

## Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2018/00016

Datum: 2021-10-05

Handläggare: Malin Nyberger



Denna detaljplan har i ett tidigare skede genomgått hela planprocessen från samråd till antagande. Detaljplanen genomgår nu delvis en förnyad planprocess, vilket innebär att detaljplanen går ut på förnyad granskning innan ett eventuellt antagande. Detaljplanen utgör samma ärende som tidigare varför det i planhandlingarna finns granskningsutlåtande från föregående planprocess. Dessa handlingar är en produkt av tidigare samråd och granskning där synpunkter från dessa skeden framgår. **Denna handling utgör granskningsutlåtande från föregående planprocess.**

### Detaljplan för fastigheten Syrenen 7 m.fl. inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Syrenen 7 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och säkerställa friyta samt möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan.

#### Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-03-09 – 2020-03-30** samt granskning under tiden **2021-05-19 – 2021-06-09**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

#### LÄNSSTYRELSEN

##### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för bostädersamt möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan.*

Länsstyrelsen yttrade under samrådet den 27 mars 2020. Synpunkterna behandlade bl.a. trafikbuller, stadsbild och planutformning

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### Övrigt

Länsstyrelsen uppmärksammar i samrådsredogörelsen att Brandförsvaret i sittytrande inte har nämnt något om att det inte går att nå utrymning från räddningsfordon via innergården pga eventuell gårdsöverbyggnad. Om det är så att brandförsvaret inte har uppmärksammat detta bör de informeras under granskningen, om inte deras förslag till Tr-2 trapphus är lösningen för detta.

#### Kommentar

*Brandförsvaret har tagit del av detta. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## LANTMÄTERI

I matrisen över fastigheter och konsekvenser behöver några ändringar göras. För Syrenen 7 och 9 beskrivs konsekvenserna med u-området och det behöver utökas med att ledningsrätt kan bildas inom u-området för ledningarna. Det är ledningshavaren som ansöker hos Lantmäterimyndigheten om ledningsrätt och bekostar den. I en ledningsrätt behandlas eventuella ersättningar för markinträng.

Det finns även ett officialservitut för väg som berör Syrenen 7 och 9 som behöver tas bort, vilket görs i en lantmäteriförrättning. Eventuella ersättningar behandlas i förrättningen och båda berörda fastighetsägare kan ansöka om att ta bort servitutet.

För befintligt avtalsservitutet avseende fjärrvärme behöver konsekvenserna utökas med att parterna kan själva ta bort avtalsservitutet eller om avtalsservitutet påverkas i en lantmäteriförrättning mellan de berörda parterna kan det tas bort efter yrkande.

Under rubriken Ledningsrätt/Servitut är det angivet att exploatören/fastighetsägaren bekostar ledningsrätten. Detta kan inte vi ta beslut om, om inte exploatören/markägare frivilligt tar på sig betalningsansvar. Är detta en del av ett exploateringsavtal? Det står ingenting om servitut i detta stycke. Avtalsservitut och officialservitut bör beskrivas.

Under rubriken Gemensamhetsanläggning behöver det beskrivas vad ensamfällighetsförening är och även vad alternativet är, dvs delägarförvaltning.

I sista stycket står det att det har getts förutsättningar för 3D-fastighetsbildning av centrumplanet i byggnaden vilket stämmer men även bostäderna kan 3D-avstyckas. Behovet av att använda en annan fastighet kan även lösas med servitut eller avtalsservitut.

## Kommentar

*Planbeskrivningen har kompletterats med information om att ledningshavaren ansöker om ledningsrätt inom u-området. Det är sökande för planen som ska stå för kostnaden eftersom det är genomförande av planen som föranleder att ledning måste flyttas. Inför antagande har ett avtal tagits fram för att reglera detta.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende officialservitut för väg.*

*Planbeskrivningen har kompletterats angående avtalsservitut och att vardera part kan ta bort avtalet.*

*Stycket om gemensamhetsanläggning har kompletterats inför antagande.*

*Stycket om 3D-fastighetsbildning har kompletterats enligt Lantmäteris yttrande.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

## **TEKNISKA NÄMNDEN**

### **Trafik och gata**

Vi ser positivt på att det har tillkommit en reglering om att infart till parkering för bostäder enbart får ske från Skiftesvägen.

Det är viktigt att det finns besöksparkering lätt tillgängligt även för besökare till bostäderna, annars är det risk att dessa bilar parkeras längs gatan istället. Eftersom bilparkering kommer att ske i garage krävs en extra genomtänkt lösning så att även besökare hittar dit och tar sig in där.

Det kommer att finnas behov av cykelparkering även på förgårdsmark. Vi tolkar det som att bestämmelsen n2 enbart avser att bilparkering inte tillåts men det kanske vore bra att tydliggöra.

### **Drift och underhåll**

Inga synpunkter.

### **Park och natur**

Det är viktigt att säkerställa att gårdens utemiljö även efter förtätning har förutsättning för sociala kvaliteter. Kommunal parkmark i närheten kan och ska inte kompensera för dysfunktionella gårdar. Detta är även en fråga om social hållbarhet.

I planen föreslås friytor på bjälklag. Det finns många exempel på hur denna lösning trots goda intentioner ger omöjliggör god gestaltning av friytan. Om man ändå vill bygga friyta på bjälklag är det viktigt att nedanstående föreskrifter skrivs in i planen.

I planen föreslås 40 cm jordlager lagom. Det kan möjligen vara lagom för gräsmatta men för träd och större buskar kommer det vara för lite. Bjälklaget gör att jorden inte har kontakt med grundvattnet och kommer dessutom det vara dränerat vilket resulterar i en mycket torr växtjord. Samtidigt tappar den både sin buffrande effekt och infiltration vilket gör att jorden vid kraftiga regn lätt blir blöt och geggig.

På platser där träd ska kunna växa bör bjälklaget dimensioneras med minst 80 cm växtjord ovanför dränering och isolering och minst 8 m<sup>3</sup> växtjord per träd. Detta är får gärna gälla även för växtjordar för buskar och gräs. Där driftfordon planeras behöva köra måste bjälklaget kunna tåla den kombinerade vikten av jordens vikt, vikten av fullvuxna träd och vikten av eventuella framtida arbetsfordon, upp till 17 ton. Vidare bör bjälklaget utföras så att en normal gård utan inskränkningar kan utvecklas ovanpå. Det innebär bland annat att det ska vara möjligt att anlägga och använda ett bevattningssystem eftersom den naturliga vattentillgången för träd och växtlighet (grundvattnet) går förlorat. Bjälklagets konstruktion bör därför inkludera lösning för fullgott tätskikt och isolering samt dränering.

Don för ventilation bör inte anläggas eller placeras så att det stör friytornas utformning, funktioner och nyttjande. Buller från ventilation/uppvärmning bör alltså inte förekomma i eller riktas mot friytorna. Det innebär också att markvärme inte bör läcka ut på ett sådant sätt att det påverkar träd och buskar väsentligt som ska växa ovanpå bjälklaget, dvs extra isolering kan komma att behövas.

