

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Markanvändning

Kvartersmark för enskilt ändamål

- B Bostäder
- H₁ Handel i bottenvåning
- K Kontor

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med bjälklag som skall hållas väl planterat. Skärmtak för cyklar och sopkärl samt mindre byggnad för elförsörjning får byggas.
- Marken får byggas över med balkongbjälklag

Markens anordnande

- ↔ Körbar utfart får inte anordnas

Utformning

- II Högsta antal våningar, höjd enligt i beskrivningen redovisad sektion
- v₁ Takvåning skall utföras i enlighet med i beskrivningen redovisad sektion

Utseende (ny bebyggelse)

- f Gärdsfasader skall utföras i ljus kulör

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för planen sätts att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden 5 år.
Gällande tomtindelning för Kv Vaktposten upphör att gälla.

Värdefulla byggnader

- q Byggnad med kulturhistoriskt värde som avses i 3 kap 12 § PBL. Utökad lovplikt gäller för förändringar av exteriör och stomme.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
VAKTPOSTEN 2 MFL
VÄST PÅ STAN, UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

Samhällsbyggnadskontoret i maj 2006
Rev i juni 2006

[Signature]
Olle Forsgren Stadsarkitekt
[Signature]
Ragnar Bergeå Arkitekt, Arkinova Arkitekter KB

Antagen av KF 2006-08-28
Laga kraft 2008-05-15

Känslyrelsens beslut 2007-01-15
Byggningsbeslut 2008-05-15
J.S.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad
Reviderad

Mätning:
Kartkonstruktion:

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: (1-2)
Lägesnoggrannhet: (1-5)
Aktualitetsstandard: (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Höjdinformation:
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung:
Flygfotoferering år:
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun



SKALA 1:1000





LAGAKRAFTBEVIS

2008-05-23

Vårt diarienummer
PLA 04-53Detaljplan för del av fastigheten Vaktposten 2 m fl, Väst på stan, Umeå kommun

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2006-08-28, § 106

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2007-01-15.

Beslutet är överklagat hos Regeringen. Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2008-05-15.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med **2008-05-15**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindforss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

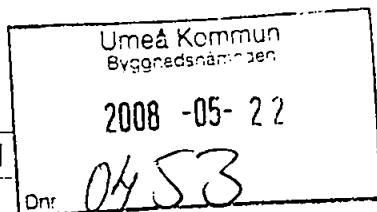
2480K - P08/166

080523153640628

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Miljödepartementet



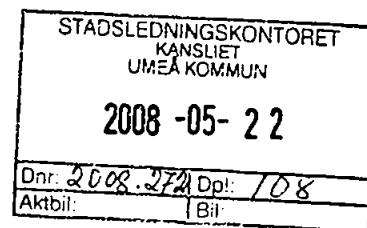
5

Regeringsbeslut 10

2008-05-15

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

M2007/646/F/P



Överklagande i fråga om detaljplan för fastigheten Vaktposten 2 m.fl., Väst på stan, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 28 augusti 2006 att anta detaljplan för fastigheten Vaktposten 2 m.fl., Väst på stan, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 januari 2007 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Gunnar Nyblad, Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 samt Nils Forsblad har överklagat länsstyrelsens beslut.

Gunnar Nyblad yrkar att den antagna detaljplanen upphävs. Han vidhåller vad han tidigare framfört och anför bl.a. följande. Länsstyrelsen har fastställt detaljplanen trots att länsstyrelsen under planprocessen framfört invändningar mot förslaget. Planen innebär att grannen får rätt att bygga upp till sex våningar i deras södra tomtgräns. Det föreligger inte rimlig proportion mellan det allmänna intresset att förtäta innerstaden och de redan inom kvarteret boendes enskilda intressen. Exploateringsgraden blir för hög och gårdarnas friytor för liten. Gårdarnas ytor riskerar att tas i anspråk för parkering. Relativt höga byggnader i kombination med begränsade friytor innebär att riktvärdena för antalet soltimmar inte kan tillgodoses. Planen anger inte höjder för annat antal våningar än tre och det saknas bestämmelse om största takvinkel. Planen hänvisar till beskrivningen för beräkning av byggnadshöjd och våningsantal. Sådana bestämmelser bör införas i detaljplanens bestämmelser och inte som nu enbart finnas i beskrivningen.

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 hänvisar till vad som tidigare framförts och anför bl.a. följande. Föreslagen bebyggelse intill föreningens södra tomtgräns medför stora problem. Den enda infarten tillika infart för utryckningsfordon finns vid tomtgränsen och den medger inga in-trång under eller efter byggtiden. Den föreslagna våningshöjden medför stora störningar för enskilda bostadsrättsinnehavare genom den skuggningseffekt som kommer att uppstå. Den byggnad som planeras vid den södra tomtgränsen bör placeras så att inga störningar uppstår vid byggnation eller framtida underhåll. En marginal om ca tre meter uppfyller detta krav. Vidare kräver föreningen att byggnaden inte överstiger två våningar.

Nils Forsblad anför bl.a. följande. Han motsätter sig att byggnation sker i tomtgränsen till Vaktposten 4. Detaljplaneförslaget tar inte hänsyn till befintlig låg bebyggelse på Vaktposten 4 eller till kringliggande kvarter. Byggnader högre än tre våningar bör inte godtas inom kvarteret. Planen tar inte hänsyn till enskilda intressen.

Boverket, vars företrädare besökt platsen, har yttrat sig i ärendet. Verket, som tillstyrker att detaljplanen fastställs, anför bl.a. följande. Detaljplanen stämmer överens med kommunens översiktsplan, som medger att friytan minskas under förutsättning att friytan tillgodoses på ett kvalitativt sätt. Vidare anges som målsättning i översiktsplanen att bostadsbebyggelse ska prioriteras i de centrala delarna av Umeå. I kvarteret finns en kulturhistoriskt intressant byggnad men verket bedömer inte att detaljplanen medför någon påtaglig skada på kulturmiljön eller på den ifrågavarande byggnaden. För närboende kan det uppkomma olägenheter vad gäller ökad beskuggning av gården, försämrad utsikt och ökad insyn beroende på ett högt exploateringsstal med begränsade friytor och höga byggnader. Nackdelarna kompenseras dock av att parkering av bilar förläggs under jord, att gårdsytorna ska utformas omsorgsfullt och att bebyggelsen i viss mån höjdmässigt har anpassats till de klagandes intressen. Det är både ett starkt allmänt intresse och ett enskilt intresse att tillgodose efterfrågan på bostäder centralt i Umeå. Även om de klagande förorsakas olägenheter anser Boverket vid avvägningen mellan olika intressen att det allmänna intresset att bygga bostäder väger tyngre än de klagandes intresse att få behålla vissa bebyggelsekvaliteter. Den intresseavvägning, som kommunen har gjort i fråga om markanvändningen får anses riktig. Enligt Boverkets mening är dock detaljplanen otydlig i vissa delar. Det gäller bl.a. byggnadernas höjd som inte är reglerade i planen. Vissa principer för höjdberäkning anges i planbeskrivningen, men Boverket anser att det varit bättre att tydligt reglera byggnadshöjderna både mot gata och på gården i form av planbestämmelser. Vidare anser Boverket att genomförandet av planen om inte förhindras så i vart fall kan försvåras och fördyras om exploatören vid byggandet i gränsen mot de klagandes fastighet inte äger disponera bostadsrättsföreningens mark. En bred överenskommelse mellan samtliga fastighetsägare i kvarteret

hade underlättat planens genomförande. Boverket anser dock inte att de nämnda bristerna är så stora att de förändrar bedömningen att detaljplanen kan godtas. Sammanfattningsvis anser Boverket att kulturmiljöns riksintresse inte påtagligt skadas av de tilltänkta åtgärderna. Tillräcklig hänsyn har även tagits till den inom kvarteret befintliga från kulturmiljösynpunkt värdefulla byggnaden. De allmänna intressena som talar för att medge exploateringen, dvs. i första hand behovet av bostäder, överväger olägenheterna som exploateringen förorsakar de klagande.

Gunnar Nyblad, Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 och Nils Forsblad har därefter inkommit med ytterligare skrivelser där de bl.a. anför att ett sexvåningshus inte är lämpligt inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen har i förevarande ärende endast att pröva kommunens beslut att anta aktuell detaljplan. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, att antingen fastställa eller upphäva planen och kan inte pröva annan planutformning än den som kommunen antagit.

Regeringen konstaterar att länsstyrelsen inte funnit skäl att pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 12 kap. PBL vilket innebär att länsstyrelsen bl.a. funnit att exploateringen enligt detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig markanvändning enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken och med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa samt till behovet av skydd mot olyckshändelser. Vidare anser Boverket att tillräcklig hänsyn har tagits till den inom området belägna kulturhistoriskt intressanta byggnaden. Regeringen finner inte att vad klagandena anført utgör skäl att frångå länsstyrelsens ställningstagande vad gäller dessa frågor.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om högsta antal våningar samt att höjd och utformning av takvåning ska ske enligt särskilda regler som är närmare angivna i planbeskrivningen. Regeringen finner, i likhet med Boverket, att dessa principer borde ha redovisats i detaljplanen men att planen trots det inte är så otydlig att den av det skälet inte kan godtas.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter som detaljplanen kan medföra för Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 eller Gunnar Nyblad och Nils Forsblad inte är av sådan omfattning att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anført om vald planutformning och exploateringsgrad, skuggning, tillgänglighet för utryckningsfordon eller om gjorda avvägningar utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklaganden ska upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Regeringen finner inte heller att klagandenas

invändningar i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut.
Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Ulla Jarnås

Kopia till

Boverket

Länsstyrelsen i Västerbottens län (handlingar återsänds)

Gunnar Nyblad, Brogatan 8, 903 25 UMEÅ

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4, c/o ordf. Martin Brännström,
Skolgatan 32, 903 25 UMEÅ

Nils Forsblad, Brogatan 8, 903 25 UMEÅ



Miljödepartementet

Umeå Kommun Byggnadsnämnden
2008 -05- 02
Dnr: 05.58

Regeringsbeslut

24

2008-04-24

M2007/4564/F/P

STADSLEDNINGSKONTORET KÄNSLUET UMEÅ KOMMUN	
2008 -04- 30	
Dnr:	Dpi:
Aktbit:	Bl:

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Överklagande i fråga om detaljplan för del av fastigheten Kuratorn 6 m.fl.
inom Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen upphäver, med ändring av länsstyrelsens beslut, byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för del av Kuratorn 6 m.fl. inom Umeå kommun.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutad den 25 april 2007 att anta detaljplan för del av fastigheten Kuratorn 6 m.fl. inom kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 12 september 2007 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

HSB:s Bostadsrättsförening Kuratorn i Umeå har överklagat länsstyrelsens beslut. Föreningen hänvisar till vad de tidigare framfört och anför både formella och plan- och miljömässiga skäl som grund för överklagan och yrkar att planen upphävs. De formella skälen är i sig så allvarliga att det bör vara tillräckligt för att avslå detaljplanen. Av kungörelsen ska det framgå om planen överensstämmer med översiktsplanen. Kommunen har felaktigt angivit att planen inte strider mot översiktsplanen. Detaljplanen för Kuratorn 6 är inte den enda planen på senare år som bryter mot kommunens översiktsplan. Det finns framför allt flera exempel på att bostäder har byggts och är under planering intill genomfartsleder trots överskridande av bullernormer. Rapporter och vetenskapliga studier visar ökad incidens av dödliga sjukdomar till följd av buller och luftföroreningar i liknande stadsmiljöer. En förnyad planering med ökad miljöhänsyn krävs. I och intill området finns några av Umeås främsta naturvärden i form av Umeälven, Nydalasjön och centrala skogsområden. Inte minst används Lilljanskogen, belägen strax norr om Kuratorn 6, mycket flitigt för rekreation, utbildning, orien-

Postadress
103 33 Stockholm

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@environment.ministry.se

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefax
08-24 16 29

Telex
154 99 MINEN S

tering m.m. Just nu pågår och planeras omfattande byggnationer på och i anslutning till dessa områden. Umeås politiker väljer att följa nuvarande paradigmen om stadens förtätning främst via byggande intill genomfartsleder och med avverkning av centrala, attraktiva och unika skogsområden till förmån för framförallt punkthus. De boende på Kuratorn 6 kommer sannolikt att utsättas för buller överskridande miljö kvalitetsnormen eftersom bostadshusen hamnar mycket nära Gösta Skoglunds väg som kommer att utgöra huvudinfarten till sjukhus- och universitetsområdet om E4 flyttas till Kolbäcksleden. Skadlig miljö inverkan är i ökande varför det inte är uteslutet att framtida boende på Kuratorn 6 kommer att bli oattraktivt och segregande. Inte minst då endast punkthus planeras. Om man störs av skadligt buller bör man kompenseras med tysta grönområden i sitt närområde. Med aktuellt planeringsförslag finns det stor risk att grönområden inte kommer att få behållas inom rimligt promenadavstånd. Enligt miljöbalken ska man i planering minimera risken för skadlig miljö inverkan. Det kan inte anses vara utfört i planeringen för Kuratorn 6. Skog har en skyddande effekt mot luftföroreningar genom att minska antalet partiklar i luften och dessutom en temperatursänkande effekt genom avdunstning. Utan krav på att maximera sparandet av befintliga träd är det stor risk att träd på Kuratorn 6 främst kommer att utgöras av nyplanteringar. Detaljplanens konsekvenser för miljön, barnsäkerheten och trafiksäkerheten är ofullständigt utredda.

