

Detaljplan för fastigheten Fjällripan 3 och del av fastigheten Teg S:1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Fjällripan 3 och del av fastigheten Teg S:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i ett nytt flerbostadshus under beaktande av bebyggelseområdets kulturmiljövärden. Vidare är syftet att planområdet ska samspela med omgivningens gröna och lummiga karaktär genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage. Planen ska även säkerställa ytor för kvalitativ friyta.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd från 2023-11-22 till 2023-12-13 samt granskning under tiden 2024-05-02 till 2024-05-16. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas yttranden inkomna under granskningen i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Swedavia

Flygplatsen – Swedavia Umeå Airport, har granskat föreslagen detaljplan avs. byggnadshöjd – och har mot bakgrund av detta – inget att erinra mot planförslaget.

Tekniska nämnden, Gator och parker

Inga synpunkter.

Umeåregionens brandförsvär

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till fem våningar. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter. Vid byggnationer där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna, försämrar dagvattenhanteringen och ställer krav på markens bärighet. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvär rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Kommentar

Detaljplanering sker i första hand för att pröva markens lämplighet för bebyggelse och underlätta efterföljande bygglovsprövning för denna. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sätter gränserna för vad som får regleras i en detaljplan och när det gäller krav på byggnadsverks tekniska egenskaper får kommunen inte reglera mer än vad som följer av 4 kap 12 och 16 §§ PBL. Dessa regler handlar om bestämmelser om skydd mot störningar, utformning och utförande och får användas endast för att säkerställa markens lämplighet för det som planeras.

Byggnaders tekniska egenskaper regleras i 8 kap PBL, 3 kap i Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, samt i Boverkets byggregler (2011:6), BBR, och i Boverkets tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (2011:10), EKS. Planbestämmelser om utförande ska inte reglera sådant som regleras av dessa byggregler, det vill säga de tekniska lösningarna hos byggnadsverken.

Dimensionering av trapphus i händelse av brand är ett tekniskt egenskapskrav som redan är reglerat i PBL eller i annan lag, förordning eller föreskrift och ska därför inte regleras med hjälp av planbestämmelser.

Även om den aktuella fastighetens storlek och placering i förhållande till gata eller annan hårdgjord yta bör möjliggöra utrymning via uppställning av

höjdfordon, är utrymning en fråga som hanteras i en kommande bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Vi har inga kommentarer från Lantmäterimyndigheten på Fjällripan 3, BN-2019/01329.

Umeå Energi AB

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

Vakin, Avfallskompetens i Norr AB

Avfall och återvinning

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, ofärgat glas och färgat glas.

Om hämtningspersonalen behöver dra avfallskärl från avfallsutrymmet fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter samt att det måste snöröjas 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. Vakin avgör om dragväg kan erbjudas.

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra över rubricerad detaljplan.

Övrigt

För ökad tydlighet kan avsnittet angående dagvatten kompletteras med en överblicksbild av skyfallskarteringen av området. Tillkommande avgifter tas ut i enlighet med då gällande va-taxa. Förbindelsepunkter anges av va-huvudmannen.

Kommentar

Utrymme för avfallshantering bedöms kunna anordnas inom byggrätten för bostadshuset. Vilken lösning som kommer att användas avgörs först vid en bygglovsprövning.

Inför antagande förtydligas avsnittet om dagvatten i planbeskrivningen med ett utdrag ur skyfallskarteringen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Västerbottens museum

Västerbottens museum är väl medvetna om att detaljplaneförslaget är mycket olikt det som lyftes vid planberedningen. Syftet med att påtala den tidigare kritiken var att

lyfta frågan om att anpassningar behövs för att på ett erforderligt sätt harmoniera med stadsbilden. Yttrandet baserades på planförslaget som lades fram i samrådshandlingarna. Det är av stor vikt att inte låta tidigare förslag ses normativa, varpå en kompromiss antas utan att bedömas för sin egen särart.

Att balkongerna dragits in något litet är positivt, om än knappt märkbart. Det lilla, lilla sadeltaket tillför ingen arkitektonisk kvalitet då takets fotavtryck inte medgör sadeltak på ett erforderligt vis. Det bör därmed anses vara längre infrån en anpassning än att behålla det flacka taket.

