnationen stängd mot Törelvägen vilket kommer att minska möjligheten till social samvaro med de nyinflyttade samt att det ökar otryggheten i området då övriga boenden inte kan ha någon överblick. Detta är redan ett stort problem på Östra Ersboda och går att läsa i kommunens egen grafik och statistik över Ersbodas område.

<https://www.umea.se/byggaboochmiljo/stadsplaneringochbyg-gande/stadsdelarochomraden/ers-boda.4.4ff54ec174f999469c749.html#Grafikochstatistik>

#### **Antalet boende:**

Som det redan är fastställt i planutredningen, så är Töreln 6 inte en stor fastighet. Att förtäta området med en ökning av antalet lägenheter från 32 till 50, innebär en ökning med 36%. Detta riskerar också en känsla av trångboddhet, då det är för litet för att skapa en lugn och trygg miljö för barnfamiljer som är de som enligt kommunens statistik är de som skulle behöva boende utrymme på Östra Ersboda.

Nedan kommer synpunkter som jag anser är viktiga och bör tas i beaktande inför beslut kring detta bygge.

1. Byggnaderna kommer att skymma solen på vår tomt

2. Många människor på liten yta
3. Insyn på vår tomt och vårt hus
4. Ökad trafik på vårt villa område där det bor och vistas en hel del småbarn.
5. Ökad ljud från det nya området, också lite beronde på vilka hyresgäster det rör sig om.

### **Kommentar**

Se de sammanfattande kommentarerna efter redovisningen av inkomna yttranden.

## **SAMMANFATTANDE KOMMENTARER**

### **Förtätning och storlek och höjd på byggnaderna.**

I översiktsplanen framgår att Umeå kommun förespråkar en komplettering av bebyggelse inom fem kilometer från stadskärnan och universitetsområdet. Inom denna radie ska staden tillåtas växa, med högre och tätare bebyggelse. Det aktuella planområdet ligger inom fem kilometer från stadskärnan och universitetsområdet och förtätningen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Vidare står det i översiktsplanen att inriktningen att bygga en tät, attraktiv blandstad genom komplettering av staden är stark. Anslutande stadsdelar föreslås kompletteras med omkring 25 procent fler boende och verk samma.

Förtätning ska alltid göras genom en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen och så att inga betydande olägenheter för grannar uppkommer. Planförslaget innebär att fler bostäder skapas vilket är ett väsentligt allmänt intresse och kommunen bedömer att planförslaget inte orsakar några betydande olägenheter för intilliggande grannar. Planförslaget ligger inom ramen för vad som kan förväntas inom ett område som Ersboda.

Området kring fastigheten Töreln 6 består av friliggande villor i ett och två plan och flerbostadshus i framför allt två våningar men även hus med tre och upp till fem våningar förekommer. I området varierar byggnadernas storlek, färg och utformning. Bebyggelsen i området har således ingen utpräglad enhetlighet. Inför granskningen har planförslaget reviderats så att den tillåtna byggnadshöjden medger tre våningar i stället för fyra avseende den norra byggrätten. Därmed anpassas skalan på den tillkommande bebyggelsen i större utsträckning och de tillkommande husen bedöms inte ändra bebyggelsens skala eller områdets stadsbild i någon större omfattning. Skalan på de tillkommande husen bedöms inte vara främmande för området. Det är kommunens bedömning att de föreslagna husen samspekar med områdets lägre bebyggelse.

Under rubriken "Stadsdelar och områden" på kommunens hemsida finns en beskrivning av Ersboda. Där redovisas bland annat hur boende i Ersboda

har svarat i en enkätundersökning. Beskrivningen av stadsdelen och de önskemål som nämns utgör en vägledning för kommunens politiker och tjänstemän när beslut som rör bland annat planeringen av stadsdelen ska tas. Det är en vägledning/ett policydokument, och inte vägledande på samma sätt som till exempel en översiktsplan, som ska beaktas tillsammans med en mängd andra avvägningar när beslut ska tas.

Högsta tillåtna nockhöjd tillåter att till exempel skorstenar och ventilationsutrymmen kan sticka upp över taknocken. Dessa får inte utgöra alltför stor del av taket och sticka upp alltför högt. Vad som är tillåtet och ligger inom ramen för nockhöjden bedöms i bygglovskedet. Kommunen ser igen anledning att ändra bestämmelsen till totalhöjd (ingen byggnadsdel får sticka upp ovan angiven höjd) eftersom påverkan från eventuellt uppstickande delar blir liten.

### **Husens placering**

Flera husplaceringar har prövats under planarbetet och kommunen har bedömt att den föreslagna placeringen är den mest gynnsamma ur flera synvinklar. Placeringen skapar en stor sammanhängande och väl avgränsad friyta. Placeringen möjliggör en större flexibilitet att placera komplementbyggnader och att få plats med fler parkeringsplatser.