HSB:s Bfr Kuratorn i Umeå har kommit in med ytterligare en skrivelse. Utöver vad föreningen tidigare framfört anför de bl.a. följande. Detaljplanen för Kuratorn 6 har antagits av byggnadsnämnden. Med hänvisning till 5 kap 29 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, och med stöd av proposition och tidigare rättsfall följer att antagandet av detaljplanen för Kuratorn 6 bör beslutas av kommunfullmäktige. Regeringen bör upphäva byggnadsnämndens beslut om detaljplan för Kuratorn 6.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen prövar i detta ärende endast byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Enligt 5 kap 29 § PBL ska en detaljplan antas av kommunfullmäktige. Fullmäktige får dock uppdras åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta planer som inte är av principiell betydelse eller i övrigt av större vikt. I förarbetena till PBL (prop. 1985/86:1 s 624-625) anges bl.a. att planer som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse ur allmän synpunkt bör kunna delegeras, medan fullmäktige bör anta detaljplaner för större områden, planer som reglerar många motstående intressen, särskilt känsliga miljöer eller som är av principiellt intresse.

Av handlingarna framgår att detaljplanen innebär att mark som i gällande detaljplan reserverats för småindustri tas i anspråk som kvartersmark för

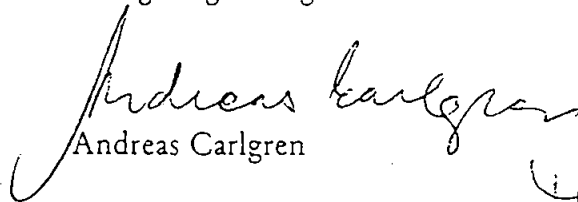
bostäder. I översiktsplanens fördjupning av Universitets- och sjukhusområdet (KRUT) har marken pekats ut för expansion av utvecklingsföretag. Länsstyrelsen har i samrådet påpekat att det är angeläget att utbyggnadsmöjligheter för forskningsinriktade företag finns säkraställda. En begränsning av utbyggnadsmöjligheterna till följd av otillräcklig planberedskap kan påverka de regionala utvecklingseffekterna negativt. Vidare framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden under samrådet att det finns beslut om och förslag till exploatering av flera av de närliggande naturområdena. Det aktuella områdets betydelse som närnaturområde bör utredas närmare med hänsyn till övriga exploateringsförslag.

Med hänsyn till vad som framkommit finner regeringen att planen får anses vara av intresse ur allmän synpunkt och därmed av sådan principiell beskaffenhet att frågan om att anta planen borde ha prövats av kommunfullmäktige. Byggnadsnämnden har således inte haft befogenhet att anta planen. Därtill kommer att underlaget avseende trafikbuller och konsekvenserna i övrigt av den planerade trafikomläggningen enligt regeringens mening är knapphändigt utrett och redovisat.

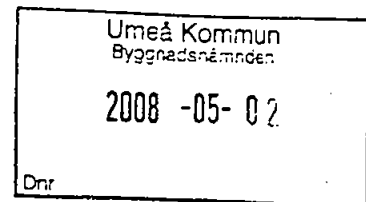
Med hänsyn till vad som anförts ovan bör byggnadsnämndens beslut den 25 april 2007 att anta detaljplan för Kuratorn 6 i Umeå kommun upphävas.

Regeringen vill även uppmärksamma att om ett planförslag avviker från översiktsplanen ska avvikelserna och skälen till denna redovisas i planbeskrivningen. Avvikelsen skall också framgå av kungörelsen om utställning av planförslaget.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Marie Becker



Kopia till

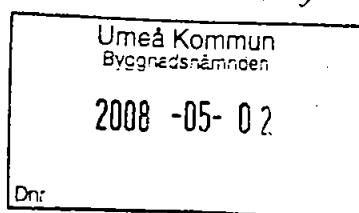
Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

HSB:s Brf Kuratorn i Umeå, c/o Urban Kumlin, Kuratorvägen 28,
907 36 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut
Datum
2007-09-12

Ärendebeteckning
403-8447-2007
403-8448-2007
Arkivbeteckning

1(5)

Rek + mb

Anne Hammarström
Kuratorvägen 10
907 36 UMEÅ

HSB:s Brf Kuratorn i Umeå
Urban Kumlin
Kuratorvägen 28
907 36 UMEÅ

Överklagande av beslut om antagande av detaljplan för Kuratorn 6 i Umeå
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 25 april 2007, § 106, att anta detaljplan för Kuratorn 6 i Umeå.

Motivering

PBL bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bland annat riktlinjerna för markanvändningen inom kommunen. Det är således en kommunal angelägenhet att planera användningen av mark- och vattenområden varvid såväl allmänna som enskilda intressen ska beaktas. Länsstyrelsens prövning vad gäller de allmänna intressen som Ni åberopat begränsar sig därför till en prövning av om kommunens beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme som PBL ger kommunen (jfr Didóns m fl kommentar till PBL sid 13:20)

Den överklagade detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett kompletterande kvarter för flerbostadshus. För att inte få alltför dominerande bebyggelse anges ett högsta våningsantal som inkluderar teknikutrymmen och eventuell souterrängvåning.

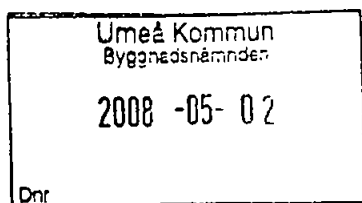
Förslaget till detaljplan har varit utställt. I PBL ställs krav på upplysning om förslag till detaljplan avviker från gällande översiktsplan, ÖP. Upplysningen ska finnas såväl i kungörelse om utställning som i utställd planbeskrivning. I beslut i ärende M 2002/904/F/P upphävde regeringen kommunens antagandebeslut på grund av att nämnda upplysning saknats i såväl kungörelsen som i utställd planbeskrivning. I kungörelsen om utställningen av nu överklagad detaljplan angavs felaktigt att förslaget inte avviker från ÖP. Av utställningshandlingarna, planbeskrivningen, framgår dock att planförslaget innebär en

ändring av markanvändningen i förhållande till gällande ÖP. Där anges också att gällande stadsplan anger småindustriområde inom planområdet. I beskrivningen redovisas även bakgrund och skäl för ändrad inriktning av planerad markanvändning. Trots att informationen i kungörelsen har varit felaktig vad gäller överensstämmelse med ÖP menar Länsstyrelsen att planhandlingarna är så tydliga i detta avseende och att förutsättningarna i övrigt är sådana att felet i kungörelsen inte ensamt bör medföra att antagandebeslutet ska upphävas.

I detaljplanen ställs krav på bevarande av befintlig uppvuxen skog endast inom det centrala friyteområdet samt en remsa nedanför ytan som avsatts för parkeringsdäck e.d. Därtill ska ett mindre område med naturmark sparas mot cykelbanan i öster. Länsstyrelsen delar Er uppfattning att det, vid exploatering av obebyggda marker, som regel finns goda skäl att i möjlig mån ta tillvara etablerad växtlighet och befintlig naturmiljö. Genom planbestämmelserna ställs vissa begränsade krav i detta avseende. Det bör även ligga i exploatörens intresse att utnyttja växtligheten för att skapa en trivsamt och attraktiv boendemiljö. En alltför detaljerad reglering av saken skulle kunna innebära icke önskvärda begränsningar inför det bestämmande av områdets mer detaljerade slutliga disposition som sker vid kommande bygglovprövning. Av 5 kap 7 § 3 st PBL framgår också att en detaljplan inte får göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den. Länsstyrelsen menar därför att det inte bör ställas ytterligare krav på reglering av växtligheten i området. Vad som anförts i dessa delar utgör inte grund för att upphäva planen.

Detaljplanen möjliggör olika bebyggelseutformningar inom ramen för en högsta bruttoarea om 18000 m², exempelvis enligt planillustrationen. Samtidigt hindrar den inte en bebyggelse mer likvärdigt utformad den inom bostadsrättsföreningen Kuratoms område. Vanligen regleras inte lägenhetsstorlekar och fördelning av dessa i detaljplaner. Länsstyrelsen menar att det inte heller finns skäl att göra det i detta fall. Oavsett vilken lösning som slutligen blir aktuell måste detaljplanens utformning i detta hänseende anses ligga inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL.

Beträffande trafiksäkerheten inom planområdet så medger planen olika lösningar varav den presenterade illustrationen är en. Synpunkter som framförts i samrådsskedet har delvis beaktats genom att E-området minskats så att tillfartsväg till P-däcket kan förläggas åtskilt från den centralt placerade friytan där lekplats ska finnas. En sådan lösning kan inte anses stå i strid med bestämmelserna i 2 och 3 kap PBL. När det gäller områdets anslutning till Kuratorvägen och ökad trafik där bör situationen kunna accepteras med hänsyn till att vägen som är relativt kort också är en återvändsgränd vilket bör bidra till att begränsa trafikens hastighet där. Vid Kuratorvägens anslutning till Gösta Skoglund's väg kan det finnas skäl att följa utvecklingen och i möjlig mån ha beredskap för eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärder som kan komma att behövas där. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte utgör hinder för att om behov uppstår vidta sådana åtgärder. På grund härav och då planens ut-



formning även i nu nämnda hänseenden inryms i kommunens handlingsutrymme enligt PBL finns ej skäl att upphäva planen på dessa grunder.

Kommunen har i detaljplanen gett uttryck för en något lägre ambitionsnivå än rekommenderade värden för trafikbuller. Länsstyrelsen har också konstaterat detta och uttryckt viss kritik i sitt yttrande till kommunen. Detta har dock inte föranlett Länsstyrelsen att på eget initiativ ifrågasätta detaljplanen av hälsoskyddsskäl. Länsstyrelsen har därför den 10 maj 2007 beslutat att inte pröva detaljplanen enligt 12 kap 2 § PBL. De hus som bedöms kunna bli utsatta för högre bullervärden än riktvärdena är de som ligger närmast Gösta Skoglunds väg. Klagandena har inte påstått att deras bostadsområden kommer att utsättas för sådant buller. Bebyggelsen kan därför i detta avseende inte anses medföra sådana olägenheter för klagandena att det kan motivera upphävande av kommunens beslut att anta detaljplanen. Även om det planerade området inte i sin helhet lever upp till ambitionsnivån för miljömålet "God bebyggd miljö" när det gäller trafikbuller bedömer Länsstyrelsen att de avsteg som planen innebär inte är så allvarliga ur hälsoskyddssynpunkt att planen måste upphävas av det skälet.

En klagande har uttryckt farhågor att trafiken på Gösta Skoglunds väg och Kolbäcksvägen, sedan den omvandlas till E4, ska orsaka hälsofarliga nivåer av luftföroreningar inom planområdet och som det får förstås även inom HSB brf Kurators befintliga bostadsområden. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen och den bebyggelse som den möjliggör, inte i sig kan förväntas bidra till att miljö kvalitetsnormer, MKN, för luftföroreningar överskrids eller att luftmiljön inom området och angränsande bostadsområden blir olämpliga ur hälsoskyddssynpunkt. Även om det aktuella planområdet är beläget relativt nära redan nu trafikerade vägar menar Länsstyrelsen att det nu inte bör bedömas som så olämpligt eller osäkert i avseende på luftmiljön att det ska föranleda upphävande av detaljplanen med krav på ytterligare utredningar eller klarlägganden.

