

**Detaljplan för fastigheten
Glasbjörken 2
inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Glasbjörken 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, med hänsyn till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-05-06 – 2025-05-27. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Ett yttrande från privatpersoner har anonymiserats och redovisas som "Yttrande 1".

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Övrigt

Länsstyrelsen har i nuläget inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

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.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TRAFIKVERKET

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia ser positivt på att riksintresset lyfts i planbeskrivningen och att information om eventuellt krantillstånd finns med.

Utöver ovan har Swedavia inga ytterligare synpunkter i detta samrådskede.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Delar av planen som bör förbättras.

I plankartan finns byggrätt mot fastighetsgräns mot Glasbjörken 1 som delvis också har byggrätt mot samma fastighetsgräns. Byggrätten mot gräns kan skapa underhållsproblem om byggnad uppförs där. Problemet kan undvikas om ett område med prickmark läggs längs västra gränsen mot Glasbjörken 1.

Kommentar

Plankartan kompletteras med ett två meter brett egenskapsområde med prickmark i fastighetsgräns mot Glasbjörken 1.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande synpunkter.

Beräkningarna visar på ekvivalenta ljudnivåer på som högst 59 dBA vid egenskapsgräns för bostadsbyggnad, därmed kan fri planlösning tillämpas.

Det är viktigt att beakta att den befintliga bullerskyddsskärmen i norra fastighetsgränsen behövs för att klara riktvärdet 60 dBA vid fasad, och att eventuella uteplatser måste vara bullerskyddade eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider riktvärdet 50 dBA på nästan hela fastigheten. Finns tillgång till flera uteplatser räcker det om en av dessa klarar riktvärdena.

Kommentar

En bullerutredning har gjorts och resultatet av den redovisas i planbeskrivningen. Där anges samma värden som finns beskrivna i yttrandet. Planbestämmelser om att plank ska finnas samt villkor om att plank ska vara uppfört innan startbesked ges säkerställer att riktvärden vid bostadsbyggnadsfasad inte överskrids. Det finns också beskrivet i planbeskrivningen att om uteplats anordnas så måste den vara bullerskyddad.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER*Gator och parkers samlade yttrande*

Siktriangel vid utfart måste vara minst 2,5*2,5 meter. Inom detta utrymme får inte hinder högre än 80 centimeter uppföras.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Vakin har inga synpunkter på aktuellt planförslag.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Museets synpunkter

Västerbottens museum ser positivt på att planhandlingarna till detaljplaneförslaget tydligt tar hänsyn till den omgivande bebyggelsen och de kulturmiljövärden som finns i området som helhet.

Förslag på åtgärder

Västerbottens museum har ingen erinran mot detaljplaneförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 1

Byggnaden på fastigheten Glasbjörken 2 uppfördes år 2007 som en permanent boendeenhet på en gjuten betongplatta. Den avvek markant från den detaljplan 2480KP03/49 som gäller för området och som vi övriga

fastighetsägare vid samma tidpunkt hade att underordna oss. Fastigheten omfattas av detaljplan 03/49. Syftet med aktuell detaljplan var att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter där verksamhetsdelen placeras mot Vännäsvägen och bostadsdelen mot Grubbevägen.

Ny bebyggelse av bostadshus skulle utformas med särskild hänsyn till befintliga äldre byggnaders egenart inom planområdet och i dess närhet. Huvudbyggnadens långsida skulle placeras i förgårdslinje mot gata, fasader skulle utgöras av träpanel och vara målade i röd eller grå kulör, horisontella listverk skulle målas i kulör lika fasad. Tak skulle utföras som sadeltak 23-27° och på bostadshus utgöras av röda takpannor. Tillåtet våningsantal var högst två med en byggnadshöjd på 6,4 meter. Största tillåtna bruttoarea ovan mark för bostadsdel var 275 m² och bostadsbyggnads tillåtna djup (enligt plankarta) är 12 m.

Den uppförda byggnationen på fastigheten Glasbjörken 2 avvek mycket tydligt från detaljplan beträffande både användning, utformning, placering samt byggnads area.

1. Byggnaden placerades delvis (ca 260 m²) på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark och huvudbyggnadens långsida placerades inte i förgårdslinje mot gatan.
2. Byggnadens bruttoarea, detaljplanen medger 275 m² BTA bostäder och byggnaden omfattade 489 m² BTA
3. Byggnadens taklutning och beklädnad, detaljplanen medger största lutning mellan 23 och 27 grader och byggnadens lutning var 14 grader, taket skulle bekläs med röda pannor men blev i stället redan från början ett papptak.
4. Byggnadens användning, byggnaden placerades delvis på marken avsedd för småindustri enligt den gällande detaljplanen.
5. Även fasaden utformning avvek genom att bekläs med faluröd träpanel med lockläkt samt vita fönstersnickerier.

