

Detaljplan för fastigheten Saga 3 inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Saga 3 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att med kvarterstaden som utgångspunkt, förtäta kvarteret Saga och skapa större byggrätter för främst bostäder och kontor men även handel. Syftet är också att skapa förutsättningar för en blandad bebyggelse som ger en levande stadsmiljö över hela dygnet, med bottenvåningar som öppnar sig mot gaturummet och som erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön, samt anpassningar till kulturmiljön.

I detta dokument görs en sammanfattning av inkomna synpunkter med en kommentar från Umeå kommun, Fysisk planering. Yttrandena kan begäras ut i sin helhet.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd **9–30 november 2022** samt granskning **12 juni–3 juli 2023**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Övrigt

Länsstyrelsen anser att regleringen av höjd på räcken också ska omfatta en högsta höjd.

I planbeskrivningen hänvisas till avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning* men ett sådant avsnitt kan inte återfinnas i dokumentet. Länsstyrelsen

anser fortsatt att detaljplanen på ett tydligare sätt kan reglera gestaltning och utformning. Likaså kvarstår synpunkten att balkongerna i kombination med utkravningen mot Magasinsgatan inte är lämpligt med hänvisning till gatumiljön i riksintresset.

Kommentar

Räcken behöver av säkerhetsskäl kunna anordnas runt de takterrasser som detaljplanen möjliggör. Den reglerade lägsta höjden motsvarar Boverkets allmänna råd om balkongräcken. Boverket anger att räcket runt en takterrass kan behöva vara betydligt högre än vad det allmänna rådet anger med hänsyn till inte minst barns säkerhet. Bedömningen är därför att viss flexibilitet behöver finnas i detaljplanen eftersom den slutgiltiga bedömningen behöver göras i bygglovskedet. Planbeskrivningen förtydligas angående syftet med att lämna viss flexibilitet.

Planbeskrivningen innehöll dessvärre en felaktig hänvisning på sida 7, vilken har korrigerats efter granskning.

Enligt 4 kap. 32 § 3 st PBL får en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till dess syfte. I närområdets gällande detaljplaner har utformnings- och gestaltungsfrågor hanterats med delvis olika förhållningssätt. Samspelet och anpassningen till den nya bebyggelsen kan ske på olika sätt och bedömningen är att en närmare reglering med planbestämmelser än vad som redan görs är svårt att motivera. Aktuellt planområde är inte beläget i eller i direkt anslutning till riksintressets värdekärnor, i planarbetet har anpassningen skett främst genom att låsa strukturer, värna siktlinjer, reglera placering, höjd och volym av den nya bebyggelsen. All ny bebyggelse ska ha en god form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § PBL.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i förslaget till detaljplan.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket även omfattar att godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska post hanteras i en fastighetsbox i entréplan.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i förslaget till detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget med följande synpunkter avseende luftkvalitet och buller samt friyta för barn och funktionshindre.

Nämnden anser fortsatt att balkonger mot Skolgatan är olämpligt med hänsyn till luftkvalitet och buller med anledning av att det goda solläget inbjuder till vistelse under längre tider, vilket av hälsoskäl anses negativt på grund av luftkvaliteten. Utstickande balkonger försämrar ventilationen och därmed även luftkvaliteten. Givet att luftkvaliteten i gaturummet redan ligger i nivå med övre utvärderingströskeln för miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid (dygnsnivå). Därtill anses utstickande balkonger bidra till en högre ljudnivå i gatuplanet där människor vistas. Nämnden hänvisar till översiktsplanens riktlinje att barns tillgång till en god ljudmiljö särskilt ska beaktas i planeringen.

Gällande friytor understryker nämnden, med hänvisning till översiktsplanens riktlinjer och plan- och bygglagen, att tillgängligheten till kvalitativa friytor är mycket viktigt, särskilt för barn och funktionshindre. Närmsta lekplats är belägen på Renmarkstorget, vilket kräver att den hårt trafikerade Skolgatan korsas. Nämnden anser därför att det är särskilt viktigt att en tillräckligt kvalitativ friyta kan säkerställas inom fastigheten. Med hänvisning till översiktsplanens riktlinjer bedömer nämnden att förutsättningarna för träd och buskar inom takterrasserna behöver regleras i planen, för att dessa kvaliteter ska säkerställas.

Kommentar

Luftkvalitetsutredningens beräkningar för nollalternativ, ett genomförande av detaljplanen samt prognosår 2040 visar att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid inte överskrids på de gator som omger planområdet. Detta under förutsättning att kommunens åtgärdsprogram genomförs med förväntad effekt samt att en ökad eldrift av motortrafiken sker såsom planerat. Luftkvalitetsutredningen syftade till att bedöma lämpligheten av balkonger, där görs inte bedömningen att balkonger är olämpligt.