Gestaltningförslaget som presenteras i granskningshandlingarna är i princip oförändrat varför museets synpunkter kvarstår.

Vi vill påminna om lagstiftning rörande god helhetsverkan Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 §:

”Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan”

Denna lagstiftning görs anspråk på att efterfölja i kommunens svar:

”Kommunen önskar med planförslaget pröva om platsens sammantagna kulturhistoriska värden tål den föreslagna gestaltningen och volymökningen”

Med sina mycket väl tilltagna balkonger, klumpiga byggnadsvolymer och regelbundna takform blir byggnaden ett främmande inslag i en annars relativt väl sammanhängande miljö. Ett annat exempel på undermålig anpassning är den indragna översta våningen som har till syfte att minska intrycket av höjd, ett syfte som knappast kan anses uppfyllas. Den indragna våningen, med sin tillgjorda form, skapar snarare en dissonans mot områdets karaktär.

Föreslagen gestaltning förhåller sig inte till sin miljö och bör inte betraktas som att visa hänsyn till stadsbilden eller god helhetsverkan.

Kommentar

Den volym och de byggnadshöjder som regleras i planförslaget anser kommunen utgör en godtagbar kompromiss mellan att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder och att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala, kvartersstruktur och kulturvärden. Kommunen bedömer att detaljplanens utformningsbestämmelser är tillräckliga för syftet att beakta bebyggelseområdets kulturmiljövärden.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Postnord

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 på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 1

Vi har den 11 december 2023 lämnat gemensamt yttrande över detaljplaneförslaget för Fjällripan 3 (BN-2019/01329). Förslaget till detaljplan har nu fortsatt till granskningsfasen. Vi har tagit del av de handlingar som tagits fram och vill med anledning av det yttra oss enligt följande.

Vi noterar att byggnaden höjts och att det istället för en nockhöjd om maximalt 15,5 meter nu föreslås en maximal nockhöjd om 16 meter. Vidare har ändringar gjorts i sol- och skuggstudien som har gjort denna svårare fullt ut tillgodogöra sig. Vi noterar vidare att de förslag som lämnades av oss inte godtagits att de synpunkter som lämnades inte tillgodosetts.

De synpunkter som lämnades under samrådsskedet kvarstår oförändrade. Det yttrandet inges ånyo som bilaga till detta och synpunkterna vidhålls.

Storleken/höjden på föreslagen bebyggelse gör att insynen och skuggningen blir besvärande för oss samt övriga närboende och hyresgäster bl.a. på Fjällripan 5. Förslaget ger alltså upphov till en betydande olägenhet för intilliggande fastigheter. Den djupa huskroppen och höga huskroppen medför att skuggningen av de norra fastigheterna ökar drastiskt i förhållande till de befintliga förutsättningarna.

Vi delar även Västerbottens museums synpunkter och instämmer i deras uppfattning där de motsätter sig rivning av befintlig bebyggelse. Vi anser också att förslaget innebär en bristfälliga ansats för anpassning till kulturmiljön. Vi delar också uppfattningen att den s.k. frimärksplanläggningen som förslaget innebär riskerar att kulturvärden som består i bebyggelsemiljöer riskerar att förfaras. Föreslagen rivning

av det befintliga lamellhuset och uppförandet av höghuset på Fjällripan 3 innebär ett skarpt brott mot den rådande bebyggelsestrukturen och karaktären i närmiljön liksom stadsbilden och siluetten på Teg mellan broarna som helhet.

Vidare instämmer vi i länsstyrelsens synpunkter, dvs. att de karaktärsdrag som utmärker omgivande bebyggelse; volym, höjd, sadeltak och huvudsakligen balkongfri sida mot gatan, inte har tagits tillvara och respekterats. Den nya bebyggelsen riskerar att bli dominant uttryck i en i övrigt homogen miljö. De justeringar av planförslaget som skett med anledning av länsstyrelsens synpunkter har inte tillgodosett dessa.

Mot bakgrund av det nu och tidigare anförda motsätter vi oss att planen antas.