Slutligen konstaterar Länsstyrelsen att vad som anförts om förfarandet och villkoren vid Landstingets försäljning av fastigheten är en civilrättslig fråga som inte omfattas av Länsstyrelsens prövning av detaljplanen.

De skäl som klagandena framfört är enligt Länsstyrelsens mening inte sådana att de, vare sig vart för sig eller sammantagna, motiverar att detaljplanen ska upphävas. Med hänvisning till detta och till vad som i övrigt sagts ovan ska överklagandena avslås.

Överklagandena

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för Kuratorn 6 och får anses ha yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet. Sammantaget grundas överklagandena på följande skäl.

Detaljplanen avviker från översiktsplanen med dess fördjupning över universitets- och sjukhusområdet, "KRUT". I sin kungörelse 2007-03-12 anger

kommunen att "Förslaget avviker inte från översiktsplanen". En ny översiktsplan behövs för området vilket också visas av kommunens internt förda (mellan samhällsbyggnadskontoret och Miljö- och hälsoskyddsnämnden) olika resonemang vad gäller grönytor i närområdet.

En naturmiljö bör behållas av såväl estetiska som miljömässiga skäl. Mer vegetation bör behållas och gamla uppvuxna träd bevaras. Om bebyggelse ska ske bör friyteområdet i mitten utökas. Detaljplanen saknar direktiv om att spara väsentliga delar av ursprunglig skog och saknar inslag av radhus. Kuratorn 6 kommer därför att skarpt bryta mot mönstret i redan bebyggda delar av Ålidhöjd. Dessutom blir Kuratorn 6 högt exploaterad med dubbel lägenhetstäthet jämfört med tomtytan för Brf Kuratorn. Sannolikt kommer endast små lägenheter att byggas. Med en sådan planerad struktur och hotad närmatur kommer segregering att öka med framförallt färre barnfamiljer i Ålidhöjd.

När det gäller trafiken framhåller en klagande att ett ökat barnsäkerhetstänkande behövs. Om området ska bebyggas bör P-däcket utökas med någon våning så att inga andra p-platser byggs. P-däcket bör också placeras invid infarten till Kuratorn 6 ifrån Kuratorvägen, för att skilja biltrafik från barnens lekområden. Husen bör flyttas mot det område där P-huset nu skisserats. Skog mot Kuratorvägen måste behållas eftersom denna väg kommer att trafikeras livligt. Den andra klagande påtalar att onödig trafik skapas genom att intern biltrafik leds genom nästan hela tomten för att mynna ut i Kuratorvägen som trots sin korta sträckning redan nu har ett flertal påfarter som medför uppenbara olycksrisker. Trafiksituationen här kommer närmast att dubbleras.

Riktvärden för buller kommer att överskridas för boende inom Kuratorn 6. Sambandet mellan trafikbuller och ohälsa bör beaktas. Det kommunala planmonopolet innebär ett stort ansvar att minimera hälsorisker i stadsbyggnad. Det är märkligt att konsekvenser för hälsa, miljö och barn till följd av byggande på Kuratorn 6 väsentligen saknas i detaljplaneringen. Det är inte osannolikt att planerad omdirigering av E4 till Kolbäcksvägen kommer att medföra risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar. Detta bör beräknas och redovisas i detaljplanering i synnerhet då översiktsplanen är förlegad i relation till aktuell miljölagstiftning och forskning. Att planera bebyggelse i omedelbar närhet till Gösta Skoglunds väg och nära framtida E4 kan knappast vara förenligt med en stadsplanering där minimering av hälsorisker prioriteras.

Aktuella bestämmelser

Av 1 kap 2, 3 och 5 §§ plan- och bygglagen (1987:10), PBL, framgår bland annat följande. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Både allmänna och enskilda intressen ska beaktas vid planläggning.

I 2 kap PBL anges allmänna intressen som skall beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. Bland annat ska en ändamålsenlig struktur av bebyggelse, grönområden m.m. främjas, liksom en från social synpunkt god livsmiljö och goda miljöförhållanden i övrigt. Hänsyn ska tas till möjligheterna att bl.a. förebygga bullerstörningar och till behov av parker och andra grönområden, av förändringar och kompletteringar m.m.

Enligt 3 kap 2 § PBL ska byggnader placeras så att de eller deras avsedda användning inte inverkar menligt på trafiksäkerheten eller på annat sätt medför fara eller betydande olägenheter för omgivningen.

I 5 kap 7 § 3 st PBL sägs om detaljplaner att planen får inte göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den.

Av 5 kap 24 § PBL framgår att det av kungörelse om utställning av förslag till detaljplan ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen.

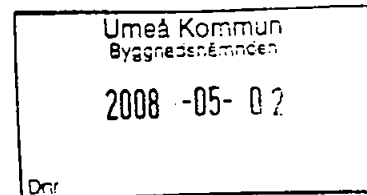
Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga:



Håkan Törnström



Anna Stenmark



Bilaga

Hur man överklagar till regeringen

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 901 84

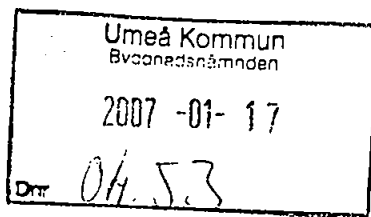
Umeå

Samhällsplanering

Rätts/TJ



Länstyrelsen
Västerbotten



29

7567

Beslut

Datum
2007-01-15

Ärendebeteckning
403-13574-2006
403-13577-2006
403-13579-2006

1(5)

Rek + mb

Enligt sändlista

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut, 2006-08-28, att anta detaljplan för kvarteret Vaktposten 2 m fl, Umeå stad inom Umeå kommun, upprättad maj 2006, reviderad juni 2006

(1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandena av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för kvarteret Vaktposten 2 m fl.

Överklaganden

Nils Forsblad, bostadsrättsinnehavare i BRF Vaktposten 4, anför att ny bebyggelse bör placeras med avstånd till föreningens tomtgränser. Vidare konstaterar han att exploateringstalet inuti kvarteret blir mycket högt i jämförelse med likvärdiga lägen i stadsdelen och att det får konsekvenser för stadsbilden i stort och främst för dagsljusförhållanden, insyn och utemiljö. Forsblad anför vidare att inget har nämnts om att byggande med fönstervägg i tomtgräns kräver grannemedgivande. Han godtar ej heller att byggnaden som skall uppföras i gräns med bostadsrättsföreningens tomtgräns uppförs i mer än 2 våningars höjd och att byggnaden inte placeras närmare än vad lagstadgat avstånd anger.

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 genom ordförande Martin Brännström anför följande:

- en så stor förtätning inom ett kulturellt viktigt område får stora negativa konsekvenser på stadsbilden
- hushöjderna måste regleras i enlighet med omkringliggande bebyggelse
- nybyggnationen av huset efter Brogatan bör inte överskrida 2 våningar
- de hus som planeras på tomt 2, 3 och 6 inne på gården på tomtgränsen till Vaktposten 4 kan ej accepteras då de genom sin höjd förstör den kulturhistoriska miljön
- husen på tomt 5 och 6 inne på gården på tomtgräns till Vaktposten 4 ger en oönskad förtätning som gör att området upplevs som en "bunker" vilket inte kan accepteras. Huskropparna måste flyttas minst 4 meter från gemensam tomtgräns samt uppföras i två våningar

- skuggeffekter av de tillkommande husen kommer att medföra svårigheter för växtlivet

Gunnar Nyblad, bostadsrättsinnehavare anför i sin helhet följande:

- kommunfullmäktige har felaktigt antagit detaljplanen utan hänsynstagande till de erinranden som såväl bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare framfört
- han anser att kommunen inte beaktat de i 5 kap 2 § PBL angivna kriterierna som kommunen skall ta hänsyn till vid utformandet av detaljplanen och att det är ett skäl för Länsstyrelsen att upphäva kommunfullmäktiges beslut
- han ser stora problem med ljusinsläpp, avstånd till tomtgräns, exploateringsgraden, svårigheter med att klara brandkraven, hushöjder mm.

Berörda lagrum och nationella mål

I plan- och bygglagens, PBL (1987:10), inledande bestämmelser anges bl a att bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

1 kap 2 § PBL anges att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

1:5 PBL anger att vid prövning av frågor skall både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Mark för bebyggelse skall, enligt 1:6 PBL, vara lämplig ur allmän synpunkt för ändamålet.

Enligt 2 kap 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 3 kap 1 § ska byggnader placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaden som sådan och som ger en god helhetsverkan.

Av miljöbalkens 3 kap 6 § framgår bl a att kulturmiljövärden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar dessa.

5 kap 2 § PBL anger att vid utformning av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Länsstyrelsen skall enligt 12 kap 1 § bland annat pröva kommunens beslut att anta, upphäva eller ändra en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken inte tillgodoses, en miljökvalitetsnorm inte iakttas eller en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Av 13 kap 8 § framgår bl a att den myndighet som har att pröva överklagande av kommunens antagandebeslut ska antingen fastställa eller upphäva beslutet i dess helhet.

Miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö anger i sitt generationsmål som skall vara uppnått år 2020 att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Länsstyrelsens bedömning

Det övergripande syftet med detaljplanen är att pröva de planmässiga förutsättningarna för en samordnad, kvartersomfattande stadsförnyelse med ett hundratal nya lägenheter och verksamheter utmed Kungsgatan, där bilparkeringen avses lösas under mark.

Länsstyrelsen vill särskilt kommentera följande punkter i överklagandena:

- När det gäller byggande i och avstånd till tomtgräns så är det något som i detta fall regleras genom detaljplaneförfarandet. Byggande i överensstämmelse med sådan bestämmelse i detaljplan kräver inte ett sk. grannemedgivande.
- Skugg effekterna kommer, som Länsstyrelsen i tidigare samråd noterat, att beröra de boende i fastigheten Vaktposten 4 men kommunen har vidtagit åtgärder för att minimera skuggbildningen och Länsstyrelsen bedömer att kommunen förbättrat situationen för de boende på Vaktposten 4.
- Det hävdas att Räddningstjänstens åtkomst till innergårdarna i visst avseende inte tillgodosetts och att detta hindrar brandfordonens tillträde till de inre delarna av kvarteret. I planbeskrivningen under rubriken Räddningstjänst står dock skrivet att kvarteret skall bebyggas

så att området runt byggnaderna är åtkomligt för uppställning av höjdfordon och brandbilar.

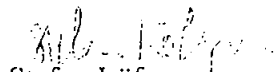
- Tekniska egenskapskrav på byggnadsverk exempelvis Frågor om säkerhet i händelse av brand och andra tekniska egenskapskrav regleras vid byggnämnan.

Länsstyrelsen har viss förståelse för framförda klagomål angående den planerade kvarterstrukturens intrångseffekter för omgivande bebyggelse. Målsättningen i översiktsplanen angående kompletteringsbebyggelsen och det allmänna intresset av en ökad innerstadsförtätning får dock anses vara ett allmänintresse som väger tungt mot det enskilda intresset att bibehålla befintliga bebyggelsekvaliteter i området. Kommunen har som utgångspunkt valt att se kvartersomvandlingen i ett vidare perspektiv och anser sig ha gett utrymme för nya stadsbildsmässiga värden. Länsstyrelsen noterar att planen ger upphov till vissa intressekonflikter men anser ändå att intrångseffekterna inte blir av större omfattning än att de kan tålas. Länsstyrelsen bedömer att de försämringar av sol- och skuggförhållanden samt utsiktsmöjligheter som följer på ett genomförande av planen inte kan anses påverka boendekvaliteterna för enskilda i kvarteret på sådant sätt att kommunens antagandebeslut ska upphävas. Den relativt höga exploateringsgraden innebär att friyor blir lägre än gällande norm vilket skall kompenseras med en kvalificerad parkeringslösning under markplan tillsammans med krav på en hög kvalitet på gårdsrummet. Planen medger en bebyggelse som i stort får anses överensstämma med omgivande bebyggelse avseende hushöjder, dock med ett medvetet undantag i kvarterets mitt.

