

Detaljplan för fastigheten Bladet 2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bladet 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2026-02-27 – 2026-03-27**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget. Nämnden anser att planbeskrivningen uppfyller planen syfte.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Belysningsstolpen i syd/östra hörnet behöver sannolikt flyttas/tas bort. Detta sker på sökandes bekostnad.

Park och natur

Friytan är begränsad i storlek och kommer vara i skugga stora delar av dagen. Det riskerar att skapa en bostadsgård med låga vistelsevärden. I närområdet finns god tillgång till parker och grönområden men de ersätter inte bostadsgårdens funktion. Om bostadsgården inte fungerar ändamålsenligt kommer även belastningen på närliggande parker att öka. Utemiljön bör ges bästa möjliga förutsättningar att inrymma tilltänka funktioner som: lek, utevistelse och rekreation. Tillkommande angöringsvägar till fastighet samt till exempel cykelställ kommer tillkomma och ta utrymme från den tilltänka friytan, något som bör beaktas i utformningen. En välplanerad bostadsgård ökar upplevelsen av delaktighet och tillhörighet och bidrar till en bättre boendemiljö.

Kommentar

Belysningsstolpen beskriven ovan är inom planområdet, tillika den privatägda fastigheten Bladet 2, och eventuell flytt/borttagande belysningsstolpen förväntas därmed inte bekostas av fastighetsägare eller exploatör.

Gällande bostadsgården delar avdelningen Detaljplanering synen kring de värden den innebär för boendemiljön. Ytan avsedd för bostadsgård och gemensam uteplats i aktuell detaljplan är ett resultat utifrån det strategiska läget inom femkilometersstaden samt förutsättningar gällande buller och skuggning. Utgångspunkten är att cykelparkering inte nödvändigtvis ska ta utrymme från den tilltänkta gårdsytan, då det finns möjlighet till detta på både korsmark och i anslutning till byggrätten. Inför granskning har plankartan även kompletterats med bestämmelsen n – Marken får inte för ses med parkering, för att ytterligare säkerställa friytan inom planområdet.

Vidare instämmer avdelningen Detaljplanering att vistelsevärden inte enbart utgörs utav faktiskt yta utan även vad den fylls med, inte minst gällande ovan nämnda soltimmar. Planförslaget förhåller sig till riktvärden gällande buller, vilket skapar specifika förutsättningar för gemensamma uteplatser och avvägningar har gjorts utifrån dessa. Bedömningen är att tillkommande bostäder har goda förutsättningar till dagsljus och att ytor för gemensamma uteplatser, det vill säga uteplatser utöver balkonger och uteplats i direkt anslutning till bostäder, möjliggör för både morgon samt eftermiddag- och kvällssol i tillräcklig utsträckning.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar

Enligt BBR, kan utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna, om förutsättningarna för detta uppfylls. Utifrån Figur 1 och plankartans möjliggörande av byggnadsplacering så nära som 2 meter från tomtgräns, kan brandförsvaret konstatera att flerbostadshusets utrymningsstrategi ska hanteras inom fastighetens område med hänsyn till:

- Det bedöms olämpligt att utrymning sker via byggnadens sydöstra och sydvästra fasader då dessa angränsar mot kommunens mark samtidigt som detaljplanen inte innebär förändring av gång- och cykelnätets utbredning.
- Det inte kan förväntas att gång- och cykelvägens kapacitet, bärighet, framkomlighet (fri bredd och svängradier) uppfyller kriterier motsvarande räddningsväg. Inte heller kan det förväntas att marken bredvid banan uppfyller krav kopplat till att steg/höjdfordonet ska kunna resas mot byggnaden utan att hindras av träd eller andra hinder.
- Bostadsbebyggelse ska därmed dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan, alternativt kunna ske med räddningstjänstens medverkan endast via innergården. Detta är värt att förtydliga och uppmärksamma i planprocessen så att dessa aktuella förutsättningar blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver fler brandposter anläggas i området. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen så att dessa aktuella förutsättningar blir kända för sökanden/markprojektering i ett tidigt skede. Kommunala markbrandposter finns placerade i närheten av korsningen Klarbärsvägen/Riksvägen (avstånd cirka 350 meter via cykelvägen, cirka 410 meter via bilvägen) samt Fruktvägen/Äppelvägen (avstånd cirka 460 meter via bilväg).

