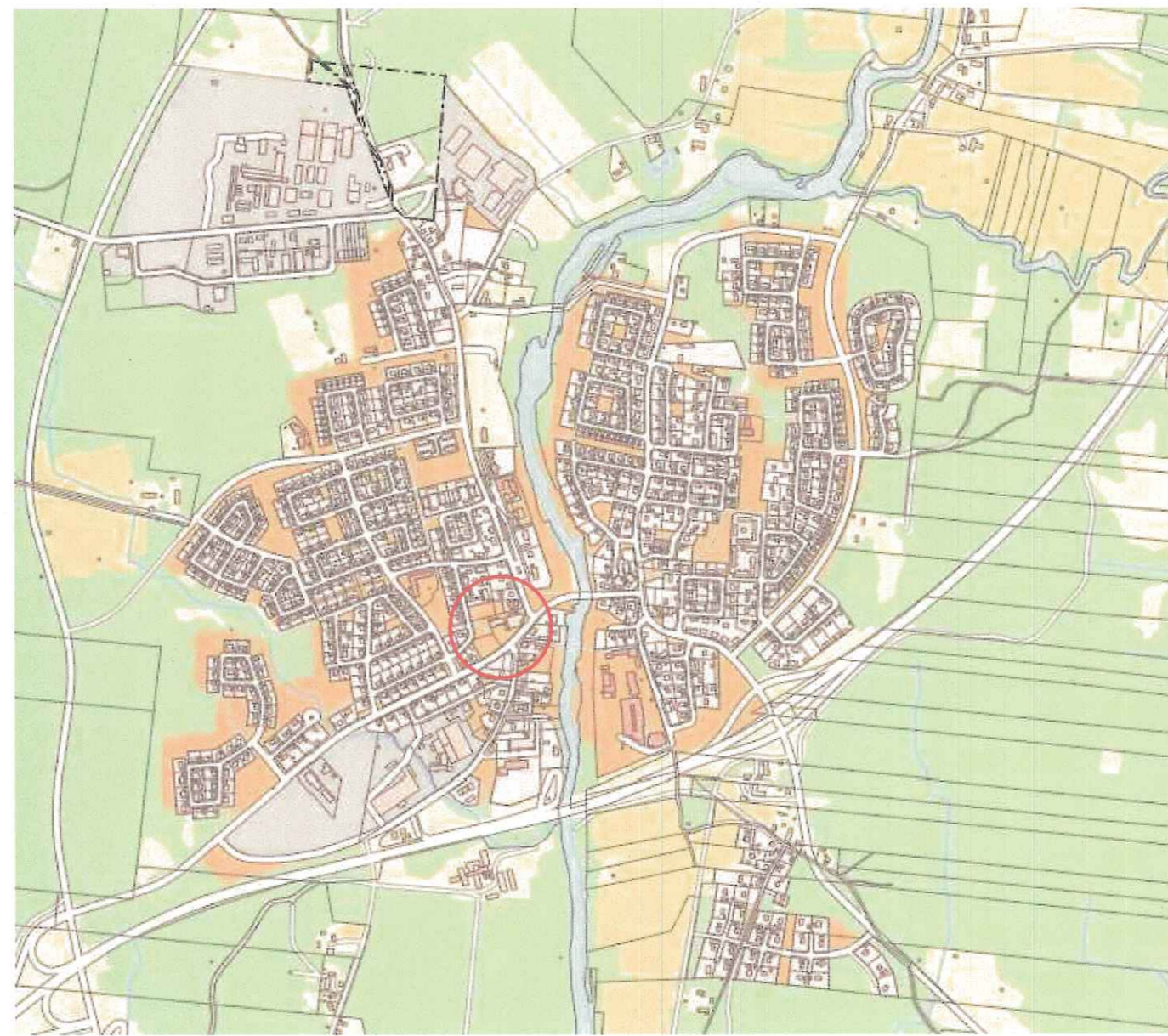


Område där detaljplanen upphävts enligt Mark- och miljödomstolens beslut 2015-11-13 (mål nr P 1197-15)



Översiktskarta Sävar



Illustration, inte i skala.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-11-20
Reviderad 2014-09-24
BN-201301782
Mätning: NH
Kartkoordinat: SAM
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
Lägesangivelse: Objekt är digitaliserade (Storvassensområdet)
Aktuellhetsstandard: Vissa processer kartmål är konstgjorda och aktuellt vid på kartan angiven följande punkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Euref 99 20 15 resp RH 2000
Höjden information: Punkthöjder
Ursprung: Digitalt primärkarta
Flygfotografier år: 1979 och 82 på 800 meters höjd
Undergrunda ledningar redovisade ej på grundkarta
Planeringar och planbestämmelser redovisade ej på grundkarta
Godkänd ur säkerhetspunkt för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala: 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BH Bostäder, handel i bottenvåning
- BHK Bostäder, handel och kontor
- C1 Samlingsal
- C2 Centrum, ej hotell och vandrarhem
- E Tekniska anläggningar
- H Handel

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 000 Största sammanlagda bruttoarea (BTA) i m². Utöver angiven BTA får balkonger inglasas och carport uppföras.
- e2 000 Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) i m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken ska vara tillgänglig för torghandel, sittplatser och planteringar.
- G Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar.
- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Parkering för boende ska anordnas inom resp. fastighet, se avsnitt Parkering, varumottagning, utfarter i planbeskrivningen.
- För bostäder ska friytan vara minst en tredjedel av byggnadernas totala bruttoarea (BTA), se avsnitt Friytan i planbeskrivningen.

MARKENS ANORDNANDE

- parkering Parkeringsplats ska finnas.
- Körbar utfart får inte anordnas.
- På parkering ska träd och planteringar finnas i lämplig omfattning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar.
- Största taklutning i grader
- f1 Skala, form eller karaktärsdrag får inte negativt inverka på upplevelsen och förståelsen av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen.
- f2 Byggnad får inte vara längre än 46 meter.
- f3 Ny bebyggelse ska utformas med sadeltak och träfasad.
- f4 Byggnad ska utformas så att högsta totalhöjd i norr inte överstiger 5.5 meter ovan marknivå och öka till maximalt byggnadshöjd på södra sidan på 10,5 meter ovan marknivå.
- P1 Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med angränsande allmän plats och som närmast 4 meter från annan fastighet inom kvartersmark.
- P2 Entréer till lokaler i bottenvåning ska placeras mot allmän plats.
- P3 Huvudbyggnad ska placeras med långsida i förgårdsmark mot Lärkstigen.

VARSAMHET

- k Karaktärsdrag och värden hos befintlig byggnad ska bevaras, se planbeskrivningen avsnitt Byggnadskultur och gestaltning.

SKYDDSBESTÄMMELSER

- Den maximala ljudnivån vid uteplats får inte överstiga 70 dBA och ekvivalent ljudnivå 55 dBA (frifältsvärde).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår fem år efter att planen vunnit laga kraft
- Kommunen är huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande
- skuggstudie

BESLUT

Antagen BN 2014-12-18 § 279
Laga kraft 2015-12-05
Vidimeras *FB*

Detaljplan för del av fastigheten
SÄVAR 3:65 m.fl. inom Sävar
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, Detaljplanering oktober 2014
reviderad december 2014

Thomas Strömberg
Planchef

Anna Åstlin
Planarkitekt

BH/ST



Lagakraftbevis

Diarienummer: BN-2013/00758

Datum: 2016-01-14

Handläggare: Anna Åslin

Detaljplan för fastigheten Sävar 3:65 m.fl. inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-12-18, § 279.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2015-04-15 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2015-11-13 beslutar att ändra länsstyrelsens beslut. Därmed upphäver domstolen antagandet av detaljplanen för det område som på detaljplanekartan betecknats med E. Domstolen förordnar, med stöd av 13 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), att detaljplanen i övrigt får genomföras.