När vi samtidigt uppförde byggnader på intilliggande fastighet Glasbjörken 3 medgavs inga avvikelser från detaljplanen utan vi fick i varje del anpassa vår byggprocess till rådande bestämmelser. Detta innebar att vi inte kunde bebygga fastigheten på ett optimalt sätt för oss och vår verksamhet.

Begränsningen bestod i såväl area för bostadsdel som uppförande av byggnader på punktprickad mark t.ex. fick vi inte uppföra en carportsbyggnad där vi önskade. Dessutom blev vi tvungna att hantera kostnadsökningar pga. bestämmelsen om takpannor som takbeklädning trots att vi ville ha plåttak med en betydligt lägre konstruktionskostnad. Vi hade vidare att placera byggnaden med långsida mot Grubbevägen och måla horisontella listverk i samma kulör som fasaden, allt enligt detaljplanen.

På bilden nedan ser man tydligt vilken begränsning som den punktprickade marken utgjorde vid placering av de olika byggnaderna på intilliggande fastighet Glasbjörken 3 som uppfördes i enlighet med den rådande detaljplanen.



Sammanfattning och slutsats

Att det överhuvudtaget beviljades ett tillfälligt bygglov för en permanent byggnad som så uppenbart stred mot gällande detaljplan är anmärkningsvärt. Nu avser Umeå kommun lägga saken till rätta genom att i efterhand göra en detaljplaneändring för fastigheten Glasbjörken 2 och även utreda möjligheten att inkludera fastigheten Glasbjörken 1 i planområdet.

Vi har inga synpunkter på den verksamhet som bedrivs inom fastigheten Glasbjörken 2 och vi har stor förståelse för behovet av anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning s.k. LSS-boenden. Däremot är vi

kritiska till hur Umeå kommun hanterar "sina egna" plan- och byggrelaterade ärenden i förhållande till de krav man ställer på övriga medborgare. Vi vill att kommunen ska behandla sina egna ärenden lika som för privata fastighetsägare.

I första hand yrkar vi på att detaljplaneförslaget för fastigheten Glasbjörken 2 avslås.

I andra hand yrkar vi på att de föreslagna detaljplaneförändringarna för Glasbjörken 2 även ska gälla de andra fastigheterna som omfattas av nu gällande detaljplan 2480K-03/49 med beaktande av följande synpunkter.

Vi vill kunna fortsätta bedriva vår verksamhet (småindustri och hantverk) som är godkänd i den nu gällande planen utan att bli drabbad av framtida ålägganden. Detta då vår närmsta granne vid uppförandet skulle bedriva småindustri och hantverk och inte som nu föreslås förlägga en bodel intill vår verksamhetslokal.

Den redan befintliga bostadsdelen är vid det planstridiga uppförandet förlagd närmare vår verksamhetsdel än vad nu gällande detaljplan medger. Vi befärar att om ägaren till Glasbjörken 2 planerar ytterligare utveckling av fastigheten kommer det att bli negativa konsekvenser både för oss som verksamhetsutövare samt för de boende i den tillkommande delen.

(Se gärna exemplet med Rödängs Trädgårdars placering i direkt anslutning till Västerslätt).

Vi önskar även att kommunen skall göras uppmärksam på den minimala punktprickade mark som Umeå kommun själva föreslår att ge sin egen fastighet. Vi förutsätter att detta är ett nytt synsätt avseende punktprickad mark och att det appliceras lika givmilt när övriga privata fastighetsägare ansöker om detaljplaneändringar.

Om Umeå kommun ska göra ett nytt ställningstagande för områdets estetiska utseende vill vi att kommunen på samma sätt ska ta ett helhetsgrepp på att förändra och omarbete nuvarande plan 2480K-03/49 där krav på tegeltak, fasadfärger, likställa BTAn, minimal punktprickad mark osv enligt föreslagen detaljplan för Glasbjörken 2 ska likställas med övriga fastigheter inom planområdet.

Man konstaterar i handlingarna att Glasbjörken 1 och 5 har hus med högt bevarandevärde. Om dessa fastigheter ska omfattas av fortsatt planering så vill vi att antikvarisk medverkan är representerad under planförfarandet.