För områdestypen ska generellt ett avstånd på upp till 150 meter till närmaste brandpost användas. Detta ska gälla oavsett var på fastigheten som aktuellt brandfordon ställs upp. Därmed anser Umeåregionens brandförsvaret att det ska framgå i detaljplanen/planbeskrivningen att planförslaget medför att en brandpost ska anordnas inom en radie på 150 meter från aktuell fastighet (oavsett var på fastigheten som ett brandfordon ställs upp).

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande utrymningsvägar och behovet av brandpost inom 150 meter från aktuell fastighet. Planförslaget bedöms kunna uppfylla de krav som ställs i samband med bygglovsansökan.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin har inget att erinra.

POSTNORD

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

LANTMÄTERI

Vid genomgång samråds-/granskningshandlingar (daterade februari 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*Planbeskrivning*

Det finns en nyttjanderätt inskriven i fastigheten, 05/25068, den är inte behandlad i beskrivningen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras*Planbeskrivning*

Varför tas förrättningskostnader upp under ekonomiska frågor när man tidigare har sagt att det inte behövs någon fastighetsbildning.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om nyttjanderätt under avsnittet Fastighetsrättsliga frågor. Information gällande förrättningskostnader har tagits bort från avsnittet Ekonomiska frågor.

YTTRANDE 1

Jag anser att en fastighet med 4 våningars höjd är malplacerad. Den förstör den bild som befintligt bostadsområde utgör. Jag vill att det byggs ett 2-våningshus, dvs som radhusen med adress Enbärsvägen 2. Det skulle passa in i vår miljö. De verksamheter som pågått på Bladet 2 innebär att sanering måste utföras innan byggnation. Hur kommer den processen att påverka miljön för oss som bor nära och alla andra som passerar dagligen?

Kommentar

I Umeå kommuns översiktsplan (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2024) har kommunen beslutat att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Inom fem-kilometersstaden, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras för att främja en hållbar stadsutveckling genom att möjliggöra för hållbara färdmedel i så stor utsträckning som möjligt.

I aktuellt planförslag har kommunen gjort avvägningar gentemot översiktsplanens inriktningar och platsens förutsättningar i förhållande till exempelvis buller, omkringliggande bebyggelse och skuggning/insyn. Kommunens bedömning är att den exploatering som prövas i detaljplanen är lämplig utifrån platsens läge och förutsättningar, men att höjderna som regleras i detaljplanen inte ska ses som en ny standard i stadsdelen. För varje plats görs en prövning utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Vidare avser detaljplanens bestämmelser gällande utformning av fasader, tak och takvinkel att kommande utformning anpassas till omkringliggande bebyggelse och stadsbild.

Gällande sanering reglerar planen att startbesked inte får ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Åtgärden, det vill säga genomförandet av saneringen, är anmälningspliktig och ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten enligt gällande miljöregler. Denna del regleras med andra ord inte i detaljplanen.