Planförslaget medger en utformning av bebyggelsen som inte kan antas medföra påtaglig skada för kulturmiljöns riksintresse. Länsstyrelsen har därför inte överprövat detaljplanen enligt 12 kap 1 § PBL. Som ovan redovisats anser Länsstyrelsen att de allmänna intressen som redovisats i planen väger tyngre än de enskilda intressen som anförts av klagandena. Den antagna planen kan därmed inte anses stå i strid med bestämmelserna i 2 och 3 kap PBL och kommunen har, när den antagit planen, handlat inom det utrymme som PBL medger. Skäl saknas därmed att upphäva planen.

Med ovan anförda skäl beslutar därmed Länsstyrelsen att avslå överklagandena och Byggnadsnämndens antagandebeslut står därför fast.


Håkan Törnström


Stefan Löfgren

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut
Datum
2007-01-15

5
Ärendebeteckning
403-13574-2006
403-13577-2006
403-13579-2006

Kopia till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun
Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, Olle Forsgren

Sändlista

Gunnar Nyblad, Brogatan 8, 903 25 UMEÅ
Nils Forsblad, Brogatan 8, 903 25 UMEÅ
Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4, att. ordförande Martin Brännström,
Skolgatan 32, 901 25 UMEÅ

Plats och tid Byggnadsnämndens sommarresa, kl 08.15, lunch 11.45-12.45
Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 14.00-15.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Kurt Bergström (s)
Farrokh Farrokhi (fp), från kl 14.00 § 159
Lennart Degerliden (fp), beslutande tom § 158
Cecilia Bergström (c)
Ulrik Berg (m)
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s)
Maria Vängbo (s)
Lennart Degerliden (fp)
Ingemar Dalgård (m), till kl 11.45
Caroline Nilsson (kd)
Örjan Mikaelsson (v)
Elisabet Marklund (mp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Margareta Freij, assistent
Anders Berg, bitr stadsarkitekt, guide för sommarresan
Lena Tegnér, arkitekt, guide för sommarresan

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-06-27

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*
Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 148-169
Paragraf 169 omedelb justering

Åsa Ögren
Ordförande Åsa Ögren

Anders Sellström
Justerare Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2006-06-20

Datum för anslags uppsättande 2006-06-28

Datum för anslags nedtagande 2006-07-19

Forvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2006-06-20 § 158

Dnr PLA 04-53

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Vaktposten 2 mfl, väst på stan
 Sökande: LUMAF AB och MOFAB AB
 Ärendet avser: Detaljplan, godkännes

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Ragnar Bergeå Arkinova Arkitekter AB Sign:
 Olle Forsgren

Syftet med planen är att pröva planmässiga förutsättningar för en samordnad, kvartersomfattande stadsförnyelse avseende ett hundratal nya, mindre lägenheter, samt nya butikslokaler utmed Kungsgatan. Bilparkering avses lösas under mark. Förslaget avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplanen har upprättats i maj 2006 och handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 2 november - 25 november 2005.

Utställning har ägt rum under tiden 11 maj - 2 juni 2006.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 4 maj 2006.

Länsstyrelsen, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Över de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Arkinova Arkitekter AB. Av utlåtandet framgår att plankartan kompletteras med utfartsförbud mot Skolgatan och Kungsgatan samt planbeskrivningen med en utförligare text vad avser friskluftsintag, fönsättnings samt transformatorplacering inom kvarteret.

Kommunens ställningstagande avseende planens miljöpåverkan redovisas enligt länsstyrelsens förslag redaktionellt under egen rubrik.

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har framförts av Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4, bostadsrättsinnehavarna Nils Forsblad och Gunnar Nyblad.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att godkänna den reviderade detaljplanen
- att detaljplanen underställs kommunfullmäktige för antagande

UTLÅTANDE efter utställning

Detaljplan för fastigheten **Vaktposten 2 mfl**, Väst på stan,
UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Planförslaget har varit utställt under tiden 11 maj 2006 till och med 2 juni 2006. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länstyrelsen: I samrådsyttrandet framförda synpunkter kvarstår i huvudsak. Ambitionen att åstadkomma en kvartersomfattande stadsförnyelse ses positivt. Översiktsplanens mål, att nå hälften av nyproduktionen av bostäder genom förtätning, syns svårt att förena med planens mål om värnande av den gamla kvartersstrukturens kulturvärden. Dessa bör hävdas tydligare i det fortsatta förändringsarbetet.

Länstyrelsen delar, med undantag för kulturmiljövärdenas tillgodoseende, kommunens bedömning att planen ej medför betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande härvidlag bör formellt ske som särskilt beslut i tidigt skede av planprocessen. Ställningstagandet redovisas här lämpligen under egen rubrik.

Kommentar: Kommunens bedömning av planens miljöpåverkan redovisas under särskild rubrik. För övriga, från samrådet kvarstående anmärkningar, hänvisas till samrådsredogörelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Tidigare påpekande om att husens friskluftsintag bör placeras mot gårdssidan bör framgå av planen.

Kommentar: Påpekandet införs i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadskontoret – Trafik anser att utfartsförbudet mot Skolgatan och Kungsgatan som i planen enbart nämns i beskrivningen även ska markeras enligt gängse praxis på kartan.

Kommentar: Föreslagen markering införs mot angivna gator med undantag för en liten, befintlig gårdsinfart genom portik mot Kungsgatan vilken behöver kunna bestå.

Umeå Energi vill att behovet av transformatorstation för kvarteret och tillgodoseendet av dess placering beskrivs tydligare enligt i samrådet angiven text.

Kommentar: Umeå Energis text införs i beskrivningen.

Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 vidhåller och aktualiserar till samrådet ingiven skrivelse. Efter utställningshandlingens revidering av hushöjder intill föreningens tomtgräns i söder kvarstår bedömningen att hus över två våningar i detta läge är olämpligt med hänsyn till den påverkan detta kommer att ha på föreningens hus efter Brogatan.

Föreningen hyser även oro över att skuggningen kommer att bli mer påtaglig ju längre fram på sommaren man kommer genom att solens läge förändras.

Kommentar: Framförda synpunkter har bemötts i samrådsredogörelsen. Solförhållandena sommartid har i förslaget redovisats efter datorberäkningar för 22 juni och 15 augusti. Skuggförhållandena 15 augusti motsvarar de i början av maj varför större delen av sommarens belysningsförhållanden inryms

mellan de redovisade alternativen. Kompletterande skuggstudier för andra tidpunkter kan enkelt tas fram efter kontakt ed planförfattaren.

Nils Forsblad, bostadsrättsinnehavare i Brf Vaktposten 4, Brogatan 8

Forsblad vidhåller sina synpunkter från samrådsskrivelsen. Han konstaterar att angränsande byggnad till viss del sänkts till två våningar men hemställer att byggnaden i sin helhet sänks till två våningar.

Kommentar: Forsblads synpunkter har bemötts och i möjligaste mån beaktats i samrådsredogörelsen.

Gunnar Nyblad, Brogatan 8

Nyblad har inte framfört synpunkter i samrådsskedet. Nu framförs kritik mot förslaget som i allt väsentligt överensstämmer med vad som tidigare framförts av Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 och Nils Forsblad. Nyblad betecknar den föreslagna förtätningen i kvarterets inre som bisarr och förödande främst för de boende i 2-våninghuset mot Brogatan men även för tomten i övrigt. Den efter samrådet vidtagna, partiella sänkningen till två våningar av angränsande hus betecknar Nyblad som tendensiös.

Nyblad ifrågasätter möjligheten att utforma goda lägenheter då fönster i vissa lägen ej kan förutsättas i tomtgränsen mot Vaktposten 4 i norr. Skuggstudien i ärendet betecknas som mycket svårtolkad och kunde utelämnats.

Kommentar: Nyblads synpunkter är i allt väsentligt bemötta i samrådsredogörelsen, punkt 11. Beträffande invändiga dagsljusförhållanden är byggnadernas interna avstånd ur brandspridningssynpunkt så uppstyrda i planen att fönstersättningar i två motstående väderstreck är möjliga.

Det aktuella huset i södra gränsen mot Vaktposten 4 utformas lämpligen med loftgång mot norr vilket leder till sparsam fönstersättning och ömsesidigt begränsad insyn mellan intilliggande byggnader. Detta förhållande införs som komplettering i planbeskrivningen.

Sammanfattning: Med hänsyn till framförda synpunkter från Samhällsbyggnadskontoret -Trafik, Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå energi samt Gunnar Nyblad föreslås plankartan kompletteras med utfartsförbud mot Skolgatan och Kungsgatan samt planbeskrivningen med en utförligare text vad avser friskluftsintag, fönstersättning samt transformatorplacering inom kvarteret.

Kommunens ställningstagande avseende planens miljöpåverkan redovisas enligt länsstyrelsens förslag redaktionellt under egen rubrik.

Efter föreslagen revidering kvarstår i huvudsak, i samrådsskedet framförda och nu vidhållna, anmärkningar vad gäller konsekvenserna av föreslagen, hög exploatering vilken bedöms få negativa konsekvenser för boendemiöljön i kvarteret och kulturmiljön i området. Dessa synpunkter har framförts av:

Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 samt bostadsrättsinnehavarna **Nils Forsblad** och **Gunnar Nyblad** (den senare endast i utställningsskedet).

Umeå i juni 2006
ARKINOVA ARKITEKTER KB

Ragnar Bergeå

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Vaktposten 2 mfl**, Väst på stan,
UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med byggnadssektioner och bilagor visande illustration av kvarteret (bil.1), skuggstudier (bil.2), tvärsnitt och vyer från kvarteret (bil.3 o 4) samt gatuperspektiv (bil.5). Härutöver finns genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva de planmässiga förutsättningar för en samordnad, kvartersomfattande stadsförnyelse avseende ett hundratal nya, mindre lägenheter samt nya butikslokaler utmed Kungsgatan. Bilparkering avses lösas under mark.

PLANDATA

Planområdet omfattar hela kvarteret Vaktposten om ca: 5.200 kvm. Det begränsas av Skolgatan i norr, Slöjdgatan i öster, Kungsgatan i söder och Brogatan i väster. Marken är relativt plan och saknar idag äldre vegetation av betydelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH POLITISK MÅLINRIKTNING

För fastigheterna Vaktposten 3,4 och 6 gäller stadsplan (50A) fastställd 1943 och för fastigheterna Vaktposten 2 och 5 detaljplan (2480K – 92/20B) lagakraftvunnen 1991.

Planområdet ingår i fördjupad översiktsplan för Centrala Stan (Öpl) 1998 och ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården.

Utöver ovan nämnda plandokument finns en stark politisk målinriktning att utveckla Umeå stad vad gäller befolkningstal och kvalitativ stadsmässighet till ett starkt regionalt centrum för denna del av landet. Detta i medvetande om regionernas och deras centralorters ökande betydelse och konkurrens såväl inom landet som i den Europeiska Unionen.

Rådande målsättning för Umeå kommun är ett befolkningstal om 150 000 invånare till år 2050.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Exploateringsstryck och gestaltungsprinciper

Utvecklingen i Umeå har under det senaste decenniet lett till en påtagligt ökad efterfrågan på bostäder i centrala lägen. Detta måste å ena sidan ses som mycket positivt för stadskärnans sociala och ekonomiska möjligheter till god fortlevnad och utveckling samtidigt som det innebär en stor utmaning att med översiktsplanens ambitioner bibehålla särdragen i Umeås egen stadskarakter.

Föreningen av översiktsplanens honnörssord *vitalitet* och *kontinuitet* kan ställas inför hårda prov.

Föreliggande planförslag innebär, i förhållande till översiktsplanen för centrala stan, ett tidigare oprövat försök att genom kreativ samverkan mellan flera fastigheter åstadkomma en stadsförnyelse som förenar det påtalade allmänna intresset av en ökad innerstadsförtätning med översiktsplanens kvalitetsmål i övrigt.