Det beslutet är inte överklagat till Mark- och miljööverdomstolen. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-12-05.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, januari 2016

Fredrik Björkman
Kartingenjör

Sandra Thomée
Kartingenjör

2480K-P15/43



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-11-13
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1197-15

KLAGANDE

1. Andreas Lundqvist,
Lärkstigen 1 B, 918 31 Sävar

2. Elina Lundqvist,
Samma adress

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 april 2015 i ärende nr 403-608-2015, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av reviderad detaljplan för del av Sävar 3:65 m.fl.

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver domstolen antagandet av detaljplanen för det område som på detaljplanekartan betecknats med E.

Domstolen förordnar, med stöd av 13 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), att detaljplanen i övrigt får genomföras trots att överklagandet inte har avgjorts slutligt genom dom som vunnit laga kraft.

Dok.Id 233259

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 18 december 2014 att anta en detaljplan för del av Sävar 3:65 m.fl. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för allmän platsmark.

Beslutet överklagades av Andreas och Elina Lundqvist till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen) som den 15 april 2015 beslutade att avslå överklagandena.

Andreas och Elina Lundqvist har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. Domstolen höll sammanträde och syn i målet den 14 oktober 2015.

YRKANDEN M.M.

Andreas och Elina Lundqvist har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkar att nämndens beslut ska upphävas.

Som skäl för sitt överklagande har de i huvudsak anfört följande. Den föreslagna utformningen av återvinningsstationen kan inte anses lämplig. Den blir, enligt den antagna detaljplanen, belägen cirka sex meter från gränsen mot deras bostadsfastighet Sävar 51:37 och endast några meter ytterligare från bostadshuset. Med infart till återvinningsstationen från Lärkstigen förhindras att något som helst insynsskydd eller bullerplank anläggs mellan bostadshuset och återvinningsstationen. En återvinningsstation medför onekligen en hel del buller, lukt och skräp som sprids i närområdet. Dessutom genereras mycket trafik både från privatpersoner som lämnar skräp och från tömningsfordon. Redan idag sprids mycket skräp från den befintliga återvinningsstationen och de störs tidvis av buller från densamma. Det måste beaktas att privatpersoner kan kasta glas i återvinningscontainrarna dygnet runt.

En placering av återvinningsstationen i enlighet med detaljplanen är inte förenligt med PBL. Planläggning av markområde får inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt vilket framgår av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enbart det buller som kan uppstå från återvinningsstationen och den trafik som den föranleder kan mycket väl innebära en fara för människors hälsa och om inte annat en betydande olägenhet. Det kan konstateras att det inte finns någon som helst utredning om vilken påverkan en återvinningsstation placerad enligt förslaget skulle få i form av buller och nedskräpning för närboende. Det är vidare också mycket tveksamt om en framtida återvinningsverksamhet på den föreslagna platsen kan bedrivas i enlighet med miljöbalken. Buller och nedskräpning kan utgöra en olägenhet för människors hälsa även i den mening som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken.

Länsstyrelsen har i sitt beslut anfört att det är en tänkt markanvändning som gestaltas i planhandlingarna, men att det inte är avgörande för den slutliga utformningen. Det enda förslag de delgivits är emellertid det med återvinningsstationen direkt mot deras fastighet med ett plank bakom densamma. Det tvingar tömningsfordon och alla som besöker stationen med bil att göra det tvärs över den smala vägen vid deras tomt och det medför andra olägenheter. De anser att det är helt orimligt och oacceptabelt, men uppenbarligen vad kommunen avser att använda marken till. Den avsedda markanvändningen, d.v.s. en återvinningsstation direkt mot deras fastighet med ett plank bakom, kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

De ifrågasätter på vilka grunder länsstyrelsen gör antagandet att ökningen av trafiken kommer att vara ”mindre” och på vilka grunder konsekvenserna av den väntade förändringen av trafikrörelserna bedömts. Om länsstyrelsen anser att det finns goda skäl att anta att allmänheten till stor del kommer att angöra återvinningsstationen från parkeringen i anslutning till butikerna ifrågasätter de starkt varför man vill spärra av med ett plank som gör det omöjligt att angöra stationen med bil

från det hållet. Enligt deras mening fraktar de allra flesta avfallet till återvinningsstationen med bil och inte sällan i samband med besök på ICA för att handla. Med den föreslagna utformningen av stationen tvingas man antingen först köra till ICA och sedan köra runt och parkera direkt utanför deras fastighet för att tömma avfall, eller först parkera utanför deras fastighet och sedan köra runt till ICA. Detta scenario kan inte vara önskvärt för någon.

Länsstyrelsen menar vidare att den mest kalkylerbara förändringen av trafiken på gatan lär följa av den tillkommande bebyggelsen på Sävar 3:65. Detta ifrågasätter de inte om man enbart räknar antal fordon som passerar, men den största förändringen av trafiken vad gäller tung trafik kommer tveklöst att följa av återvinningsstationens placering och utformning och de tömningsfordon som tvingas backa och vända tvärs över den smala Lärkstigen, där ett stort antal barn dagligen vistas. Den ökade personbilstrafiken från boende på Sävar 3:65 är inte det största problemet.

Om ett flervåningshus byggs enligt planen kommer boendemiljön på närliggande fastigheter, t.ex. Sävar 6:17-18 försämrars genom att fastigheterna under en stor del av året förläggs i skugga under vissa tider på dygnet. Skuggstudien har endast genomförts i maj och på tidpunkter då boende normalt sett inte vistas på sin fastighet. Detaljplanen strider därför även på den grunden mot bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL.

En detaljplan ska enligt huvudregeln antas av kommunfullmäktige. Beslutanderätten får endast delegeras till nämnden om frågan är av ringa intresse från allmän synpunkt eller av rutinkaraktär. Mot bakgrund av den omfattande kritik som framförts mot förslaget både skriftligen och på samrådsmötena kan detaljplanen inte anses vara endast av ringa intresse från allmän synpunkt. Att revidera detaljplanen för hela Sävar centrum kan inte heller anses vara ett ärende av rutinkaraktär.

Umeå kommun bestrider Andreas och Elina Lundqvists yrkande. För det fall att domstolen finner att detaljplanen inte ska stå fast i sin helhet medger kommunen att

detaljplanen kan upphävas avseende E-området. Vid en sådan utgång yrkar kommunen även genomförandeförordnande för övrig del av detaljplanen.

Utformningen av återvinningsstationen avgörs i bygglovsskedet. Illustrationen kan frångås och prövas i bygglovsskedet. Det är lokaliseringen som slagits fast i detaljplanen. Om lokaliseringen av återvinningsstationen tas bort ur detaljplanen är det svårt att säga var den kommer att placeras. Många gånger detaljplaneläggs inte yta för återvinningsstationer.

