

Detaljplan för fastigheten Arken 12 m.fl. inom Centrumfyrkanten i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Arken 12 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av centrumskapande verksamheter i bottenplan. Syftet är också att beakta en god stadsbild samt säkerställa riksintressets kulturmiljövärden.

Planen handläggs med s.k. standard planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2020-08-05 – 2020-09-02**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för bostäder med inslag av centrumskapande verksamheter i bottenplan. Syftet är också att beakta en god stadsbild samt säkerställa riksintressets kulturmiljövärden.

förtätning

Detaljplanen avses att handläggas med utökat förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Hälsa

Till planhandlingarna medföljer en trafikbullerutredning från juni 2020. I de tidigare planhandlingarna över planområdet, som var föremål för ett samråd 2017, medföljde en trafikbullerutredning från samma konsult upprättad 2016.

I jämförelse mellan dessa två utredningar finner länsstyrelsen stora skillnader. I utredning från 2016 står det:

”Uppmätta trafikmängder på V Norrlandsgatan har enligt Trafikverkets modell räknats upp med faktor 1,37 från 2010 till 2050. Kommunen har en mät punkt på V Norrlandsgatan mellan Götgatan och Rådhusplanaden. Där uppmättes 4920 fordon år 2014, 30 km/h och 10% tunga fordon. För

2050 blir trafikmängden på V Norrlandsgatan 7000 fordon. För Magasinsgatan 1000 fordon/dygn.”

Resultatet av trafikbullerutredningen blev att trafikbullerförordningens gränsvärden överskreds och en planbestämmelse, reglerande lägenhetsutformningen, infördes på plankartans samrådshandling 2017.

Utredningen från 2020 saknar samma detaljerade underlag. Den trafikmängd som anges för V Norrlandsgatan är mycket lägre i jämförelse med utredningen 2016. Ett annat exempel är att för Magasinsgatan anger utredningen 1000 fordon /dygn. Vid senaste trafikmätningen i maj 2019 blev resultatet 2787 fordon per vardagsdygn (mätplats norra delen av Magasinsgatan). Länsstyrelsen saknar var de i utredningen använda trafikmängderna härstammar ifrån, om samma uppräkningsmodell har använts och varför skillnaden mellan utredningarna är så stor. Länsstyrelsen ifrågasätter också utredningens antagande om andelen minskade fordon med förbränningsmotorer. Finns regionala aspekter med i den bedömningen? Dvs regioner med stor glesbygd kontra regioner med liten glesbygd. I sammanhanget får man inte glömma bort att innan man uppnår en större andel el-bilar så är det förbränningsmotorer som är förhärskande de närmaste decennierna. I bullerutredningen på sidan 8 nämns för att trafikbullernivån ska överstiga ekvivalentnivån 60 dBA ska det vara mer än 3700 fordon per dygn. I andra nyligen utförda bullerutredningar inom denna del av centrumfyrkanten, visas det emellertid att det krävs färre fordonsrörelser än 3000 fordon per dygn för att överstiga ekvivalentnivån 60 dBA. Länsstyrelsen vill att detta förklaras.

Länsstyrelsen anser också att texten till första stycket på sidan 8 i utredningen inte är relevant i sammanhanget.

Inför kommande granskningshandlingar ska därför en mer detaljerad trafikbullerutredning utarbetas som bland annat redogör varför det är så stora skillnader mellan utredningen från 2016 och nuvarande. Den ska även kompletteras med maxbuller nivå mellan kl. 22-06. Om det visar sig att trafikbullerförordningens värden överskreds ska plankartan kompletteras med relevanta planbestämmelser.

Övrigt

MKN Luft

Länsstyrelsen noterar i planbeskrivningen under rubrik *Luftkvalité* att luftkvaliteten kommer, pga planeringen av kvarteret Skruven, utredas närmare inför granskningsskedet. Länsstyrelsen avvaktar utredningen och lämnar därför eventuella synpunkter först under granskningsskedet.

Friyta

Planområdet uppvisar stor friyta. Förutom nödvändiga hårdgjorda kommunikationsytor bör friytan utgöras av grönska i olika former. Träd och buskar rekommenderas så att årstidsväxlingarna kan följas. Länsstyrelsen saknar

därför en större intention om friytans utformning och eventuellt relevanta bestämmelser om andel grönyta och jorddjup för plantering då marken kan underbyggas med garage. Länsstyrelsen vill poängtera att lekplats/-er inom planområdet ska anordnas på soliga platser för att bland annat möjliggöra snabb upptorkning efter regn och snösmältning.

Kommentar

Hälsa

Plankontoret har genomfört en grundlig granskning av bullerutredningen efter länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttranden. Brister i utredningen har justerats och plankartan har kompletterats med planbestämmelsen [m] *I bottenplan och på våning 1 längs Västra Norrlandsgatan ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot gården, alternativt ska lägenheten vara 35 kvadratmeter eller mindre.*

MKN luft

Planhandlingarna har kompletterats med en luftutredning som finns tillgänglig i sin helhet som bilaga. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormen för dygnsmedelvärde kvävedioxid på Västra Norrlandsgatan skulle överskridas idag vid kvarteret Arken, $63 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jämfört med normen $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vid beräkningarna har underlagsdata för trafikolymer, hastigheter och köbildning beräknats på ett så kallat konservativt sätt i luftrapporten, vilket gör att halterna för särskilt kvävedioxid är något överskattade och att normen inte torde överskridas i dagsläget (beräkningsår 2019).

Halterna kvävedioxid är oavsett detta höga i anslutning till planområdet men bedöms inte överskrida miljö kvalitetsnormerna. För ett scenario med bebyggelse enligt planförslaget för 2030 överskrids nedre utvärderingströskeln för kvävedioxid, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna klaras med marginal.

För partiklar klaras miljömålnivån 2019 enligt beräkningarna. Partikelhalterna beräknas dock öka på sikt och överskrida miljömålnivån. Att bo i ett område med de beräknade föroreningshalterna kan enligt forskning på 2000 Umeåbor och flera studier i andra länder leda till betydligt ökad risk för demens hos äldre och även ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar.

Exponeringen för luftföroreningar begränsas med planbestämmelsen [b₄] Luftintag placeras mot innergården. Andra sätt att minska exponeringen skulle kunna vara att dra busstrafiken som står för en stor del av föroreningarna en annan väg, eller att bussarna i framtiden inte kör med förbränningsmotorer i centrala stan.

Friyta

Plankartan kompletteras med planbestämmelsen - *Gårdar ska utgöras av planteringar med hög kvalitet och lokalt medge planteringsdjup av minst 0,8 meter över bjälklag."*

Planbeskrivningen kompletteras med texten "Lekytör bör placeras i ett läge med goda solinsläpp som torkar upp snabbt efter snösmältning och regn."

Lantmäteri

Plankarta:

1. I den inzoomade cirkeln blir det missvisande att inte visa x i hörntriangeln.
2. Lämpligt att ange g-område där gemensamhetsanläggningen ligger.