YTTRANDE 2

Närområdet domineras av en och tvåplansvillor vilket är en stark del av områdets identitet. Ett 16 meter högt flerfamiljshus med fyra våningar skulle väsentligt sticka ut i bebyggelsen och ändra karaktären på området negativt. Vi anser att den föreslagna byggnadshöjden är alldeles för hög. Vår fastighet skulle påverkas negativt dels pga. väsentligt ökad insyn och minskad morgon och förmiddagssol. Vi skulle även besväras av ljuset från billyktor som lyser rakt in i våra sov- och vardagsrum som vetter mot den tänkta parkeringsytan. Detta riskerar att väsentligt minska värdet på vår fastighet. Vi hyser en oro för hur vår fastighet kan skadas/påverkas vid pålning av grunden till en så hög byggnad. Marken är av lera/silt och vid bygget av radhusen på tomten bredvid så skakade hela vårt hus med följd att stuprör och väggar påverkades. Dagvattenhanteringen har även blivit sämre sedan radhusen byggdes på den angränsade tomten med följden att dagvattenbrunnen i cykelbanan mellan vår fastighet och radhusen/Bladet 2 har svämmats över vid flera tillfällen. Det är därför viktigt att den tänkta bebyggelsen inte bidrar till ökad belastning av dagvattenbrunnen. Vi anser att det vore lämpligare att tillåta en lägre byggnadshöjd om ca 8 meter.

Kommentar

Framtagen skuggstudie visar att den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen påverkar skuggbildningen marginellt för omkringliggande fastigheter. Skuggstudien utgår från de undersökta klockslagen under vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning och sannolikt orsakar ett genomförande av detaljplanen en viss skuggning innan kl. 9.00 vid vår- och höstdagjämning, även om befintliga träd och växtlighet inte redovisas i skuggstudien. Kommunens bedömning är att tänkbar skuggning sker under en begränsad tid och att förändringen är väl inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område. Även ökad insyn bedöms vara begränsad till den grad att det inte kan innebära en betydande olägenhet. Parkeringsytan och eventuella störningar av billyktor bedöms begränsas i hög grad av carport och ev. bullerskydd som förväntas uppföras.

Gällande vibrationer under byggtiden är exploatören skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Om skador trots detta skulle uppkomma är exploatören skyldig att åtgärda dessa. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i detaljplanen.

Gällande dagvatten är utgångspunkten att planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och att dagvattnet inom den egna fastigheten inte ska belasta någon närliggande fastighet. Vidare bedöms ett genomförande av planen innebära att andelen hårdgjord mark minskar inom planområdet då större delen av fastigheten är hårdgjord idag.

För svar gällande byggnadshöjd i förhållande till stadsbild, se svar i kommentar till YTTRANDE 1.

YTTRANDE 3

Tycker att "Landmärket" för Böleäng blir FÖR HÖGT !

Övrig bebyggelse i området är 2 våningar, 16meter och 4 våningar är på tok för mycket. Undrar också om en 16 m hög byggnad i vinkel att stå stadigt utan någon form av pålning ? (Silt och lera upp till 15-20 meter innan fast grund) Är ingen byggare men funderationen finns.

Om så blir fallet att pålning måste ske så kommer det att uppstå stötar och vibrationer i backen.

Omkringliggande bostäder (brf Ekorren i vårt fall) kan då drabbas av sättningar med sprickor i socklar och väggar. VEM STÅR FÖR EVENTUELLA SKADOR ?

Den mäktiga fyllnadsjorden (0,5-1m) samt troligen silt och lera som måste saneras bort kanske görs när det är torrt väder. Risken är då stor att en "giftcocktail" yr omkring i området. Kommer saneringen att ske på ett säkert sätt ? (En fundering kring gifterna i marken, hur länge har vetskap om detta funnits bland myndigheter ?)

Hus kropp med c:a 20 lgh och tillhörande parkeringar och friytor på totalt 1500kvm !!!

Många har mer än 1 bil i sina hushåll, vill inte att vår gästparkering på "Ekorren" blir X-tra yta för grannskapets gäster och egna extra fordon. Vi har egna gäster på "Ekorren".

Snöhanteringen för ett ev. Bladet 2 blir som jag förstår det på deras friyta 310kvm. Vill inte att våra grönytor(brf Ekorren) kommer att belastas med Bladet 2:s snö om det blir mycket snö någon vinter. Det är och blir blött nog ändå med vår egen snö !!!