Ett flertal alternativa lokaliseringar har utretts, men den lokalisering som bestämdes i detaljplanen var den som sammantaget ansågs lämpligast. Det finns cirka 75 återvinningsstationer i kommunen och ingen vill ha dem nära sin bostad, men de behöver lokaliseras centralt där folk rör sig. Placering mot Generalsvägen skulle innebära en krock med infarten till stora parkeringen och gång- och cykelvägen. Längs med Generalsvägen är det också tänkt att stärka upp cykelstråket mellan centrum och skolan. Det har bedömts mindre lämpligt att tömningsfordon passerar över ett cykelstråk. Nuvarande placering har övervägts, längre ner mot Generalsvägen samt även i det blivande bostadsområdet. Det sistnämnda avfärdades eftersom det ansågs mer värdefullt att nyttja ytan till bebyggelse. Den nuvarande placeringen är också i direkt anslutning till det nya bostadshuset med över 20 lägenheter som planeras att uppföras. Det blir då fler boende som berörs. Ett annat problem med den nuvarande lokaliseringen är att fastigheten som återvinningsstationen ligger på ägs av en privat fastighetsägare och att tömningsfordonen har svårt att komma åt. Ett önskemål från kommunens sida är att ha in- och utfart från allmän plats. Parkeringen ska samnyttjas av flera aktörer såsom ICA samt annan handelsverksamhet och om kyrkobesökarna ska ha en bra väg till parkeringen är inte nuvarande lokalisering av återvinningsstationen bra. Tanken är att återvinningsstationen ska kommas åt både från parkeringen och från Lärkstigen. Tömningsfordonen ska komma via Lärkstigen, men de som vill slänga skräp ska kunna komma både därifrån och från parkeringen. Återvinningsstationen bör ligga i centrum. Det finns en återvinningsstation i den östra delen av Sävar, vars placering är ifrågasatt. De har försökt hitta en annan lösning, men det är svårt. Det är ett

önskemål att folk inte ska behöva ta bil enkom för att ta sig till återvinningsstationer.

Återvinningsstationen ska vara möjlig att komma åt både från Lärkstigen och från parkeringen. Att bara möjliggöra åtkomst från parkeringen medför att tömningsfordonen kommer behöva köra på parkeringen, vilket inte är lyckat att kombinera. Parkeringen kommer också på sikt att ägas av privata aktörer, så åtkomsten säkerställs genom infart från Lärkstigen. Det finns inte något hinder mot att i planläggningen lägga in förbindelsegatan eller parkeringen som allmän plats, men en avvägning har gjorts att det inte ska utformas så.

Detaljplanen hanterar i princip bara var återvinningsstationen får uppföras. Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI, kommer att göra bygglovsansökan. Utformningen är svår att kommentera och styra. Byggnadsnämnden kommer senare att få ta ställning till den. Illustrationen i detaljplanen finns med för att få en bild över en detaljplan för att närboende och andra ska kunna bedöma vad detaljplanen kan komma att innebära. Detaljplanen prövas utifrån en tänkt utformning och det finns inget som säger att det behöver bli så i slutändan. Det som är tänkt är att återvinningsstationen ska ligga i E-området.

DOMSKÄL

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Vidare framgår av 2 kap. 9 § PBL att detaljplanläggning inte får innebära att avsedd markanvändning medför betydande olägenhet för omgivningen. Enligt 4 kap. 32 § PBL gäller bl.a. att den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.

Av 13 kap. 17 § PBL framgår bl.a. att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår

av omständigheterna. Om domstolen vid en sådan prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Om kommunen begär det, får domstolen förordna att det överklagade beslutet i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av överklagandet får genomföras trots att överklagandet inte har avgjorts slutligt. Ett sådant förordnande får inte överklagas.

I detta fall har kommunen medgivit att antagandet av detaljplanen, om domstolen finner skäl för det, får upphävas eller ändras enbart såvitt gäller detaljplanens E-område. Kommunen har samtidigt yrkat att domstolen ska förordna att detaljplanen i övrigt får genomföras oavsett överklagandet.

Det domstolen har att pröva i detta fall är således i första hand om klagandens invändningar är sådana att de motiverar att antagandet av detaljplanens upphävs eller ändras såvitt gäller E-området. Domstolen ska även pröva om det av kommunen begärda förordnandet kan meddelas.

Det allmänna intresse som enligt kommunen motiverat återvinningsstationens placering och utformning inom E-området enligt detaljplanen – och dess illustration – ska således vägas mot klagandenas enskilda intresse av att deras fastighet inte utsätts för alltför stora störningar. Även om kommunen – och länsstyrelsen – framhåller att illustrationen inte är bindande och att någon annan för de klagande mindre störande utformning eventuellt kan komma ifråga så måste man ändå utgå ifrån att en bygglovansökan för utformning i enlighet med en antagen detaljplan och dess illustration kan komma att beviljas. Prövningen ska därför utgå från detta. Om kommunen menar att någon annan utformning av återvinningsstationen ska eller sannolikt kommer att genomföras borde det på något sätt ha framgått av planhandlingarna. Detaljplanen får eljest anses strida mot kravet på tydlighet enligt 4 kap 32 § PBL.

Det får anses ostridigt i målet att en återvinningsstation av nu aktuellt slag medför störningar under såväl dag- som kvällstid, alla dagar i veckan, i form av oljud och buller i samband med allmänhetens avlämning av återvinningsmaterial. Ljudstörningarna är starkt märkbara t.ex. vid lämnande av glasförpackningar, vilket domstolen under synen hörde tydligt exempel på. Ljudstörningar kan även uppstå vid avlämnande av annat material. Buller uppstår regelbundet från den biltrafik som alstras av användarna. Gatusystemet i Sävar är därtill sådant att merparten av biltrafiken till återvinningsstationen skulle komma via Generalsvägen från söder in på Lärkstigen för att sedan efter avlämnandet behöva vända på platsen och färdas tillbaka ut på Lärkstigen mot Generalsvägen, särskilt om de ska till centrumparkeringen men också i flertalet fall när återvinningsstationen utgör bilförarens enda målpunkt. En återvinningsstation medför enligt klagandena, och även enligt domstolens erfarenhet och bedömning, också en viss nedskräpning i dess närområde. Till detta kommer buller från tömningar och från lastfordon när återvinningskärlen töms. Tömningsfordonen skulle också behöva vända på gatan mitt för klagandenas bostadshus och backa på gatan in mot kärnen, för att sedan efter tömningarna färdas Lärkstigen tillbaka ut mot Generalsvägen.

Domstolen finner således att den placering som återvinningsstationen givits enligt plankarta och planbestämmelser och den utformning som man får anta är avsedd enligt planillustrationen, med avskärmande plank mot centumparkeringen och den öppna sidan mot gatan och klagandenas fastighet, medför påtagliga störningar och olägenheter för klagandenas bostadsfastighet.

Ur allmän intressesynpunkt bedömer domstolen vidare att den trafiksituation som återvinningsstationen skulle skapa har påtagliga brister och medför trafiksäkerhetsrisker. Återvinningsstationen är placerad tätt intill en kurva på gatan med begränsad sikt. Återvinningsstationens placering och utformning medför att parkerings-, vändnings och backningsrörelser behöver ske helt eller delvis på gatan både för enskild biltrafik och för de tunga tömningsfordonen. Dessa trafikrörelser ska dessutom ske tvärs över den del av gång- och cykelvägsystemet som det aktuella gatuavsnittet utgör för oskyddade trafikanter mellan centrum och norra delen av

Lärkstigen samt en anslutande gång- och cykelväg västerut, norr om klagandenas fastighet Sävar 51:37.