### **Kommentar**

*Besökande förväntas parkera i parkeringsgaraget för bostäder. Enligt uträkning är det möjligt att göra parkeringsgaraget större än dagens parkeringsnorm, eftersom besöksparkering är inkluderat i parkeringsnormen och det här finns yta för ännu fler parkeringar så bedöms det kunna säkerställas bra besöksparkeringar.*

*Förgårdsmarken lämpar sig inte för parkering för bilar, men att ställa upp cyklar går utmärkt. Förgårdsmarken är 4 meter bred och en cykelplats upptar ca 2 meter.*

*Att ställa krav på jorddjup om 0,8 meter över hela bjälklaget anses vara i överkant. Det är dessutom svårt att reglera att det ska vara lokalt djupdjup om 0,8 meter för att kunna plantera träd. Hur många ställen av detta lokala djupdjup ska det vara osv. Ett minsta djupdjup anses säkerställa gräsmatta och mindre buskar. Träd kan planteras i planteringar som höjs ovan gräsmatta för att säkerställa att jorddjupet blir tillräckligt. Exakta tekniska lösningar för att friytan ska fungera över tid regleras inte i detaljplanen. Tekniska lösningar förändras konstant och om detaljplanen reglerar dessa bitar löper den en risk att bli utdaterad inom kort. I efterkommande bygglovsskede får exakta krav för bjälklagets bärrighet fastställas.*

### **BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR**

Brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter på förslaget till detaljplan förfastigheten Syrenen 7 mfl, dnr BN-2018/00016

### **UMEÅ ENERGI AB**

Umeå Energi har inget att erinra avseende bredbands-, el-, eller fjärrvärmeledningar.

### **VAKIN**

*Vatten och Avlopp*

Inget att erinra.

*Avfall och återvinning*

Källsortering, dvs utsortering av samtliga fraktioner bör finnas. Beräkning av uppskattad avfallsmängd görs utifrån NOA 18. Tänk på att ta höjd för förändringar i mängder och krav som kan komma att ske i framtiden.

Vid anläggande av underjordsbehållare ska dessa punkter uppfyllas.

- Tänk på att bilen inte kör på gång- och cykelväg el. korsar dessa.
- Behållaren får placeras maximalt 5 meter från uppställningsplats från kranbilen. Avståndet mäts från behållarens mittpunkt.
- Behållaren ska placeras minst 2 meter från träd, bilar och liknandesom kan skadas i samband med tömning. Avståndet mäts från yttersta kant/plattformen.
- Fri höjd för tömning ska vara minst 10 meter.
- Höjdskillnaden mellan behållare och uppställningsplats får varast högst +/- 2 meter.
- Totalvikten för behållare och avfall får inte överstiga 2000 kg.

- Godkänt fallskydd ska finnas under tömning.
- Blockering av väg ska undvikas för att inte hindra övrig trafik. Planera därför in en angöringsficka för bilen.
- Fordonets angöringsplats får inte vara placerad vid utfarter eller placeras vid korsning.
- Tänk på att underlaget ska vara hårdgjort och anpassat för fordonets tyngd så att fordonets stödben, som fälls ut innan tömning inteskapar gropar i markbeläggningen.
- Endast behållare med tvåkrokssystemet accepteras.
- Mått och anvisningar för uppställningsplats, vändplaner etc. finns igällande NOA 18.

### Kommentar

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### SKANOVA

Vi har inget att erinra.

### YTTRANDE 1

Detaljplanen för Syrenen 7 m.fl. är en fruktansvärd exploatering som intehör hemma i ett villaområde och vid en vägkorsning på Grisbacka.

Att planera för en U-formad huskropp med maximal hushöjd på 7 våningar bland villor som är 2 våningar höga och dessutom planera för en innergård "fryta" som byggherren har möjlighet att höja upp till 5,5 meter som ansluter mot Syrenen 6 och Syrenen 10, detta skulle innebära en väldig insyn mot innergårdarna för Syrenen 6 och 10.

Det verkar som att kommunens detaljplansplanering inte alls tar hänsyn till befintliga fastigheter när det gäller höjd på huskroppar, insyn, buller och trafik vid en ny exploatering.

### Kommentar

*Att planförslaget uppvisar en relativ sluten och kompakt kvartersstruktur, har sin riktighet. Stadsdelen genomgår en förändring som är kopplad till översiktsplanens strategier för att vi ska uppnå målet om 200 000 invånare till år 2050.*

*Umeå kommun anser att det är rimligt att i direkt koppling till busstrafikens stomlinje och med hänsyn att flera detaljplaner efter Backenvägen koncentreras och utveckla bebyggelsen i tätare och mer kompakta kvarter. Utvecklingen har i första hand påskyndats av förändringar i verksamheter som lämnat stadsdelen och också varit ytkrävande. Det har skapat förutsättningar att pröva större exploateringar i en annan skala. Förändringarna efter Backenvägen har också skett i korsningspunkterna med stadsdelens tvärgator vilket medfört en större koncentration kring cirkulationsplatserna och där människor i högre grad rör sig. Att anpassa bebyggelseutvecklingen efter kollektivtrafikensstruktur är också en idag etablerad företeelse som*

*stärker kollektivtrafikens position som färdmedel. Även om den slutna kvartersformen och den högre byggnadshöjden till synes är främmande är detaljplanen överensstämmande med översiktsplanen.*

*Inför antagandet har regleringen i plankartan förändras för att säkerställa att friyta ovan nockhöjd för centrumverksamheten hamnar på ett avstånd om minst 11,5 m från fastighetsgräns. Mellan centrumverksamheten och fastighetsgräns får ramp ned till parkeringsgaraget och en terrassering av friytan ned till markplan uppföras. Utöver detta har det lagts till att bygglov för ändrad användning får inte ges förrän ett plank om 2 meter har uppförts i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och 10. Detta plank ska uppföras av exploatören för detaljplanen.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 2**

Jag har synpunkter på byggnationen av Syrenen 7, motsätter mig 7 våningar som medför skugga på min fastighet samt att ännu mer fordonstrafik och buller efter Tallparksvägen mot Sandåkersgatan. Detta medför storrisk för alla barn som passerar Tallparksvägen/Skiftesvägen på väg till Gris-backaskolan.

Jag motsätter mig inte byggnation på Syrenen utan att det blir 7 våningarhögt.