Kommentar

Snöupplag ska anordnas inom planområdet och det bedöms finnas tillräckligt med yta för detta. Antalet parkeringsplatser som detaljplanen möjliggör för inkluderar gästparkering enligt gällande parkeringsnorm. Exakt antal parkeringsplatser fastställs i bygglovsskedet enligt den parkeringsnorm som är gällande vid ansökan.

För svar gällande stadsbild, byggnadshöjd, sanering och eventuella vibrationer, se kommentar till YTTRANDE 1 och 2.

YTTRANDE 4

Föreningen äger en av de fastigheter som gränsar mot Bladet 2. Vid utskick av information har enbart de boende i radhusen närmast Bladet 2 fått informationsblad och kallelse till samrådsmöte. Jag önskar att även föreningen, via mig, i fortsättningen får samma information som de boende då det berör föreningens fastighetsbestånd.

De synpunkter som jag nu lämnar kommer från styrelsen i bostadsrättsföreningen.

- Vi har inga synpunkter på att den befintliga fastigheten rivs och att det uppförs en ny fastighet. Tvärtom så är vi mycket positiv till att den gamla och fallfärdiga byggnaden försvinner.

- Vi motsätter oss däremot höjden på den planerade fastigheten. All befintlig byggnation i omkringliggande område består av villor och radhus vilket gör att den tänkta fastigheten kommer förändra stadsbilden markant. De i dagsläget högsta husen ligger efter Tranbäsvägen. Området ligger ganska långt från den tomt som nu planeras och är ett område med ett flertal bostadshus med flera våningar. Även dessa hus är lägre än det nu planerade. Något "mindre landmärke" anser vi inte att Böleäng behöver.

Kommentar

Se svar i kommentar till YTTRANDE 1. Gällande utskicket så gjordes detta till närmaste grannar och föreningens boxadress men eftersom det sistnämnda inte kom fram förlängdes samrådstiden med en vecka.

YTTRANDE 5

Närmaste byggnader med 3 våningar (12 m högt) på Böleäng ligger på Tranbärsvägen där finns det inga närliggande villor.

Hänvisar till pbl 2 kap. 6§. Olämplig placering/utformning:

Byggnaden passar inte in i omgivningen eller skapar oacceptabel insyn/skuggning.

Detalplaneförslaget bör avslås pga byggnadsbyggnadshöjd - 16 m (pbl 2 kap. 6§.).

Kommentar

Se svar i kommentar till YTTRANDE 1 gällande stads-och landskapsbild samt YTTRANDE 2 gällande skuggning och insyn.

YTTRANDE 6

Samma avsändare som YTTRANDE 1.

En byggnad med 4 våningar, nockhöjd 16 m, är malplacerad på platsen. Det skulle förstöra bilden av området. Dessutom kommer det påverka utsikten för mej. Sedan de röda radhusen uppfördes (på tomten bredvid det planerade bygget i fråga) är det åt det hållet som det planerad 4-våningshuset är tänkt stå, jag har en längre utsikt, inte bara husväggar. Böleäng behöver inget landmärke! Man bör behålla den områdesbild som är. Ett hus med 2 våningar som de röda parhusen på tomten bredvid skulle passa. Vid beredning av tomten, sanering och sedan pålning, för ny byggnad undrar jag hur det kan påverka min fastighet. Finns risk att marken rör sig och mitt hus påverkas? Kommer ni att undersöka före och efter och vem står för kostnaden om skada uppstår? Sanering p g a de verksamheter som pågått på fastigheten i fråga antar jag kommer utföras den tid på året då vi är mycket utomhus. Hur kommer det att påverka miljön?

Kommentar

Se svar i kommentar till YTTRANDE 1 samt YTTRANDE 3 gällande vibrationer.