Som domstolen uppfattar kommunens motivering så har en placering intill gatu-
mark varit huvudskälet för återvinningsstationens lokalisering och utformning på
den aktuella platsen och med huvudsaklig riktning mot klagandenas fastighet.
Domstolen kan dock inte finna att enbart det skälet är så starkt att kommunen
därmed visat att det utesluter andra placeringar och utformningar av återvinnings-
stationen och att det skulle vara sådana svårigheter att hitta alternativa placeringar
av återvinningsstationen att det nu valda alternativet skulle ha ett betydande allmänt
intresse.

Även om olägenheterna för de klagande inte självklart kan anses få sådan omfatt-
ning att de måste bedömas som betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL
så ska en intresseavvägning enligt 2 kap. 1 § PBL alltid göras. Sammantaget finner
domstolen vid en sådan intresseavvägning att de allmänna intressen som kommunen
åberopar som motiv för detaljplanens utformning i denna del inte har sådan vikt att
de väger över de olägenheter som uppstår för de klagande och de trafiktekniska
nackdelar av allmänt intresse som planens utformning i denna del också medför.
Det har inte heller i övrigt framkommit allmänna eller enskilda intressen som får
intresseavvägningen att väga över till de klagandenas nackdel.

Länsstyrelsens beslut ska således ändras såtillvida att antagandet av detaljplanen
upphävs för det område som på detaljplanekartan betecknats med E.

Domstolen finner att vad de klagande i övrigt anfört uppenbarligen inte utgör skäl
för att antagandet av detaljplanen i övrigt ska ändras eller upphävas. Kommunens
yrkande om förordnande att detaljplanen i övrigt får genomföras trots att över-
klagandet inte har avgjorts slutligt genom dom som vunnit laga kraft ska därför
bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 4 december 2015.

Domstolens förordnande enligt 13 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), att detaljplanen i övrigt får genomföras trots att överklagandet inte har avgjorts slutligt, får inte överklagas.

Anders Alenskär

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har rådmannen Anders Alenskär och tekniska rådet Lars-Göran Boström deltagit. Beredningsjuristen Sara Fritzon har varit föredragande.



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-04-15

Ärendebeteckning
403-608-2015

Arkivbeteckning
403

1(7)

Delgivningskvitto –
var sitt

Andreas och Elina Lundqvist
Lärkstigen 1 B
918 31 Sävar

Överklagande av beslut om detaljplan – Sävar centrum

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut 2014-12-18, § 279, att revidera detaljplan för del av Sävar 3:65 m.fl. och anta den reviderade planen.

Länstyrelsens beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

Länstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen, se nedan sista sidan.

Skälen till länsstyrelsens beslut

Har byggnadsnämnden haft rätt att besluta om planen?

Planområdet berörs för närvarande av i vart fall tre äldre planer från 1965, 1971 respektive 1976. Huvuddelen av centrumområdet med affärerna och de delar som ligger närmast er fastighet regleras av planen fastställd 1976-02-27. Området sydost om er fastighet är liksom enligt den nu antagna planen avsett för bostäder. Rakt österut från er fastighet finns utlagt byggrätt för handelsändamål i tre lägen varav de två östliga lägena är utnyttjade idag, medan det tredje läget närmast er fastighet inte har bebyggt.

Som framgår har centrumområdet i Sävar varit föremål för planmässiga överväganden under en längre tid. Det mest konkreta resultatet återfinns i den nyss beskrivna stadsplanen. Området har därefter varit föremål för överväganden bland annat i den fördjupade översiktsplanen för Sävar samhälle, antagen av kommunfullmäktige 1995-08-21, § 134. I översiktsplanen har alternativa utvecklingsmöjligheter för området illustrerats i två skisser. Skisserna visar en fortsatt utveckling av

centrumområdet med det västra affärsområdet i en något sydligare position och antingen "utvecklingsområde" alternativt parkering i området närmast er fastighet.

Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har nyligen haft anledning ta ställning till vilken betydelse kritik mot ett planförslag ska anses ha i fråga om vilken beslutsinstans i kommunen som kan anta en plan (dom 2015-03-26, mål P 9186-14). MÖD uttalar följande.

"Enligt domstolens mening innebär inte den omständigheten att planförslaget blivit kritiserat av närboende i sig att detaljplanen har intresse från allmän synpunkt eller reglerar många motstridiga intressen."

Enligt Länsstyrelsens bedömning har den nu antagna planen gott stöd i översiktsplanen. Med hänsyn till vad som framgår av översiktsplanen och den nu gällande planen finns inte skäl att anse den vara av stor vikt eller principiell betydelse. Inte heller att den av annan anledning skulle vara sådan att den kräver att föras upp till fullmäktigebeslut. Länsstyrelsen anser således att något hinder inte föreligger för byggnadsnämnden att anta planen.

Placering av återvinningsstationen

En detaljplans rättsverkningar begränsas till de anvisningar och föreskrifter som återfinns i planbestämmelserna och tillhörande karta. Vad som illustrerats i planbeskrivning och andra dokument är att se som exempel på hur en tänkt markanvändning kan gestaltas, men avgör inte hur den slutliga utformningen blir.

Beträffande återvinningsstationen innehåller plankarta och bestämmelser endast ett gråmarkerat område med beteckningen E, tekniska anläggningar. Enligt Boverkets nomenklatur för planbeteckningar inom kvartersmark, som enligt ett allmänt råd gällt fram till 2015-01-02, kan beteckningen användas bland annat för anläggningar för elektricitet och avfall. Planen ger således en möjlighet att anordna en återvinningsstation inom det angivna området, men illustrationerna i planbeskrivningen avgör inte hur den slutligen utformas. Planen sätter inte miljöbalkens regler ur spel. Upplag och materialgårdar hör till sådana anläggningar som är underkastade bygglovplikt enligt bestämmelsen i 6 kap 1 § punkt 2 plan- och byggförordningen (2011:338). Länsstyrelsen noterar att det redan idag finns kärl för återvinning placerade strax öster om den befintliga transformatorstationen. Den slutliga utformningen av en återvinningsstation inom E-området ska således prövas i bygglovärendet. Det kan inte uteslutas att den då kan utformas på ett sätt som tar hänsyn till de synpunkter som kommit till uttryck i överklagandet. Enligt Länsstyrelsens mening innebär inte vad som framförts i överklagandet i den delen att planen ska upphävas.

Den ökade trafiken

Tömning av en framtida återvinningsstation kommer att innebära en mindre ökning av trafiken och förändrade trafikrörelser på platsen beroende på hur anläggningen utformas. Oavsett utformningen finns goda skäl att utgå från att allmänheten i stor utsträckning kommer att angöra återvinningsstationen från parkeringen i anslutning till butikerna. Det är rimligt att ändå räkna med en viss trafikökning utmed Lärkstigen i samband med avlämnande av avfall. Den mest kalkylerbara förändringen av trafiken på gatan lär följa av den tillkommande bebyggelsen på Sävar 3:65. Kommunen har redovisat skälen för den nu beslutade förtätningen av bebyggelsen och en viss samsyn tycks råda beträffande detta. En ökad trafik från de boende är därmed en ofrånkomlig konsekvens av den nya bebyggelsen. Enligt Länsstyrelsens bedömning får ökningen såväl i absoluta tal som i jämförelse med nuvarande förhållanden anses vara av begränsad omfattning. Vid en samlad bedömning mot de motiv som ligger bakom planen kan den inte anses strida mot kravet på en god trafikmiljö. Betraktad som olägenhet för enskilda berörda är den inte mer påtaglig än att den får accepteras i det centrala läge i samhället som det är frågan om. Enligt Länsstyrelsens mening innebär trafikökningen inte en sådan omständighet som utgör en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Den utgör därmed inte skäl att upphäva planbeslutet.