Detaljplanen reglerar en begränsning av balkongers utbredning och utkragning över allmän plats:

Balkong mot gata får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd och kraga ut maximalt 0,6 meter över allmän plats. Balkong som kragar ut och är inglasad tillåts inte mot allmän plats. Lägsta fri höjd för balkonger och burspråk över gata är 3,5 meter.

En sådan utkragning motsvarar en så kallad fransk balkong, som inte möjliggör stadigvarande vistelse.

Bedömningen är att det saknas stöd i plan- och bygglagen att ålägga fastighetsägare att plantera vegetation inom kvartersmark. Detaljplanen utgör inget hinder för olika former av planteringar, även om förutsättningarna för plantering på takterrasser är annorlunda än på marknivå.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i förslaget till detaljplan.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Gator och parker framför att sikttrianglar vid korsningarna Magasinsgatan–Nygatan och Magasinsgatan–Skolgatan är viktiga att beakta och att inget får byggas eller planteras inom dessa. Även vid det underjordiska garaget är detta viktigt att ta hänsyn till samt att säkerställa att ett vilplan finns. Vid utfart från fastigheter gäller väjningsplikt. Gångbana får inräknas i måttet, men inte gång- och cykelbana. Eftersom gång- och cykelbanan längs Nygatan kommer att flyttas till norra sidan är det därför gångbanan som inräknas i måttet.

Lösningen för varuleveranser och avfallsfordon är inte en standardlösning, utan har i aktuellt fall bedömts utgöra den bästa lösningen på platsen, givet Magasinsgatans förutsättningar. Lösningen i fråga har inte testats tidigare och behöver utvärderas innan den används på fler platser.

Kommentar

Det befintliga underjordiska garaget planeras att bibehållas och utfarten har ett sådant vilplan som beskrivs. Detta kan inte planmässigt säkerställas utan behöver hanteras i ett eventuellt bygglovsskede.

Detaljplanens reglering om en lägsta fri höjd i bottenplan längs Magasinsgatan medför att dessa sikttrianglar klaras, detta har kontrollerats tillsammans med Gator och parker efter granskningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i förslaget till detaljplan så långt planmässigt möjligt.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten lyfter två punkter som de anser bör förbättras.

Lantmäteri anser att meningen *”Området är utlagt som allmän plats [GATA] i plankartan och övergår till fastigheten Umeå 2:1, som ägs av Umeå kommun.”* bör skrivas om till *”Område utlagt som allmän plats [GATA] i plankartan ska övergå till intilliggande gatufastighet Umeå 2:1, som ägs av Umeå kommun.”*

De lyfter, liksom i samrådsyttrandet, att utkragande balkonger inte säkras

genom äganderätt eller servitut. Detta förekommer dock på många ställen i Umeå. Fastighetsrättsligt säkras ingen rätt att bygga eller bevara balkonger. Lantmäteri lyfter att det eventuellt kan lösas med avtal mellan fastighetsägarna, men att detaljplanen lämnar sådana situationer oklara.

Kommentar

Planbeskrivningen har korrigerats under avsnittet om *Fastighetsrättsliga frågor, Fastighetsbildning*, enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt.

Frågan om balkonger är som Lantmäterimyndigheten påtar inte unik för aktuellt fall. Frågan avses lösas avtalsmässigt i genomförandeskedet.

Yttrandet bedöms vara delvis tillgodosett i förslaget till detaljplan.

Umeå Energi AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (elnät) eller bredbandsledningar.

Umeå vatten och avfall AB (Vakin)

Avfall

Vakin avfall framför att avfallsutrymmen behöver ha plats för mat- och restavfall, förpackningar, returpapper, verksamhetsavfall samt annat avfall som kan tänkas uppkomma. Från 1 januari 2027 är det krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial, vilket innebär att behållare för plast-, papper-, glas (färgat & ofärgat) - samt metallförpackningar ska finnas, dessa fraktioner ska placeras i anslutning till behållare för mat- och restavfall. Från 1 januari 2024 ska en verksamhet i en fastighet som har eller vill ha fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och som avser ha en avfallshantering som är samlokaliserad med hushållen anmäla detta till kommunen att den vill ha kommunal insamling.

Vidare framförs att det ska säkerställas att lastzonen längs Magasinsgatan uppfyller gällande NOA. En uppställningsplats för hämtningsfordonet ska vara så nära hämtplatsen som möjligt och trafik får inte hindras när fordonet står still och avfallet lastas i. Ytan måste vara så stor att det finns plats att hantera kärl. Ytan ska vara plan och hårdgjord och bör inte ha någon lutning. Uppställningsplatsen bör vara minst 4,6 meter bred, 15 meter lång och ha en fri höjd på 4,7 meter. Kärlens dragväg ska vara jämn, hårdgjord, halkfri och utan hinder året om. Trappsteg och kullersten får inte förekomma. Dragvägen bör inte ha någon lutning. I övrigt har Vakin inga övriga synpunkter så länge som anvisningarna i gällande NOA följs.

