

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, samt att säkerställa en anpassning till omgivningen avseende form, material och skuggning/insyn.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2026-02-27 – 2026-03-27 samt granskning under tiden 2026-05-29 – 2026-06-12. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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.

TRAFIKVERKET

Riktvärderna för trafikbuller verkar enligt bullerutredningen klaras med hjälp av plank för utemiljön. Trafikverket har inget att tillägga.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder med högsta nockhöjder på 16 meter. Planförslaget anger att bostadsbebyggelsen ska dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan, alternativt kunna ske med räddningstjänstens medverkan via innergården. Möjlighet till uppställning av brandförsvarets höjdfordon på innergård som utrymningsstrategi kräver att samtliga lägenheter är genomgående och kan nå från innergården. Uppställning på omkringliggande cykelvägar är inte fysiskt möjlig för brandförsvarets höjdfordon och därmed inte ett alternativ. Det är av stor vikt att den sökande är medveten om detta redan i detta skede. Utöver ovanstående medför uppställningsplatser hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen, se vidare nedan kommentar om översvämningsrisk. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken. Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Översvämningsrisk

Planbeskrivningen poängterar att det finns en risk för översvämnning inom planområdet. I anslutning till planområdets infart kommer risken för översvämnning vara som högst och vattenflödena som djupast. Detta kommer att ha en stor påverkan på framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet vilket planbeskrivningen bör utreda och ta upp. Översvämnning av uppställningsplats för höjdfordon på innergård kan hindra möjligheten att utrymma husen. I nuläget står det att framkomligheten anses vara god men argumentation kring hur framkomligheten vid höga vattenflöden saknas. Planbeskrivningen anger även att: *"På längre sikt behövs ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet i hela stadsdelen."* Det vore fördelaktigt om planbeskrivningen konkretiserade vad dessa åtgärder innebär så att det blir känt för den sökande redan i detta skede och inte faller i glömska.

Kommentar

Detta är noterat. Att ledningsnätets kapacitet behöver utökas på längre sikt för området i stort är något som Vakin påtalat och inte något som ligger inom detaljplanens ramar. Den skyfallskartering som redovisas i planbeskrivningen gäller för ett 100-årsregn och med tanke på att den hårdgjorda ytan inom området antas minska, bedöms inte ytterligare åtgärder vara nödvändiga för dagvattenhanteringen. Utrymningsförutsättningar och

behov av uppställningsplats är klarlagt med sökande och detaljplanen bedöms möjliggöra för de behov som påtalas.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin har inget att erinra.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport. Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i denna granskning.

LANTMÄTERI

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

YTTRANDE 1

Vi har i samrådsskedet lämnat synpunkter avseende bebyggelsens höjd och bristande anpassning till omgivande bebyggelse. Vi är inte emot utveckling och förtätning av staden – tvärtom ser vi det som en viktig del av en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Samtidigt är det avgörande att denna utveckling sker med omsorg och kvalitet, så att den bidrar till att skapa attraktiva, trygga och hållbara miljöer. Förtätning bör därför utformas med hänsyn till platsens förutsättningar och med fokus på långsiktiga värden för både människor och stadsmiljö.

Vi konstaterar i granskningsskedet att planförslaget inte i tillräcklig utsträckning har reviderats med hänsyn till våra tidigare synpunkter. Den föreslagna byggnadshöjden kvarstår och bedöms fortsatt vara alltför hög, särskilt i de delar av planområdet som gränsar till befintlig villabebyggelse. Enligt 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till natur- och kulturvärden på platsen. Vidare framgår av 2 kap. 9 § PBL att bebyggelse inte får medföra betydande olägenheter för omgivningen. Vi anser att det aktuella planförslaget inte uppfyller dessa krav. Den föreslagna byggnadshöjden innebär:

- bristande anpassning till områdets småskaliga karaktär,
- påtaglig påverkan på stadsbilden i övergången mot villabebyggelsen,
- betydande olägenheter i form av ökad skuggning, försämrade ljusförhållanden och ökad insyn för angränsande fastigheter.

