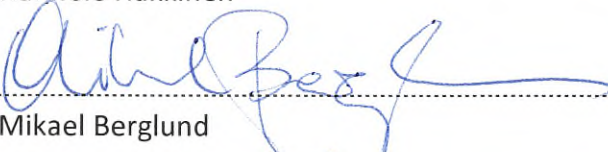
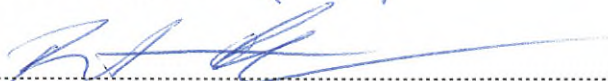


2023-11-15

Byggnadsnämnden**Tid:** Onsdagen den 15 november 2023 kl. 09:00–12:05, 13:05–15:35**Plats:** Saluten, Länken**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jeanette Kjellberg (MP)
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD)**Övriga deltagare:** Se sidan två**Utses att justera:** Robert Axebro**Sekreterare:**  §§ 260–261

Hannele Häkkinen

Ordförande:
Mikael Berglund**Justerare:**
Robert Axebro**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-11-15
Anslaget har satts upp: 2023-11-16
Anslaget tas ner: 2023-12-08
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift:
.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S)

Johan Stål (V)

Stina Fahlgren (C)

Joel Berglund (MP)

Tjänstemän

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Clara Ganslandt, planeringschef

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Marie Häggström, lantmäterichef

Frida Niemi, planarkitekt § 260

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Lina Blomberg, LIA-praktikant

Sara Fritzon, jurist

Niklas Forsgren, kommunikatör

Sofia Forssén, kommunikatör

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 260

Saga 3

Diarienum: BN-2016/01124

Detaljplan för Saga 3

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Saga 3.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Saga 3 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvartersstaden som utgångspunkt, förtäta kvarteret Saga och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor men även centrumverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som skapar förutsättningar för en mer levande stadsmiljö över hela dygnet, med entréväningar som öppnar sig mot gaturummet och som erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön. Syftet är också att säkerställa en anpassning i förhållande till riksintresset för kulturmiljövård samt stadsbilden.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering, den 30 september 2016. Detaljplanen har handlagts med utökad förfarande och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget ligger i linje med kommunens förtätningsmål och utvecklingsstrategi. Förslaget möjliggör fler bostäder inom Centrum samt en utveckling av stadsmiljön, överensstämmande med översiktsplanens intentioner.

Samråd och granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 9 november–30 november 2022 och granskning under perioden 12 juni–3 juli 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och vissa förtydliganden i planbeskrivningen, reviderats i form av några tillägg till planbestämmelserna. Dessa listats nedan, tilläggen är kursiverade:

- Planbestämmelsen gällande entréplanets uppglasning har reviderats till följande: Entréplanets fasad mot respektive gata ska vara uppglasad till minst hälften i längdmetrar. *Minst hälften av den uppglasade fasaddelen ska vara minst 2,5 meter i höjded. Bestämmelsen omfattar inte garageportar,*

Syftet är att säkerställa en uppglasning inte bara horisontellt, utan även i vertikalled i ett viktigt centralt läge, där det är viktigt att entrévåningarna kommunicerar med gatumiljön.
- Planbestämmelsen **f₄** har förtydligats med tillägget att den avser nya byggnader: *På nya byggnader ska våningarna under indragna takvåningar utföras med markerad takfot.*
- Siktlinjen längs Magasinsgatans östra sida har säkerställts för hela sträckan med en ytterligare remsa utlagd som prickmark. Denna smala yta var tidigare planlagd som korsmark och påverkar således ingen byggrätt.
- En ny planbestämmelse har lagts till i ett förtydligande syfte: *Bostadslägenheter får inte inredas i entréplan mot gata.*

Syftet är att tydliggöra att entréplanet avses för centrumverksamhet, även om vissa bostaskomplement såsom hiss, trapphus, posthantering, tekniska installationer m.m. som härrör till bostadsanvändningen kan behöva ordnas i entréplan.

Umeå kommun, Fysisk planering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handlagts med utökat förfarande. Bedömningen är att planen inte är av principiell beskaffenhet, men däremot av visst allmänintresse i och med planområdets läge i staden.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-27

Antagandehandlingar och tillhörande utredningar:

- Plankarta, daterad september 2023
- Planbeskrivning, daterad 2023-09-27
- Samrådsredogörelse, daterad 2023-04-19
- Granskningsutlåtande, daterat 2023-09-14
- Luftutredning, WSP, 2023-04-13
- Bullerutredning, Tyréns, 2023-02-08
- Geotekniskt utlåtande, Tyréns, 2022-08-31
- Översiktlig markundersökning, Tyréns, 2022-09-01
- Riksintresseanalys kulturmiljö, WSP, 2023-09-07
- Barnkonsekvensanalys, WSP, 2023-09-06

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Frida Niemi, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till:

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till:

fysiskplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen i Västerbottens län