Skuggning från bostadshus på Sävar 3:65

Planen ger möjlighet att bygga ett bostadshus om högst fyra våningar på fastigheten Sävar 3:65. Fastigheten är lokaliserad mot nordost i förhållande till er fastighet. Det är svårt att se att en byggnad enligt planen skulle innebära några större nackdelar ur skuggsynpunkt för er. Att planen medger ny bebyggelse som rent allmänt medför skuggor i närområdet är inte en omständighet som gör att planen inte kan godtas. Det är endast om planen medför sådana nackdelar som innebär en betydande olägenhet för närboende som ett upphävande kan komma ifråga. Vissa justeringar av bebyggelsen på Sävar 3:65 har gjorts efter synpunkter från andra boende i närheten. Den kvarstående påverkan är enligt Länsstyrelsens mening inte större än att den får accepteras.

Sammanfattning

Länsstyrelsen finner inte att något formellt hinder för byggnadsnämnden att anta planen har förelegat. De invändningar som i sak riktats mot planen eller vad som i övrigt anförts i överklagandet innebär inte att planen inte kan godtas. Enligt Länsstyrelsens mening har kommunen gjort en skälig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Ert överklagande ska därför avslås.

Tillämpliga bestämmelser

I **1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL**, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Av **2 kap. 6 § PBL** framgår bland annat att vid planläggning ska byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kul-turmiljövärdena på platsen och en god helhetsverkan samt till behovet av en god trafikmiljö.

Enligt **2 kap 9 § PBL** får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt.

I **5 kap 27 § PBL** sägs att en detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.

I **13 kap 17 § PBL** föreskrivs att en myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna.

Överklagandet

Ni har överklagat beslutet och yrkat att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet. Som skäl för ert överklagande har ni anfört följande.

Den föreslagna utformningen av återvinningsstationen kan inte anses lämplig. Den är, enligt den antagna detaljplanen, belägen cirka 6 meter från er tomtgräns, och endast några meter ytterligare från bostadshuset. Vid mätning med måttband uppgår avståndet till cirka 9 meter, vilket också tycks stämma vid kontroll på plankartan. Med infart till återvinningsstationen från Lärkstigen, som i den antagna detaljplanen, förhindras att något som helst insynsskydd eller bullerplank anläggs mellan bostadshuset och återvinningsstationen.

En återvinningsstation medför onekligen en hel del buller, lukt och skräp som sprids i närområdet. Dessutom genereras mycket trafik, dels från privatpersoner som lämnar skräp, dels från tömningsfordon. Redan med nuvarande placering av återvinningsstationen sprids mycket skräp som till slut hamnar på kringliggande tomter, däribland vår tomt. Redan idag störs ni tidvis av buller från återvinningsstationen, något som UMEVA också påpekat kan förekomma. Då är den idag belägen betydligt mycket längre

bort och med mellanliggande bullerplank. Tömning av containrar kommer enligt kommunens utlåtande ske cirka fyra gånger mellan kl. 06.00 — 22.00. Därtill kommer återvinningsstationen att vara öppen för att lämna t.ex. tomglas och metallförpackningar dygnet runt, året om.

Redan idag färdas all tung trafik som lossar och lastar på gatan omedelbart bakom ICA via Lärkstigen ut på Generalsvägen. Att ytterligare öka trafiken både med personbilar på väg till och från återvinningsstationen samt med tunga tömningsfordon som ska backa in på återvinningscentralen tvärs över den smala Lärkstigen framstår som direkt olämpligt, både ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och med tanke på det buller som kommer att uppstå från trafiken. Då "syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom sävar centrum" får man dessutom anta att det dagliga antalet besökare till återvinningsstationen kommer att öka i takt med att centrumverksamheter, handel och bostäder växer och därmed också trafiken och de problem den innebär.

En placering av återvinningsstationen enligt detaljplanen är inte förenligt med PBL. Planläggning av markområde får inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Enbart det buller som kan uppstå från återvinningsstationen och den trafik som den föranleder kan mycket väl innebära en fara för människors hälsa, och om inte annat en betydande olägenhet. Om ett bullerplank eller inhägnad av annat slag anläggs runt återvinningsstationen med öppning riktad rakt mot ert bostadshus (som det framstår att tanken är i illustrationen i planbeskrivningen) kommer bullret och nedskräpningen koncentreras i samma riktning. Det kan konstateras att det inte finns någon som helst utredning om vilken påverkan en återvinningsstation placerad enligt förslaget skulle få i form av buller och nedskräpning för närboende.

Det är vidare mycket tveksamt om en framtida återvinningsverksamhet på den föreslagna platsen kan bedrivas i enlighet med miljöbalken. Buller och nedskräpning kan utgöra en olägenhet för människors hälsa även i den mening som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2013-04-17 i dess mål M 8734-12, där återvinningsstationen dessutom var placerad mycket längre bort från närmsta boende).

Om ett flervåningshus byggs enligt plan på fastigheten Sävar 3:65 kommer boendemiljön på närliggande fastigheter, t.ex. Sävar 6:17-18 försämrars genom att fastigheterna under en stor del av året förläggs i skugga under vissa tider på dygnet. Skuggstudien har endast genomförts i maj på tiderna, kl. 10.00, kl. 12.00, kl. 15.00 och kl. 17.00, alltså inte på någon tid utanför

ordinarie arbetstider då boende normalt vistas på sin fastighet. Detaljplanen strider därför även på den grunden mot bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL.

Av det överklagade beslutet framgår att Byggnadsnämnden har fattat beslutet om antagande av detaljplanen. En detaljplan ska enligt huvudregeln antas av kommunfullmäktige. Beslutanderätten får endast delegeras till Byggnadsnämnden om frågan är av ringa intresse från allmän synpunkt eller av rutinkaraktär (se prop. 1985:86/1). Mot bakgrund av den omfattande kritik som framförts mot förslaget, dels skriftligen, dels på de samrådsmöten som hållits kan detaljplanen inte anses vara endast av ringa intresse från allmän synpunkt. Att revidera detaljplanen för hela Sävar centrum kan inte heller anses vara ett ärende av rutinkaraktär.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Håkan Törnström som föredragande.

Maria Törnblom
Biträdande enhetschef vid Livsmiljöenheten

Håkan Törnström
Chefsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Kopia till:
Umeå kommun, Detaljplaner



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2015-01-22

Ärendebeteckning
404-9732-2014
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Sävar 3:65 m.fl. inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10§ PBL att inte pröva kommunens beslut.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-12-18, § 279 antagit rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10§ PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4§ PBL får detta beslut inte överklagas.