### **Kommentar**

*Se kommunens svar angående täthet och byggnadshöjd under yttrande 1.*

*Skuggning som planförslaget bidrar till anses inte vara en betydande olägenhet. Planförslaget skuggar olika delar av omgivningen under dagen, men omkringliggande bebyggelse bedöms, utifrån skuggstudien, fortfarande ha tillgång till både dagsljus och solljus i tillräcklig utsträckning.*

*I varje detaljplan jobbar en arbetsgrupp med olika kompetenser. Exempelvis sitter en trafikplanerare med och bevakar trafikfrågorna. I denna detaljplan har en trafikutredning tagits fram av en konsult. Både konsulten och våra trafikplanerare bedömer att det inte kommer att bli sådan hög belastning att det blir osäkert ur trafiksynpunkt. Sedan planerar Umeå kommun för att 65 % av alla resor ska ske med hållbara transportmedel, ex cykel eller kollektivtrafik. Att det blir svårare att ta sig fram med bil längs vissa gator är ett sätt att försöka få till en beteendeförändring hos medborgarna som då hellre kanske väljer att cykla. Det kan alltså upplevas som ett stort problem med framkomlighet, men det är också planerat för att det ska fungera så.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 3**

Med merparten lägre bebyggelse lämpar det sig inte med en 7 våningsbyggnad i detta område. Huset är stort och högt och skulle särskilja sig från omgivande bebyggelse.

Konsekvensanalysen på en ny livsmedelsetablering visar tydligt vad det skulle innebära för Coop Grisbacka. Det behövs en livsmedelsbutik i området och det är Coop grisbacka. Vi behöver inte ytterligare ett miniköpcentrum som urholkar Centrum.

### Kommentar

*Se kommunens svar angående täthet och byggnadshöjd under yttrande 1.*

*Ja, konsekvensanalysen visar på att det kan bli en tuff konkurrens om det uppförs en livsmedelsbutik. När handelsutredningen var klar lyftes denna fråga till Byggnadsnämnden och de beslutade att vi fortsatt skulle planera för en centrumverksamhet om 2200 BTA. Detaljplanen reglerar dock inte att det måste bli en livsmedelsbutik, det kan bli någon annan centrumverksamhet också.*

### YTTRANDE 4

Trots en mängd välmotiverade och genomtänkta synpunkter fortsätter kommunen att hävda att den föreslagna bebyggelsen harmoniserar med omgivningen, eller för att citera detaljplaneförslaget där det påstås att dettagits fram i "Relationen till glesbebyggd och småskalig villastruktur i det närliggande området." [s.18] samt att bebyggelsen ska " ...anpassa sig efter villastrukturen " [s.21]. Tror ens författarna till detaljplaneförslaget själva på detta? Istället tycks utformningen av planområdet till största delen vara anpassad till eventuell kommande hög bebyggelse på Kattfoten 6 [s.18]. Största hänsyn bör naturligtvis tas till den befintliga låga omgivandebebyggelsen.

Att föreslå en detaljplan som tillåter en sammanhållen huskropp med 7 våningar i ett område med främst låg och medelhög bebyggelse är häpnadsväckande. Vi motsätter oss absolut inte någon exploatering av Syrenen 7 men då måste en anpassning ske gentemot den omgivande bebyggelsen vilket betyder att man dels sänker höjden på byggnaderna samt att man tar bort möjligheten att etablera en så kallad upphöjd friyta mellan byggnaderna.

Som förslaget för närvarande ser ut innebär det en helt oacceptabel förtätning och förändring i stadsbilden i förhållande till närliggande bebyggelse. Även remissinstansen Länsstyrelsen ser det uppenbara, nämligen att planförslaget " ...inte tar någon hänsyn till områdets småskalighet och genomsiktighet." samt att " ...planförslagets exploatering är alltför kraftfull inom omgivande stadslandskap...".

Vi kräver därför att planförslaget omarbetas på så sätt att antalet våningar sänks men gärna med bibehållen struktur. Det vill säga att de högsta byggnaderna anläggs mot Grubbevägen och Backenrondellen och de lägre längs Skiftesvägen samt Backenvägen.

Att ständigt motivera en extrem exploatering med mantran såsom "femkilometersstaden" samt "200 000 invånare" börjar faktiskt bli tröttsamt. Ska dessa numera slitna klyschor trumfa över allt vad sunt förnuft heter? Även författarna till kommentarerna i samrådsredogörelsen inser nog innerst inne detta då de skriver att "den högre byggnadshöjden till synes ärfrämmande..." [s.3]

Angående samrådskretsen som har fått information om byggplanerna så har det



urvalet gjorts väldigt snävt [s.14] då den föreslagna bebyggelsen och den tillkommande trafiken i praktiken kommer att inverka dramatiskt på en betydligt större del av området än vad som kommunen definierat som samråds-krets. Noterbart är att samråds-kretsen endast omfattar 4 st friliggande villor varav två (2) lösts in av exploatören som dessutom redan fått beviljade rivningslov för dessa. I övrigt handlar det om Coop Grisbacka, Grisbackakyrkan, Hartviksgården, Kattfoten 6 (vilken snart även kan komma att bebyggas med höghus) samt några ytterligare. Som man frågar får man svar heter det och att välja en så snäv samråds-krets kan tolkas som att kommunen vill begränsa antalet synpunkter.

Trots att den föreslagna friytan flyttas några meter österut är det för oss helt oacceptabelt att få en sådan upphöjs utsiktsplats endast några få meter från vår tomtgräns. Även remissinstansen Länsstyrelsen påpekar det uppenbara i att den kommer att upplevas negativt för fastigheterna Syrenen 6 och 10. På denna friyta tillåts enligt planförslaget även komplementbyggnader med en nockhöjd på hela 5,5 meter och skulle det utnyttjas maximalt kan det innebära att vi i värsta fall får en massiv "vägg" några få meter från vår tomtgräns och ett sådant intrång i vår absoluta närhet är helt oacceptabel. Med reservation för att vi tolkat skrivningen i detaljplaneförslaget korrekt kan höjden på denna vägg i värsta fall bli **över 11 meter!** (5,5+0,4+5,5) då följande finns att läsa:

*" För centrumverksamhet som inte överbyggs med bostäder regleras en högsta nockhöjd om 5,5 meter" [s. 21]*

*"Jordlager om minst 0,40 meter ovanpå bjälklag" [s.20]*

*"Utöver reglerad nockhöjd får komplement till friyta uppföras " [s.20]*

*"Komplementbyggnader får maximalt uppföras med en nockhöjd om 5,5 meter" [s.20]*

Vi anser att friytan bör placeras i marknivå vilket torde vara det mest naturliga. Hela tanken med en centrumverksamhet under friytan är djupt onaturlig för en stadsdel som Grisbacka och känns enbart som ett sätt att gå exploatören till mötes. De båda närliggande fastigheterna, Syrenen 6 och 10, har för närvarande trädgårdar med minimal insyn. Höga flerfamiljshus nära befintlig lägre bebyggelse innebär att de fastigheterna, plötsligt får flera höga hus som överblickar den egna fastigheten. Det som tidigare varit en avskild trädgård får plötsligt en stor mängd lägenhetsfönster riktade mot sig. Utsikten från sjuvåningshus innebär att man till och med ser rakt ned i trädgårdarna. Förutom denna insyn kommer de höga byggnaderna att medföra oönskad skuggning på fastigheten Syrenen 6 [s.39]. En lägre byggnadshöjd skulle kraftigt förbättra den situationen.