Kommentar

I yttrandet hänvisas till den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Här följer därför en beskrivning av bakgrunden till planansökan. De befintliga byggnaderna på fastigheten Glasbjörken 2 strider delvis mot gällande detaljplan (2480K-P03/49). Byggnaderna uppfördes efter att byggnadsnämnden 2007-03-21 § 89 beslutat om bygglov för tillfällig åtgärd (för nybyggnad av bostadsbyggnad för särskilt boende). Bygglovet var tidsbegränsat t.o.m. 2012-12-31 och efter detta datum saknades bygglov. En ansökan om planbesked inkom till byggnadsnämnden 2023-01-12 och en ansökan om permanent bygglov i efterhand inkom 2023-01-13. Bygglovsansökan avslogs 2023-04-25 § 112. Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-15 § 172 om att förelägga fastighetsägaren (Umeå kommun) att vidta åtgärder (- att byggnadsverk avlägsnas från fastigheten och att fastigheten återställs) för att följa villkoren angivna i tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov. Beslutet om föreläggande upphävdes 2025-05-21 av Mark- och miljööverdomstolen, bland annat med hänvisning till att kommunen inlett ett detaljplanearbete för den aktuella fastigheten och att det därför är sannolikt att lov kommer att kunna ges i efterhand för aktuella byggnadsverk.

I en detaljplan prövas det som ansökan omfattar och huruvida det är en lämplig användning av marken på den aktuella platsen. Planområdet omfattar endast fastigheten Glasbjörken 2. En eventuell ändring av gällande detaljplan är därför inget som prövas i planförslaget. I yttrandet nämns också en eventuell utveckling av fastigheten Glasbjörken 1 samt bevarandevärdet på fastigheterna Glasbjörken 1 och 5. Då de fastigheterna inte ingår i planområdet är det inte något som prövas inom ramarna för denna detaljplan.

Planförslaget innehåller bestämmelser om placering och utformning som säkerställer att bebyggelsen inom planområdet samspelar med befintlig omgivande bebyggelse. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek och bestämmelse som hindrar att parkeringsplatser anläggs på större delen av fastigheten bidrar till en ändamålsenlig struktur, där lämplig bebyggelse för ändamålet kan uppföras, samtidigt som tillräcklig friyta säkerställs.

Tillkommande bebyggelse bedöms också samspela med befintlig bebyggelse i området som karaktäriseras av luftiga tomter. I planförslaget finns mindre områden med prickmark, men det finns även bestämmelser om maximal byggrätt vilket är ett annat sätt att begränsa markens utnyttjande.

Syftet med gällande plan (2480K-P03/49) är att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter för verksamheter (småindustri och hantverk) och bostäder. I yttrandet anges att befintlig bostad på Glasbjörken 2 är förlagd närmre verksamhetsdel på fastigheten Glasbjörken 3 än vad gällande detaljplan medger och att ytterligare utveckling av fastigheten skulle kunna innebära negativa konsekvenser för verksamhetsutövaren samt för de boende i den tillkommande delen. Syftet med planförslaget är att möjliggöra för bostäder, vilket bekräftar befintlig användning. För att skapa förutsättningar för ändamålsenliga bostäder medges en viss utökningen av byggrätten. Planförslaget reglerar att huvudbyggnad får vara maximalt 550 m², vilket innebär att befintlig bostadsbyggnad kan byggas ut med cirka 100 m². Planförslaget innehåller bestämmelser om prickmark som säkerställer att bebyggelse inte får placeras närmre fastighetsgräns mot Glasbjörken 3 än i dagsläget. Som det beskrivs i yttrandet skulle eventuellt tillkommande bostadsdel kunna byggas till i den norra delen av bostadsbyggnaden, vilket innebär att bostadsdelar skulle kunna placeras närmre verksamhetsområdet inom fastigheten Glasbjörken 3 än i dagsläget. Då gällande plan (2480K-P03/49) medger verksamheter som är lämpliga att bedriva i ett bostadsområde och har en bestämmelse om störningsskydd: *[m] Verksamheten får inte vara störande för omgivningen*, bedöms inte planförslaget innebära något tillkommande hinder för att bedriva pågående verksamheter på närliggande fastigheter eller innebära olägenheter för boende inom Glasbjörken 2.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Ett två meter brett område med prickmark tillkommer i fastighetsgräns mot Glasbjörken 1

Planbeskrivningen

- Tillkommande egenskapsområde med prickmark beskrivs och motiveras.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga nya utredningar tillkommer eller revideras med anledning av det som framkommit under samrådtiden.