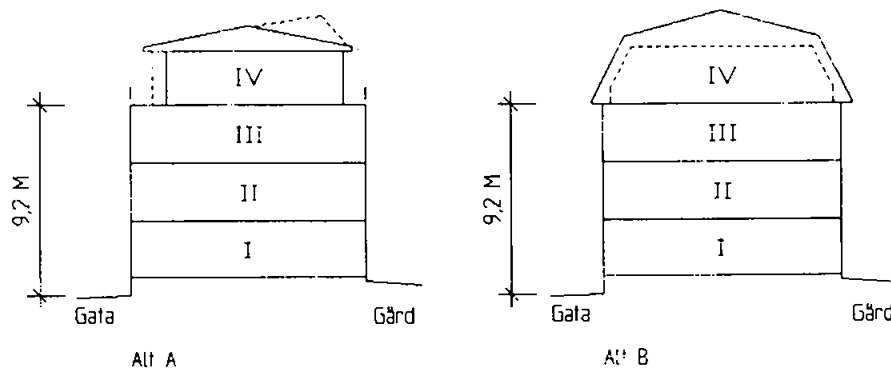
Förnyelse och komplettering i samverkan är nu aktuell för de tre fjärdedelar av kvarteret som gränsar mot Kungsgatan och Slöjdgatan. Den nordvästra fjärdedelen av kvarteret, Vaktposten 4, bebyggdes under sent 1990-tal och utgörs idag av en bostadsrättsförening. Denna har ej i dagsläget intresse av tillbyggnad eller förändring.

Planförslaget har utformats med beaktande av följande, i den fördjupade översiktsplanen, påtalade punkter:

1. En kvartersomfattande studie för bedömning av bebyggelsens ändamål och anpassning till stadsbilden har genomförts (Öpl sid 20). Möjlighet till en likvärdig framtida högre exploatering för Vaktposten 4 har därvid beaktats liksom möjligheten att i framtiden ansluta denna fastighet till övriga kvarterets bilparkering under mark.
2. Friyta inom den nu aktuella exploateringsdelen av kvarteret kommer att utgöra ca 20 % av bostädernas totala yta vilket underskrider Öpl:s riktvärde om en tredjedel, Öst och Väst på Stan. Mindre friyta än normalt kan dock prövas om den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet (Öpl sid 18). En särskild kvalitet, ur miljö- och säkerhets-synpunkt, är givetvis i detta sammanhang att all bilparkering, befintlig och ny, förläggs under mark. Utöver detta ställs i planen krav på att gårdsytor skall hålla plantering av hög kvalitet.
3. Befintlig skyddsvärd byggnad i korsningen Kungsgatan - Brogatan bevaras (Öpl sid 24). Angränsande ny byggnad längs Brogatan utformas med hänsyn till angränsande kulturmiljö.

4. Kvarterets byggnader utformas och placeras med respekt och hänsyn till ursprunglig fastighetsindelning och husplacering mot gaturummen.
5. Beträffande hushöjder anger ÖPL som utgångspunkt vid nybyggnad / förnyelse att nya byggnadernas höjd skall anpassas till förhärskande höjder för omgivande befintliga byggnader. Byggnadsdelar i kvarterets inre, som inte syns från gatan, kan undantagsvis, om det är motiverat av allmänna intressen, göras något högre om det inte bryter kontinuiteten i stadssiluetten. (ÖPL sid 18).

Planförslaget har tagit som utgångspunkt att den väsentligaste innebörden av hushöjd i ÖPLs beskrivning är dess gaturumsavgränsande egenskap dvs. den som påverkar allmänhetens upplevelse av gaturummets skala och proportioner. Hushöjd i denna mening kan i allt väsentligt definieras som den från gatan synliga takfoten. Takutformningen ovanför takfoten bör, omsorgsfullt utformad, kunna inrymma 70-80 % av husets fulla våningsplan utan att äventyra upplevelsen av byggnaden som gatufasad... Detta föreslås ske enligt redovisade principsektioner (v₁) antingen i form av s.k. kungsvåning (alt A) eller som valmad takvåning med markerad takfot (alt. B)



Principsektioner V₁

För tillkommande våning tillåts en ökad höjd om 2,8 m.

Den nya byggnaden mot Kungsgatan innehåller en butiksvåning och kan därmed, i kombination med husets läge i kvarteret, utformas på ett sätt som gör att ytterligare en våning möjliggörs. För att bära exploateringen har likaså en högre hushöjd tillåtits på en byggnad inuti kvarteret. Detta i enlighet med ÖPL då kommunen ansett det vara av allmänt intresse att en samlad kvarterslösning med parkering under mark här kommer till stånd.

Dagsljusförhållanden

Husens placering medger att alla lägenheter kan orienteras mot öster, söder eller väster. Föreslagna byggrätter i tomtgräns har utformats så att brandskyddsavstånd och tekniska lösningar kan möjliggöra fönsterplaceringar även i tomtgräns. Huset vid södra gränsen av Vaktposten 4 utformas med loftgång mot norr, sparsam fönstersättning och därmed ömsesidigt begränsad insyn. Dagsljus- och skuggförhållandena redovisas i bilagd skuggstudie (BILAGA 2). För att väl tillvarata dagsljuset, främst under den mörkare årstiden, ska tillkommande fasader mot kvarterets inre ges ljus färgsättning.

För att inte försämra dagsljusförhållandena för uteplatsen vid den södra bostadsrättslägenheten inom fastigheten Vaktposten 4 har byggnaden söder om denna i ett avsnitt sänkts till endast två våningar. Planen medger även till förmån för denna lägenhet byggrätt för en balkong / terrass i västerläge, placerad över infarten till fastigheten. Nuvarande innehavare av denna bostadsrätt har vid samråd ställt sig tveksam till denna lösning vilket inte hindrar att byggrätten medges som framtida möjlighet.

Tillfarter, parkering, renhållning

All bilparkering skall lösas i gemensamt parkeringsgarage under mark. För fastigheten Vaktposten 4 sker detta först om och när ytterligare exploatering blir aktuell. Rätten till framtida anslutning och samnyttjande av första garageetappens tillfart mm bör säkras genom avtal.

Inlastning till föreslagen mindre butiksyta vid Kungsgatan får som idag ske från gatan.

Redovisat område för bilplatser under mark uppfyller vid full utbyggnad med god marginal gällande parkeringsnorm för respektive bostäder, kontor och handel Väst på Stan.

Öppna skärmtak för cykelparkering får placeras inom den öppna gårdsytan. Slutna vinterförvaring skall dock ske inom huvudbyggnad eller i garageplanet.

Möjlighet till rationell, samordnad sophantering bör undersökas i den fortsatta projekteringen. Denna bör ske i samråd med UMEVA utifrån Anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen (NOA 03).

Dnr PLA 0453

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Grundförhållandena i kvarteret är delvis kända sedan tidigare byggprojekt. En detaljerad geoteknisk undersökning krävs i bygglovsskedet med speciellt beaktande av nödvändig samordning mellan fastigheterna för byggande av gemensam parkeringsvåning under mark.

MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har inte bedömt att planen medför betydande miljöpåverkan. Friskluftsintag till kvarteret bör dock placeras på gårdssidan. Trafikkonsekvenserna, för stadsdelen Väst på Stan, av den föreslagna exploateringen bedöms i dagsläget inte innebära något problem. Inför eventuell fortsatt förtätning i stadsdelen kan dock en trafikutredning vara motiverad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kvarterets fastigheter är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät liksom till Umeå energis fjärrvärmenät. För att klara elförsörjningen av kvarterets fortsatta exploatering krävs utrymme för en ny transformatorstation. Den bör utföras som en fristående byggnad placerad med hänsyn till befintliga kabelnät i området. Samråd med Umeå energi angående placeringen bör tas i ett så tidigt skede som möjligt inför fortsatt projektering.

RÄDDNINGSTJÄNST

Kvarteret ska bebyggas så att området runt byggnaderna är åtkomligt för uppställning av höjdfordon och brandbilar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i planens genomförande-beskrivning.

Umeå i maj 2006

Rev. juni 2006

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET ARKINOVA ARKITEKTER KB
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-53

Detaljplan för fastigheten **VAKTPOSTEN 2 m fl**, Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att inom kvarteret Vaktposten pröva en samordnad kvartersomfattande stadsförnyelse/förtätning med ett hundratal smålägenheter och butikslokaler i gatuplan längs Kungsgatan.

Detaljplaneändringen medför inte något direkt behov av ändrad fastighetsindelning. Gällande tomtindelning från 1924 måste dock upphävas – helt eller delvis – för att möjliggöra en annan indelning. Exempelvis medför den till planen hörande illustrationen att en sammanläggning av Vaktposten 2 och 6 torde vara nödvändig.

Parkering under jord är nödvändigt för att möjliggöra den eftersträvade exploateringsgraden. Ett gemensamt underjordiskt garage med in- och utfart mot Slöjdgatan skall inrättas som gemensamhetsanläggning för deltagande fastigheter. Garaget bör redan från början utformas/konstrueras så att en senare anslutning av Vaktposten 4 underlättas. Anläggningslagens regler torde vara tillräckliga för att möjliggöra (alternativt nödvändiggöra) sådan anslutning vid en eventuell utbyggnad av Vaktposten 4. En samfällighetsförening för anläggningens ändamålsenliga förvaltning kan bildas men torde inte vara nödvändig om antalet fastighetsägare endast är två.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Lämpligt grundläggningssätt och behov av kompletterande grundundersökning får klaras ut vid byggsamråd.

Bebyggelse

Friytan blir till följd av utbyggnaden lägre än gällande norm. Friytan skall ges en omsorgsfull utformning med goda möjligheter till lek såväl som avskildhet. En hög kvalitet på gårdsrummet skall kompensera bristen ur arealsynpunkt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-53

Befintlig byggnad i hörnet Kungsgatan- Brogatan har bedömts skyddsvärd ur kulturhistorisk synpunkt. Detaljplaneavtal med ägaren till Vaktposten 5 bör övervägas för planens genomförande och avstående av anspråk gentemot kommunen med anledning av detaljplanen.

Trafik och parkering

Fastigheterna skall angöras från tvärgatorna; Slöjdgatan och Brogatan. In- och utfart från Kungsgatan och Skolgatan är inte tillåten.

För att klara den höga exploateringen skall gemensamt parkeringsgarage byggas under mark. Erforderligt antal parkeringsplatser i enlighet med gällande norm (9 platser/1000m²) skall utföras. Om hela utrymmet tas i anspråk för parkeringsgarage torde behovet kunna tillgodoses.

VA och avfall mm

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till allmän VA-anläggning.

Sophämtning bör ske samordnat från gemensam sopbod som anläggs särskilt. Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Sedan 2000 finns planavtal med LUMAF AB. Kompletterande planavtal avses tecknas med Modig Förvaltnings AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 2006

Detaljplanering

rev juni 2006



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten **Vaktposten 2 mfl**, Väst på stan,
 UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2005-10-31 till 2005-11-25. Länsstyrelsen, berörda sakägare och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Följande synpunkter har inkommit vilka här kommenteras av planförfattaren (PF) med förslag till åtgärder:

1. Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU):

Planförslaget är ett bra exempel på hur man genom att behandla hela kvarter kan förena översiktsplanens mål om kompletteringsbebyggelse i centrala staden med målen om kvalitet, vitalitet och kontinuitet. Planförslaget bedöms väl förenligt med översiktsplanen. Avsteg från friytekravet kan medges eftersom innergården utformas med hög kvalitet och all parkering förläggs i källare, något som inte är vanligt i centrala staden.

Angivet handelsändamål i huset Kungsgatan - Slöjdgatan bör begränsas till att endast omfatta bottenvåningen.

Planförslaget bör kompletteras med närmare anvisning om innebörden av q enligt gällande detaljplan.

Genomförandebeskrivningen bör utvecklas vad avser den gemensamma parkeringsanläggningen.

Pf:s kommentar: PLUs yttrande styrker entydigt den tolkning av kommunens Fördjupade översiktsplan för Centrala Stan som utgjort underlag och utgångspunkt för detaljplaneförslaget. Detta gäller inte minst avvägningen mellan kvarterets och byggnadernas anpassning till omgivningen ställd mot det allmänna intresset av förtätning i stadens centralare delar.

Påtalade kompletteringar gällande q-märkt byggnad, handelsändamålets omfattning och parkeringsanläggningens genomförande föreslås införda i planförslaget och dess genomförandebeskrivning.

2. Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydd: Förslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Av planen bör dock framgå att friskluftsintag bör placeras på gårdssidan.

Pf:s kommentar: Text angående friskluftsintag tas upp i beskrivningen.

Dnr PLA 0453

3. **Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvar & Säkerhet:** Ingen erinran. Det förutsätts att området runt byggnaderna är åtkomliga för infart och uppställning av höjdfordon och brandbilar.