Till det kommer alltså en möjlig bebyggelse ovan friytan vilken sammanlagt kan nå en höjd ovan marknivå på över 11 meter. Och detta endast några få meter från vår fastighetsgräns. Detta är katastrofalt! Upplevelsen av att någon står vid kanten på denna friyta och tittar ned i trädgården är svår att förstå sig. Därför vore det önskvärt att det togs fram en simulering av detta för att få en tydligare upplevelse från båda håll. Insynsintrånget skulle dock väsentligen kunna reduceras om man placerade ett estetiskt plank längs hela västra gränsen av den upphöjda friytan. Det är mycket olämpligt att placera höga flerbostadshus så nära äldre villabebyggelse med hänsyn till den insyn som uppkommer. Det är inte heller lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. De närliggande fastigheterna har aldrig haft



någon anledning att förvänta sig att en så hög exploatering skulle ske på andra sidan fastighetsgränsen. Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ettriktigt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör också betydande olägenheter.

I planhandlingarna nämns en terrassering [s.20] men ett förtydligande måste till för att förklara hur denna terrassering kommer att gestalta sig sett från fastigheterna Syrenen 10 & 6. Terrasseringen ska även tillgängliggöra friytan [s.20] men hur och för vem? Från vilket håll? Via trappor eller hiss? Mycket information saknas kring denna terrassering och då denna terrassering ligger mot fastigheterna Syrenen 10 & 6 måste detta tydliggöras betydligt bättre i planhandlingarna, gärna även den med en simulering.

Med tanke på att garageutfarten från Almen2 m.fl. även den kommer att mynna ut mot Skiftesvägen kommer det sammantaget generera en mycket stor trafikökning längs Skiftesvägen vid en tidpunkt då många skolbarn frånförskoleåldern och uppåt befinner sig, både som gående och på cykel. Detta gäller hela året men i synnerhet vintertid då det är upplagt för olyckstillbud då trottoarerna (hittills) inte skottas utan använts som snöupplag. Den ökade trafikmängden kommer även att kraftigt försvåra för boende längs Skiftesvägen att ta sig ut på morgonen från fastigheterna, med ökad risk för olyckor och tillbud, både för gående samt andra fordon.

Vid ett antal tillfällen i planbeskrivningen nämns en förhoppning om att den föreslagna detaljplanen ska utveckla centrumverksamheten i området genom att det möjliggörs handel under friytan och ett ihärdigt rykte pekar ut Lidl som en tänkbar part för dagligvaruhandel. I konsekvensanalysen för handel på Syrenen 7 utförd av konsultföretaget Niras görs bedömningen att detta kommer att påverka Coop Grisbacka mycket negativt och att det finns en överhängande risk att Coop Grisbacka kan komma att läggas ner på grund av konkurrensen. Man slås då av frågan om författarna till detaljplaneförslaget verkligen har läst konsekvensanalysen ordentligt? Än mindre har man tydligen förstått vilken fantastisk motsägelse det är i att man å ena sidan säger att en etablering av centrumhandel kommer att utveckla området samtidigt som konsekvensanalysen spår att Coop Grisbackakan komma att läggas ner? Om det dessutom i framtiden visar sig att den dagligvaruhandel som etablerar sig under friytan inte får tillräcklig lönsamhet och därför efter en tid väljer att lägga ner, hur kommer då centrumverksamheten kring Grisbacka att se ut om Coop Grisbacka redan är nedlagt? Många mindre aktörer, bland annat Andreas Herrmode, har tidigare gjort tappra försök att etablera sig i området men faktum är att närheten till Umeå centrum, de många handelscentra i Umeås omnejd samt den allt mer växande e-handeln gör att någon större framtid för en ökad centrumverksamhet på Grisbackaområdet ter sig allt mer avlägsen. Undantagen är givetvis snabbmatsrestauranger, såsom pizzerior och hamburgerbarer, vilka troligtvis även i fortsättningen kommer att finnas kvar. De som lagt förslaget om centrumhandel under friytan på Syrenen 7 bär därför ett stort ansvar på sina axlar. Idag har vi en fantastisk Coopbutik i närområdet men i framtiden riskerar planerna för en centrumverksamhet under friytan att spolia alla detta, om nu inte de optimistiska skrivningarna i detaljplaneförslaget slår in.

En annan tanke dyker upp då vi läser att planen är att parkeringen till centrumhandeln kommer att ligga inuti fastigheten på Syrenen 7. Det är inte så svårt att föreställa sig att besökare till centrumhandeln främst kommer att parkera på Coop Grisbacka och sedan gå tvärs över gatan. Många bilförare drar sig för att parkera i parkeringshus och i synnerhet kvinnor kan känna en viss oro för det. Självklart kommer detta att skynda på nedläggningen för Coop Grisbacka då deras parkering upptas av besökande till deras konkurrent.

I samrådsredogörelsen [s.16] påstås att garageinfarten mot Grubbevägen inte kommer att "belasta morgontrafiken då dessa verksamheter oftast har lite senare öppningstider." Är det verkligen okänt för författarna till detaljplane-förslaget att normal öppettid för dagligvaruhandel ofta är 07.00, exempelvis för Coop Grisbacka och ICA Kvantum? Självklart kommer en garageinfart mot Grubbevägen att än mer försämra trafiksituationen i närområdet med ökad olycksrisk som resultat.

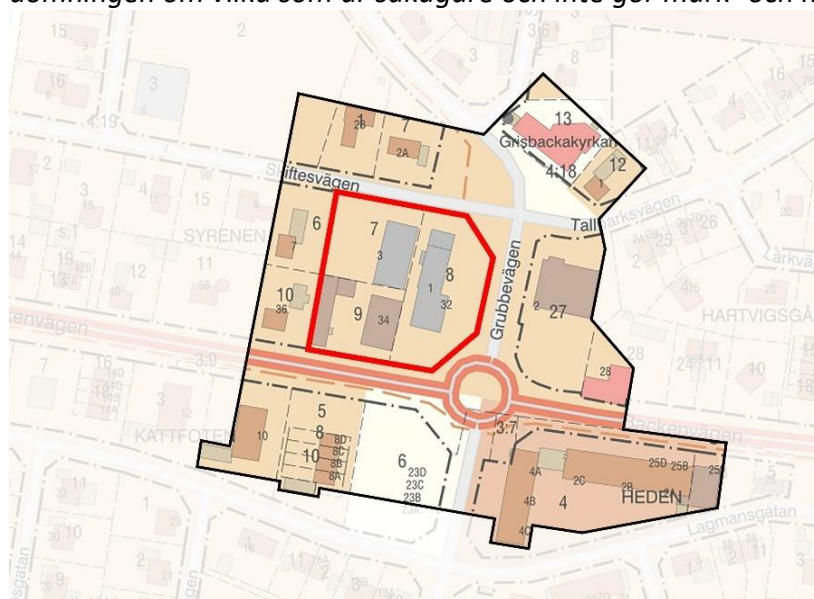
I planbeskrivningen [s.49] nämns det samägda plank som står mot fastighetsgränsen i väster. Planket uppfördes med bygglov 2003 och kommer därför att stå kvar även framöver. Detta plank höjdes delvis upp till 2,5 meter i samband med dess uppförande för att minska insynen samt buller från verksamheten från Bilspektrum. Vi köpte fastigheten Syrenen 6 år 2005. Dåstörningarna och insynen knappast kommer att minska i framtiden kräver vi att planket längs hela östra tomtgränsen kan höjas upp till 2,5 meter.