Planbeskrivningen:

3. Under organisatoriska frågor finns det två snarlika partier gällande de fastighetsrättsliga frågorna. Överlag är det bra om det framgår att en detaljplan inte lovar någon typ av fastighetsbildning utan att det prövas efter ansökan hos lantmäterimyndigheten. När lantmäteriförrättningen är påbörjad kollar vi vad som angetts även i planbeskrivningen men är inte bundna till att följa dom. Saker kan ha uppkommit som gör det omöjligt att följa vad som angetts under genomförandefrågorna och sökande till förrättningen ska inte bli vilseledd att tro att prövningen redan är gjord. Exempelvis under allmän plats: ändra till "kan efter prövning om fastighetsreglering"

Det är omnämnt att ett underjordiskt garage kan byggas inom planområdet. Det finns ett befintligt underjordiskt garage för ca 89 platser enligt beslut om gemensamhetsanläggning Arken ga:1.

Se över konsekvenstabellen:

4. En av raderna är nog menat att det är Arken ga:1 som kan omprövas. Kan inte se att det finns planbestämmelser som tvingar en omprövning av Arken ga:1. Om så fall så är det bra att ange dess ändamål vilket är:
"Utrymmet för källargaraget med nedfartsramp, erforderliga anordningar för ytskikt, beläggning, belysning, ventilation, garageport mm. betongstomme för garageplanet, gårdsutrymme för matjord, växtlighet, lek, förbindelsevägar, belysning mm. vatten, ledningsnät med tillbehör"
Samma sak här, så det tvingande text utan att veta om något kommer avstyckas från Arken 12. Om det sker kommer ga:1 troligtvis omprövas för att tillgodose fastighetens behov.
5. Servitut för infart behövs inte. Infart till parkeringsgaraget ingår i Arken ga:1 som Arken 10 är deltagande i.
6. De utkragande balkongerna verkar inte vara omnämnda som rättighet för Arken 12 att ha ovan lokalgata.

Byggnadsdel som ligger på annans fastighet bör säkras. Bra att nämna x-området och att ett servitut måste till för att t.ex. Umeå 2:1 ska ha formell rättighet till området.

Kommentar

1. Plankartan har justerats och den ytan som i samrådsskedet reglerades med bestämmelsen [x] har försetts med prickmark som inte får bebyggas.
2. Plankartan kompletteras med [g] gemensamhetsanläggning på innergården.
3. Planbeskrivningen har justerats enligt förslag.
4. Planbeskrivningen har justerats enligt förslag.
5. Planbeskrivningen har justerats enligt förslag.
6. I planbeskrivningen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* förtydligas att för mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.
[x] området utgår och ersätts av prickmark som säkerställer fri sikt i korsningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande synpunkter på planförslaget:

1. Nämnden bedömer att det enligt trafikbullerförordningen och för de boendes bästa krävs genomgående eller små (max 35 m²) bostadslägenheter där bullerutredningen nu visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå klaras.

Bullerutredningen utgår från ett "värstascenario" som i själva verket är optimistiskt och avviker tydligt från hur ljudnivåerna ska beräknas vid planering. Ljudnivån anges bara för en specialkonstruerad situation 20 år fram i tiden med förutsättningen att majoriteten av den totala fordonsparken då är elektrifierad. Det innebär som nämnden uppfattar det att trafikbullerförordningens riktvärde för när genomgående lägenheter behövs, överskrids under många år framöver då ljudnivåerna blir högre än de konsulten redovisat. Om man räknar in reflexer från Kvarteret Skruven som detaljplaneras nu ökar nivåerna ytterligare längs V Norrlandsgatan.

2. Friytorna bedöms som godtagbara med tanke på att planområdet ligger i centrumfyrkanten. Ytan i sig är tillräckligt stor för att medge rörlig lek för yngre barn. Det är positivt att hela gården är prickad och att avfallsutrymmen och liknande ska placeras i huskroppen.
3. Sulfidhaltiga jordar som grävs ut för byggnaderna bör snabbt provas och hanteras beroende på hur stor risk de ger för förorening av mark och vatten. Som grundregel behöver de i ett projekt där jorden inte kan återföras på samma plats, läggas upp på särskild deponi sulfidjord.

Kommentar

1. Plankontoret har granskat bullerutredningen efter Länsstyrelsens och Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttranden. Brister i utredningen har justerats och medfört att plankartan har kompletterats. **[m]** *I bottenplan och på våning 1 längs Västra Norrlandsgatan ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot gården, alternativt ska lägenheten vara 35 kvadratmeter eller mindre.*
2. Plankartan kompletteras med planbestämmelsen "Gårdar ska utgöras av planteringar med hög kvalitet och lokalt medge planteringsdjup av minst 0,8 meter över bjälklag".

Planbeskrivningen kompletteras texten "Lekytor bör placeras i ett läge med goda solinsläpp som torkar upp snabbt efter snösmältning och regn."

3. Sökande informeras gällande hanteringen av sulfidjordar. Miljö- och hälsoskydd kan även följa upp hanteringen i bygglovskedet.

Gator och parker

Trafik och gata

1. Gator och parker hade önskat ett helhetsgrepp om kvarteret Arken med gemensamma lösningar gällande bland annat avfall. Det är viktigt att det framgår i planbeskrivning samt i avtal med fastighetsägaren att fastighetsägaren ansvarar för snöhantering på den yta som förbereds för att möjliggöra hämtning av avfall.
2. Angående varutransporter längs Norrlandsgatan är det önskvärt att samnyttja ytan som iordningställs för avfall längs Magasinsgatan, då stoppas ingen trafik upp på Västra Norrlandsgatan.
3. Plankartan:
[f5] angående utformning där entré ska finnas mot allmän plats och utföras indragen eller markerad. Gator och parker menar att om byggnad ska placeras i fastighetsgräns behöver entrén vara

indragen så att inte dörrar öppnas direkt ut mot gångbana. Den kan således inte endast vara markerad.

4. Beskrivningen av trafik går att förtydliga ytterligare genom att beskriva närheten till det prio 1 stråk för gång- och cykel som är beläget endast ett kvarter söderut. Gatuombyggnaden 2021 längs Nygatan kommer innebära att GC- prio 1 kommer att hamna på norra sidan om Nygatan vilket är ytterligare en förbättring för boende inom kvarteret Arken.

Drift och underhåll

5. Uppställningsplatsen utmed Magasinsgatan kommer att öka vinterväghållningskostnaderna pga utlastning av snö. Finns krav på att trottoaren utanför fastigheten också behöver snöröjas (vilket denna inte gör idag) ökar vinterväghållningskostnaderna ytterligare. Hängrännor ska placeras inne på fastighetsmark och får således inte placeras ute på allmän platsmark. Om det finns eventuella anordningar som inte kan placeras inne på fastighetsmark, exempelvis spolbrunn, ska avtal skrivas så att fastighetsägaren ansvarar för dessa.