Vid detaljpaneläggning ska enligt 4 kap. 33 § PBL planens konsekvenser redovisas på ett tillräckligt tydligt sätt. Vi bedömer att konsekvenserna för närboende, särskilt avseende insyn och påverkan på boendekvalitet, inte har redovisats eller beaktats i tillräcklig omfattning.

Mot denna bakgrund anser vi att planförslaget måste revideras så att byggnadshöjden reduceras med minst en våning, gärna två i de delar av bebyggelsen som vetter mot villabebyggelsen. En sådan anpassning är nödvändig för att uppfylla PBL:s krav på lämplig utformning och för att undvika betydande olägenheter för angränsande fastigheter.

Vidare vill vi särskilt lyfta frågan om befintlig vegetation. På angränsande fastighet finns idag träd som utgör ett viktigt visuellt skydd och bidrar till att begränsa insynen mot vår fastighet. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska även naturvärden och platsens förutsättningar tas tillvara. Dessa träd utgör en sådan kvalitet och fyller en viktig funktion för boendemiljön. Vi anser därför att planen måste säkerställa att denna vegetation kan bevaras, exempelvis genom planbestämmelser om skydd av träd eller andra bindande åtgärder. Om detta inte regleras riskerar planen att medföra väsentligt större negativ påverkan än vad som redovisats i planhandlingarna, vilket inte är förenligt med PBL:s krav.

Sammanfattningsvis bedömer vi att planförslaget i nuvarande utformning inte uppfyller Plan- och bygglagens krav avseende:

- anpassning till omgivningen,
- hänsyn till befintliga boendemiljöer,
- begränsning av betydande olägenheter.

Planen bör därför inte antas utan att ovanstående brister åtgärdas.

Kommentar

Kommunens bedömning är att den byggrätt detaljplanen möjliggör för är lämplig utifrån platsens läge och förutsättningar, där närheten till centrum, översiktsplanens inriktningar, buller samt skuggning och insyn i förhållande till omkringliggande bebyggelse legat till grund för avvägningen.

Den skuggning som ett genomförande skulle innebära sker under en begränsad tid och förändringen bedöms av kommunen vara väl inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område. Detsamma gäller för insyn. Sett till rättspraxis, det vill säga tidigare domar och bedömningar gällande skuggpåverkan från Mark- och miljödomstolen, är påverkan ännu desto längre från vad som anses vara en betydande olägenhet.

Gällande de två träd som påtalas ligger dessa som sagt utanför fastigheten tillika planområdet och kan därför inte omfattas av detaljplanens planbestämmelser. Med tanke på trädens närhet till planområdet och att marken ska saneras från eventuella miljögifter är det sannolikt att träden påverkas vid ett genomförande. Om så är fallet ansvarar kommunen i form av avdelningen Gator och parker för hantering av detta tillsammans med eventuell återplantering.

Se vidare svar gällande skuggning i kommentar till YTTRANDE 6.

YTTRANDE 2

Efter att ha tagit del av samrådsredogörelsen är min uppfattning att samrådsprocessen i praktiken framstår som meningslös. Flera sakägare har lämnat väl underbyggda synpunkter avseende trafiksäkerhet, siktförhållanden, byggnadshöjd, områdeskaraktär och friytor. Särskilt frågan om utfartens placering i direkt anslutning till en trafikerad korsning samt risken för försämrade siktförhållanden har lyfts upprepade gånger. Trots detta har kommunen inte tagit fram någon trafikutredning eller siktanalys. I samrådsredogörelsen framgår dessutom att inga kompletterande utredningar har genomförts efter samrådet. Det som är mest anmärkningsvärt är inte att kommunen gör en annan bedömning än de boende. Det anmärkningsvärda är att kommunen i huvudsak bemöter omfattande och konkreta invändningar med generella hänvisningar till förtätning och femkilometersstaden, utan att redovisa det faktaunderlag som krävs för att bedöma trafiksäkerheten på platsen. Som medborgare får man intrycket att beslutet i praktiken redan varit fattat på förhand och att samrådet främst genomförts för att uppfylla ett formellt krav i processen. När ett stort antal boende framför liknande och väl motiverade synpunkter utan att detta leder till vare sig nya utredningar eller några väsentliga förändringar av planförslaget är det svårt att se hur allmänhetens deltagande faktiskt har påverkat processen. Jag anser därför att kommunen bör ompröva förslaget och genomföra de utredningar som efterfrågats innan detaljplanen går vidare för antagande.