Detta beslut har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-12-18

Byggnadsnämnden

Tid: Torsdagen den 18 december 2014 kl. 08:30-12:10

Plats: Rist, Folkets Hus

Beslutande: Ulrik Berg (M), vice ordförande §§ 271-283, 285-307
 Ingemar Jangvad (S), ersättare för Ulrik Berg (M) § 284
 Ola Borgström (S), ersättare för Mikael Berglund (S)
 Gabriel Farrysson (MP), ersättare för Alireza Mosahafi (MP)
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Igor Jonsson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
 Mattias Schlstedt (V)
 Emmeli Renlund (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ingemar Jangvad och Eric Bergner § 284

Sekreterare:  §§ 271-307

Hannele Häkkinen

Ordförande:


 Ulrik Berg


 Ingemar Jangvad § 284

Justerare:


 Ingemar Jangvad

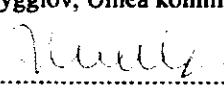

 Eric Bergner § 284

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-12-18
Anslaget har satts upp: 2014-12-29
Anslaget tas ner: 2015-01-26
Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift:


 Hannele Häkkinen

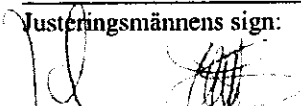
Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Harald Svensson (M)
Lennart Sandström (FP)
Lennart Persson (C)
Maria Myrstener (V)
Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Hannele Häkkinen, sekreterare, § 275
Sandra Thomée, kartingenjör/planhandläggare, § 276
Anders Aubry, planarkitekt, § 276
Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 277
Tomas Strömberg, planchef, §§ 278-289, 307
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 290-303
Emma Lundström, jurist/handläggare tillsyn, §§ 305-306
Niklas Forsgren, kommunikatör
Johan Ledstedt, praktikant



§ 279

Del av Sävar 3:65 m fl

Diariernr: BN-2013/00758

Detaljplan för del av Sävar 3:65 m fl – centrumutveckling

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för del av Sävar 3:65 m fl och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för allmän platsmark.

Samråd och granskning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-06-12 – 2014-07-04 samt granskning under tiden 2014-10-03 – 2014-10-24. Två allmänna samråds- och granskningsmöten har hållits. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter granskningen har:

- Detaljplanen har reviderats för att klara Boverkets riktvärden för bostadsbebyggelsen söder om Generalsvägen. Byggrätten begränsas genom justerad prickmark i anslutning till Generalsvägen.
- Gränsen för u-området på Sävar 61:1 revideras i enlighet med Umevas yttrande. Likaså kompletteras prickmarken för Sävar 10:26 och 10:60 med ett u-område för att säkerställa befintlig dagvattenledning.
- Planbestämmelserna för fastigheten revideras och förenklas. Även byggrätten revideras till [e₁ 2200].
- Bestämmelserna avseende reglering av byggnadsarea [e₂ 450] samt bestämmelsen [e₃ 25] utgår.

- En placeringsbestämmelse [p3] har tillkommit för att säkerställa att huvudbyggnad ska placeras med långsidan i förgårdsmark mot Lärkstigen.
- Planbestämmelserna för samlingsalen har reviderats och förenklats med att säkerställa våningsantal för de befintliga byggnaderna.
- En planbestämmelse [f4] som säkerställer att högsta byggnadshöjd får vara 5,5 m ovan marknivån mot norr och 10,5 m ovan marknivån i söder har också tillkommit.
- Våningsantalet för befintliga och nya byggnader avseende kyrkan har också justerats till en våning [I] respektive två [II] våningar.
- Planen säkerställer också en största takvinkel av 12 grader samt bekräftar befintliga byggnaders utbredning med prickmark.
- Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- Martin Lindfors
- Markus Lindner
- Fredrik Westin
- Andreas och Elina Lundqvist
- Andreas och Viktoria Bernhold

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-11-03

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad december 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2014, reviderad december 2014
- Planbeskrivning daterad oktober 2014, reviderad december 2014
 - Bilaga Skuggstudie
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2014.

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, planchef

Anna Åslin, planarkitekt

Sandra Thomée, kartingenjör/planhandläggare

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2014-12-18

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.





Tjänsteskrivelse

2014-11-03

Byggnadsnämnden

SÄVAR 3:65

Diariernr: BN-2013/00758

Detaljplan för del av fastigheten Sävar 3:65 m fl inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att revidera detaljplanen och att anta den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för allmän platsmark.

Samråd och granskning

Planen har handlagts med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-06-12 – 2014-07-04 samt granskning under tiden 2014-10-03 – 2014-10-24. Två allmänna samråds- och granskningsmöten har hållits. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter granskningen har:

- Detaljplanen har **reviderats** för att klara Boverkets riktvärden för bostadsbebyggelsen söder om Generalsvägen. Byggrätten begränsas genom justerad prickmark i anslutning till Generalsvägen
- Gränsen för u-området på Sävar 61:1 **revideras** i enlighet med Umevas yttrande. Likaså **kompletteras** prickmarken för Sävar 10:26 och 10:60 med ett u-område för att säkerställa befintlig dagvattenledning
- Planbestämmelserna för fastigheten revideras och förenklas. Även byggrätten **revideras** till [e₁ 2200]
- Bestämmelserna avseende reglering av byggnadsarea [e₂ 450] samt bestämmelsen [e₃ 25] utgår.
- En placeringsbestämmelsen [p₃] har tillkommit för att säkerställa att huvudbyggnad ska placeras med långsidan i förgårdsmark mot Lärkstigen.
- Planbestämmelserna för samlingssalen reviderats och förenklats med att säkerställa våningsantal för de befintliga byggnaderna.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00758

- En planbestämmelse [f4] som säkerställer att högsta byggnadshöjd får vara 5,5 m ovan marknivån mot norr och 10,5 m ovan marknivån i söder har också tillkommit.
- Våningsantalet för befintliga och nya byggnader avseende kyrkan har också justerats till en våning [I] respektive två [II] våningar
- Planen säkerställer också en största takvinkel av 12 grader samt bekräftar befintliga byggnaders utbredning med prickmark.

Kvarstående synpunkter

Martin Lindfors, Älvsbackavägen 9, 91832 Sävar
Markus Lindner, Solvändan 2A, 90344 UMEÅ
Fredrik Westin, Sävar 3:42, Stubbvägen 2, 91831 Sävar
Andreas och Elina Lundqvist, Lärkstigen 1B, 91831 Sävar
Andreas och Viktoria Bernhold, Lärkstigen 3, 91831 Sävar

Beslutsunderlag

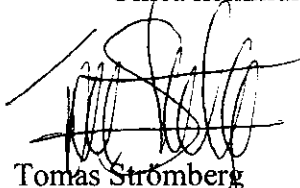
- Tjänsteskrivelse daterad 2014-11-03
- Antagandehandlingar
- Utlåtande daterad december 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2014, reviderad december 2014
- Planbeskrivning daterad oktober 2014, reviderad december 2014
 - Bilaga Skuggstudie
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2014
 - Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg
Anna Åslin
Sandra Thomée

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef

Planområdet har sammantaget en area på cirka 2,7 hektar. Berörda fastigheter inom planområdet ägs av Pingstkyrkan i Sävar (Sävar 10:10), Centrumfastigheter i AC-län AB (Sävar 10:59) medan övriga fastigheter ägs av Umeå kommun.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 7 november 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 23 oktober 2013 till och med 13 november 2013.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

Den kommunövergripande översiktsplanen, ÖPL 98 som även innefattar fördjupning för Sävar tätort antagen år 1995 gäller för den aktuella detaljplanen.