Pf:s kommentar: Påpekande om tillgänglighet för nämnda fordon införs i planbeskrivningen.

4. **Samhällsbyggnadskontoret, Trafik** påtalar att utfart från garaget av trafiksäkerhetsskäl ej får anordnas mot Brogatan.

Pf:s kommentar: Utfarten sker mot Slöjdgatan vilket kommer att tydligare markeras i planen.

5. **Länsstyrelsen** ser positivt på att kompletteringsbebyggelsen planeras i samlad syn på kvarteret som helhet. Förslaget skulle dock vinna på att bättre anpassas till förhållande höjder för omgivande befintliga byggnader och kvarter. Det innehåller högre byggnader i gaturummet och i kvarterets inre. Boendemiljö kvaliteterna som kan uppnås inom- och utomhus övertygar ej. Dålig dagsljusbelysning i markplanet, insynsrisker och trånga, svåröverblickbara gårdar framhålls som problem.

Beträffande kulturmiljön påtalas att den q-märkta byggnaden bör ges annan bestämmelsestext med bl.a. utökad lovplikt. Om hänsyn till kulturmiljön ska hävdas bör Kungsgatans byggnader vara max. tre våningar och Brogatan ges en lågmäld bebyggelse i två våningar, helst med ljus träfasad. Byggnaderna närmast det q-märkta huset bör förses med sadeltak.

Med en bättre anpassning till den fördjupade översiktsplanens riktlinjer och förhållandena på platsen borde bättre friytor, mindre insyn, bättre utblickar och solinfall, större öppenhet och tryggare närmiljö inom gårdsytorna i kvarteret kunna uppnås.

Länsstyrelsen hänvisar till den allt tydligare roll riksdag och regering givit långsiktig hållbar utveckling, miljö kvalitetsmål och hänsynen till kulturmiljö värden samt gestaltungsmissiga aspekter som beslutsunderlag i samhällsplaneringen.

Av planbeskrivningen framgår inte om kommunen tagit ställning till om planen medför betydande miljöpåverkan eller ej. Samråd ska ske med länsstyrelsen inför detta ställningstagande.

Pf:s kommentar: Beträffande boendemiljö och anpassning till riksintresset kulturmiljö se kommentar under pkt 6.

Kommunen har inte bedömt att planen medför betydande miljöpåverkan (se pkt 2). Trafikkonsekvenserna, för stadsdelen Väst på Stan, av den föreslagna kvartersexploateringen bedöms i dagsläget inte innebära något

problem. Inför eventuell fortsatt förtätning i stadsdelen kan dock en trafikutredning vara motiverad.

6. **Västerbottens Museum:** Riksintresseområdets speciella karaktärsdrag och dess påverkan på nya byggnaders utformning är viktiga att beakta och bör därför ägnas en noggrannare redogörelse i planbeskrivningen. Ny bebyggelse måste dels anpassas till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men också till riksintresseområdets karaktärsdrag. Detta gäller således all tillkommande bebyggelse i kvarteret, vilket inte framgår av beskrivningen. Denna anpassning bör gälla allt från *byggnadsvolym* och – *höjd, takform* och – *vinkel* till *fasadernas arkitektoniska upplägg, färgsättning* och *material* liksom *byggnadernas placering i förhållande till gatan*.

Hushöjden är viktig inte bara som gaturumsavgränsning, vilket planbeskrivningen tar upp, utan också som markör för den skala man traditionellt har byggt i Umeå. Denna har varit relativt låg vilket just är ett synnerligen värdefullt karaktärsdrag för staden och skall därmed bevaras även vid förtätning. De nya byggnaderna i kvarteret Vaktposten ska inte vara högre än befintliga omgivande byggnader för att inte bryta stadssiluettens kontinuitet. Av föreslagna takformer passar alt. B, brutet tak med markerad takfot, bäst i miljön.

Felaktigheten i planbestämmelsen för den q-märkta byggnaden påpekas i likhet med pkt. 1 och 5.

Pf:s kommentar pkt 5 o 6: Det framgår med önskvärd tydlighet av planförslagets beskrivning att avvägningen mellan kontinuitet (riksintresset), vitalitet (tillväxt och utveckling) och kvalitet här utgör en kärnfråga.

Beträffande riksintresset Umeå centrum måste den antagna översiktsplanen för centrala stan (1998-05-25) utgöra utgångspunkt för fortsatt detaljplanering. I resonemang och riktlinjer avväger och anger kommunen här hur man avser att tillvarata riksintresset visavi övriga viktiga mål och planeringsförutsättningar. Hänvisningar till flertalet av dessa utgångspunkter finns angivna i beskrivningen.

Många av museets framförda synpunkter är viktiga, och tjäna som riktlinjer för fortsatt projektering och lovprövning. Sammantaget kan dock de anförda anpassningskraven ge intryck av en regleringsambition som inte bör tillåta någon avvikelse från bestående bebyggelses täthet, storlek, form, material eller färg. Detta förhållningssätt kan inte vara förenligt med en stadsutveckling där nya behov, förutsättningar och villkor liksom nya krav och förordningar ständigt uppstår och måste tillgodoses.

Planförslagets ambition och tolkning av översiktsplanen innebär en strävan att i gaturummet behålla hushöjder och -volym som inte avviker från

kvarterets omgivning. Takfotshöjd och gatans dagsljusförhållanden har då bedömts viktigast. Våningsantal upplevs i detta sammanhang mindre relevant än hushöjd då skillnaderna i våningshöjder och arkitektonisk utformning mellan byggnader från olika tider kan vara stora. Mot denna bakgrund har för ny bebyggelse i gatuliv medgivits en större takvåning än i traditionell vindsinredning om femtio procent. Detta har, med omsorgsfull utformning, bedömts vara ett klokt sätt att skapa en önskad förtätning då man härigenom dessutom kan åstadkomma betydligt bättre bostäder än i traditionell vindsinredning. Det kan (med enhetlig takfotshöjd) också leda till viss variation i takutformning vilket även kännetecknar tidigare bebyggelse i området.

Såväl länsstyrelsen som museet bedömer, möjligen utifrån det ovan anförda synsättet, att föreslagna hushöjder avviker från eller är dåligt anpassade till omgivande bebyggelse. Planförslaget föreslås därför kompletteras med elevationer från kvarterets fyra omgivande gator samt med sektioner genom detsamma. Den nya bostadsbebyggelsen redovisas här med en tidsenlig våningshöjd om 2,75 meter. Av dessa redovisningar framgår att tillkommande bebyggelse varken till skala eller höjd överflyglar den befintliga omgivningen. Stadssiluetten äventyras ej heller; möjligen med ett medvetet undantag i kvarterets mitt.

Beträffande bebyggelsen inuti kvarteret bedöms inte riksintresset i någon högre grad motivera begränsningar av en tidsenlig bostadsbebyggelse. Detta innebär bl.a. att större fönsterpartier och balkonger liksom loftgångar kan tillåtas. Huskropparnas placering, variation och utbredning i plan understryker dock den traditionella fastighetsindelningen trots att projektet under markplanet innebär en "kvarterssanering" som kunnat motivera en mer storskalig bebyggelse.

Länsstyrelsen anmärker på dagsljusförhållanden, gårdsbildningarnas utformning, storlek och brist på öppenhet. Det ovan anförda utgör ett motargument. Av ovan nämnda, tillkommande kvarterssektioner kan även dagsljusinfallet från söder utläsas för befintlig och ny bebyggelse. Redovisade infallsvinklar kan jämföras med förhållandena utmed den 18 meter breda Kungsgatan som i detta avseende får ses som en traditionellt högvärdig referens för god bostadskvalitet i Umeå. De nya lägenheterna kommer huvudsakligen att byggas med loftgång och förses med rymliga balkonger eller terasser. De blir således genomgående med dagsljus från två håll.

Gemensamma vistelse-/lekytor i skyddade och under utesäsongen solbelysta lägen redovisas i komplettering av planen. Den helt bilfria och därmed störningsfria miljön måste därtill också beaktas. Trygghetsaspekten vid vistelse inom kvarteret bedöms inte problematisk med hänsyn till det stora antal människor som kommer att bo och röra sig här. Loftgångslösningarna, fria förbindelser mellan gårdsrummen och den trafiksäkra miljön bidrar även till detta.

Till de av länsstyrelsen framförda, allmänna kvalitetskraven för boende har i planen även nya, efterfrågade kvaliteter vägts in där "stadsboende", närhet till service och olika aktiviteter liksom snabbt förändrade hushållsstrukturer nu är påtagliga i Umeå. Mot denna bakgrund försvaras den föreslagna exploateringen som tillika är en ekonomisk förutsättning för den gemensamma parkeringslösningen. En lägre exploatering skulle inte bära denna lösning. Med traditionell markparkering, respekterande femton meters avstånd till bostadshus, faller de kvaliteter som kan uppnås med den kvarterssamverkan planen tagit fasta på. Därmed uppnås inte heller kommunens ambitioner vad avser ändamålsenlig förtätning av staden.

7. **Umeå Energi:** En ny transformatorstation krävs inom kvarteret. Samråd bör inför projekteringen tas med Umeå Energi i så tidigt skede som möjligt.

Pf:s kommentar: Samrådspåpekandet finns upptaget i beskrivningen.

8. **Hyresgästföreningen Södra Västerbotten** tycker att parkering under markplanet generellt är en bra lösning. Hänsyn till boende i befintliga byggnader bör tas varvid väl genomtänkta lösningar av byggnadernas och innergårdarnas utformning och material förhoppningsvis kan öka standarden för samtliga boende i kvarteret. I övrigt ingen erinran.
9. **Fastighetsföreningen Köpmannen u.p.a.** äger mot Kungsgatan resp. Slöjdgatan angränsande fastigheterna Brogård 7 och Leoparden 1. Föreningen hälsar det nya projektet med stor tillfredsställelse och ser i dagsläget inga tveksamheter i ärendet. Eventuella olägenheter under byggperioden får vägas upp av att området får en mer stadsmässig karaktär efter planens genomförande.
10. **Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4.** Föreningen anser inte att kommunens anförda, politiska målsättning kan vara ett hållbart argument för en så omfattande innerstadsförstärkning just i detta kvarter. Man konstaterar också att kvarteret redan är till 25 procent bebyggt. Den föreslagna förtätningen, i ett kvarter nära Stadshuset och Hovrätten med tidigare byggnader i högst tre våningar, bryter av hela stadsbilden och urholkar innerstadens karaktär på ett inte acceptabelt sätt.

Det föreslagna huset efter Brogatan ses som ett välkommet nytillskott men bör ej överskrida två våningar. Planens förslag att i kompensande syfte ge byggrätt för en balkong inom Vaktposten 4 avfärdas. Huset i hörnet Kungsgatan-Slöjdgatan med handelsytor välkomnas också utifrån att det sänks till tre våningar. Hus på tomt 6, 2 och 3 planerade som vinkelbyggnad i 5-6 våningar kommer att skända den kulturhistoriska miljön genom sin höjd. Även här bör våningsantalet för närliggande hus i korsningen Slöjdgatan-Skolgatan inte överskridas. Föreslagen byggnad på tomt 5 och 6 i tomtgräns till Vaktposten 4 kan ej accepteras. Den måste flyttas minst fyra meter från tomtgräns och endast uppföras i två våningar.

Dnr PLA 0453

Underjordiskt garage är en bra lösning. Vaktposten 4 vill ha möjlighet att hyra p-platser på samma villkor som övriga hyresgäster i området.

Utemiljön bedöms bli försämrad genom att ytor minskas på ett inte tillfredsställande sätt. Innergårdar blir trånga och utrymme för lekplats minimeras. Skuggning från höga hus kan hämma växtligheten.

För fastigheten är det ej aktuellt med ytterligare exploatering. Föreningen har nyligen investerat i förbättrad gårdsmiljö och parkering under tak.

Föreningen tror inte att en förtätning som förstör utseendet på den delen av staden leder till att fler människor dras till stadsdelen för varaktigt boende och kulturellt liv. Styrelsen har tagit del av och stöder Nils Forsblads skrivelse (pkt 11).

PF:s kommentar se pkt 11.