Vatten och avlopp

Vakin konstaterar att planområdet ligger inom verksamhetsområde för samtliga nyttigheter och att fastigheten har befintliga anslutningar till den kommunala anläggningen för spillvatten, vatten och dagvatten.

Anslutningspunkt meddelas av VA-huvudman i bygglovsskedet.

Tillkommande avgifter tas ut i enlighet med gällande VA-taxa. I övrigt har Vakin inget att erinra avseende vatten och avlopp.

Kommentar

Avfallsfrågan anses vara detaljplanemässigt hanterad, då planen möjliggör en planmässig breddning av Magasinsgatan för att inrymma denna lastzon. Detaljplanen kan inte styra utformningen eller underhållet av denna yta. Denna fråga hanteras i exploateringsavtalet respektive bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i förslaget till detaljplan.

Balticgruppen

Balticgruppen ställer sig mycket positiva till att detaljplaneförslaget nått granskningsskedet. De tycker att detaljplaneprocessernas "komplexitet och tidsutdräkt" borde föranleda en större byggrätt genom fler våningar eller tätare bebyggelse och därmed friköp av friyta. De avslutar med att skriva: *"Ska vi tillsammans skapa möjligheter för fler bostäder i centrum som skapar liv, rörelse och trygghet så måste varje tillfälle att tillföra fler bostäder till centrum tas tillvara i så hög utsträckning som möjligt."*

Kommentar

Detaljplaneprocessen innebär avvägningar av allmänna och enskilda intressen, vilket föranleder olika bedömningar och ställningstaganden som växer fram under detaljplanearbetets gång – ett naturligt inslag i en prövningsprocess. Lämpligheten på platsen bedöms utifrån beskaffenhet, läge och behov. I aktuellt fall handlar det bland annat påverkan på stadsrummet och allmän plats, skuggning, kulturmiljövärden, möjligheten att anordna goda boendemiljöer med mera. Processens "komplexitet eller tidsutdräkt" är dock inte faktorer som påverkar utformningen av byggrätten.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i förslaget till detaljplan.

Yttrande 1

Synpunktsförfattaren tycker att det bör tillåtas en högre bebyggelse på platsen med mer än tio våningar för att *"skapa stad och en spännande miljö"*.

Kommentar

Hänvisning görs till kommentaren till Balticgruppens yttrande.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i förslaget till detaljplan.

Yttrande 2

Synpunktsförfattaren tycker att förslaget ser bra ut och det passar in fint med befintlig byggnad. Yttrandet avslutas med orden "Bygg, bygg, bygg!".

Yttrande 3

Synpunktsförfattaren anser sig inte ha gjorts delaktig i detaljplaneprocessen i tillräckligt hög grad, i egenskap av fastighetsägare och verksamhetsutövare i närområdet.

Personen lyfter förtätningen inom kvarteret Embla som en god anpassning till platsen och den kulturmiljö som utmärker den. Här hänvisas särskilt till den över 100 år gamla träbyggnaden norr om Nygatan.

Personen anser att förtätning i centrum är bra, men att denna plats kräver en högre grad av anpassning och menar att det borde göras i form av en fem meter indragen byggrätt för våning 3–6 i korsningen Magasinsgatan–Nygatan. En sådan anpassning skapar mer vidd i gaturummet och "begraver" inte det gamla trähuset.

Till yttrandet bifogas tre foton från platsen som visar Nygatan västerut och Skolgatan västerut från planområdet sett samt Nygatan österut taget från Sveagatan.

Kommentar

Underrättelser om samråd respektive granskning har skickats ut till berörd person, där möjlighet givits att lämna synpunkter på planförslaget.

Detaljplanens medgivna byggrätt utgör resultatet av en avvägning av en rad olika allmänna och enskilda intressen samt plats specifika förutsättningar. Detaljplanen förhåller sig höjdmässigt till rådande skala och anpassas till omgivande bebyggelse i form av placeringsbestämmelser och utformningsbestämmelser. Bebyggelsen underordnar sig rutnätsstadens principer och säkerställer att siktlinjer vidmakthålls.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i förslaget till detaljplan.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

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

Syftet är att säkerställa en uppglasning inte bara horisontellt, utan även i vertikalled i ett viktigt läge längs Götgatsstråket samt Renmarkstorget med mera.

- 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.
- 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.

Planbeskrivningen:

- Redaktionella ändringar samt förtydliganden kopplat till ovanstående planbestämmelsejusteringar.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 3

Kvarstående synpunkter från granskningskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 3

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2023