Kommentar

Kommunen ser ingen anledning till att göra en trafikutredning annat än den analys som redan gjorts i samband med planarbetet. Bedömningen grundar sig i den senast mätta medelhastigheten på 20 km/h längs med Enbärsvägen och att vardagsdygnstrafiken 2025 uppskattas till cirka 2300 fordon per dag. Detta, tillsammans med platsens goda förutsättningar för gång, cykel- och kollektivtrafik, gör att tillskottet av 20 bostäder anses utgöra en marginell ökning.

Vidare säkerställer detaljplanen en sikttriangel med god sikt vid cykel- och övergångöverstället genom bestämmelse [b] – Lägsta frihöjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark, samt genom att reglera placeringen av carport i höjd med befintlig bebyggelse vid den tänkta angöringen från Enbärsvägen. Detta regleras med prickmark – Marken får inte förses med byggnad och korsmark – Marken får endast förses med carport, parkering, plank och komplementbyggnad. Det sistnämnda innebär med andra ord att en eventuell carport inte kan placeras med mindre avstånd till Enbärsvägen än den bebyggelse som finns direkt norr om planområdet idag. Detta har förtydligats i planbeskrivningen under avsnittet Förändringar och konsekvenser > Parkering, angöring och avfall.

YTTRANDE 3

Styrelsen för Brf Bladet 3 motsätter sig fortsatt det föreslagna planförslaget för Bladet 2 och anser att planen bör omarbetas innan den kan antas.

Vi vill inledningsvis understryka att vi inte motsätter oss att fastigheten utvecklas för bostadsändamål. Tvärtom ser vi positivt på att den befintliga byggnaden ersätts med ny bebyggelse. Våra invändningar gäller främst den föreslagna omfattningen av exploateringen, byggnadens höjd samt de trafiksäkerhetsfrågor som enligt vår bedömning inte har utretts tillräckligt. Den mest betydande bristen i planförslaget är avsaknaden av en trafikutredning.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till korsningen Enbärsvägen–Bryggargatan, ett huvudcykelstråk samt flera övergångsställen. Kommunen konstaterar själv i planhandlingarna att platsen ställer särskilda krav utifrån hälsa och säkerhet. I vårt tidigare yttrande efterfrågade vi en trafikutredning som analyserar konsekvenserna av den planerade utfarten, dess placering i direkt anslutning till korsningen samt hur siktförhållandena påverkas av föreslagna carports och parkeringsanläggningar. Trots detta har ingen trafikutredning tagits fram. Kommunen har i samrådsredogörelsen bedömt att carport och tillkommande utfart inte påverkar trafiksäkerheten på ett sådant sätt att ytterligare åtgärder krävs. Något redovisat underlag som visar hur denna bedömning har gjorts presenteras dock inte.

Det saknas fortfarande analyser av siktlinjer, trafikrörelser, påverkan på korsningen samt konsekvenser för gående och cyklister.

