

## Detaljplan för fastigheten Tjädern 2 inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Tjädern 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa ny bebyggelse till kvarterets kulturvärden samt säkerställa gathusets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering.

### Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-06-11 – 2021-07-02** samt granskning under tiden **2022-06-20 – 2022-07-04** samt förnyad granskning **2025-01-28 – 2025-02-11**. Planförslaget har gått ut på förnyad granskning på grund av de ändringar som gjorts i planförslaget. Samråds-krets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsen har tidigare lämnat granskningsyttrande över detaljplanen vid två tillfällen. Detaljplanen har därefter justerats i ett antal avsnitt varför en ny granskning nu föreligger. Detta granskningsyttrande ersätter tidigare yttranden i ärendet.

### Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa ny bebyggelse till kvarterets

kulturvärden samt att säkerställa gathusets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering.

### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § 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.

### **Övrigt**

Det vårdträd som finns inom fastigheten, en äldre och stor lind, är i plankartan placerad på korsprickad mark. Trädet skyddas inte i nuläget med någon planbestämmelse. Vid den händelse att trädet på grund av ålder eller skador måste fällas så finns det därefter möjlighet att på trädets plats uppföra komplementbyggnader. Länsstyrelsen anser att det vore av betydelse för kulturmiljön, för lokalklimat genom luftrening och skuggning, upptagande av dagvatten och för gårdens gestaltning att området där trädet står omfattas av prickmark, att marklov krävs för trädfällning, samt att det vid fällning av trädet regleras att en ny lind planteras på platsen.

### **Kommentar**

Kommunen är mån om att behålla en viss flexibilitet för placering av bilparkering, cykelparkering och komplementbyggnader inom fastigheten eftersom fastigheten är förhållandevis liten, varpå kommunen inte kommer skydda trädet i detaljplanen. I planbeskrivningen lyfts vikten av trädet samt ev. nyplanering av träd.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **Postnord**

**Postutdelning, gällande förnyat detaljplaneförslag för Tjädern 2, Öst på stan. Umeå Kommun.**

**Dnr: BN-2021/01360**

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

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. 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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### **Kommentar**

Detaljplanen möjliggör för PostNords krav.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Miljö- och hälsoskydd**

### **Yttrande**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

### **Bakgrund**

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt till att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstod från att yttra sig om planen i samrådskedet och tillstyrkte planförslaget vid den första granskningen.

## **Tekniska nämnden, Gator och parker**

### **Trafik och gata**

Planen beskriver att då 65 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid befintligt gathus så behöver inga åtgärder övervägas då huset är uppfört innan 1997. Vi menar dock att detta troligen inte stämmer då det vid planerad förändring av bussens linjedragning finns gränsvärde 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid. Sedan 2005 har bussen Öst på stan två linjedragningar en dagtid via Fabrikgatan och en nattetid via Kungsgatan. Detta är en följd av beslut från länsstyrelsen och miljö- och hälsoskydd för att klara gränsvärden på 45 dBA 5ggr/natt inomhus. Vi har ett pågående inventerings- och åtgärdsarbete för att samtliga fastigheter ska uppfylla dessa krav för att bussens linjedragning ska gå på samma sträcka båda dag- och nattetid.

Planen borde förmedla vilka gränsvärden och krav som finns kopplat till vägtrafikbuller i detta fall. Finns möjligheter så ser vi också att planen ställer krav på fastighetsägaren gällande åtaganden om renovering och skick på fastigheten alternativt krav på bullernivåer inomhus.

**Drift och underhåll**

Inga synpunkter

**Kommentar**

Då det idag inte finns några uppgifter angående hur kommande förändringar av kollektivtrafiken eventuellt påverkar bullernivåerna kan detta inte tas hänsyn till i planläggningen. I det fall där fastigheten i framtiden skulle påverkas av ökade bullernivåer så ska det hanteras på samma sätt som för omkringliggande fastigheter, och om ett bygglov söks på fastigheten kommer krav att ställas på fastighetsägaren att säkra att man klarar bullernivåerna inomhus enligt gällande lagstiftning. Men inom ramen för detaljplanen kan detta inte regleras.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

**Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsvaret**

Umeåregionens brandförsvaret har inga synpunkter på detaljplaneförslaget för fastigheten Tjädern 2, BN-2021/01360.

