

## **Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1 inom Mariehemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en fristående idrottshall i anslutning till befintlig skola. Syftet är vidare att skapa en planmässig flexibilitet gällande platsens användning genom att kombinera användningarna skola och kontor. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse till omgivningen vad gäller terrängförhållanden, volymer, skolans behov av friyta samt den befintliga och planerade fysiska miljön i övrigt.

### **Samråd och granskning**

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-01-05 – 2024-01-26 samt granskning under tiden 2024-06-19 – 2024-07-03. Länsstyrelsen beviljades förlängd granskningstid till 2024-08-23. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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

Flertalet synpunkter som länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet har bemötts och detaljplanen har justerats utefter dessa. Länsstyrelsen bedömer därför att - med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden - att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

### **Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt**

#### **Fornlämningar**

Länsstyrelsen Västerbotten ser positivt på att kommunen kompletterar handlingarna med information om fornlämningars utbredningsområde inom plan området, samt information om att tillstånd enligt KML krävs för

markingrepp inom planområdet. Utan några ytterligare arkeologiska åtgärder, så kvarstår dock Länsstyrelsen synpunkt om att området direkt väster om fornlämningarna är olämpligt för exploatering.

De två kvarstående fornlämningarna (rösen) - L1938:7949 och L1938:8023 - kan också komma att påverka, fördyra eller begränsa möjligheten att genomföra detaljplanen. Inför fysiska åtgärder inom hela den skogklädda delen av planområdet krävs att samråd sker med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, även när dessa åtgärder i övrigt är planenslagna. Länsstyrelsen kan komma att besluta om arkeologiska åtgärder till skydd för fornlämningarna. Dessa arkeologiska åtgärder kan innebära betydande kostnader för exploitören eller begränsningar i detaljplanens genomförande.

#### **Kommentar**

Kommunen noterar att länsstyrelsen bedömer att de utifrån sina ingripande grunder inte kommer att pröva planen.

Angående fornlämningarna är kommunen införstådd i att fornlämningarna kan innebära arkeologiska åtgärder som kan innebära betydande kostnader för exploitören eller begränsningar i planens genomförande. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter. Dessa uppgifter förs även vidare till fastighetsägaren.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **LANTMÄTERMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN**

Lantmäterimyndigheten menar att planbeskrivningen behöver förbättras på följande punkter:

Det behöver framgå vilken typ av fastighetsbildning som behövs för genomförande av detaljplanen samt vem som ansvarar för att ansöka om åtgärden.

Det finns befintliga servitut på Stadsliden 6:1. Det behöver framgå hur dessa påverkas av planen.

Vidare menar Lantmäterimyndigheten att det av planbeskrivningen bör framgå vem som är ledningshavare för u-området, samt vilken typ av ledning det är.

#### **Kommentar**

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om vilken mark som behöver överföras från Stadsliden 6:1 till Glättstenen 1 vid

ett genomförande av detaljplanen under rubriken "fastighetsbildning". Under samma rubrik har även information om vem som ansvarar för att ansöka om åtgärden införts.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information och konsekvenser för de servitut som belastar Stadsliden 6:1

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om ledningshavare och typ av ledning vid u-området under rubriken "ledningsrätter".

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö och hälsoskyddsnämnden konstaterar att deras yttrande i samrådet har beaktats på ett tillfredsställande sätt och har inget övrigt att erinra.

#### **Kommentar**

Kommunen noterar detta.

### **TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER**

Tekniska nämnden menar att befintlig gång och cykelbanas linjer måste ligga på allmän platsmark och inte på kvartersmark. Vidare ska avståndet från gång- och cykelbanans asfaltkant och fastighetsgräns vara minst 0,5 meter, gärna mer.

#### **Kommentar**

Befintlig gång och cykelbana ligger på allmän platsmark i detaljplanen. Gränsen för allmän platsmark och kvartersmark går i gränsen för den inmätta placeringen av staketet som åtskiljer vägen och skolgården. Efter det att detaljplanen vinner laga kraft och genomförs kommer det vara minst 0,5 meter mellan asfaltkant och fastighetsgräns.

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR**

Umeåregionens brandförsvaret upplyser om att det ur brandskyddssynpunkt ska vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav brandteknisk avskiljning ska föreligga. Umeåregionens brandförsvaret menar att detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede då detaljplanen möjliggör flera olika placeringar. I övrigt har Umeåregionens brandförsvaret inget att erinra.

#### **Kommentar**

Noteras. Informationen förs vidare till fastighetsägaren.

**UMEÅ ENERGI AB**

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

**Kommentar**

Kommunen noterar detta.

**VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB**

Vakin har inget att erinra

**Kommentar**

Kommunen noterar detta.