Vi noterar att kommunen efter samrådet har infört en bestämmelse som begränsar högsta nockhöjd för carport och komplementbyggnad till 4 meter. Vi kan dock inte se att denna ändring bemöter den invändning som framförts avseende trafiksäkerhet och siktförhållanden. Vår synpunkt har inte avsett carportens höjd i sig utan dess placering i förhållande till utfarten från Bladet 3 och den närliggande korsningen. Vi anser att detta är särskilt anmärkningsvärt eftersom flera sakägare har lyft samma frågeställningar under samrådet. Trots återkommande synpunkter om trafiksäkerhet, utfarter och siktförhållanden framgår det av samrådsredogörelsen att inga kompletterande utredningar har genomförts efter samrådet. Styrelsen anser därför att det inte finns ett tillräckligt underlag för att bedöma om den föreslagna markanvändningen är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vi vidhåller även vår tidigare kritik mot den föreslagna byggnadshöjden. Kommunen beskriver själv Böleäng som ett område som huvudsakligen består av villor och radhus i ett till två plan. Trots detta möjliggör planen ett flerbostadshus i upp till fyra våningar med en nockhöjd om 16 meter. Kommunens huvudsakliga motivering är att byggnaden ska markera entrén till området och fungera som ett mindre landmärke. Vi anser inte att detta i sig utgör ett tillräckligt skäl för den betydande avvikelse från områdets befintligabebyggelsestruktur som planförslaget innebär. Vi delar inte bedömningen att Böleäng är i behov av ett landmärke och anser att den föreslagna skalförändringen riskerar att påverka områdets karaktär negativt. Vi noterar även att kommunens egen tekniska förvaltning under samrådet framhållit att den planerade friytan är begränsad och riskerar att vara skuggad stora delar av dagen, vilket kan leda till låga vistelsevärden för de boende. Detta förstärker enligt vår mening bilden av att fastigheten

pressas till en högre exploateringsgrad än vad platsens förutsättningar medger.

Mot denna bakgrund anser vi att kommunen bör omarbeta planförslaget och pröva en lösning som är bättre anpassad till platsens förutsättningar.

En lägre byggnadshöjd, exempelvis två till tre våningar, skulle bättre ansluta till den omgivande bebyggelsen samtidigt som förutsättningarna för trafiksäkerhet, friyor och god boendemiljö förbättras.

Sammanfattningsvis anser styrelsen för Brf Bladet 3 att planförslaget fortfarande innehåller betydande brister avseende trafiksäkerhet, siktförhållanden, friyor och anpassning till omgivande bebyggelse. Vi anser därför att planen inte bör antas i dess nuvarande utformning utan först kompletteras med relevanta utredningar och omarbetas utifrån de synpunkter som framförts under planprocessen.

Kommentar

Detaljplanen möjliggör för angöring mot Enbärsvägen i direkt anslutning till den angöring som finns på fastigheten Bladet 1 (det vill säga Brf Bladet 3). Plankartan reglerar med andra ord liknande siktförhållanden genom att ev. carport inte kan placeras närmare vägen än den befintliga bebyggelsen direkt norr om planområdet.

Gällande friytan är planförslaget ett resultat utifrån det strategiska läget inom femkilometersstaden tillsammans med förutsättningar gällande buller och skuggning. 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.

Se vidare svar gällande trafik i kommentar till YTTRANDE 2 samt YTTRANDE 1 gällande skuggning och stadsbild.

YTTRANDE 4

Jag anser att en byggnad med 4 våningar och höjd 16m passar inte in i området. Böleäng behöver inget landmärke! Bygg ett hus med 2 våningar som radhusen på tomten intill. Jag förstår att vinsten för den som bygger blir mycket större med flera bostäder att sälja eller hyra ut. Vi grannar får ingen vinst, bara förlust. Bygg så det smälter i i nuvarande utseende av vårt område! Jag antar att förberedelser av marken blir speciell med tanke på verksamheter som bedrivits där tidigare. Om det, med tanke på vårt klimat, måste utföras sommartid då vi vistas mycket utomhus, hur kom mer föroreningar som då kommer upp i dagen påverka oss närboende? Förstår att det är inte första gången sådan sanering måste utföras inför en byggnation. Kommer det att medföra några restriktioner medan det arbetet pågår, exempelvis för lekande barn utomhus? Utgrävning och pålning inför byggnationen medför påverkan på grannfastigheter. Om skada uppkommer på någon grannfastighet, vem står för kostnaden?

Angående avloppsbiten. Fastigheten Törnet 9 är min. Sedan radhusen med adress Enbärsvägen och grannar till mej på Björnbärsvägen byggdes, har jag ganska ofta problem med "avloppsdoft" på min toalett på nedre våningen. Då jag kontaktat kommunen har jag fått till svar att det har med väderleken, lufttrycket, att göra. Vill berätta det eftersom byggnation på Bladet 2 måste ju innebära ytterligare belastning på avloppssystemet, om dålig doft hos mej kan ha med det att göra. ? Det inträffade ALDRIG innan de bostäderna kom till.