I fördjupningen för Umeå, FFU antagen år 2011 beskrivs Umeås framtida tillväxt varvid det föreslås en ökning av cirka 6 000 invånare i Sävar senast år 2050. En aktualisering av fördjupningen för Sävar tätort är av kommunfullmäktige beslutat att påbörjas. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser/förordnanden

Detaljplanen berörs av följande planer:

- 2480K-P SÄ A2/22 Centrumområdet m m (1974) Stadsplan
- 2480K-P SÄ A3/39 Björnen (1990) Detaljplan
- 2480K-P SÄ A2/5 Västermalm (1963/64) Byggnadsplan
- 2480K-P SÄ A3/12 Furiren och Kaptenen m m (1971) Stadsplan
- 2480K-ÄDP 01/208 Furiren och Kaptenen m m (2001) Stadsplan

Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 3 - Umeå yttre byar (1997)

Den kulturhistoriska miljön för Sävar omfattar ett större område samt enstaka byggnader. Särskilt gäller behov av att bevara den äldre bruksmiljön, men också det tidiga 1900-talets tätortsbebyggelse som i sin enkelhet har bevarat mycket av tidsprägnen i ett småsamhälle.

Riksintressen

Detaljplanen medför ingen påverkan av betydelse av Sävaråns Natura 2000 område eller riksintresse för Naturvård. Ett område längs Sävarån är utpekad som naturområde av värde för friluftsliv och/eller naturvård i översiktsplan för Umeå, Öpl98. Planen bedöms påverka området obetydligt. Avrinning i vattendrag (Sävarån) är ytterligare ett riksintresse som berör ett stort område där hela Sävar tätort inkluderas. Detaljplanen bedöms påverka ån obetydligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

I den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort redovisas en förtätning och en komplettering av Sävar centrum med ett utvecklingsområde. Även bebyggelsen längs Kungsvägen är möjlig att komplettera med mindre flerbostadshus som även kan innehålla handel i bottenvåningen. Detta för att profilera gatan ytterligare som traditionell handlegata. Mindre kontor är också lämpliga. Det redovisade utvecklingsområdet är tänkt att innehålla funktioner som stärker centrum. Det kan inrymma samlingslokaler, föreningslokaler, kontor, handel av olika slag samt eventuellt specialbostäder.

I översiktsplanen redovisas tre olika typer av områden för ny bebyggelse. Ett av områdena är kompletteringsbebyggelse. I Sävar tätort finns en blandad bebyggelse av yngre och äldre enfamiljshus. Ett antal mindre flerbostadshus har också tillkommit under senare tid. Kännetecknet är att bebyggelsen håller en låg skala, att områdena är relativt glest exploaterade med stora inslag av vegetation och grönstråk.

I översiktsplanen är den typ av kompletteringsbebyggelse som föreslås mindre flerbostadshus med cirka 4-6 lägenheter och i två våningar. Det föreslås även att husen anpassas till den äldre bebyggelsen vid ån. Genom att komplettera den befintliga bebyggelsen utmed Sävarån på vissa utvalda platser, får man attraktiva bostäder med närhet till både service och ån. Planområdets södra delområde utgör ett av de utpekade kompletteringsområdena som finns i översiktsplanen. För platsen redovisas bebyggelse för cirka 12 lägenheter.



Byggnad som idag inrymmer bank, apotek och restaurang och som med planförslaget tillåts påbyggas med ytterligare en våning. Ytan framför byggnaden avser den "aktiva platsen" som omnämns på sida 9 (centrum och handel).

Bostadsefterfrågan från äldregruppen

Befolkningsprognoser för personer som är 65 år eller äldre fram till 2030 har tagits fram under 2011 på uppdrag av kommunstyrelsen. Antalet personer över 65 år kommer kraftigt att öka under åren fram till 2030. Många av äldreboendehållen i Sävar bor i småhus och kommer med stigande ålder att efterfråga andra boendeformer som är lättskötta, har god tillgänglighet och med fördel har ett centralt läge. God tillgänglighet i bostadsbeståndet gynnar inte enbart äldregruppen utan är också betydelsefullt för barnfamiljer och personer som har funktionshinder.

Som framgår av ”*Bostadsförsörjning för den växande äldregruppens behov, Utvecklingsavdelningen Umeå kommun (2011)*”, efterfrågas alternativ till att bo kvar i sin villa vid hög ålder. Många önskar bo i någon form av serviceboende med andra äldre eller integrerat med människor i alla åldrar. Förutom att lägenheter i flerbostadshus behöver vara bättre tillgänglighetsanpassade behöver det också byggas fler lägenheter för att möta efterfrågan från äldregruppen. På grund av det begränsade utbudet av lägenheter i flerbostadshus som finns i kommundelarna kan det bli svårt att tillgodose efterfrågan inom det befintliga beståndet, varför nyproduktion kan bli nödvändigt.

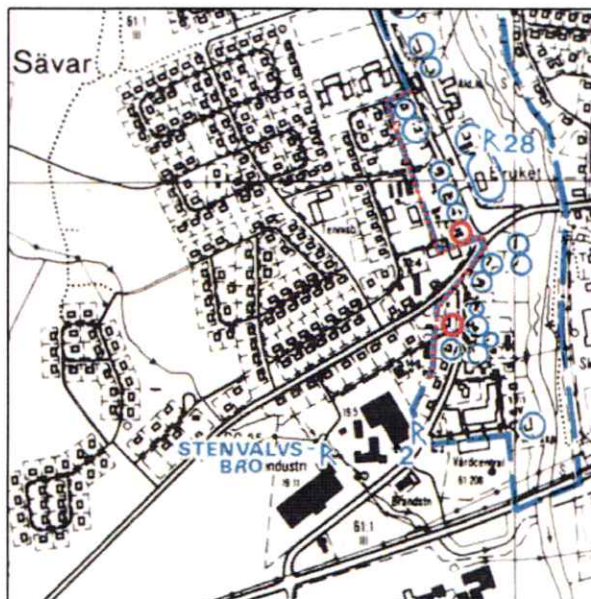


Grönområde inom planområdet som enligt planförslaget möjliggör för exploatering av ett flerbostadshus i fyra våningar. Här finns planer på att uppföra ett trygghetsboende anpassat för äldregruppens behov, se även förslag på sida 7 (bostäder).

Kulturmiljö

Sävar utvecklades under 1500-talet till en stor jordbruksby. Sävar bruks historia inleddes i slutet av 1700-talet då ett sågverk anlades vid Sävarån. I början av 1800-talet utökades verksamheten med ett järnbruk. Ett bruksamhälle byggdes då upp i anslutning till de båda industrierna. Bruket gick i konkurs 1862 men verksamheten fortsatte till 1888 då brädgården brann.

Inom Sävar tätort finns kulturlämningar av olika ålder och typ som kan hänföras till dessa epoker i Sävars historia. Inom Östermalm finns rester som av den gamla jordbruksbyn. Bruksbackens bebyggelse och lämningar vid Sävarån påminner om perioden kring 1800-talet då Sävar blev en industriort.



Kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Inom planområdet är två byggnader (kyrkan och ett friliggande bostadshus) särskilt utpekade för bevarande av miljön.

Se mer under avsnittet "Byggnadskultur och gestaltning".

Natur

Landskaps-/stadsbild

Planen medverkar till att utveckla och förbättra landskaps-/stadsbilden genom att förbättra de kvaliteter som finns och skapa en trivsamt centrummiljö.