**YTTRANDE 1**

Privatperson är boende på Skärvstensgatan 4 och är starkt negativ till förslaget, framför allt den norra placeringen. Privatperson menar att utsikten från balkongen kommer att påverkas negativt och det trevliga promenadstråket längs skogen på skolgården kommer att försämrats. Privatperson anger att denne vill behålla så mycket skog som möjligt i området.

**Kommentar**

Kommunen noterar detta. Kommunen bedömer att vald placering är en god avvägning mellan de intressen som finns på platsen.

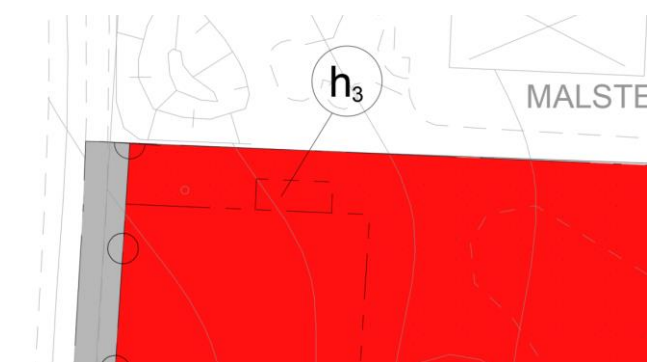
*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## Ändringar efter granskning

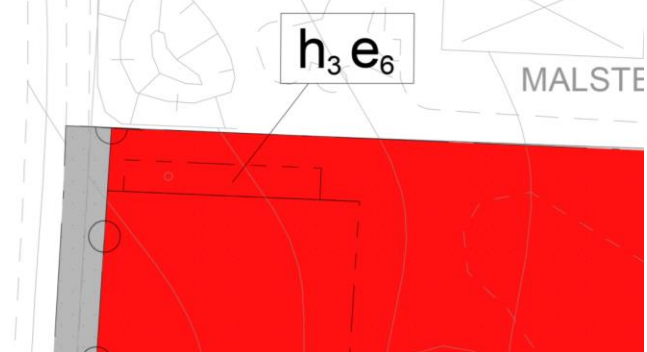
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankartan

- Byggrätt i nordväst görs mer flexibel. Det handlar om den mindre byggrätten med en nockhöjd på 4 meter. Byggrätten görs mer flexibel genom att möjlig placering av byggnad utökas västerut. Byggrätten omfattade i granskningen 40 kvm byggnadsarea. Denna area begränsades av att egenkapsytan för möjlig byggnad var 40 kvm stor. I syfte att inte byggnaden ska kunna bli större än den byggnad som möjliggjordes redan i granskningsskedet så införs en begränsning av byggnadsarea till en maximal byggnadsarea på 40kvm. Ändringen innebär således endast en möjlighet att placera byggnaden något längre västerut, längre bort från befintliga bostäder norr om planområdet. Kommunen bedömer att ändringen inte berör någon av Länsstyrelsens överprövningsgrunder. Vidare bedömer kommunen att ändringen inte påverkar miljön inom planområdet eller har ett betydande intresse för allmänheten. Då ändringen innebär möjlighet att placera byggnaden något längre västerut, och således längre bort från befintliga bostäder i anslutning till planområdet, gör kommunen bedömningen att ändringen inte har någon påtaglig betydelse för sakägare eller andra inom området som berörs av ändringen. Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att ändringen inte är väsentlig och därför går att införa utan att planen ställs ut på ny granskning.



Figur 1 visar plankartan så som den såg ut i granskningsskedet.



Figur 2 visar plankartan med de justeringar som införts efter granskningen.

## Planbeskrivningen

- Kommunen har justerat planbeskrivningen genom att justera vilket syfte den prickade marken har.
- Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om vilken mark som behöver överföras från Stadsliden 6:1 till Glättstenen 1 vid ett genomförande av detaljplanen under rubriken "fastighetsbildning". Under samma rubrik har även information om vem som ansvarar för att ansöka om åtgärden införts.
- Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information och konsekvenser för de servitut som belastar Stadsliden 6:1
- Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om den justerade byggrätten direkt norr om tänkt idrottshall.
- Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med information om ledningshavare och typ av ledning vid u-området under rubriken "ledningsrätter".
- Kommunen har kompletterat de delar av planbeskrivningen som hanterar fornlämningarna med information från Länsstyrelsen om att fornlämningarna kan innebära arkeologiska åtgärder som kan innebära betydande kostnader för exploatören eller begränsningar i planens genomförande.
- Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen gällande att detaljplanen för Stadsliden 6:2 nu har vunnit laga kraft.
- Kommunen har gjort redaktionella justeringar av texten i planbeskrivningen genom mindre justeringar av texter samt placering av bilder och figurer.

## 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**

- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7

**Kvarstående synpunkter från granskningskedet**

- Yttrande 1

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2024

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar, Umeå kommun och Johan Lilja, Sweco, som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*