- 11. Nils Forsblad, bostadsrättsinnehavare i Brf Vaktposten 4** (södra lgh, bv i byggnaden längs Brogatan): Forsblad påpekar att föreningen vid underhandssamråd bl.a. påtalat att ny bebyggelse bör placeras med avstånd till föreningens tomtgränser. Han tror vidare att föreningen visst kan ha intresse av tillbyggnad eller förändring om den utförs på mindre "negativt" sätt än förslaget.

Forsblad ifrågasätter även om friytorna utgör 20% av totala bostadsytan. I förhållande till totala exploateringsytan beräknar han den till 15 %. Han konstaterar att exploateringstalet, till följd av den kompakta bebyggelsen inuti kvarteret blir 2,6 vilket är mycket högt i jämförelse med likvärdiga lägen i stadsdelen. Inget har nämnts om att byggande med fönstervägg i tomtgräns kräver grannemedgivande.

Forsblad vänder sig främst mot den föreslagna, närliggande bebyggelsen i tomtgränsen mot sydväst. Denna innebär förödande påverkan på vår boendemiljö, främst ur solsynpunkt och kan ej godtas. Forsblad kräver att denna flyttas minst fyra meter från tomtgräns. Detta hus bör heller ej uppföras i mer än två våningar. Kritik framförs mot skuggstudierna som tydligare borde redovisa avskärmning av himmelsljuset och skuggan av eventuellt nytt hus på föreningens tomt.

Forsblad ser positivt på att bilparkering löses under mark men ifrågasätter den ekonomiska, och delvis den tekniska, realismen i detta. En komplettering bör ske innan planen ställs ut. Till- och avfart till garaget bör vidare redovisas.

Pf:s kommentar till pkt. 10 och 11.

Framförda synpunkter ifrågasätter den redovisade exploateringsgraden och de konsekvenser denna kan innebära dels för stadsbilden i stort men främst för fastigheten Vaktposten 4 gällande dagsljusförhållanden, insyn och

Dnr PLA 0453

utemiljö. Kommentarer till merparten av dessa frågor har lämnats under punkt 6 och genom de där redovisade nya elevationerna och sektionerna som tillförs planärendet. De speciella förhållanden som gällt Nils Forsblads lägenhet har tidigare uppmärksammats och delvis kompenseras i planen. Med hänsyn till att dessa åtgärder ej värdesatts av Forsblad har en ny, mindre skuggande, utformning av byggnaden i fastighetens södra gräns föreslagits. Placeringen i förhållande till tomtgränsen kvarstår dock då detta är en fråga som juridiskt kan regleras i detaljplan.

Föreslagna byggrätter inom Vaktposten 4 har inte tagits bort även om de nu inte sagts vara av intresse för föreningen. Denna avgör ju givetvis helt självständigt om de skall utnyttjas. Med tanke på stadens långsiktiga utveckling och det kvartersomfattande angreppssättet i planen förefaller det dock rimligast att byggrätterna kvarstår.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter berör i allt väsentligt konsekvenserna av planens avgränsning mellan förtätning och tillgodoseendet av Riksintresset Umeå stad samt en god boendemiljö. Kommunstyrelsens planeringsutskott finner avvägningen överensstämma väl med principerna i Översiktsplanen för Centrala Stan. Hyresgästföreningen och berörda grannar ser likaså positivt på helhetsbedömningen i förslaget.

Västerbottens museum, Länsstyrelsen och Bostadsrättsföreningen Vaktposten 4 framför tveksamheter främst gällande vissa hushöjders och byggnadsvolymers anpassning till Riksintresset och omgivningen. De senare samt bostadsrättsinnehavaren Nils Forsblad ser även tveksamheter vad gäller kvarterets boendemiljö och dagsljusförhållanden.

Planförfattaren föreslår att bättre hänsyn tas till bostadsrättsföreningens och Forsblads besvär genom att föreslagen byggnad i föreningens södra tomtgräns omarbetas så att dagsljusinfallet för fastigheten och Forsblad bättras. Nya skuggstudier redovisas. För att klargöra de nya byggnadsvolymernas, hushöjdernas och gårdsrummens relation till befintlig bebyggelse har planen kompletterats med sektioner och vyer. Dessa visar enligt planförfattaren dels att de nya byggnaderna med *styrda byggnadshöjder* (ej våningsantal) inte kommer att dominera över befintlig omgivning, dels att dagsljusförhållandena inte behöver bli sämre här än vad de normala förutsättningarna i centrala stan dikterar.

För den q-märkta, befintliga byggnaden i hörnet Kungsgatan-Brogatan har en tydligare bestämmelsetext angivits. För tillkommande byggnad i hörnet Kungsgatan-Slöjdgatan har handelsändamålet begränsats till gatuplanet. Ett illustrationsexempel av denna byggnad har lagts till planens beskrivning.

75

Dnr PLA 0453

Planärendet har utan någon gränsjustering givits den mer konsekventa beteckningen: Vaktposten 2 mfl.

Umeå i maj 2006
Rev juni 2006

Samhällsbyggnadskontoret

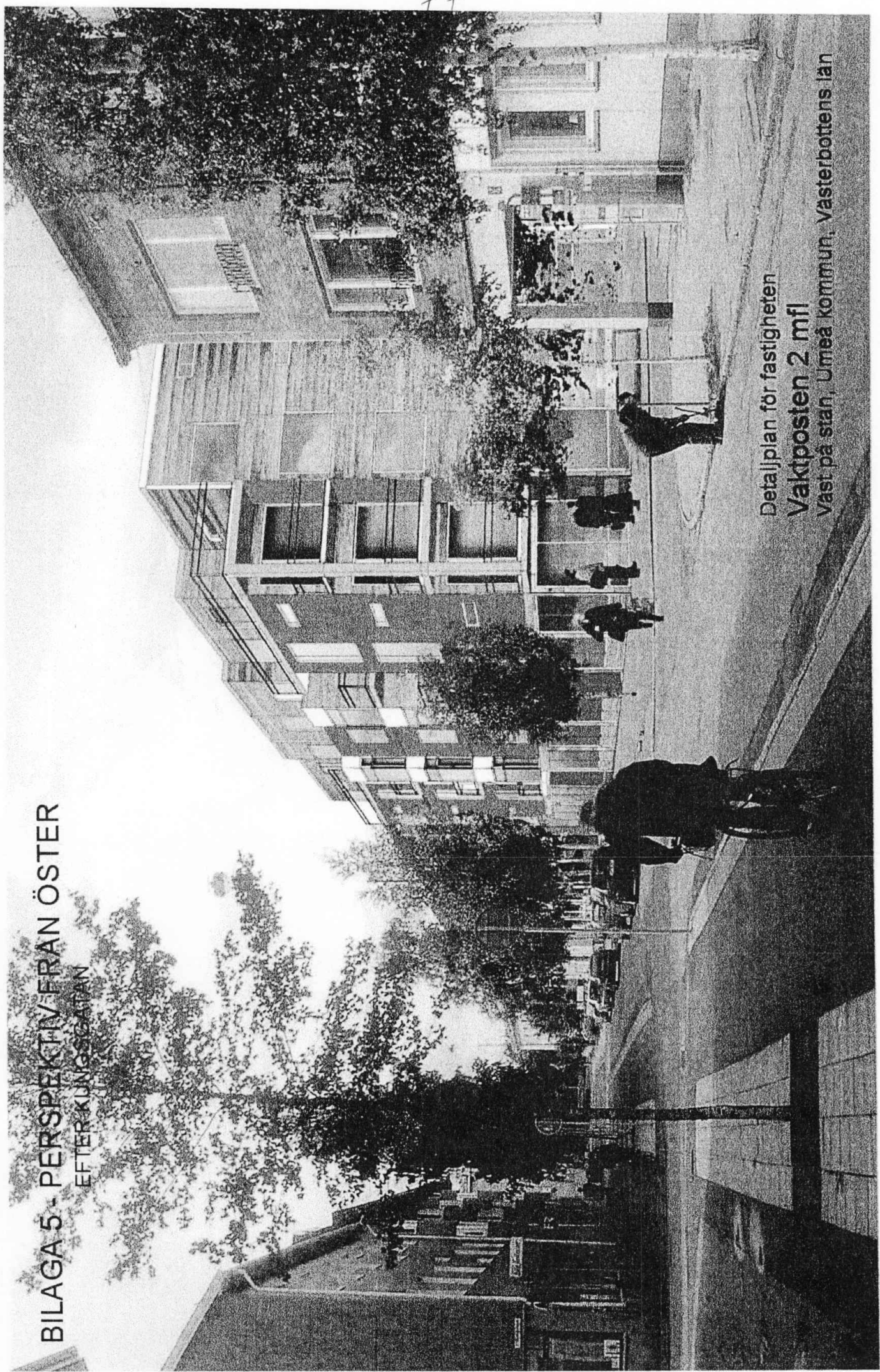
ARKINOVA ARKITEKTER KB



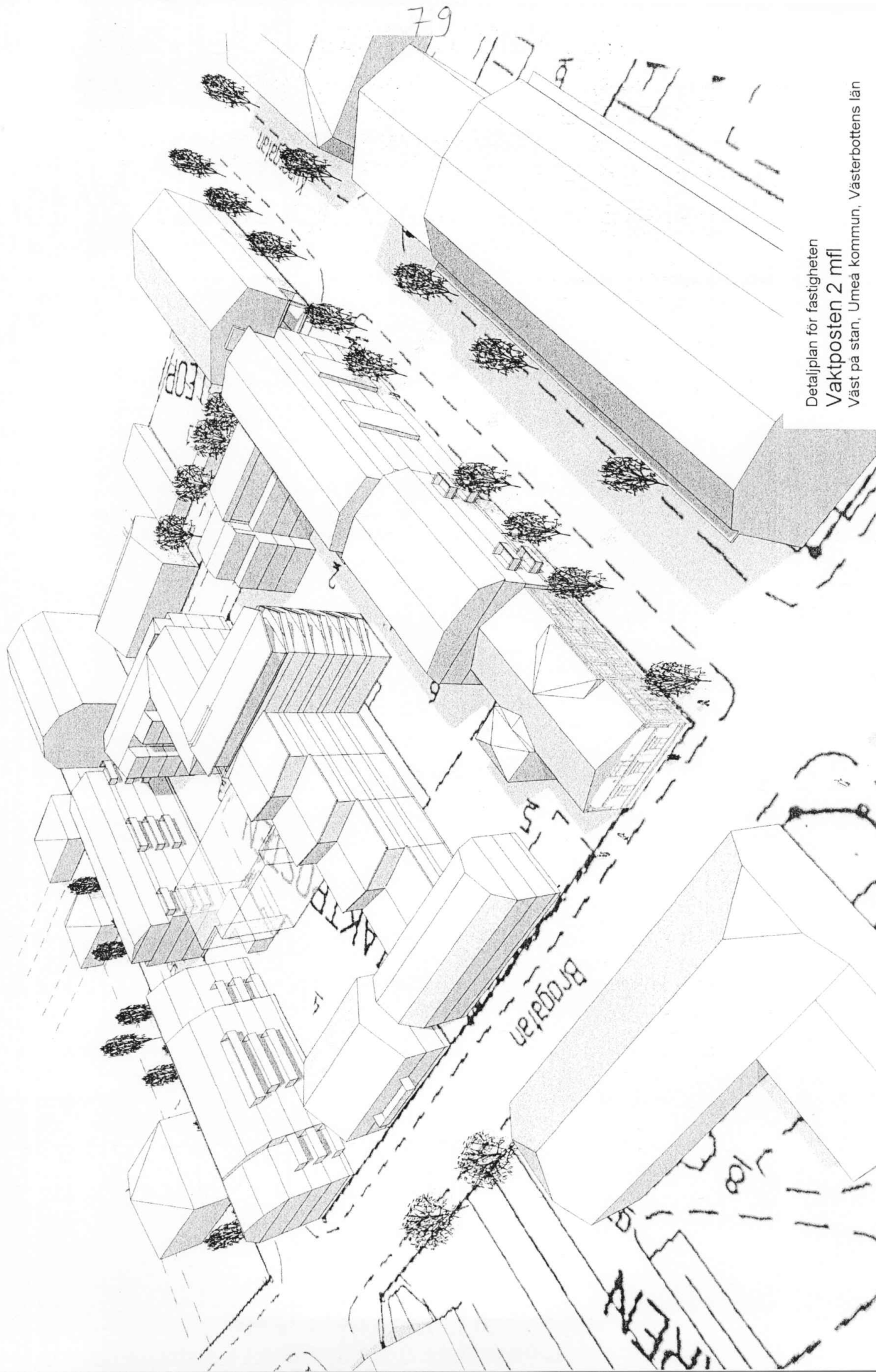
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Ragnar Bergeå
Arkitekt MSA