Kommentar

Förslaget innebär en förtätning som är i linje med översiktsplanens utvecklingsstrategier. En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Den volym och de höjder som regleras i planförslaget anser kommunen utgör en godtagbar kompromiss mellan målet att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder och att ta hänsyn till platsens förutsättningar, den befintliga bebyggelsens skala och kulturvärden.

Kvarteret Fjällripan ligger inom en central del av Umeå. I dessa delar av staden har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader skuggar redan befintlig bebyggelse. Detta kan medföra olägenhet. Avstånden till omgivande bebyggelse innebär i detta fall dock fortsatt goda ljusförhållanden på intilliggande fastigheter.

Av skuggstudien kan man uttyda att planförslaget kommer att medföra att delar av grannfastigheterna skuggas av den nya byggnaden under enstaka timmar vid vår- och höstdagjämning (20 mars respektive 20 september). Sammantaget skuggas grannfastigheterna i mycket begränsad omfattning under sommarhalvåret. Fjällripan 5 ligger söder om planområdet och skuggas stora delar av dygnet av bebyggelsen inom den egna fastigheten. Skuggningen från den i planförslaget medgivna byggrätten når dit först vid klockan 17:00 och bedöms ha liten påverkan. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

För att förtydliga skuggstudien kompletterades den inför granskningen med ytterligare tidpunkter. Simuleringarna uppdaterades med de nya byggnadshöjderna i enlighet med granskningsförslaget.

Även om den nya byggnadens höjd kan medföra en viss olägenhet avseende ökad insyn görs bedömningen att intilliggande fastigheter inte drabbas av en sådan olägenhet att det bedöms vara olämpligt att bebygga fastigheten såsom

detaljplanen medger. Redan idag finns flerbostadshus som medför viss insyn på platsen. Mellan byggrätten och gräns till fastigheterna längs Varvsgatan är avståndet över 18 meter.

Kommunens bedömning är att den befintliga byggnaden inom planområdet inte besitter ett sådant kulturhistoriskt värde att det skulle förhindra en utveckling av fastigheten på det sätt som planförslaget medger. I planförslaget regleras att den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till de karaktärsdrag som identifierats i området. Bedömningen är att det utpekade bebyggelseområdet från 1950-talet med dess struktur och karaktär fortsatt kommer att vara läsbart i sitt sammanhang.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

Jag har följande synpunkter på den föreslagna detaljplanen för Fjällripan 3.

-Den föreslagna detaljplanen är väl generös vad gäller byggnadshöjd, nockhöjd och djup. De övriga flerbostadshusen i kvarteret är uppförda i två våningar samt en vindsvåning, att man nu föreslår en byggnad i fyra våningar samt en indragen takvåning, kan knappast anses passa in i den befintliga kvartersstrukturen och som framgår av renderingarna, ej heller medföra några arkitektoniska kvaliteter.

-Planen stipulerar sadeltak, vilket också alla flerfamiljshus i kvarteret har. Men med en indragen översta våning, som får ett väldigt flackt sadeltak, kommer det uppfattas som ett platt tak och med det, strida mot intentionerna i planförslaget om att den tillkommande bebyggelsen ska samspela med områdets karaktär.

-Fastigheten Fjällripan 3 sluttar ner mot min fastighet, vilket betyder att fastigheterna efter varvsgatan ligger en aning lägre ca 1-1,5 meter. När man sedan adderar den nockhöjd på 15,5 meter som medges i planförslaget, anser jag att byggnaden kommer att uppfattas som en anomali i kvarteret. Att man sedan begränsar kulörval, balkongutformning och fönstersättning är ren kosmetika, eftersom det som har störst betydelse för hur byggnaden kommer att uppfattas är dess höjd, djup och takutformning. Och i figur 12 och 13, förslag på möjlig gestaltning; det förslaget är ju inte möjligt med tanke på takets utformning som strider mot den föreslagna detaljplanen.

-Sol- och skuggstudien visar på en betydande försämring av solförhållandena på min och mina grannars tomter. Den grönstruktur som våra tomter utgör är dessutom ett värdefullt inslag i bebyggelseområdet, vilket framhålls oavbrutet, dessa grönstrukturer behöver sol.