Kommentar

1. Kostnaden för ombyggnaden av gatan bekostas utav sökande, det säkerställs med exploateringsavtal. Det är praxis att fastighetsägare ansvarar för att snöröja så att avfallshantering möjliggörs. Plankontoret anser inte att det behöver förtydligas i planbeskrivningen.
2. Varutransporter och avfallshantering kan samordnas längs Magasinsgatan men angöring kan även fortsättningsvis ske från Västra Norrlandsgatan. Då parkeringsplatser ovan jord inte tillåts på den nuvarande parkeringsplatsen inom Arken 12 så kommer angöring från Västra Norrlandsgatan minska.
3. Entréer mot gatumark utgör en väletablerad stadsbyggnadsprincip inom Centrumfyrkanten. Tillstånd för att öppna entréer över gatumark hanteras i bygglovskedet.
4. Närheten till prioriterat stråk för fotgängare och cyklister längs Nygatan förtydligas i planbeskrivningen.
5. Planområdet är en lucktomt i Centrumfyrkanten – detaljplanen är en mindre, men viktig pusselbit i tillväxtmålet 200 000 invånare. Parkeringsfickan är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Driftkostnaden för Umeå kommun kommer öka, vilket förtydligas i granskningshandlingarna. Samtliga byggnadsdelar som placeras på allmän gatumark kräver ett godkännande från berörd fastighetsägare.

Planbestämmelsen [p] *Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gatumark* justeras till [p] *Byggnad ska placeras 0-0,5 meter från fastighetsgräns mot gatumark*, för att ge fastighetsägaren marginaler för att rymma eventuella utanpåliggande hängrännor och stuprör inom den egna fastigheten.

Brandförsvaret

Då planförslaget möjliggör uppförande av byggnader i 4 till 6 våningsplan behöver utrymningsmöjligheterna beaktas. I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från flerbostadshus (≥ 3 våningsplan och utförda i verksamhetsklass 3) så att den sker med hjälp av räddningstjänsten.

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

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen resulterar även i driftkostnader för fastighetsägaren under hela byggnadens livstid. Ett bra alternativ till uppställningsplatser är därför att förse berörda hus med Tr2-trapphus eller fler än ett trapphus, så att utrymning inte behöver ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Brandförsvaret förordar detta alternativ – Särskilt eftersom vår erfarenhet är att underhållet av uppställningsplatserna ofta fallerar i praktiken.

Kommentar

Brandförsvarets synpunkter vidareförmedlas till sökande. I bygglovskedet kontrolleras att exploateringen utförs med en godkänd lösning. Yttrandet föranleder inga revideringar.

Umeå kommunföretag – kollektivtrafik

Vi har busstrafik som går Magasingatan Norrlandsgatan och även genomfart Norrlandsgatan, viktigt att det inte försvårar eller förhindrar denna trafik.

Kommentar

Plankontoret gör bedömningen att exploateringen inte försvårar eller förhindrar kollektivtrafiken. Yttrandet föranleder inga revideringar.

Umeå energi

Fjärrvärme och Elnäts elledningar:
Inga synpunkter.

Bredbandsledning:

I området som benämns som lokalgata längs Magasinsgatan finns bredbandskanalisation, ser ut att tillhöra fastigheten Arken 12, skulle vilja ha ett U område skapas eller att kanalisation flyttas ut i gatuområdet

Kommentar

Kanalisationen ligger inom ett område som är planlagd som [LOKALGATA], dvs allmän plats vilket innebär att något u-område inte behövs. Yttrandet föranleder inga revideringar.

Vakin

Vatten och avlopp

1. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för Vatten, dag- och spillvatten. VA-huvudmannen meddelar förbindelsepunkt i bygglovsskedet. Om underjordiskt parkeringsgarage uppförs är det viktigt att höjdsättning av infart utförs så att dagvatten inte leds in i garaget. Många detaljplaner är på gång i närområdet, Vilket kommer innebära en ökad belastning på va-systemet. Ett helhetsgrepp behöver tas för den fortsatta förtätningen i Umeå, så att en hållbar VA-försörjning kan upprätthållas.

I övrigt inget att erinra.

Avfall & återvinning

2. Trafik får inte hindras när sopbilen står still och avfall lastas i. Ytan måste vara så stor att det finns plats att hantera kärl. I gällande NOA finns vilka anvisningar som gäller, bland annat att bredden på parkeringsfickan måste vara minst 4m helst 4,6m, längden bör vara 15m och det bör vara 4,7m fri höjd. Ytan ska vara plan och hårdgjord och bör inte ha någon lutning. Tänk också på att själva dragvägen mellan sopbilens uppställningsplats och soprummet måste vara hårdgjord och vara snö- och halkbekämpad vintertid. Vägen bör vara minst 1,2 m bred. Fler detaljer kring anvisningar finns i gällande NOA.

Vakin hade helst sett en helhetslösning för hela kvarteret.

Kommentar

1. Den befintliga nedfarten till parkeringsgaraget inom Arken GA:1 bör nyttjas till parkeringsgaraget vilket då inte föranleder någon förändring av dess höjdsättning. Ett helhetsgrepp för VA-hanteringen inom Centrumfyrkanten bör inte utgöra föremål för diskussion i ett enskilt förtättningsprojekt inom Arken 12.

2. Planbeskrivningen hänvisar till att Vakin:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen ska följas. Detta följs upp i bygglovsskedet?

Postnord

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar

Postnords synpunkter vidareförmedlas till sökande. I bygglovskedet kontrolleras att bostäderna utförs med en godkänd lösning.

Hyresgästföreningen södra Västerbotten

Föreslagen byggnadshöjd mot Norrlandsgatan anser vi är för hög. En högre nybyggnation kan medföra att intrycket av befintlig historisk bebyggelse inom kvarteret förminskas. Vid utformning av den tillkommande bebyggelsen måste estetiska hänsyn tas.

Parkeringsplatser inom området planeras i garage under mark vilket är en bra lösning som optimerar markanvändningen i kvarteret.

För att förtydliga samrådsförfarandet önskar vi att det tidigare samrådsförfarandet från 2017 kan ha innehållit synpunkter som i dagsläget kan vara nytta att känna till.

Kommentar

Umeå centrum har sedan mitten av 1900-talet, då staden fick sin kraftiga tillväxtökning genomgått stora förändringar. Högre hus har blivit ett vanligt inslag inom Centrumfyrcanten. Utveckling överensstämmer med översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* – antagen 2011.

Umeå centrum har en särskild roll för stadens tillväxt. Dess viktigaste funktion är rollen som attraktiv mötesplats för hela regionen. Mer handel och centrumskapande verksamheter är därför viktigt liksom fler bostäder och utvecklande av stadsmiljöer som innehåller många funktioner. Planens syfte är att verka i den riktning som förordas i översiktsplanen och som på sikt har visionen att Umeå ska bli en tät blandstad med tydliga stadsrum.

Plankontorets roll är varken att bevara all äldre bebyggelse eller att skapa planmässiga förutsättningar för en bebyggelsestruktur som underordnar sig den äldre bebyggelsen. Det är inte hållbart eller förenligt med översiktsplanen intentioner.