### Kommentar

*Kommunens svar angående byggnadshöjd och täthet kan ses under Yttrande 1.*

### Samrådskretsen

*Sakägarkretsen består utav de som bor närmast och som bedöms kunna påverkas av exempelvis insyn, skuggning, buller. Detta är en avgränsning som kommunen gjort, men alla har ändå möjlighet att inkomma med synpunkter. Den slutliga bedömningen om vilka som är sakägare och inte gör mark- och miljödomstolen.*



### Friyta

Intentionen med friytan är inte tänkt så som beskrivs i yttrandet, alltså att det ska finnas en möjlighet att bygga en vägg om 11 meter där centrumverksamhet planläggs. Syftet med bestämmelsen "Utöver reglerad nockhöjd får komplement till friyta uppföras" är att säkerställa att möjlighet finns att uppföra staket i kanten av friytan. Detta ur säkerhetssynpunkt eftersom friytan kan komma att uppföras på taket till centrumverksamheten. Syftet är också att säkerställa att det är okej att uppföra en gungställning eller exempelvis en basketkorg. Inför antagandet har detta förtydligats. Det handlar alltså om komplement och inte om komplementbyggnader och därför gäller inte höjden 5,5 meter som den gör i bestämmelsen om komplementbyggnader. Detta har förtydligats ytterligare inför antagandet.

### Insyn

För att minska insynen har det reglerats att inga balkonger får uppföras på gavlar mot Syrenen 6 och 10. Inför antagandet har regleringen i plankartan förändras för att säkerställa att friyta ovan nockhöjd för centrumverksamheten hamnar på ett avstånd om minst 11,5 m från fastighetsgräns. Mellan centrumverksamheten och fastighetsgräns får ramp ned till parkeringsgaraget och en terrassering av friytan ned till markplan uppföras. Utöver detta har det lagts till att bygglov för ändrad användning får inte ges förrän ett plank om 2 meter har uppförts i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och 10. Detta plank ska uppföras av exploatören för detaljplanen.

### Konkurrens livsmedelsbutik

Se kommunens svar under yttrande 3.

Fastigheten är flexibelt reglerad. Skulle det inte bli någon centrumverksamhet så finns möjligheten att bygga endast bostäder. Förvisso har vissa butiker öppettider från klockan 07.00, denna tid brukar dock inte vara någon rusningstid för butikerna. Trafikplanerare har varit med i arbetsgruppen för denna detaljplan och det har gjorts en trafikutredning. Den reglering som trafikavdelningen ansåg behövdes har reglerats i planen. Detta är att infart till centrumverksamhet ska ske mot Grubbevägen och infart till garage för bostäder ska ske via Skiftesvägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

## YTTRANDE 5

Vi boendes på Syrenen 10 upplever att våra frågor om oklarhet gällande främst friytan som angränsar mot vår fastighet ej besvarats i samrådsredogörelsen. Även Länsstyrelsen underströk ett behov av tydlighet kring möjlig utformning av denna yta som angränsar mot Syrenen 6 & 10. Det beskrivs i redogörelsen att planen omarbetats så att friytan ovan mark skall terrasseras ned till marknivå, en beskrivning som vi utan illustration har svårt att föreställa oss. Vi ställer oss frågandes till om en sådan lösning ens är praktiskt möjlig eftersom terrasseringen i så fall skall falla från cirka 6 meters höjd ned till marknivå på väldigt begränsat djup. Vi utgår då ifrån att terrasseringens syfte är att göra den upphöjda friytan accessbar. Vi upplever att planen oavsett om friytan förläggs ovanpå centrumverksamhet eller ej, kommer innebära stora tillkommande strömmar med fotgängare längs vår tomtgräns vars insyn kommer vara högst påträngande med tanke på terrasseringens höjd.

Då den byggnad som är uppförd längs tomtgränsen mot Syrenen 10 rivs anser vi det rimligt att införa ett krav i detaljplanen på att plank skall uppföras för att begränsa denna påverkan. Ett plank med krav på acceptabel estetik samt höjd på minst 2 meter. Vidare tycker vi oss också se en avsaknad av vettiga argument för att uppföra högre bygghöjd mot rondellen. Byggnadens storlek i sig är tillräcklig för att markera centrum vid jämförelse mot Kattfoten 6. En harmonisering av höjden på maximalt 6 våningar skulle även lindra effekten av skuggningar på omgivande byggnader inklusive lägenheter inom den aktuella detaljplanen.

### **Kommentar**

*Inför antagandet har en illustrationsbild för hur terrasseringen skulle kunna ta form lagts till i planbeskrivningen. Terrasseringen består av nedtrappande etapper samt en ramp.*

*Innergården kommer att kunna nås ifrån trapphusen också. De boende kommer troligen i allra största grad att gå denna väg. Terrasseringen kommer troligen användas av besökare om inte boende släpper in dem via trapphusen.*

*Inför antagandet har regleringen i plankartan förändras för att säkerställa att friyta ovan nockhöjd för centrumverksamheten hamnar på ett avstånd om minst 11,5 m från fastighetsgräns. Mellan centrumverksamheten och fastighetsgräns får ramp ned till parkeringsgaraget och en terrassering av friytan ned till markplan uppföras. Utöver detta har det lagts till att bygglov för ändrad användning får inte ges förrän ett plank om 2 meter har uppförts i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och 10. Detta plank ska uppföras av exploatören för detaljplanen.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **YTTRANDE 6**

Umeå har andra ytor som kan bebyggas. tex I 20. Det ni nu planerar och smyger fram (då Syrenen förmodligen kommer att vara vägledande vad gäller hushöjd) är inte bra. För mycket folk på ett ställe. Frågan är också vad Husens höjd kommer att bli när det hur hög sockeln kommer att bli på de andra husen på Almen. Tex 21 m + sockel vad innebär det? En botten våning med förhöjd sockel för att hindra insyn? Insyn på befintliga tomter tas inte med.

Samrådsretsen är alldeles för liten då hushöjderna påverkar hela det närliggande området mer än de stackare som ni samråder med.