Kommunen delar inte uppfattningen om att planförslaget skapar en tät mur och ett slutet kvarter. Gården är väl synlig från många håll och det nordöstra hörnet lämnas obebyggt just med tanke på att det inte ska vara möjligt att bygga en enda stor huskropp samt att fri sikt ska vara möjlig. Samtidigt gör strukturen det tydligt vad som är privat och vad som är publikt.

Egenskapsgränsen för byggrätten mot Törelvägen är placerad 2 respektive 5 meter från fastighetsgränsen. Detta ger bland annat utrymme för att skapa uteplatser i marknivå mot gatan vilket ger en mjukare övergång mellan gata och hus.

### **Husens utformning och val av fasadmaterial**

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser avseende husens utformning, utseende eller material. Kommunen ser inget behov av detta eftersom området i stort är bebyggt med olika typer av hus i olika typer av material. Området är till exempel inte klassat som kulturhistorisk värdefullt där hänsyn ska tas till specifika byggnader eller bebyggelseområden. Uppförandet av nya byggnader ska enligt plan- och bygglagen (PBL) 8 kap. 1 § ha en god form-, färg- och materialverkan och detta följs upp i bygglovskedet. Kommunen bedömer att det är tillräckligt för att de nya husen ska gestaltas på ett tillfredsställande sätt.

### **Skuggning**

Enligt 2 kap. 9§ PBL (plan- och bygglagen) får planläggning av mark inte ske så att lokalisering, placering och utformning medför betydande olägenhet.

Enligt Boverkets skrift "Solklart" rekommenderas minst 5 timmars sol mellan 9.00 och 17.00 vid vår- och höst-dagjämning i bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser. De solstudier som är gjorda visar att samtliga fastigheter i anslutning till Töreln 6 får minst fem timmars sol vid vår- och höst-dagjämningen.

Kommunen hänvisar till planbeskrivningen och texten under rubriken "Ljuförhållanden" och vidhåller att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet i lagens mening avseende skuggning av intilliggande fastigheter. Planförslaget innebär nu också att båda husen får byggas i tre våningar samt att egenskapsgränsen för det östra huset flyttas in två meter ytterligare från fastighetsgränsen i öster. Detta gör att skuggningen på fastigheterna på Törelvägen 18A och 18D blir mindre än i samrådsförslaget.

### **Solceller**

De tak som påverkas mest är på Bunken 18 och 19. Båda eller något av taken skuggas, beroende på årstid, cirka en timme innan solen går ner oavsett månad.

Ett genomförande av planförslaget borde inte ha så stor påverkan på solcellernas lönsamhet att det finns anledning att helt avstå från att installera sådana.

### **Insyn**

Enligt plan- och bygglagen (PBL) får planläggning inte ske på ett sätt som innebär betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste områdets karaktär och förhållanden på orten beaktas. Toleransnivån kan med andra ord variera mellan olika platser. Domar i mark- och miljööverdomstolen kan vara vägledande vid en bedömning av om en olägenhet är betydande eller inte.

Kommunen hänvisar till planbeskrivningen och texten under rubriken "Insyn" och vidhåller att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet i lagens mening avseende insyn till intilliggande fastigheter.

Planförslaget innebär nu också att båda husen får byggas i tre våningar samt att egenskapsgränsen för det östra huset flyttas in ytterligare två meter från fastighetsgränsen i öster. Detta gör att insynen på intilliggande fastigheter minskas jämfört med samrådsförslaget.

### **Trygghet**

En detaljplan kan endast reglera användningen till "bostäder" och inte om bostäderna blir hyres- eller bostadsrätter. Däremot kan planförslaget bidra till andra förhållanden som gör att tryggheten i ett område inte blir lidande.

Vid utformning av bebyggelsestrukturen, det vill säga i arbetet med att ta fram en detaljplan bör den sociala informella kontrollen i området tas med som en aspekt. Planförslaget innebär att husen placeras så att insikt och utsikt mot gården blir möjlig från flera håll. Hörnet i nordöst är inte slutet. Möjlighet att placera entréer utmed gatan finns. Oavsett var parkeringsplatserna placeras inom planområdet så ligger de exponerade från gatan och bostadshusen.

Planförslaget bidrar till att fler boende rör sig i området, det vill säga fler människor har uppsikt över gården och de intilliggande gatorna och fler bilar är i rörelse. Detta bidrar oftast till större trygghet.