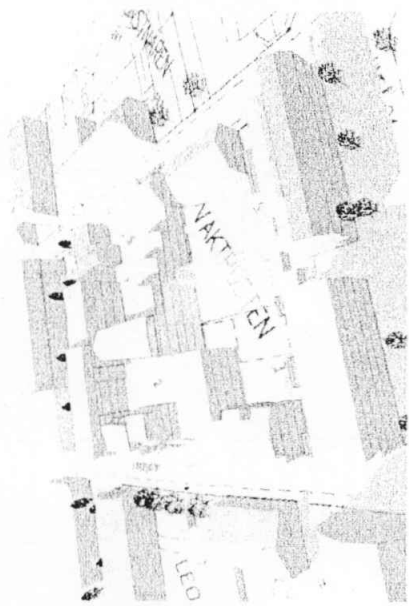
BILAGA 5 - PERSPEKTIV FRÅN ÖSTER
EFTER KUNINGSGATAN



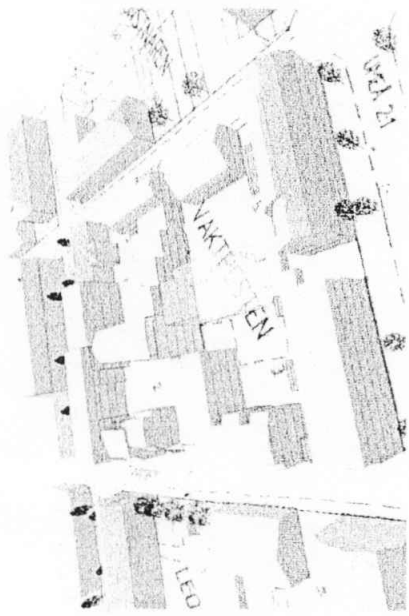
Detailplan för fastigheten
Vaktposten 2 mfl
Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län



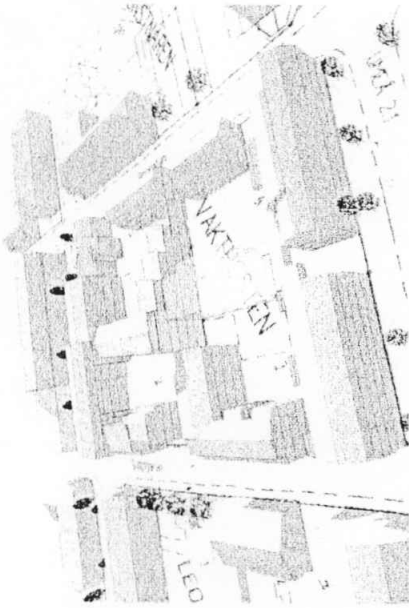
BILAGA 2 - SKUGGSTUDIE



15 AUGUSTI KL. 10.00



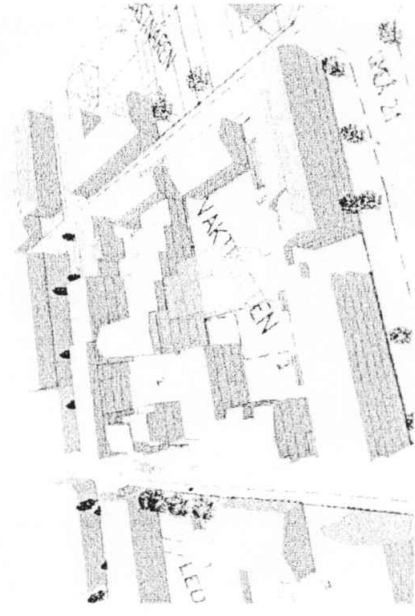
15 AUGUSTI KL. 13.00



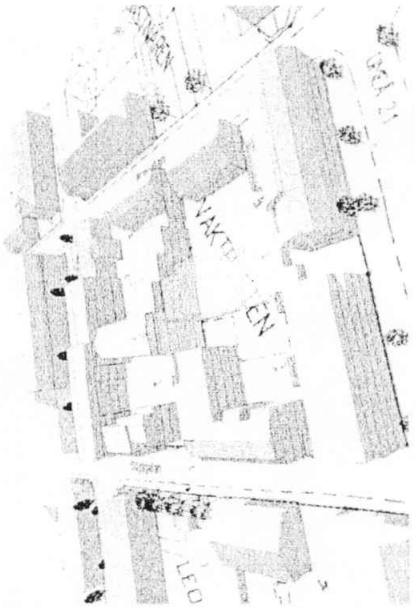
15 AUGUSTI KL. 16.00



22 JUNI KL. 10.00



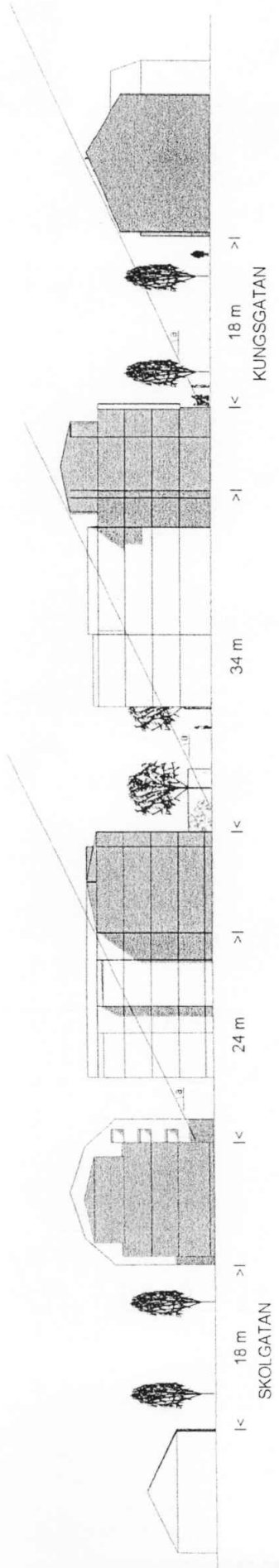
22 JUNI KL. 13.00



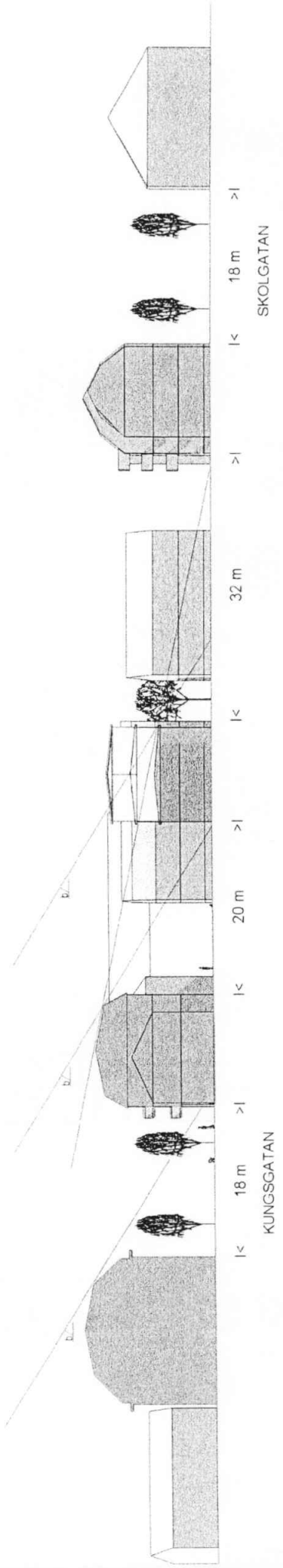
22 JUNI KL. 16.00

Detailplan för fastigheten
Vaktposten 2 mfl
Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

BILAGA 3 - SNITT

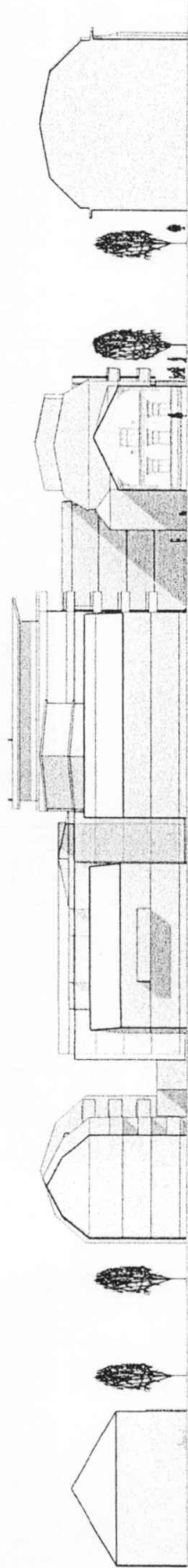


A-A SNITTAV MOT ÖSTER



B-B SNITTAV MOT VÄSTER

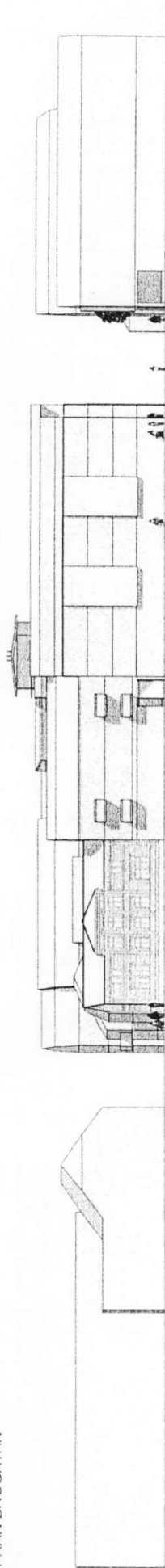
BILAGA 4 - VYER



KUNGGATAN

SKOLGATAN

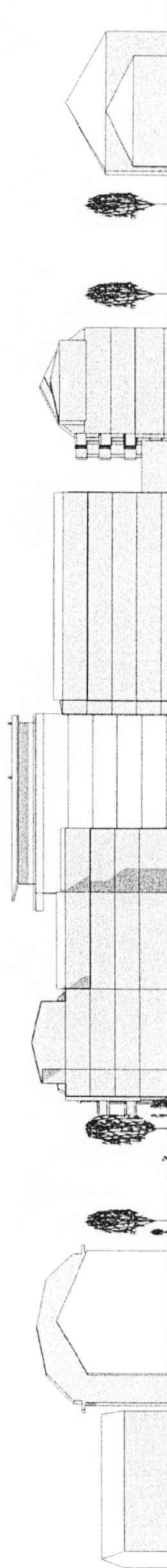
VY MOT ÖSTER
FRÅN BROGATAN



BROGATAN

SLOJDGATAN

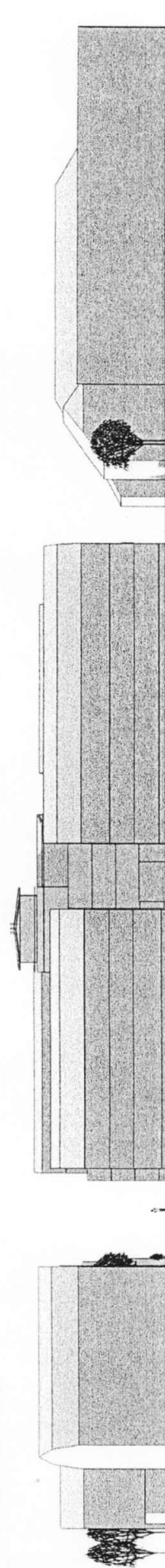
VY MOT NORR
FRÅN KUNGGATAN



KUNGGATAN

SKOLGATAN

VY MOT VÄSTER
FRÅN SLOJDGATAN



SLOJDGATAN

BROGATAN

VY MOT SÖDER
FRÅN SKOLGATAN

85

Detaljplan för fastigheten
Vaktposten 2 mfl
Väst på stan, Umeå kommun, Västerbottens län

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2008-09-10

Registrering av åtgärder:

Vaktposten

Information:

Berörda fastigheter:

VAKTPOSTEN 2 -6

HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-06-11	TR	Tidigaste registreringsdatum
2006-08-28	BD	Beslutsdatum
2008-05-15	LK	Laga kraft
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-09-10	PB	Inlagd i ACM