Kommentar

Genomförande av marksanering är anmälningspliktig och ska göras i samråd med tillsynsmyndigheten enligt gällande miljöregler. 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 avlopp är fastigheten inom planområdet redan idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp och kommande bostäder kommer också anslutas till detta.

Se svar gällande stadsbild i kommentar till YTTRANDE 1.

YTTRANDE 5

Jag motsätter mig planen, i enlighet med den invändning som tidigare lämnats in av styrelsen för BRF Bladet 3.

Vår huvudsakliga invändning gäller trafiksäkerheten. Planområdet ligger i direkt anslutning till korsningen Enbärsvägen–Bryggargatan och en huvudcykelväg med cykelövergång. Trots att kommunen själv anger att platsen ställer särskilda hälso- och säkerhetskrav, presenteras ingen trafikutredning eller siktanalys som visar att den föreslagna lösningen är trafiksäker.

Planförslaget tillför cirka 20 bostäder med parkering och avfart mot Enbärsvägen. Kommunen bedömer att den ökade trafiken inte kommer att påverka trafiksituationen nämnvärt, men redovisar inte grunden för denna slutsats eller hur trafiken påverkas av infarten i direkt anslutning till en redan trafikerad korsning. Vidare saknas en analys av hur carportar, parkeringsplatser och andra anläggningar påverkar siktförhållandena. Vi anser att den föreslagna utformningen riskerar att försämma sikten vid avfarten från Enbärsvägen 3 och i sin tur trafiksäkerheten. Att byggnadshöjden är begränsad till fyra meter garanterar inte fri sikt från en bil. För en säker utfart krävs fri sikt mot södergående trafik på Enbärsvägen, vilket kan begränsas av de planerade carportarna. Såvitt vi kan bedöma har denna fråga varken utretts eller behandlats i kommunens hantering av vårt tidigare yttrande.

Vi anser också att den föreslagna byggnadshöjden är otillräckligt motiverad. Planbeskrivningen beskriver Böleäng som ett område som huvudsakligen består av villor och radhus i en till två våningar, medan

närliggande flerbostadshus anges vara i två till tre våningar. Trots detta medger planen ett flerbostadshus i upp till fyra våningar med en nockhöjd på 16 meter.

Kommunens huvudmål är att byggnaden ska markera entrén till området och fungera som ett mindre landmärke. Vi anser inte att detta utgör tillräckliga skäl för en så betydande avvikelse från den befintliga byggnadsstrukturen. Förslaget innebär en tydlig skalförskjutning som riskerar att påverka områdets karaktär negativt. I planbeskrivningen anges också att byggnaden kommer att få en större volym än omgivningen och att stadsbilden kommer att förändras. Mot denna bakgrund bör kommunen presentera en mer detaljerad analys av alternativa volymer och höjder och motivera varför fyra våningar är den lämpligaste lösningen. Sammanfattningsvis anser vi att planförslaget inte är tillräckligt underbyggt med avseende på trafiksäkerhet, siktförhållanden och anpassning till omgivande bebyggelse. Planen bör därför revideras och kompletteras med relevanta studier innan den kan antas.

Kommentar

Den föreslagna bebyggelsen grundar sig huvudsakligen i översiktsplanens riktlinjer tillsammans med platsens förutsättningar gällande buller och påverkan av omgivningen i form av stadsbild, skuggning och insyn. Huvudmålet är med andra ord att prioritera tät bebyggelse inom femkilometersstaden och att tillgänglig mark med närhet till centrum, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska nyttjas effektivt utifrån platsens förutsättningar. Bedömningen är att planen gör just detta, utan att innebära betydande olägenhet för omkringliggande bebyggelse. Se vidare svar gällande stadsbilden i kommentar till YTTRANDE 1 samt YTTRANDE 2 gällande trafik.