Överblickbarhet och orienterbarhet är viktiga inslag i en miljö för att människor ska uppleva trygghet. Otrygga platser ska undvikas och aspekter att tänka på är bland annat inga skymmande buskar, fri sikt, ledstråk, god belysning, tydlig skyltning och gestaltning för att tydliggöra vilka som har tillträde till olika platser. Detta är något som planeras för i ett senare skede vid projekteringen.

Kommunen bedömer att planförslaget inte bidrar med att försämra tryggheten i området.

### **Trafik/buller**

Planförslaget revideras så att det norra husets byggnadshöjd minskas från 17,5 till 14,5 meter och så att bestämmelsen om utformningen tillåter tre i stället för fyra våningar. Antalet trafikrörelser minskar därmed i och med att antalet lägenheter minskar.

Illustrationsplanen i planbeskrivningen visar ett exempel på hur trafikföringen kan komma att ske till och från planområdet. I exemplet sker in- och utfart från Kärnvägen och genomfartstrafik tillåts endast för sopbilar, bilar till och från de tillgängliga parkeringsplatserna och för hämtning och lämning. Trafiken utmed den största delen av den södra fastighetsgränsen och utmed Törelvägen blir med detta exempel begränsad.

Gator i anslutning till planområdet är idag utsatt för låga bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden (kommunal kartering för dygnsmedelvärde trafikbuller gjord 2015-2016). Kommunen gör bedömningen att dessa nivåer inte kommer att påverkas nämnvärt av en ökning av cirka 50 trafikrörelser per dygn. Påverkan avseende trafikbuller och störningar från biltrafik ökar därmed inte väsentligt och kommunen gör bedömningen att det inte innebär en betydande olägenhet för intilliggande fastigheter.

### **Parkering**

I beslut om planbesked (Byggnadsnämnden 2021-06-16) redovisas skisser på hus i tre respektive fyra våningar och det nämns att kommunens parkeringsbehov inte kan uppfyllas med den exploateringen. I detaljplanearbetet har detta granskats närmare och parkeringsbehovet bedöms kunna uppfyllas.

Dessutom revideras planförslaget så att två hus i tre våningar tillåts jämfört med förslaget i samrådet där husen tillåts vara tre och fyra våningar. Parkeringsbehovet kan uppfyllas inom planområdet.

Parkeringsbehovet för bebyggelsen på Töreln 6 är beräknad på 46 lägenheter och baseras på Umeå kommuns parkeringsnorm. Parkeringsbehovet blir då 35 parkeringsplatser (inklusive parkering för besökare) samt två tillgängliga parkeringsplatser. Antalet är sedan uträknat med en reduktion av antalet parkeringsplatser med 10% baserat på närhet till busshållplats och motprestationer som bidrar till hållbara resmönster i enlighet med Umeå kommuns parkeringsnorm.

Parkeringsbehovet varierar beroende på bland annat antalet lägenheter och storlek på lägenheterna och är därför en uppskattad siffra. Till exempel är bilinnehavet bland boende i små lägenheter i regel lågt eftersom val av alternativa färdmedel som cykel och kollektivtrafik oftast är större bland boende i små lägenheter.

Parkering får ske inom alla ytor förutom de som har planbestämmelsen  $n_1$  och  $n_2$ . Dessa ytor bedöms som tillräckliga för att parkeringsbehovet enligt Umeå kommuns parkeringsnorm ska rymmas inom fastigheten.

### **Dagvatten**

Det är upp till fastighetsägaren att inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvara för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat.

För att säkerställa att det finns tillräcklig yta med genomsläpplig mark inom planområdet har en planbestämmelse om markens genomsläpplighet införts. Detta möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten samt att infiltration kan ske.

För att ytterligare säkerställa att omhändertagande av dagvatten från Törelvägen sker planläggs lågpunkten och brunnen i det nordöstra hörnet av planområdet som allmän platsmark. Kommunen tar därmed ansvar för marken och brunnen. Tidigare låg delar av lågpunkten och brunnen på kvartersmark.

Kommunen bedömer att ingen ökning av dagvatten på intilliggande fastigheter kommer att ske vid normala förhållanden i och med detaljplanens genomförande och att en dagvattenutredning inte behöver göras i detta skede. Krav på att omhändertagande av dagvattnet sker på ett tillfredsställande sätt kommer att ställas i bygglovet.

### **Hantering av avfall**

Av planbeskrivningen framgår att ytor för hantering av avfall ska finnas och att Vakins anvisningar för plats för avfallshämtning ska följas. Illustrationsplanen visar ett exempel på hur detta kan lösas. Planen illustrerar att ett separat hus för avfall placeras utmed en genomfartsgata i planområdets södra del. Infart för sopbilar sker från Törelvägen i öster och utfart sker mot Kärnvägen.