Byggnadsvolymer i sydost är av sluten karaktär mot rondellen Backenvägen/Grubbevägen för att skapa en skyddande barriär mot buller. Hur tänker ni då för oss som bor efter Grubbevägen? Finns ingen barriär där. De hus som redan finns är äldre och har förmodligen inte samma skydd mot ljud som nya, Får vi ersättning för att bullerskydda våra hus?

Planförslaget innebär att trafikolymer i området kommer att öka med cirka 30%. Redan nu passerar ca 2500 bilar/dygn på Grubbevägen. Hastigheten hålls inte och bilar kör om när man håller rätt hastighet, 30 km/h. Detta trots nya "trafikgupp" som är alldeles för "snälla" Det ökade trafikflödet som en detaljhandel skulle innebära är det verkliga inräknat? "Mätinstrumenten" har ofta lagts ut på Grubbevägen i Maj då folk har börjat cykla. Känns missvisande.

Parkeringsfrågan verkar vara dåligt utredd. Redan nu är det svårt med framkomlighet på småvägar runt omkring.

Bussarna är redan nu fulla under vintertid fastän de passerar typ var 10 minut.

- Ventilationsljuden från husen kommer att störa.

Hela området står under en betydande miljöpåverkan anser jag, och stämmer dåligt med Kommunens höga ambitioner om Hållbar utveckling.

Byggtid på 5 år! Vad innebär det egentligen? Är Almen inräknad där? Hur påverkar "pålningen" våra befintliga hus? Redan nu skakar vårt hus när traktorer passerar hur ska då inte den kommande byggtrafiken påverka.? Ingen har kollat vårt hus och hur det kan tänkas påverkas. Vårt hus ligger i en svacka på Grubbevägen (17) och där samlas det alltid vatten. Har ni kollat vattenavrinningen där?

Skuggbilden som ni tagit fram stämde dåligt på Almen. Kommer inte husen på Gribatomten att skugga Syrenen och de grön/lekytor ni planerar där?

Länsstyrelsens åsikt omkring bygget har ni inte heller tagit hänsyn till.

Bygg gärna men bygg trevligt. Kolla Arkitektupproret!

### **Kommentar**

*Planförslaget grundar sig i den Översiktsplan som finns för Umeå. Det är översiktsplanens intentioner som är vägledande för detaljplaneringen. Intentioner om att växa och bygga tätare och högre ingår i översiktsplanen och har varit vägledande för utvecklingen av Umeå sedan 2008. Denna detaljplan är en pusselbit i att förverkliga översiktsplanen och kommunens vision om 200 000 invånare.*

*Sockelhöjden ingår i den nockhöjd som är satt, höjden på nocken utgår nämligen från gatans nivå, inte sockelns nivå. Det innebär att nockhöjden är 21 meter över gatan oavsett vilket höjd det är på sockeln.*

*Om buller är ett problem för befintliga bostäder kan detta anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Om det visar sig att bullernivåerna överskreds kan ni få bidrag för att utföra bullerdämpande åtgärder. [Bullerskyddsbidrag - Umeå kommun \(umea.se\)](http://www.umea.se/bullerskyddsbidrag)*

*Innan en byggprocess drar igång kommer era hus att besiktas av en oberoende besiktningsman, en besiktning kommer även att göras efter att byggnationerna är klara. Har det blivit skador på ert hus från exempelvis vibrationer vid pålning så blir exploatören skyldig att åtgärda detta.*

*Tvärtom så skuggar Syrenen byggnader och friyta på Almen. Detta eftersom Syrenen ligger söder om Almen. Eftersom områdena skiljs åt genom en väg så blir skuggningen på Almen dock inte särskilt stor och både friytorna och bostäderna bedöms ha tillgång till dagsljus i tillräcklig omfattning.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **YTTRANDE 7**



Hur kan man beräkna trafiken bara utifrån den trafik som kommer från Bilspektrumtomten? Det finns uppgifter att det kommer byggas 513 lägenheter i närområdet. Varför finns inte dessa med i trafikutredningen? Är det inte kommunen som ska göra en översikt hur den framtida trafiken och bullret kommer att se ut för hela området och inte bara i en enskild detaljplan. Även vi som bor på Grubbevägen kommer att beröras av den ökande trafiken och mer buller.

Historiskt var Grubbevägen en slingrande landsväg från Umeå västerut mot Vännäs. När den sedan byggdes om till stadsgata så rätades kurvorna ut i möjligast mån på bekostnad av bitvis väldigt smala trottoarer. Gatan mitt emot kvarteret Almen har en bredd på inte fullt 6 meter och en trottoar på norra sidan som bara är 60 cm. Detta gör att vintertid ryms inte plogvallen på trottoaren en stor del av gatans bredd. Vilket gör Ultras bussar som trafikerar Grubbevägen har problem vid möten. Vidare blir plogvallarna väldigt höga just vid de kurviga delarna av Grubbevägen som gör att villautfarterna blir helt skymda. Den ökade trafikmängden kommer att höja olycksrisken betydligt. På vintern är det ibland omöjligt att backa ut från garaget och ut på Grubbevägen 8 pga de höga snödrivorna som totalt skymmer all trafik från öster. Det är först när halva bilen är ute på gatan som man ser kommande trafik.

Vi såg hur det blev när Tomtebo byggdes, först efter flera års bilköande byggdes en rondell och nu planeras det även för fler anslutningsvägar. Vad gör man om det blir samma trafikkaos på Backenvägen? Kommunen har ju även planer för 1.000 lägenheter på Västerhiske, ersätta Blomsterlandets växthus med bostäder Att trafiken och koldioxidutsläppen ska minska med hjälp av färre parkeringsplatser och stopp i rondeller kommer inte att fungera Försäljningen av el- och elhybridbilar har ökat betydligt och sedan alla dessa A-traktorer som också tillkommit de sista åren

### Kommentar

*Den övergripande trafikplaneringen ansvarar tekniska nämnden för. I detaljplaner så redovisas den närliggande påverkan, men det är upp till Gator och parker att göra den samlade bedömningen. I varje detaljplan ingår en arbetsgrupp med olika kompetenser, där bland annat trafikplanerare finns med och bevakar dessa frågor.*

*Trafikförordningen 3 kap 46 § säger att en förare får **backa** endast om det kan ske utan fara eller hinder för andra vägtrafikanter. Du får alltså inte börja eller fortsätta att **backa** ditt fordon om du inte har eller kan förvissa dig om att det kan ske utan fara eller hinder för andra trafikanter.*

*Angående trafikbelastning, se kommunens svar under yttrande 2.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### YTTRANDE 8

Yttrande över detaljplan Syrenen 7-9

Vi fick inte möjligheten att ingå i samrådsförfarandet men kan inte avstå från att kraftigt protestera mot konsekvenserna av planerad byggrätt. Eller egentligen avsaknad av åtgärder för att mildra effekterna av

planen, då vi inte är motståndare till en förtätning av staden för att hantera en del av Umeås befolkningsökning. Det är i huvudsak den bristfälliga trafikutredningen som gör att vi går i taket! Särskilt anmärkningsvärt då närliggande plan, omfattande kvarteret Almen, fått tas om bl a på grund av undermåliga trafikutredningar och därmed brister i påföljden i form av åtgärder. Vid kraftig exploatering av ett kvarter, som i detta fall, är det inte enbart närmaste korsningar, cirkulationsplatser och gator som påverkas, fordonen går inte upp i rök när de lämnar utredningsområdet, eller kommer från ingenstans när de närmar sig detsamma. En seriös utredning omfattar förändringar längs alla gator och vägar som har länkar fram till de trafikleder som är dimensionerade för en hög trafikbelastning, med hänsyn till buller, vibrationer och säkerhet för gångare och cyklister. I detta fall, i vår bedömning, gäller det Backenvägen och Vännäsvägen (väg 92).