**Lantmäterimyndigheten**

Vid genomgång av granskningshandlingar (daterade januari 2025) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

**Planbeskrivning**

Avsnittet om ekonomiska konsekvenser bör utvecklas. Till exempel är det bra att det omnämns att det eventuellt kan bli ersättning i och med att det finns planbestämmelse om rivningsförbud och varsamhet under detta avsnitt.

**Delar av planen som bör förbättras**

Detaljplanen har utökats till att även avse del av Umeå 2:1, vilket borde framgå i namnet för detaljplanen.

**Information**

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndigheten mening måste förbättras kan Lantmäterimyndigheten hjälpa till i arbetet.

**Kommentar**

Avsnittet angående ekonomisk ersättning kopplat till rivningsförbud flyttas till avsnitt om ekonomiska konsekvenser.

Lantmäteri har rätt i att ytterligare fastighet bör finnas i detaljplanens namn. För tydlighetens skull, och för att enklare kunna följa ärendets gång, kommer dock namnet inte justeras i detta skede.

*Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett*

## **Umeå energi AB**

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

## **Vakin, Umeå Vatten och avfall AB (Avfall)**

### **Avfall och återvinning**

Det behöver redovisas hur avfallshanteringen ska ske från fastigheten. Eftersom det saknas vändmöjlighet inne på fastigheten, och då bilen ur säkerhets- och arbetsmiljösynpunkt inte kan backa över trottoaren och sen ut på Skolgatan ställer detta krav på att soptunnorna måste dras fram av fastighetsägaren och stå placerade åtkomliga för chauffören inför tömning. Om sopbilen behöver parkera utmed Skolgatan medan chauffören jobbar bakom bilen behövs en angöringsficka för att sopbilen och chauffören ska kunna stå skilt från trafiken under sophämtningen.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Det innebär att det behöver finnas tillräckligt stor yta på fastigheten att rymma minst 7 soptunnor.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m. Transportvägen och uppställningsplatsen för sopbilen får inte placeras framför entréer eller lekytor.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas.

I övrigt förutsätter vi att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

### **Kommentar**

Avfallshämtning sker idag i Skolgatans gaturum med utdragning av avfallet från fastigheten, detta förändras inte i och med denna detaljplan då

utrymme för avfallsfordon att hantera avfall inom fastigheten ej bedöms finnas. Utrymme för avfallsutrymme finns inom fastigheten.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **Vakin, Umeå Vatten och avfall AB (VA)**

### **Vatten och avlopp**

Vakin har inget att erinra.

### **Övrigt**

Sista meningen under rubriken "Vatten och avlopp" bör ändras till att "tillkommande avgifter tas ut i enlighet med då gällande taxa".

### **Kommentar**

Skrivning under "Vatten och avlopp" tydliggör gällande taxa.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Ändringar efter granskning**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankartan

- Befintligt gathus regleras med en höjdbestämmelse.
- Varssamhetsbestämmelse för gathus tydliggörs angående panelindelning.

### Planbeskrivningen

- Redaktionella ändringar görs.

## **Sammanfattning**

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen

**Kvarstående synpunkter**

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

*Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.*

**Kvarstående synpunkter från samrådsskedet**

- Länsstyrelsen
- Västerbottens museum ab
- VAKIN
- Gator och parker

**Kvarstående synpunkter från granskningskedet**

## Granskning 1

- Länsstyrelsen
- Västerbottens museum AB
- Nordiska centrumhus, Skolgatan 78, 90330 Umeå
- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 4

## Granskning 2

- Länsstyrelsen
- Gator och parker
- Lantmäteri

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

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2025