YTTRANDE 6

Tycker det är fruktansvärt dåligt bemötande från byggnadsnämnden förra vändan som detta var ute på granskning. I princip samtliga närliggande fastighetsägare som lämnade synpunkter påpekade att höjden på byggnaden är alldeles för hög. Kommunens generella svar kan man sammanfatta så här "vi hör vad ni säger men vi skiter i vilket, staden ska förtätas". Måste finnas 100 andra platser som ligger närmare Umeå centrum där det finns bra förutsättningar och där denna typ av höghus passar in i området. Följande skulle jag vilja att byggnadsnämnden levererar/ändrar:

- Vill se en solstudie på hela dygnet, inte som tidigare när inte alla soltimmar är redovisade.
- Vill se 3d-generering/ gestaltningsprogram utvändigt. Hur passar en sån här hög byggnad in i området?
- Brf:en eller fastighetsägaren måste skriva ett ansvarsservitut på inringade björkar enligt bilden nedan. Dessa björkar ska stå kvar och måste någon tas ned eller blåser ner pga. storm så ska likvärdiga björkar planteras (fullvuxna) inom en viss tid. För stora träd krävs i

regel professionella trädflyttningsmaskiner. Umeå är väl björkarnas stad?

- Hänvisar till pbl 2 kap. 6§. Olämplig placering/utformning. Byggnaden passar inte in i omgivningen eller skapar oacceptabel insyn/skuggning.
- Reducera maxhöjden på en del av byggnaden till 12 m. Gaveln mot "Bladet".
- Inga balkonger bör placeras mot Böleå 7:21 samt gaveln mot Bladet.
- Sen angående utformning f2. Då samtliga närliggande fastigheter har nästan bara trä så ändra till endast "trä". Nu är det skrivet så att man kan välja vilken fasad man vill. Trä, puts eller tegel är väl i princip alla fasadtyper?
- Varför ändrar man inte detaljplanen till samma typ av byggnad som vid "bladet"?

Enligt denna detaljplan kommer huskroppen bli mer än dubbelt så hög somnocken av gula byggnaden. I princip samma höjd som björkarna, är det rimligt i detta område? Är övertygad om att medarbetarna på byggnadsnämnden om de skulle vara i samma situation som jag inte heller skulle vara positiva till denna detaljplan pga. höjden. Det ska man ha i åtanke när man går igenom alla synpunkter. En del av byggnadsnämnden uppdrag är att se till så att detaljplanen passar in i området vilket jag och många fler inte tycker.

Kommentar

Enligt kommunens bedömning visar framtagna skuggstudier att den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen påverkar skuggbildningen marginellt för omkringliggande fastigheter. Skuggstudien utgår från de undersökta klockslagen under vårdagjämning, sommarsolståndet och höstdagjämning eftersom dessa datum och klockslag ger en bred bild av solståndet under året och förväntad påverkan i form av skuggning. Sannolikt innebär ett genomförande av detaljplanen en viss skuggning innan kl. 9.00 vid vår- och höstdagjämning för fastigheten nordväst om planområdet. Enligt gällande rättspraxis kan en påverkan av skuggning som sker innan klockan 09:00 kan däremot inte anses innebära betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Gällande utformningsbestämmelsen om fasadmateriäl avser bestämmelsen anpassa bebyggelsen till stadsbilden genom att begränsa urvalet av materiäl till vad som karaktäriserar området idag. Skivmateriäl är ett exempel på materiäl vilket skulle kunna innebära att byggnaden skulle särskilja sig ytterligare från omkringliggande bebyggelse.

I varje detaljplan görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen utifrån platsens förutsättningar. Det aktuella planförslaget går i linje med översiktsplanens riktlinjer och intentioner sett till att prioritera tät

bebyggelse inom femkilometersstaden och att tillgänglig mark, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska utnyttjas effektivt. Vidare förhåller sig planförslaget till platsen förutsättningar avseende buller och omgivningspåverkan i form av skuggning och insyn. Förutsättningar som dessa skiljer sig från andra platser, exempelvis den nämnda fastigheten norr om planområdet, där buller och eventuell skuggpåverkan ser annorlunda ut.