Vi bor längs närliggande Fågelsångsvägen, denna och ev. Lärkvägen har blivit en genomfartsväg/smitväg för transport till och från främst Vännäsvägen. Då gatan är relativt bred och lättframkomlig medför detta att den upplevs just som en planlagd genomfart. Tyvärr är det ett fåtal som visar hänsyn genom att hålla låg hastighet varför det måste till åtgärder för att hindra fortsatt buskörning längs Fågelsångsvägen, inte minst av firmabilar. Exploatering av kv. Almen och Syrenen kommer självklart att ytterligare öka antalet transporter längs vägen. Planen måste säkerställa att åtgärder utförs för att minska trafikbelastningen på Fågelsångsvägen och troligen Lärkvägen (den senare har vi ingen direkt uppfattning om). I samband med exploateringen av Sandåkern lovades vid ett informationsmöte att den tidigare avstängningen mellan Fågelsångsvägen och Tallparksvägen skulle återställas efter Sandåkerns exploatering. Nu är det hög tid att uppfylla löftet. En minimal åtgärd kan vara ett eller flera "jobbiga" farthinder på Fågelsångsvägen. Vi emotser ett seriöst bemötande av vårt yttrande.

#### Övergripande synpunkter

Man kan inte behandla enskilda detaljplaner, särskilt då de ligger i anslutning till varandra, som isolerade händelser. Det kan förefalla taktiskt, även om det inte är så, att på ett sådant sätt stycka upp exploateringar och större förändring till "små exploateringar" som var för sig försvaras med att de har liten eller ingen negativ påverkan. Kommunen har visserligen planmonopol men det får inte missbrukas. Även om det görs rätt och riktigt enligt PBL så finns ändå en skyldighet till öppenhet och transparens, liksom att bedöma samlade effekter på ett balanserat sätt. Umeå kommun lyfts ibland nationellt fram som gott exempel när det gäller miljö och klimat med satsning på bl a cykeltrafik. Vi vill vara stolta över det, inte behöva säga att "jo, men det stämmer faktiskt inte för ...".

I konsekvensanalys Handel Syrenen 7 framgår att det är en stor butik (stor yta) som ska inrymmas. Det framgår också att det kan bli en lågprisbutik som i så fall kan komma få ett stort upptagningsområde. Oavsett typ av butik så är det givetvis en trafikalstrande verksamhet.

Planbeskrivningen tar sin utgångspunkt i Umeå kommuns översiktsplan med målet om förtätning etc. med "hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik". Vidare anges att "De offentliga rummen ska utformas med en skala som ger attraktiva,



trygga och upplevelserika platser samt stråk med plats för rekreation och grönska.” Föreliggande detaljplan bedöms förenlig med översiktsplanen. Vi tar gärna det som utgångspunkt i vår granskning av handlingarna. Vad som sedan beskrivs som ”Mer stad” ger en annan bild: ”Mer stad” uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska ”döda/passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.” Man har i översiktsplanen på så sätt garderat sig – allt är tillåtet och ryms inom planens visioner. Tråkigt.

#### Samråds-krets

Samråds-kretsen har begränsats till, förutom myndigheter, till fastighetsägare i direkt anslutning till aktuella kvarter. Det kan tolkas som att man inte vill beakta kumulativa effekter eller att man inte förstår dem. En potentiell lågprisaffär kommer generera stora trafikmängder som påverkar andra än grannarna i direkt anslutning till tomterna i detaljplanen.

#### Trafik

Utredningen har begränsats att analysera Grubbevägen och Backenvägen och konstaterar ”inga kapacitetsproblem”. Slutsatsen avgränsas till att planförslaget medför inga behov av åtgärder längs vägarna som omger kvarteret Syrenen. Det framgår inte att denna slutsats bygger på att passage till andra vägar än just dessa två kommer att stängas. För att planförslagets slutsats ska vara riktig och sann ska detta alltså kunna garanteras. Är det en riktig tolkning?

#### Kommentar

*Era synpunkter tas omhand på samma sätt som de som bedömts ingå i sakägarkretsen. Alla får yttra sig i detaljplaner. Om detaljplanen överklagas så är det Mark- och miljödöms-tolen som bedömer vilka som är sakägare och inte.*

#### Trafik

*Se kommunens svar under både yttrande 2 och yttrande 7.*

*Problem med hög hasighet eller hög belastning på befintliga vägar kan anmälas till Gator och parker. De kan om det bedöms nödvändigt uppföra farthinder, sänka hastigheter eller reglera trafiken med de lokala trafikföreskrifterna. Det går dock inte att reglera detta i detaljplanen. Era synpunkter angående Fågelsångarevägen har vidareförmedlats till Gator och parker. Upplever ni fortsatt problem kan ni ta kontakt med Gator och parker själva för att ta uti med era synpunkter.*

*Detaljplanerna har hanterats som enskilda händelser eftersom verkligheten ibland ser ut så. Olika fastigheter har förvärvats över tid och det har bidragit till att det har blivit isolerade händelser. För varje efterkommande detaljplan har dock de tidigare detaljplanerna tagits i beaktning. Exempelvis så ingår både Almen, Kattfoten och Syrenen i trafikutredningen för Syrenen. Därmed ingår den trafikökningen även i bulerutredningen.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

#### YTTRANDE 9

Umeå kommun  
Postadress: 90 84 Umeå  
Besöksadress: Skolgatan 31A  
Telefon: 09016 10 00 (växel)  
Webbplats [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplanering  
Telefon: 090-16 64 90  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

Det är för höga hus och för stor tillåten BTA inom planområdet. Att tillåta 23 meter höga hus i området står i direkt strid mot den nuvarande stadsbilden och med visionerna som kommer till uttryck i "Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske – ett förhållningssätt till stadens karaktärsdrag". Visionen om ett centrum på Hartvigsplatsen avser en småskalig bebyggelse av centrumkaraktär och inte höghus insprängda mitt bland småhusbebyggelsen. Centrumkaraktären som åsyftas ligger rimligen i linje med den söder om Backenvägen; trevåningshus med butikslokaler i bottenplan. De detaljplaner i området som hänvisas till har inte vunnit laga kraft och utgör därför inte referens för området.