YTTRANDE 7

Brf Bladet 3 motsätter sig starkt det förslag till detaljplan som finns gällande fastigheten Bladet 2 och vill lämna följande synpunkter:

- **Förändrad stads- och landskapsbild** – Vi anser att möjliggöra för ett flerbostadshus med 4 våningar skulle förändra stadsbilden kring Böleäng på ett negativt sätt. Precis som det framgår i samrådshandlingarna så kännetecknas bostadsbesåndet på Böleäng huvudsakligen av radhus och villor i ett till två plan. Närmaste flerbostadshus som är över två våningar är mer än 600 meter bort uppför Bryggargatan. Vi delar inte bedömningen att ett flerbostadshus med 4 våningar skulle utgöra ett mindre landmärke i området utan ser det mer som att det skulle urskilja sig på ett negativt sätt jämfört med övriga bostäder i området.
- **Trafikutredning** – En trafikutredning bör utföras. Utifrån den volymmodell i figur 14 i planbeskrivningen som visar hur en möjlig

bebyggelse om planen skulle genomföras kan se ut bedömer vi att det skulle innebära problem för oss som bor på Bladet 3. Enligt figur 14 står carporten delvis på prickad mark utifrån plankartan samt att carporten är placerad precis längs med Bladet 3:s fastighetsgräns och den är inte placerad 4,5 meter från tomtgräns. Vi kommer inte godkänna en carport som står så nära tomtgränsen då det innebär skymd sikt vid utfart från vår parkering. Det är i nuläget redan en farlig väg att köra ut på då den är väldigt trafikerad eftersom bland annat hämtning och lämning på Böleängsskolan går via Enbärsvägen och Bryggargatan. Att då placera en carport som blockerar sikten samt att det blir en utfart från Bladet 2:s parkering rakt ut till en trevägskorsning känns väldigt farligt. Det är även många barn i området som rör sig vid korsningen och det finns 2 övergångsställen i direkt anslutning till möjlig utfart från Bladet 2. Därför anser vi att en trafikutredning behöver utföras för att undersöka hur en till utfart från Bladet 2:s parkering in på en mycket trafikerad väg och som dessutom innebär att utfarten blir nästan mitt i en trevägskorsning kommer påverka trafiksituationen. Lägg därtill att en carport som gränsar mot vår fastighetsgräns skulle skymma sikten vid utfart från vårparkering.

- **Parkeringsplatser** – Vi ställer oss frågande till hur det ska få plats så många parkeringsplatser utifall att det ska byggas 20 bostäder. Enligt planbeskrivningen så möjliggör detaljplanen för 20 parkeringsplatser. Om man räknar lågt enligt Umeå parkeringsnorm så går det att räkna på $(0,7 + 0,1^*)$ för 20 lägenheter vilket skulle innebära att det behövs minst ca 16 parkeringsplatser och det inkluderar besöksparkeringar. Om vi till exempel tar vår carport på Bladet 3 så är carporten för 5 bilplatser ca 14,5 m lång, fastigheten Bladet 2 är ca 43 meter lång mellan fastighetsgränserna. Så bara för 15 parkeringsplatser blir en carport ca 43 meter och på Bladet 2 är det enligt 3 plankartan prickad mark några meter in och vi kommer inte godkänna att en carport placeras närmare än 4,5 meter från tomtgränsen. Därför kommer dubbla carportar behövas för att tillgodose parkeringsbehovet. Vi ställer oss därför starkt frågande till hur det ska finnas plats för dubbla carportar inklusive allt annat som planbeskrivningen innehåller på Bladet 2 ifall det ska byggas ett flerbostadshus på 4 våningar och 20 bostäder.

Kompletterande handlingar

Brf Bladet 3 bedömer att följande uppgifter behöver tas fram och komplettera de handlingar som finns:

- En trafikutredning behöver tas fram och ska innehålla uppgifter om riskerna med hur en potentiell carport längs med vår

fastighetsgräns samt hur en utfart mitt i en trevägskorsning bedöms påverka trafiksäkerheten.