Det innebär inte att plankontoret inte värnar stadens arv. Ny bebyggelse ska anpassas till de kvaliteter som beskrivs som värdefulla ur ett nationellt perspektiv och utgör den kulturmiljö som kommunen bör ta extra stor hänsyn till vid planläggning. I bilagan *Riksintresseanalys* beskrivs mer utförligt detaljplanens anpassning och förhållningssätt till riksintresset.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan. Det finns koppar, fiberkabel och kanalisation i närheten. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar

Sökande får ta del av yttrandet.

Västerbottens museum

Det nya detaljplaneförslaget innehåller förbättringar utifrån kulturmiljösynpunkt i jämförelse med det föregående. I enlighet med Västerbottens museums tidigare synpunkter har förslaget anpassats så till vida att byggrätten har sänkts i höjd närmast "Tornhuset" och även givits ett större avstånd till detta. Nedtrappningen bidrar till att stadssiluettens dynamiska linjespel får en mer följsam övergång till den småskaliga äldre bebyggelsen.

Byggrätten har även givits planbestämmelser som bättre överensstämmer med närliggande byggnadskultur, vilken domineras av tegelfasader och volymer med låga vinklade tak. Med hänvisning till illustrationen i Fig. 4 i planbeskrivningen, vore det lämpligt om den lägre volymen, närmast det gulmålade "Tornhuset", ges en ljusare kulör som en kompletterande anpassningsåtgärd till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Detta kan med fördel regleras i en ny planbestämmelse som enbart omfattar denna volym.

Beträffande den högre volymen bidrar det indragna hörnet, tillsammans med de större glasade fasadöppningarna på bottenplan, till att hålla nere upplevelsen av dess höjd och massivitet. Det är ett bra exempel på hur högre bebyggelse kan minska intryck med små regleringar.

Något som vi även ser positivt på är att trädrader planteras i gatulivet. Utifrån kulturmiljösynpunkt, liksom utifrån trivsel- och hälsofrämjande synpunkt, är det viktigt att grönytor och växtlighet utgör en väsentlig del i för-tättningsprojektet Umeå med omnejd.

Kommentar

I dialog med Västerbottens museum kompletteras plankartan med bestämmelsen [f₆] *Fasad ska utföras i en ljus och matt kulör.*

Föreningen för byggnadskultur

Sammanfattning

Föreningen för byggnadskultur i Umeå anser att den befintliga detaljplanen från 1997 medger en rimlig ytterligare nybebyggelse av fastigheten Arken 1 både vad gäller byggnadshöjd och avstånd till det kulturhistoriskt mycket värdefulla sk Tornhuset. En ytterligare exploatering av fastigheten, utöver vad nu gällande detaljplan tillåter, skulle däremot få icke acceptabla konsekvenser för kulturmiljön och stadsbilden. Vi avstyrker därför det framlagda

förslaget till ny detaljplan för fastigheterna Arken 12 m fl inom Centrumfyrkanten.

Skäl

Som vi påpekade i vårt förra yttrande 2017-03-14 är kvarteret Arken beläget inom ett område av riksintresse för kulturmiljön (Centrala Umeå) och på fastigheten Arken 10 ligger det sk Tornhuset som i byggnadsordningen för Centrumfyrkanten utpekats som ett särskilt värdefullt enstaka hus. I byggnadsordningen framhålls att denna byggnad med sitt torn utgör en hållpunkt i stadsbilden.

1. Som Västerbottens Museum påpekade i sitt yttrande 2017-03-15 behöver Tornhuset gott om fri yta kring sig för att komma till sin rätt i kvarters- och stadsbilden. Den i byggnadsordningen framhållna rollen som hållpunkt i stadsbilden begränsas allvarligt när siktlinjer bryts av ny bebyggelse som kryper nära inpå.

Vi menar att det är av yttersta vikt att planerad nybebyggelse på grannfastigheten Arken 12 anpassas på ett rimligt sätt, både höjdmässigt och placeringsmässigt, till denna vackra och värdefulla byggnad. Därför bör ny bebyggelse, som Västerbottens Museum föreslår, begränsas till en huskropp längs Magasinsgatan. Och höjden på denna byggnad bör inte överstiga byggnaden på andra sidan Magasinsgatan.

2. Den riksintresseanalys som har bifogats förslaget till detaljplan är ytterst bristfällig och innehåller många märkliga formuleringar (och det förvånar oss att kommunen inte har anlitat en utomstående konsult för att göra denna). Det vi särskilt reagerar över är de smått absurda påståendena om hur den föreslagna nybebyggelsen påverkar Tornhusets värden; exvis formuleringen att "Planförslagets kontraster till Tornhuset bedöms få en positiv inverkan på Tornhuset". Det är svårt att ta en sådan "riksintresseanalys" på allvar. Liksom påståendet i förslaget till detaljplan (på sid 9) att detaljplanens genomförande bedöms medföra en positiv inverkan på riksintresset.
3. Vi menar sammanfattningsvis att det framstår som helt orimligt att ni även i det nu framlagda förslaget vill tillåta hög nybebyggelse nära Tornhuset (även om höjden på byggnadsdelen mot Västra Norrlandsgatan har sänkts något jämfört med det tidigare förslaget). En sådan nybebyggelse skulle allvarligt skada upplevelsen av Tornhuset och påtagligt förstöra stadsbilden i detta område (och dessutom givetvis kraftigt försämra boendemiljön, både den inre och den yttre, för de boende i Tornhuset).

Kommentar

1. Byggrätten är placerad med ett respektavstånd motsvarande 8,5-13,5 meter från Tornhuset. En fördel med att placera ny bebyggelse

närmare Tornhuset är att bebyggelsen skyddar innergården från buller, avgaser, genomfartstrafik och insyn. Se även kommentar till *Hyresgästföreningen södra Västerbotten*.

2. Plankontoret har upprättat riksintresseanalysen i överenskommelse med länsstyrelsen.

Byggrätten avspeglar samtida planeringsideal. En utveckling där högre hus ges utrymme att ta plats i Centrumfyrkanten. Bebyggelsen sluter gaturummet och medger förutsättningar för skyddade och mindre bullerutsatta lägenheter/innergård.

En ny högre byggnad inom Arken 12 kommer att påverka intrycket av Tornhuset inom Arken 10. Det nationalromantiska Tornhuset med dekorativa fasader kommer utgöra en tidsmarkering och intressant kontrast till den enkla och mer strikt utformade bebyggelsen inom planområdet. Ny bebyggelse trappas ned till fyra våningar närmast Tornhuset längs Västra Norrlandsgatan. På så vis bedöms övergången ske varsamt på Tornhusets villkor.

Ny bebyggelse placeras i fastighetsgräns mot allmän plats enligt rutnätsstadens planstruktur. Befintlig förgårdsmark inom Arken 12 planläggs som allmän platsmark vilket skapar förutsättningar för att anlägga en trädrad längs gatan, vilket är ett utpekat karaktärsdrag för riksintresset.

3. Plankontorets roll är varken att bevara all äldre bebyggelse eller att skapa planmässiga förutsättningar för en bebyggelsestruktur som underordnar sig den äldre bebyggelsen. Det är inte hållbart eller förenligt med översiktsplanen syfte.