Se vidare svar gällande skuggning och träd i kommentar till YTTRANDE 1.

YTTRANDE 7

En invändning gäller trafiksäkerheten. Planområdet är beläget i direkt anslutning till korsningen Enbärsvägen–Bryggargatan samt till ett huvudcykelstråk med cykelövergångsställe. Kommunen konstaterar själv i planbeskrivningen att platsen ställer särskilda krav utifrån hälsa och säkerhet. Trots detta redovisas ingen trafikutredning eller siktanalys som visar att den föreslagna lösningen är trafiksäker. Planförslaget innebär att cirka 20 bostäder tillkommer med tillhörande parkering och utfart mot Enbärsvägen. Kommunen bedömer att den tillkommande trafiken inte påverkar trafiksituationen nämnvärt, men någon redovisning av hur denna slutsats har dragits saknas. Inte heller redovisas någon analys av hur trafiken påverkas av att angöring sker i direkt anslutning till en redan trafikerad korsning. Vidare saknas redovisning av hur föreslagna anläggningar påverkar siktförhållandena för angränsande fastigheter. För egen del bedömer vi att den föreslagna utformningen riskerar att försämra sikten vid utfart från vår fastighet Enbärsvägen 3, vilket kan medföra försämrad trafiksäkerhet. Bara för att höjden begränsas till 4 meter innebär detta inte att fri sikt kommer ges sittandes i en bil. För att kunna lämna fastigheten måste vi idag ha fri sikt mot trafik som kommer från söder på Enbärsvägen. Föreslagen placering av carports riskerar att begränsa denna sikt och därmed försämra trafiksäkerheten. Denna fråga har, såvitt vi kan bedöma, inte utretts och inte bemötts från vårt tidigare yttrande. Vi anser även att den föreslagna byggnadshöjden är bristfälligt motiverad. Planbeskrivningen beskriver Böleäng som ett område som huvudsakligen präglas av villor och radhus i ett till två plan. Närmaste flerbostadshus anges vara två till tre våningar. Trots detta möjliggör planen ett flerbostadshus i upp till fyra våningar med ennockhöjd om 16 meter. Kommunens huvudsakliga motivering synes vara att byggnaden ska markera entrén till området och fungera som ett mindre landmärke. Vi anser inte att detta i sig utgör ett tillräckligt skäl för en så betydande avvikelse från den befintliga bebyggelsestrukturen. Planförslaget innebär en tydlig skalförskjutning som riskerar att påverka områdets karaktär. Den största anledningen är att det är sjukt att ni i kommunen låter samma byggherre bygga detta med tanke på dom stora fel som byggnaden i BRF-bladet 3 hade. Att sedan byggherren skrev ett avtal med byggstyrelsen som vid tidpunkten var samma personer. Dvs dom skrev ett avtal att föreningen inte fick hålla byggherren ansvarig för några fel gällande bygget. Det är både olagligt och oetiskt och i mina ögon sjukt att ni från kommunens sida tillåter det. Nu har ni fått denna information så påstå inte att ni inte visste om det om/när det hamnat i pressen i samband med detta bygge.

Kommentar

Se svar gällande stadsbild och trafik i kommentar till YTTRANDE 1, 2 och 3. Övrig information lämnas okommenterad då den inte berör den aktuella detaljplanen.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelse gällande skydd mot störningar i form av omgivningsbuller har justerats inför antagande för att undvika hänvisning till annan lagstiftning genom att i stället ange dB(A)-tal.
- Sekundär egenskapsgräns för bestämmelse **[b]** har justerats för att sikttriangel ska vara bättre anpassad till platsens förutsättningar och möjliggöra en mer rationell hörnavskärning av byggrätten.

Planbeskrivningen

- Avsnittet *Förändringar och konsekvenser > Parkering, angöring och avfall* samt *Motorfordonstrafik* har justerats för att tydliggöra hur planen säkerställer god sikt vid angöring samt vad som legat till grund för bedömning gällande påverkan på motorfordonstrafik.
- Avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar* har justerats utifrån ändringar i plankartan.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga

Detaljplanering, Umeå kommun september 2026