### **Värdeminskning på hus**

Fastighetsvärdet påverkas av en mängd faktorer såsom efterfrågan, närmiljö, byggnadens standard och utförande m.m. Flertalet av dessa faktorer styrs inte i detaljplanen och kan därför inte prövas här.

Vid beslut enligt plan- och bygglagen ska det alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Dessa har olika tyngd i olika situationer. En planskada (värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan) ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Kommunen gör bedömningen att planskadan inte blir så stor på omgivande fastigheter att det finns skäl att inte anta detaljplanen.

## **ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankartan

- Vägnamn läggs in på plankartan.
- Den tillåtna nockhöjden för den norra byggrätten ändras från 17,5 meter till 14,5 meter.
- Utformningsbestämmelsen för den norra byggrätten ändras till att gälla tre våningar i stället för fyra.
- Den södra egenskapsgränsen för den norra byggrätten flyttas 0,5 meter söderut.
- Den östra egenskapsgränsen för den norra byggrätten flyttas 1,7 meter västerut.
- Den norra egenskapsgränsen för den östra byggrätten flyttas 5 meter söderut.
- Den södra egenskapsgränsen för den östra byggrätten flyttas 3 meter söderut.
- Den östra egenskapsgränsen för den östra byggrätten flyttas 2 meter västerut.
- Den västra egenskapsgränsen för den östra byggrätten flyttas 1 meter västerut.
- Egenskapsgränsen vid den södra plangränsen flyttas så att prickmarken är 4,5 m bred i stället för 2 meter.



- Marken vid den östra byggrättens gavel ändras till prickmark.
- Planbestämmelsen  $o_1$  revideras till att gälla endast huvudbyggnad.
- Balkonger tillåts kraga ut över prickmark öster om den östra byggrätten samt väster om den norra byggrätten.
- Planområdet utökas till att gälla även utfart (GATA) mot Kärnvägen. Intilliggande stadsplan anger park eller plantering där utfart är tänkt att ske.
- En bestämmelse införs om att balkonger ej får uppföras på det östra husets södra gaveln.
- Den tillåtna nockhöjden på komplementbyggnaderna inom områdena med bestämmelserna  $e_3$  och  $e_4$  ändras från 3 meter till 4,5 meter för att möjliggöra cykelparkering i två våningar.
- Den tillåtna nockhöjden på komplementbyggnaderna inom områdena med bestämmelsen  $e_5$  ändras från 3 meter till 3,5 meter för att möjliggöra bilparkering i carports eller garage.
- Bestämmelsen  $n_1$  mitt på gården ändras till  $n_2$  för att tillåta större flexibilitet avseende placering av parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Flytt av egenskapsgränserna innebär sammanfattningsvis att den östra byggrätten kortas något för att minska intrycket av en lång fasad utmed Törelvägen samt att byggrätten flyttas in från gatan för att öka avståndet mellan husvolymen och villorna på andra sidan Törelvägen. Samtidigt tillåts balkonger att byggas över prickmarken i öster. Totalt sett blir detta en något minskad påverkan på villorna vid Törelvägen.

Den östra byggrätten flyttas också något söderut vilket gör att den hamnar närmare villan i söder. Därför ändras bestämmelsen vid gaveln till prickmark i stället för plusmark där inga komplementbyggnader får byggas. Även den södra egenskapsgränsen utökas så att inga komplementbyggnader kan uppföras närmare än 4,5 meter.

Planbeskrivningen kompletteras med information om:

- att fastigheten Töreln 6 kan avstyckas till två bostadsfastigheter samt att gemensamma ytor och anläggningar då kan lösas med gemensamhetsanläggningar eller servitut
- att även E-området kan avstyckas
- att Umeå kommun har en skyldighet och rätt att lösa in parkmarken i och med att det är allmän plats och att det kan innebära ersättning i lantmäteriförrättningen där marken överförs till Ersmark 22:2.
- hur uppvärmning ska ske
- hur planförslaget uppfyller kommunens parkeringsnorm
- vilken trafikbelastning planförslaget beräknas generera
- hur skuggbildningen blir med det nya planförslaget

- att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Mark- och exploatering, Umeå kommun och exploatören avseende markreglering mellan parterna samt genomförandet av infarten/gatan mot Kärnvägen
- vad gällande stadsplan reglerar samt att en bild på ett utdrag av gällande stadsplan läggs in

#### Övrigt

- Synpunkten avseende numrering av husen vidarebefordras till lantmäteriet.
- I samrådsförslagets fastighetsförteckning stämde adressen.
- Illustrationsplanerna uppdateras enligt de ändringar som är gjorda på plankartan.

Detaljplanering, Umeå kommun, **december 2023**

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