Det innebär inte att plankontoret inte värnar stadens arv. Ny bebyggelse ska anpassas till de kvaliteter som beskrivs som värdefulla ur ett nationellt perspektiv och utgör den kulturmiljö som kommunen bör ta extra stor hänsyn till vid planläggning. Plankontoret anser att det är respektfullt gentemot området att tillskottet tillåts avvika från det befintliga vad gäller utformning. Var tid tillåts lämna sitt arkitektoniska avtryck.

Umeås befolkning växer och en hållbar, både kommuneconomisk såsom miljömässig utveckling är att växa inom befintlig stadsstruktur. Den befintliga bebyggelsen kommer att skuggas under fler timmar av dygnet och insynen kommer öka mot i synnerhet Tornhuset. Plankontoret gör dock bedömningen att det sammantaget inte utgör en betydande olägenhet och att det är något boende i Centrumfyrkanten bör räkna med.

Bostadsrättsföreningen Trivselbo lämnar härmed synpunkter avseende ovan nämnda detaljplaneförslag avseende fastigheten Arken 12 som direkt gränsar till vår fastighet Arken 10.

1. Till vår fastighet och brf hör det s k "Tornhuset" vilket har utpekats som särskilt värdefull byggnad i centrala staden. Det anges i underlaget att tidigare ställningstaganden framfört att nybyggnader i kulturmiljöer av riksintresse ska ges utformning och placering som samspelar med befintliga byggnaders värden (s. 2). Vidare utpekar gällande byggnadsordning för centrumfyrkanten Tornhuset som en "hållpunkt i stadsbilden". Det är mot denna bakgrund anmärkningsvärt att föreliggande detaljplaneförslag **ej** tar erforderliga hänsyn genom den nya byggnadens placering och höjd. Istället är planförslagets formuleringar avseende "positiv påverkan" på riksintresset (s. 9) svårbegripliga. Vi framhåller att avståndet mellan ny byggnad och Tornhuset **inte bör vara kortare** än enligt nu gällande detaljplan, för att undvika att det traditionella och vackra huset kommer att skymmas.
2. Vidare anser vi att föreslagen placering ca 8 meter till Tornhuset (enligt muntlig uppgift från handläggaren) innebär en kraftig försämring av boendemiljön för dessa boende jämfört med befintlig detaljplan vad gäller insyn. Vi begär att den nya detaljplanen inte ska överträda den befintliga vad gäller den nya byggnadens höjd och placering.
3. Solstudien avseende påverkan på befintlig innergård, som nyttjas av såväl kontorsfastighet som boende i Arken 10, är bristfällig då den endast bygger på två mättillfällen samt att dessa mätningar endast avser friytor och inte vilken påverkan på fasader på Tornhuset som byggnaden kommer att ge. Vidare saknas illustration av skillnaden mellan gällande detaljplan och nytt förslag. Påståendet att planen "inte medför någon väsentligt ökad skuggning" är således inte underbyggt. Vi kräver att en solstudie motsvarande den i föregående detaljplaneförslag, 2016-07-18, genomförs.
4. Innergården är redan nu viktig för avkoppling och rekreation för oss som bor i Brf Trivselbo, men vi upplever tyvärr problem med störningar i form av biltrafik på den bilfria gården. Enligt förslaget ska varutransporter angöras från Västra Norrlandsgatan, vilket vi befärrar kommer att öka genomfartstrafiken när ytterligare en byggnad ska uppföras inom kvarteret. Detta står dessutom i strid med ambitioner om god trygg gårdsmiljö (s. 10). Det förefaller också olämpligt att ytterligare försämra luftkvaliteten på Norrlandsgatan, vilket ju omnämns i planförslaget (s. 12). Vi yrkar på att varutransporter ska angöra från Magasingatan istället (i likhet med avfallshanteringen).
5. En förutsättning för att bebygga fastigheten med bostäder är att man får samnyttja gemensamhetsanläggningen (bl a innergården)

på Arken 10. På denna innergård är rekreationsytor, lekplats, gräsmattor etc redan anlagda. Det är därför fullständigt orimligt att vår fastighet vid en ny gemensamhetsanläggning skulle delta i att bekosta investeringen i ombyggnad av grönytor, körytor o dyl, vilket anges på s. 13. Vi har inte något intresse av att bekosta någon ombyggnad av vår innergård för att den ska anpassas till en helt annan fastighet/bostadsrättsförening. Vidare finner vi det anmärkningsvärt att ingen dialog kring innergårdens nyttjande eller utformning hittills har förts med oss varken från kommunens sida eller av exploatören; en synpunkt som även framfördes i samband med det förra detaljplaneförslaget (Yttrande 2017-03-14).

6. Beträffande innergården kan man konstatera att liggande detaljplaneförslag är mycket knapphändigt vad gäller förutsättningarna för att säkerställa en god lek- och rekreationsmiljö. Exempelvis saknas en tydligare barnkonsekvensanalys om vilka krav som mer explicit ställs på utformning av byggnad och markytor för att främja trygg lek i soliga lägen, samt hur genomfartstrafik skall undvikas. I föregående detaljplaneförslag konstaterades att friytorna i huvudsak skall vara fria från biltrafik, vilket förefaller svårt att kombinera med infart från Västra Norrlandsgatan.

Sammanfattningsvis yrkar vi på avslag av detaljplaneförslaget.

Kommentar

1. Avståndet från föreslagen byggrätt till fastighetsgräns mot öster är 4,9 meter. Det är cirka 0,5 meter närmare än gällande detaljplan. Se kommentar 1. Till *Föreningen för byggnadskultur*.
2. Byggrätten är placerad med ett respektavstånd motsvarande 8,5-13,5 meter från Tornhuset. En fördel med att placera ny bebyggelse närmare Tornhuset är att bebyggelsen skyddar innergården från buller, avgaser, genomfartstrafik och insyn. Insyn ökar mot Tornhuset men förslaget anses vara i linje med vad boende inom Tornhuset hade kunnat förvänta sig med hänsyn till gällande översiktsplan samt andra genomförda projekt i centrala Umeå. Ny bebyggelse trappas ned till fyra våningar närmast Tornhuset längs Västra Norrlandsgatan. På så vis bedöms övergången ske varsamt på Tornhusets villkor.
3. Skuggstudien har kompletterats med en version som visar skuggor om planområdet byggs i linje med gällande detaljplan. Plankontoret står fast vid att skillnaden inte är att betrakta som en betydande olägenhet.
4. Varutransporter och avfallshantering kan samordnas längs Magasinsgatan men angöring kan även fortsättningsvis ske från Västra

Norrandsgatan. Då parkeringsplatser ovan jord inte tillåts på den nuvarande parkeringsplatsen inom Arken 12 så kommer angöring från Västra Norrandsgatan minska.

5. Gemensamhetsanläggningar reglerar nyttjandet av gemensamma behov. Gemensamhetsanläggningen ska tillgodose "ändamål av stadigvarande betydelse". Det kan ofta röra sig om exempelvis vägar, körytor, grönytor, komplementbyggnader eller vatten- och avloppsledningar.