-Slutligen föreslår jag att detaljplanen revideras på följande punkter:

1. Antal våningsplan måste sänkas.
2. Byggnadshöjd samt takvinkel bör också redovisas i planen, inte bara nockhöjd.

3. Djupet minskas, och den utskjutande byggnadsdelen slopas.

Kommentar

Den föreslagna byggrätten svarar mot översiktsplanens mål och utvecklingsstrategier, som bland annat pekar på att staden ska växa genom förtätning i centrala lägen. En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Den volym och de byggnadshöjder som regleras i planförslaget anser kommunen utgör en acceptabel kompromiss mellan att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder och att ta hänsyn till platsens förutsättningar, den befintliga bebyggelsens skala och kulturvärden. Samtidigt bidrar planen med ett värdefullt tillskott av bostäder.

Då den i planförslaget medgivna byggrätten avviker från den äldre bebyggelsen i området i fråga om skala och höjd har en flackare takutformning bedömts utgöra en lämplig anpassning till stadsbilden. Ett exempel på hur byggnaden kan komma att utformas med flackt sadeltak illustreras i figur 13 och 14 i planbeskrivningen i granskningshandlingarna. I samrådshandlingarna redovisades en annan utformning i figur 12 och 13. Observera att dessa bilder endast illustrerar ett exempel på hur byggnaden kan gestaltas med detaljplanens utformningsbestämmelser och att byggnaden kan komma att se annorlunda ut vid ett genomförande av planen.

I sol- och skuggstudien har topografin inkluderats i simuleringarna. Planförslaget innebär en viss ökad skuggning på intilliggande fastigheter men studien visar att ljusförhållandena inom kvarteret fortsatt kommer att vara goda. Kommunens bedömning är att den ökade skuggningen är inom vad som kan förväntas med tanke på platsens centrala läge.

Med anledning av ovan nämnda skäl anser kommunen att det inte finns grund för att revidera detaljplanen på de punkter som föreslås i yttrandet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Planbeskrivning

- Avsnittet om dagvatten kompletteras med ett utdrag ur skyfallskarteringen.
- Skrivningar om *förändringar och konsekvenser* under respektive rubrik brutits ut till ett eget avsnitt för att följa Boverkets föreskrifter gällande hur informationen i planbeskrivningen ska indelas och identifieras för digital funktionalitet.
- Mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivning och plankarta.

Sammanfattning

Detaljplanen för fastigheten tas fram för att möjliggöra en förtätning med bostäder inom planområdet. Ett genomförande av planen medför att ett befintligt flerbostadshus med åtta lägenheter ersätts med en större byggnad som uppskattningsvis kan rymma 18 bostäder.

Under samråd och granskning har flera yttranden berört intressekonflikten mellan en utveckling av området och ett bevarande av platsens kulturmiljövärden. Ett genomförande enligt förslaget kommer att påverka platsen karaktär. Kommunen ser positivt på det värdefulla tillskottet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Förändringen bedöms vara i linje med översiktsplanens mål och utvecklingsstrategier, som bland annat pekar på att staden ska växa genom förtätning i centrala lägen. De positiva konsekvenserna av förtätningen bedöms väga tyngre än den negativa påverkan som sker på kulturmiljön genom rivning av det befintliga flerbostadshuset. Kommunens bedömning är att platsen tål denna förändring.

Skuggning av intilliggande fastigheter har berörts i flera yttranden. Detaljplanen innebär en viss ökad skuggning inom kvarteret. Kommunen har gjort bedömningen att skuggningen inte är av den omfattningen att den kan anses utgöra en betydande olägenhet för kringliggande fastigheter. Kvarteret Fjällripan ligger inom en central del av Umeå. I dessa delar av staden har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader skuggar redan befintlig bebyggelse. Avstånden till kringliggande bebyggelse innebär att ljusförhållandena fortsatt kommer att vara goda.

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 samrådet

- Yttrande 1

Kvarstående synpunkter från granskningen

- Yttrande 1
- Yttrande 2

Detaljplanering, Umeå kommun, juli 2024

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