\* Trafiken på kvartersgatorna kommer att öka på ett drastiskt sätt som inte är tillräckligt utrett. Skiftesvägen är redan nu en trafikfarlig plats för de hundratals barn som går till Grisbackaskolan (förskoleklass till 6:an) på grund av dålig sikt vid korsningar och krön. Tillkommande utfart från underjordiskt garage och varumottagning kommer att förvärra trafiksituationen för de oskyddade barnen. Målsättningarna enligt visionen "femkilometersstaden" är bl.a. "att gynna gång- och cykeltrafik" och "gynna barn och ungdomar samt, framför allt, kvinnors rörlighet i staden". Det är mycket svårt att se hur ett underjordiskt parkeringsgarage för 70 platser och varumottagning mot barnens skolväg skulle bidra till denna målsättning, när många föräldrar redan nu väljer att skjutsa sina barn i bil till Grisbackaskolan av trafiksäkerhetsskäl. Avvägningen mellan utfart mot Backenvägen eller mot Skiftesvägen verkar skett lättvindigt och utan barnkonsekvensanalys.

\* Redan av granskningshandlingarna framgår att den höga exploateringsgraden på en tomt avsedd för småhus innebär att kraven på friyta endast kan uppfyllas på konstgjord väg genom att skapa en artificiell "utemiljö" på taket av en livsmedelsbutik, soprum m.m. Det är direkt olämpligt att planera för en sådan bebyggelse i ett område som i övrigt kännetecknas av lummiga innergårdar. De bostäder som planeras kommer vara av den karaktär som normalt återfinns i stadscentrum där denna sorts friyta kan vara det enda sättet att leva upp till kraven. Inom det aktuella området finns i övrigt villakvarter och flerbostadshus med väl tilltagna friytor. Dessa friytor hos grannarna - som tillkommit i en tid då fastigheters exploateringsgrad vägs mot människans behov av utemiljö, ljus, rymd och grönska på ett rimligt sätt – kommer att utnyttjas av den fastighet som inte själv avkrävs egna äkta friytor. Syrenen 7 m.fl. kommer att snylta på känslan av lummighet och frihet som skapats och upprätthållits av grannarna. Att verka för en stad som tillåter avkall på människans behov av grönska, luftighet och ljus innebär inte en hållbar utveckling, eftersom dessa resurser är ändliga. Gröna tak i all ära, men då som komplement till och inte som ersättning för friyta.

## Kommentar

### *Täthet*

*Se kommunens svar under yttrande 1*

### *Trafik*

*Se kommunens svar under yttrande 2, 7 och 8.*

*Friyta*

*Det finns flera exempel i Umeå där underjordiskt garage tillämpas och friytan anordnas ovanpå. I detta fall så finns det ingen form av grönyta inom planområdet idag, så den tillkommande gröna ytan kommer att tillföra något jämfört med hur planområdet ser ut idag.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

**YTTRANDE 10**

Vidhåller våra tidigare synpunkter från samrådet.

*Ytterligare*

Hur ska trafiksituationen in mot Umeå fungera? Redan idag klagas det på trafiken på Storgatan, och då är inte Kvarnvägens alla bostäder inflyttade. Man bygger också på Begonian? (dvs gamla Ok-macken/ frendo på Backenvägen), det ska byggas på Kattfoten, och Almen också. Totalt minst 500 lägenheter med kanske 1000-1200 personer. Och de flesta målpunkterna når man via Storgatan.

Det allmänna intresset av att bygga så högt och koncentrerat just här, att det värdet skulle väga tyngre än det enskilda intresset har jag väldigt svårt att få ihop. Det finns mycket mark i Umeå som lämpar sig betydligt bättre.

Jag har svårt att inse hur solljuset kan bli tillräcklig för planen. Citat från Boverkets

Mätningar av soligheten med hjälp av dessa metoder visar att:

fem timmars sol på friytor för rekreation och lek i regel uppfylls, om avståndet mellan byggnaderna runt om en gård i slutna kvartersbebyggelse är minst 3 hushöjder i södra Sverige, 4 hushöjder i mellansverige och 5 hushöjder i norr.

skrift Solklart:

**Kommentar***Trafik*

*Se kommunens svar under yttrande 2, 7 och 8.*

*Täthet*

*Se kommunens svar under yttrande 1.*

*Solljus*

*Enligt den skuggstudie som är framtagen så kommer delar av friytan att vara solbelyst under ca 5 h oavsett om det är på våren eller hösten. Hela friytan behöver inte vara solbelyst utan det är bra att ha tillgång till skugga också. På sommaren står solen så högt så att majoriteten av friytan kommer att vara solbelyst mest hela dagen.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankartan

- Bestämmelse om villkor om att startbesked för bebyggelse får inte ges för rän plank om 2 meter har uppförts mot Syrenen 6 och 10.
- Bygglov krävs inte för plank upp till 2 meter i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och 10.
- Planbestämmelse som reglerar att det inom korsmarkerad mark mot Syrenen 6 och 10 endast får uppföras ramp till underjordiskt garage och en terrassering av friytan ovan nockhöjd ned till markplan. Syftet med detta är att säkerställa att friyta ovan bjälklag hamnar på ett minsta avstånd om 11,5 meter från fastighetsgräns från närboende. Detta för att minska insynen från boende som vistas på friytan.

### Planbeskrivningen

- Förtydligat angående genomförandefrågorna enligt Lantmäteris yttrande.
- Lagt in en bild på terrasseringen och beskrivit ytterligare kring eventuell insyn.
- Förtydligat bestämmelsen om komplement till friytan.
- Tydliggjort angående friytan och minsta avstånd på friytan, ovan bjälklag, och fastighetsgräns till närboende.

## SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

### Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka gesunderrättelse med besvärshänvisning.

*Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.*

**Kvarstående synpunkter från samrådsskedet** (ange namn, adress för de som inte omfattas av GDPR)

YTTRANDE 1

YTTRANDE 2

YTTRANDE 3

YTTRANDE 4

**Kvarstående synpunkter från granskningskedet**

YTTRANDE 5

YTTRANDE 6

YTTRANDE 7

YTTRANDE 8

YTTRANDE 9

YTTRANDE 10

YTTRANDE 11

YTTRANDE 12

YTTRANDE 13

YTTRANDE 14

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

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2021

---

**Umeå kommun**

**Postadress:** 901 84 Umeå  
**Besöksadress:** Skolgatan 31A  
**Telefon:** 090-16 10 00 (växel)  
**Webbplats:** [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

**Detaljplanering**

**Telefon:** 090-16 64 90  
**Mejladress:** [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
**Webbplats:** [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)