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter som tillsammans bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Detaljplanen kräver givetvis inte en ombyggnad av fungerande rekreationsytor. Gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149); ansökan om sådan förrättning kan göras av någon av de berörda fastighetsägarna.

Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten Umeå kommun. Omfattningen kommer utredas efter ansökan till Lantmäterimyndigheten Umeå kommun. Gemensamhetsanläggningar förvaltas av delägarna eller av en sällskapsförening.

6. Plankontoret anser att planförslaget skapar förutsättningar för ett flerbostadshus som skyddar innergården från vägbuller, avgaser och insyn från Magasinsgatan och Västra Norrandsgatan. Trafiksituationen inne på gården kommer förbättras avsevärt då planerat flerbostadshus ersätter en allmän parkeringsplats med hög nyttjandegrad. Det har inte gjorts någon renodlad barnkonsekvensanalys. Däremot har Plankontoret gjort bedömningen att miljön kommer förbättras ur ett barnperspektiv. Trafiken på gården minskar och kvarteret sluter sig i högre grad mot de trafikerade stadsgatorna.

Brf Städet 13

1. Vi har erinringar mot att antalet våningsplan ökar från fyra till sex våningar då det kommer menligt att skugga vårt hus då loftgångarna nyttjas som balkonger på förmiddagar för att få tillgång till sol och ljus samt att det kommer att medföra att det blir mörkare inne i lägenheterna. Vi upplever redan idag att vissa lägenheter är mörka och det kommer att bli ännu mörkare med en ny byggnad som har sex våningar. Vi anser att den skuggutredning som är gjort är betydligt mindre omfattande nu än den som gjordes 2017 och därför bör göras mer utförlig.
2. För vissa lägenheter kommer utsikten helt att försvinna med en byggnad på sex våningar. Vi tycker också att det inte blir ett enhetligt kvarter med så olika varierande byggnadshöjder. Vi anser även

att med högre byggnader så kommer trafiksituationen bli ytterligare mer ansträngd än vad den redan är idag med svårigheter att ta sig ut från vår parkering mot Västra Esplanaden samt att det är brist på parkeringar och att det kommer leda till försämrade luftkvalitet i centrumfyrkanten.

3. Arken 10 "Tornhuset" har haft synpunkter tidigare på byggnadshöjden och detta har man beaktat i detta förslag då man tillåter en byggnadshöjd längs Västra Norrlandsgatan med 12 till 12,5 meter vilket motsvarar fyra våningsplan. White arkitekters vägledning om dagsljus i stadsplaneringen visar att dagsljuset har stor betydelse i Stadsplaneringen och på Skandinavisk latitud är stadsbyggnads och byggnadsutformning avgörande för dagsljuset och för hälsan.

Kommentar

1. Umeås översiktsplan förespråkar en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. Plankontoret har kompletterat solstudien med en jämförelse mot hur skuggverkan kan se ut om fastigheten bebyggs enligt gällande detaljplan.

Planområdet är beläget inom Centrumfyrkanten varför det kan förväntas att nya detaljplaner medger förtätning med högre bebyggelse. Städet 13 ligger väster om planområdet och skuggbildningen mot fastigheten är koncentrerad till förmiddagar. Den sammantagna bedömningen är att ökad skuggning som följer föreslagen byggrätt inte är att betrakta som olägenhet för omkringliggande fastigheter. Exploateringen sticker inte ut från senare förtätningsprojekt inom Centrumfyrkanten och i denna kontext bedöms byggnadshöjden som förutsägbar eftersom exploateringen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

2. En trevlig utsikt hör till en boendekvalitet som inte ska förringas och utgör därför en parameter i helhetsbedömning för huruvida markanvändningen är lämplig eller inte. Vad som upplevs som en trevlig eller mindre trevlig utsikt är subjektivt. Plankontorets uppfattning är att exploateringen är förenlig med översiktsplanen och att fastighetsägare bör räkna med att utsikten i centrala staden inte är statisk eftersom det finns ett stort behov och intresse för att förtäta staden. Övriga byggnader inom kvarteret uppfördes under en period då andra planeringsideal var rådande.
3. Plankontoret delar uppfattningen gällande vikten av tillgång till dagsljus.

Diös fastigheter AB

Vi vill att följande beaktas i det fortsatta arbetet gentemot vår fastighet Arken 1:

1. Tillträde till vår fastighet Arken 1 för transporter och besökare behöver ses över då tillfartsytan upplevs som smal mot "gula tornet".
2. Exponeringsyta för skyltning för våra kontorshyresgäster måste tillskapas då den befintliga gaveln försvinner.
3. Nytt soprum måste tillskapas.
4. Andelstal i den nya samfälligheten behöver ses över. Vårt intresse är primärt planteringar i anslutning till vår fastighet, inte trivselytor för boende.
5. Befintligt andelstal avseende antal parkeringsplatser i garaget lämnas oförändrad.
6. Förrättningsavgifter anser vi ska bekostas av den sökande parten.
7. Kostnader för iordningställande av innergård anser vi ska bekostas av den sökande parten.
8. Utrymningsväg från gavel mot parkeringen måste fungera under både produktionstiden samt efter färdigställandet.
9. Handikapparkering inom 25m till båda våra entréer behöver säkerställas att det finns.
10. Plats för snöupplag för vinterväghållningen av innergården behöver säkerställas.

Kommentar

1. Varustransporter och avfallshantering kan samordnas längs Magasinsgatan men angöring kan även fortsättningsvis ske från Västra Norrlandsgatan.
2. Gaveln står i fastighetsgräns och skyltarna kragar över fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar själv för att hitta ny exponeringsyta.
3. Plankartan har kompletterats med ett rättighetsområde [a]. *Miljöhus ska utföras i bottenplan. Utöver att serva Arken 12 ska miljöhuset även vara tillgängligt och inrymma erforderligt utrymme för Arken 1:s behov av avfallshantering.* Rättighetsområdet omfattar bottenplan inom byggrätten mot Magasinsgatan.

4. Gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149). Lantmäteri gör en omprövning av gemensamhetsanläggningen eftersom sökande har behov av att ingå i gemensamhetsanläggningen. Omfattningen kommer utredas efter ansökan till Lantmäterimyndigheten Umeå kommun.

Är det till exempel en rekreationsyta som ska delas så kan Lantmäteri basera andelstalen på antal kök inom respektive fastighet. Vid omprövning/nybildning av gemensamhetsanläggningar så undersöker Lantmäteri först alla ändamålen som ska vara gemensamma och delar upp dessa i olika gemensamhetsanläggningar (alternativt sektioner) om samtliga deltagande fastigheter inte har nytta av ett specifikt ändamål.

I detta fall är det tre fastigheter som ska delta varav Arken 1 består av kontorslokaler. Då kan Lantmäteri anta att kontor inte har samma nytta av de lekutrustning som bostadsfastigheterna och exkludera Arken 1:s andel från detta specifika ändamål i gemensamhetsanläggningen.