- En tydligare volymmodell över möjlig bebyggelse vid ett genomförande av planen behöver tas fram där hänsyn tas till fastighetsgränser samt prickad mark. Brf Bladet 3 kommer inte godkänna att ställa en carport längs med vår fastighetsgräns. Vi ställer oss därför väldigt frågande till hur det i praktiken skulle få plats med så många parkeringar då det skulle innebära dubbla carportar samt att det finns tillräckligt med friyta för de boende på den ytan som finns tillgänglig.
- Ett förslag på situationsplan över hur en möjlig placering av ett flerbostadshus på 4 våningar samt dubbla carportar får plats inom fastigheten. Situationsplanen ska innehålla mått för flerbostadshuset samt dubbla carportar som är dimensionerade utifrån gällande byggregler. Det bör även tas upp ytan som då finns kvar för möjlig friyta för de boende.

Brf Bladet 3: bedömning

Styrelsen för Brf Bladet 3 och de boende på Bladet 3 vill framföra att vi motsätter oss starkt det förslag av detaljplan som Umeå kommun tagit fram gällande fastigheten Bladet 2. Vi är inte emot att bostäder byggs på fastigheten men vi bedömer att detaljplanen bör begränsas. Utifrån det som tagits upp i denna skrivelse anser vi att ett flerbostadshus på 4 våningar skulle förändra stadsbilden kring Böleäng på ett negativt sätt. Utöver det bedömer vi även att fastigheten inte lämpar sig för 20 bostäder då ytan inte är tillräckligt stor för dubbla carportar vilket även skulle leda till en negativ påverkan på trafiksäkerheten för oss som bor på Bladet 3. Vi anser därför att Umeå kommun ska begränsa detaljplanen till att gälla bostadshus på maximalt 2 våningar och som mest 10 bostäder.

Kommentar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att carport, parkering, plank och komplementbyggnad får anläggas inom angiven korsmark. Avståndet på 4,5 meter till ovan nämnd fastighet är med andra ord inte gällande enligt planförslaget, detta eftersom kommunen gör bedömningen att det möjliggör för en effektiv markanvändning och det inte utgör en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter. Korsmarken sträcker sig i höjd med befintlig carport på fastigheten norr om planområdet och bedöms inte påverka sikten på ett sätt som skulle innebära en ökad trafikrisk. Inför granskningen har däremot plankartan kompletterats med en höjdbestämmelse, [h₁] – Högsta nockhöjd är 4 meter, inom korsmarken för att säkerställa att carport och komplementbyggnad inte blir högre än nödvändigt. Gällande parkeringsplatser redovisas detta under avsnittet Parkering, angöring och snöröjning. En situationsplan har lagts till i planbeskrivningen under avsnittet för att tydliggöra en möjlig utformning. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas dock vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande

parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Se svar i kommentar för YTTRANDE 1 gällande påverkan på stads- och landskapsbild.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Högsta nockhöjd [**h₁**] om 4 meter har lagts till inom egenskapsområde med korsmark.
- Planbestämmelse [**n**] – *Marken får inte förses med parkering* har lagts till med tillhörande sekundär egenskapsgräns.
- Planbestämmelse gällande skydd mot störningar i form av omgivningsbuller har justerats för att möjliggöra för andra lösningar än plank.

Planbeskrivningen

- Planens syfte har justerats och innefattar numera även anpassning till omgivning gällande form, material och skuggning/insyn.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande utrymningsvägar och behovet av brandpost inom 150 meter från aktuell fastighet under avsnittet *Brandsäkerhet*.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om nyttjanderätt under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*. Information gällande förrättningskostnader har tagits bort från avsnittet *Ekonomiska frågor*.
- Situationsplan med möjlig utformning inom planområdet har lagts till under avsnittet *Parkering, angöring och avfall*.
- Avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar* har justerats utifrån ändringar i plankartan.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2026