5. Plankontoret instämmer.
6. Förrättningsavgift bekostas av initierande part vilket har förtydligats i planbeskrivningen under genomförandefrågor.
7. Det ska bekostas av sökande och säkerställs med exploateringsavtal.
8. I bygglovskedet säkerställs att erforderliga utrymningsvägar är tillgängliga.
9. Detaljplanen medger förutsättningar för det, vilket ses över i detalj först i bygglovskedet.
10. Planförslaget medger förutsättningar för att hantera drift av innergården vintertid.

Samrådsyttrande 1

Inkommet yttrande har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

1. Det finns ett fåtal kulturhistoriska värdefulla bevarade träbyggnader inom centrumfyrcanten. En av dessa är Tornhuset i kvarteret Arken vilket även tydligt framgår av innehållet i nu föreliggande detaljplaneförslag avseende utbyggnad av Arken 12. Ur framtida upplevelse och estetiska exposition av Umeå stadskärna är det avgörande att dessa kulturhistoriska, väl bevarade byggnader kommer att

finnas kvar och att de bevaras och ingår i ett omgivande sammanhang på ett estetiskt betydelsefullt sätt för kommande generationer under den utveckling av staden med den förändring av stadsbilden som nu pågår och som aktuellt berör Arken och dess omgivningar. Upplyftande i nuvarande förslag är att formuleringen "Tornhuset står som en Solitär" indikerande att vad som helst uppfattades vara tillåtet vad gäller byggnationer hur nära tornhuset som helst har försvunnit. Ytterligare är det väsentligt att en funktionell och miljömässig kvarstående god situation kan åstadkommas för de boende inom kvarteret. Utifrån ovanstående förutsättningar är det min åsikt att nuvarande detaljplan inte tar hänsyn till eller ligger till grund för att åstadkomma adekvata acceptabla förhållanden med avseende på Tornhusets kulturhistoriska värde eller miljömässig funktionalitet för kvarteret Arken.

2. Tornhuset kommer att visuellt upplevas ligga i en mörk grop, skuggad under en stor del av dagen. Grundläggande är att den tilltänkta husdelen längs Västra Norrlandsgatan ligger för nära och är för hög. Enligt beräkningar på medföljande ritning uppfattas avståndet mellan Tornhusets västra punkt och det tilltänkta husets östra punkt vara ca 8 m inkluderande den gångväg som tillhör bostadsrättsföreningen Trivselbo inom kvarteret och som ej kan tas i anspråk för aktivitet av Boende/andra hyresgäster i de nya byggnaderna längs Västra Norrlandsgatan och Magasinsgatan.

Har möjligheten att förlänga avståndet till Tornhuset och ytterligare eller/och succesiv sänkning av husdelen mot Västra Norrlandsgatan övervägts? I detaljplanen hänvisas till att husdelen mot Magasinsgatan ingår i ett vidare och sammanhängande sammanhang med förändring av hushöjder till 6 våningar. De definierade områdena ter sig, åtminstone delvis och avgjort för huset mot Magasinsgatan som uppstickande små 6-våningsöar i ett "hav" av tre till fyra våningar höga hus.

Avgörande radikalt positivt för Umeåbornas framtida upplevelse av kvarteret Arken med dess kulturhistoriska Tornhus vore att husdelen mot Magasinsgatan kan begränsas till en byggnadshöjd av 12 meter, att husdelen mot Västra Norrlandsgatan krymps till ytterligare lägre höjd/sneddas nedåt och med längre avstånd till det befintliga kulturhistoriskt värdefulla tornhuset. Avseende funktionell och miljömässigt god situation inom kvarteret Arken och i synnerhet för boende inom Tornhuset är det min åsikt att avståndet från Tornhusets västra punkt till den östra punkten av det tilltänkta huset är för kort med hänsyn till att varutransporter ska ske till de nya byggnaderna från Västra Norrlandsgatan. En lite innergård bildas mellan nuvarande hus mot Magasinsgatan, tilltänkt hus mot den samma och husdelen mot Västra Norrlandsgatan. Utvidgning med

ianspråktagande av nuvarande grönområden på innergården ter sig ej framkomlig och skulle medföra svåra miljömässiga konsekvenser.

3. Stora svårigheter kan uppstå för inkommande trafik som ska vända inom detta lilla utrymme med trängsel och miljömässiga konsekvenser för befintliga närboende inom kvarteret. Genomfart inom kvarteret med utvidgad störning inom övriga delar ter sig mycket svår som en framkomlig väg. Har möjligheten av scenario med varutransporter från Magasinsgatan övervägts?

Tack för möjligheten att lägga synpunkter på den reviderade detaljplanen avseende Arken 12.

Kommentar

1. Se kommentar 3-4 under *Föreningen byggnadskulturs* yttrande.
2. Kortast avstånd från byggrätt till fastighetsgräns i öster var i samrådsförslaget 3,9 meter. Kortast avstånd från byggrätten till Tornhuset motsvarade 8,0 meter. Plankontoret har efter att i samråds-skedet tagit del av flertal synpunkter som pekar på att avståndet är för kort gjort bedömningen att justera förslaget.

Byggrätten närmast Tornhuset dras in 1,0 meter och byggnadsarea minskar. Inom byggrätten förses plankartan med bestämmelsen [f7] *Balkonger tillåts inte kraga ut över prückmark mot öster*. Bestämmelsens syfte är dels att säkerställa att balkonger inte kragar ut från byggrätten närmast Tornhuset och därmed minskar avståndet mellan byggnaderna.

Planhandlingarna har kompletterats med fotomontage som illustrerar en möjlig utformning med ny bebyggelse i anslutning till Tornhuset.

3. Varutransporter och avfallshantering kan samordnas längs Magasinsgatan men angöring kan även fortsättningsvis ske från Västra Norrlandsgatan. Då parkeringsplatser ovan jord inte tillåts på den nuvarande parkeringsplatsen inom Arken 12 så kommer angöring från Västra Norrlandsgatan minska.

Samrådsyttrande 2

Inkommet yttrande har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

Vi har vår långsida av radhuset, mot Magasinsgatan. Det kommer att innebära att vi inte får någon sol, varken på morgon eller förmiddagen. Vi anser att ert förslag om 6 våningar inte är acceptabelt.

Kommentar

Vår- och höstdagjämning skuggar det största möjliga bebyggelsestillskottet den berörda fastigheten cirka en timme. Den 20 juli skuggar det största möjliga bebyggelsestillskottet inte fastigheten. Plankontoret anser att planförslaget inte kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Samrådsyttrande 3

Inkommet yttrande har genomgått mindre redigeringar för att utelämna känsliga personuppgifter.

1. Avstånd till Tornhuset

I det nya detaljplaneförslaget för Arken 12 kan jag inte se att det anges något avstånd till det så kallade Tornhuset (Arken 10). Det är mycket viktigt att avståndet mellan Tornhuset och den nya byggnaden inte blir för kort.

2. Skisser

Om jag minns rätt så var avstånd angivet i det tidigare förslaget och där fanns det också tydliga skisser som visade hur den nya byggnaden skulle förhålla sig till Tornhuset. I det nya förslaget finns inga sådana skisser.

3. Varutransporter

I detaljplaneförslaget står det att varutransporter ska angöra den nya fastigheten från Västra Norrlandsgatan. Det står dock inget om transporter till Riksbyggens kontorsbyggnad (vet ej fastighetsbeteckningen men gatuadressen är Västra Norrlandsgatan 11 B-D) där bland annat Kommunal och flera andra fackförbund har sina lokaler. Idag används infarten från Västra Norrlandsgatan och parkeringsplatsen som infart för transporter till Riksbyggen.

Infart

Avståndet mellan den nya byggnaden och Tornhuset måste vara stort så att infart till och utfart från gården kan ske säkert. Gården måste utformas så att Västra Norrlandsgatan blir den naturliga och smidigaste in- och utfarten för transporter till Riksbyggens kontorsbyggnad, så att man inte lockas att använda den smala passagen mellan Götgatan 19 och Götgatan 21 i stället. I det tidigare detaljplaneförslaget tror jag att man hade skrivit att Götgatan skulle användas, men i det nya förslaget står det inget om det.

Det är en nivåskillnad mellan gården och trottoaren för alla byggnader i kvarteret utom Tornhuset. Det är viktigt att detaljplanen är tydlig vad gäller utformning av infart till gården. Nu står det inget om det i förslaget.

4. Avfallshantering

I det nya detaljplaneförslaget står det att den nya byggnadens avfallshantering ska ske från Magasinsgatan. Det är bra, men det står ingenting om hur den nuvarande avfallshantering för Riksbyggens kontorsbyggnad ska gå till. Idag finns det ett fristående skjul på parkeringsplatsen där det ska byggas enligt förslaget. Skjulet används som soprum för Riksbyggens kontorshus och sopbilarna kör in från Västra Norrlandsgatan. Det kanske är underförstått att Riksbyggens avfallshantering också är tänkt att ske från Magasinsgatan, men i detaljplaneförslaget står det ingenting om det. Det är en brist. Sopbilar ska inte få köra in på gården, tycker jag.

Kommentar

1. Kortast avstånd från byggrätt till fastighetsgräns i öster var i samrådsförslaget 3,9 meter. Kortast avstånd från byggrätten till Tornhuset motsvarade 8,0 meter. Plankontoret har efter att i samrådskedet tagit del av flertal synpunkter som pekar på att avståndet är för kort gjort bedömningen att justera förslaget.

Byggrätten närmast Tornhuset dras in 1,0 meter och byggnadsarea minskar. Inom byggrätten förses plankartan med bestämmelsen [f7] *Balkonger tillåts inte kraga ut över prickmark mot öster*. Bestämmelsens syfte är dels att säkerställa att balkonger inte kragar ut från byggrätten närmast Tornhuset och därmed minskar avståndet mellan byggnaderna.

Planhandlingarna har kompletterats med fotomontage som illustrerar en möjlig utformning med ny bebyggelse i anslutning till Tornhuset.

2. Plankontoret instämmer med yttrandet och har därför kompletterat granskningshandlingarna med fotomontage som illustrerar en möjlig utformning med ny bebyggelse på platsen.
3. Varutransporter och avfallshantering kan samordnas längs Magasinsgatan men angöring kan även fortsättningsvis ske från Västra Norrlandsgatan. Då parkeringsplatser ovan jord inte tillåts på den nuvarande parkeringsplatsen inom Arken 12 så kommer angöring från Västra Norrlandsgatan minska.

Detaljplanen ställer inte krav på att fastighetsägaren anlägger en in-/utfart mot Västra Norrlandsgatan. Avståndet mellan föreslagen byggrätt och Tornhuset är vald med hänsyn att skapa ett trivsamt och semislutet kvarter och inte för att tydliggöra huvudinfart för fordonstrafik. Eventuella nivåskillnader hanteras i bygglovskedet.

4. Det befintliga soprummet på innergården ska rivas. Plankartan har kompletterats med ett **[g]** gemensamhetsanläggning för miljöhus inom Arken 12. Miljöhuset ska serva Arken 1 och Arken 12. I planhandlingarna förtydligas att avfallshanteringen sker från Magasinsgatan.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen. **[m]** *I bottenplan och på våning 1 längs Västra Norrlandsgatan ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot gården, alternativt ska lägenheten vara 35 kvadratmeter eller mindre.*
 - Plankartan har justerats och den ytan som i samrådsskedet reglerades med bestämmelsen **[x]** har försetts med prickmark - mark som inte får bebyggas.
 - Plankartan kompletteras med **[g]** gemensamhetsanläggning på innergården.
5. Plankartan har kompletterats med ett rättighetsområde **[a]**. *Miljöhus ska utföras i bottenplan. Utöver att serva Arken 12 ska miljöhuset även vara tillgängligt och inrymma erforderligt utrymme för Arken 1:s behov av avfallshantering. Rättighetsområdet omfattar bottenplan inom byggrätten mot Magasinsgatan. I planhandlingarna förtydligas att avfallshanteringen sker från Magasinsgatan.*
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen - *Gårdar ska utgöras av planteringar med hög kvalitet och lokalt medge planteringsdjup av minst 0,8 meter över bjälklag.*
 - Delar av gården förses med planbestämmelsen **[n]** *Mark ovan jord får inte användas för bilparkeringar vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar barns behov av lek och rekreation. Bestämmelsen gäller inom fastigheten Arken 12.*
 - I plankartan justeras planbestämmelsen **[p]** *Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gatumark till [p] Byggnad ska placeras 0-0,5 meter från fastighetsgräns mot gatumark, för att ge fastighetsägaren marginaler för att rymma eventuella utanpåliggande hängrännor inom den egna fastigheten.*
 - Byggrätten närmast Tornhuset dras in 1,0 meter och byggnadsarea minskar. Inom byggrätten förses plankartan med bestämmelsen **[f7]**

Balkonger tillåts inte kraga ut över prickmark mot öster. Bestämmelsens syfte är dels att säkerställa att balkonger inte kragar ut från byggrätten närmast Tornhuset och därmed minskar avståndet mellan byggnaderna.

- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen [f₆] *Fasad ska utföras i en ljus och matt kulör. Bestämmelsen gäller för byggrätten med lägsta och högsta byggnadshöjd 12,0–12,5 meter.*
- *Planhandlingarna har kompletterats med en luftutredning som finns tillgänglig i sin helhet som bilaga. Exponeringen för luftföroreningar begränsas med planbestämmelsen [b₄] "Luftintag placeras mot innergården".*
- I planbeskrivningen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* förtydligas att för mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.
- Planbeskrivningen kompletteras texten *"Lekytor bör placeras i ett läge med goda solinsläpp som torkar upp snabbt efter snösmältning och regn."*
- Tillåten lägsta och högsta byggnadshöjd längs Magasinsgatan (med gavel mot Västra Norrlandsgatan) justeras från 12,0–17,5- till 12,0–18,0 meter.
- Planhandlingarna kompletteras med bilagan *luftutredning*.
- Utöver ovan beskrivna revideringar har planbeskrivningen genomgått justeringar av redaktionell karaktär.

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