Radon

Planområdet utgörs av grovkorniga isälvsediment eller svallgrus med normal till låg radonhalt. Området bedöms vara normalriskområde avseende radon. Radonproblem kan undvikas i nybebyggelse om husen byggs radonskyddande.

Fornlämningar

Inga kända kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget innefattar fem bebyggelseområden inom ett större område i Sävar. Planen möjliggör för utökad centrumutveckling och bostäder. Sävar centrum ges en tydlig rumslighet och läsbarhet för att bidra till ökad trivsel och förbättrad trafiksäkerhet.



Planområdet med en översiktlig disponering av planförslaget.

Bebyggelseområden inom planområdet bostäder (1), samlingshall (2), centrum och handel (3), bostäder, handel och kontor (4) samt bostäder med handel i bottenvåning (5). Utöver dessa fem bebyggelseområden utökas centrum med gemensamma parkeringar samt en allmän gång- och cykelväg (6). Korsningen Generalsvägen/Kungsvägen kan med fördel i sin helhet utformas som upphöjd korsning (7).

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för nyexploatering av ett flerbostadshus [B] med möjlighet för cirka 20 lägenheter inom del av fastigheten Sävar 3:65. Största sammanlagda bruttoarea (BTA) för bostäder är 2200 m² [e₁ 2200]. Utöver angiven BTA får balkonger inglasas och carport uppföras. planbeskrivningen.

Detaljplanen reglerar byggnadens utformning genom byggrättens begränsning och av parkeringsytor, friytor samt högsta antal våningar [IV]. planbeskrivningen.

Huvudbyggnaden kan placeras som närmast 4 meter från Lärkstigen och angränsande fastighet i norr och som närmast 2 meter från gatan i söder. Detta regleras med prickad mark. Placering av byggnad och dess volym är avpassad för att begränsa påverkan på omgivningen. Detta regleras med bestämmelsen [P₃]; Huvudbyggnaden ska placeras med långsida mot förgårdsmark mot Lärkstigen.

För bostäder ska friytan vara minst en tredjedel av byggnadernas totala bruttoarea (BTA), se avsnitt "Friytor". Parkering för boende ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, se avsnitt "Parkering..." i planbeskrivningen..



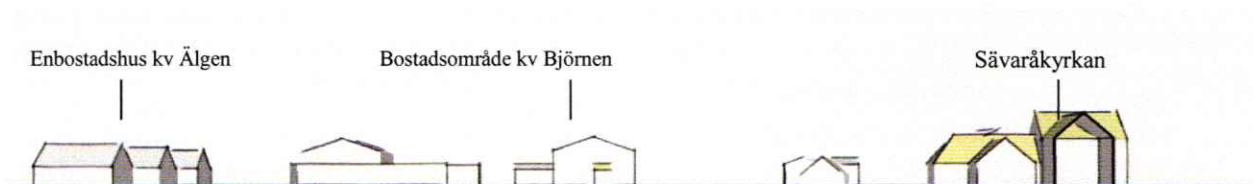
Exempel på ett typhus som kan uppföras enligt planförslaget.

Samlingssal

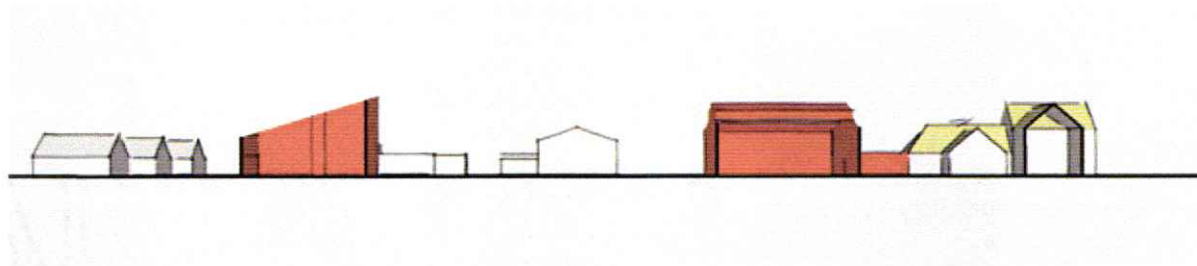
Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för tillbyggnad inom fastigheten Sävar 10:10 och intilliggande fastighet Sävar 61:1 samt mindre del av Sävar 3:65.

Planen medger en dubblering av tidigare tillåten byggnadsarea för samlingssal [C₁]. Detta säkerställs med bestämmelsen största sammanlagda byggnadsarea (BYA) 900 m² [e₂ 900]. Den nya detaljplanen avser ta bort begränsningen av våningsantal och istället reglera motsvarande med en högsta totalhöjd på 10,5 meter. För befintliga missionshuset regleras motsvarande höjd som högsta nockhöjd.

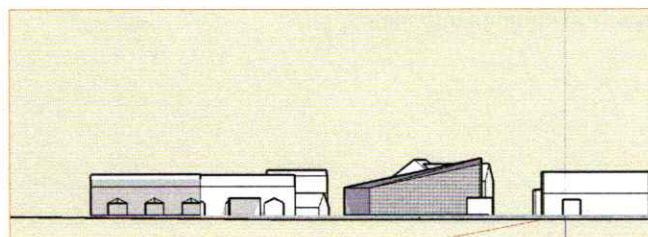
För att anpassa till den befintliga bebyggelsen och det tidstypiska missionshuset från 1930–40-talet införs varsamhetsbestämmelsen [k] på plankartan. Bestämmelsen anger att karaktärsdrag och värden hos befintlig bebyggelse särskilt ska beaktas. För att säkerställa anpassning till denna byggnad har planbestämmelsen [f₁] tillförts plankartan. Anpassningen innebär att skala, form eller karaktärsdrag inte negativt får inverka på upplevelsen och förståelsen av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen.



Sektion som illustrerar befintlig bebyggelse för området norr om lastgatan, vy från söder. Byggnader med gulfärgat tak motsvarar att de inkluderas i planområdet övrig bebyggelse är angränsande till planområdet.



Sektion som illustrerar möjlig bebyggelse enligt planförslaget för området norr om lastgatan, vy från söder. Byggnader med gulfärgat tak motsvarar att de inkluderas i planområdet medan tillkommande bebyggelse är rödfärgad.



Vy från Lärkstigen (utan flerbostadshus), samlingssal i bilden mitt med pulpettak.

Handel och centrumverksamheter

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för tillbyggnad inom fastigheten Sävar 10:59. Gällande detaljplan medger sammanlagt en byggrätt på cirka 1700 m² BTA för handel för fastigheten.

Den nya detaljplanen medger en byggrätt för handel [H] på totalt 1900 m² byggnadsarea (BYA) [e₂ 1900]. Detta för att anpassa senare års ombyggnationer av bl a butik och personalrum men även framtida behov. För att anpassa till nuvarande och kommande behov av mer flexibla lokaler i Sävar centrum har användningen för värdshuset ändras från handel till centrum, ej hotell och vandrarhem [C₂]. Begränsning av tillfällig övernattning har införts bland annat pga. att störande omgivning kan förekomma i form av fläktar samt svårt att uppnå tillgänglighetskrav. I samband med ändringen utökas byggrätten till 700 m² byggnadsarea (BYA) [e₂ 700] samtidigt som totalt två våningar tillåts.

Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger med mera. Vid störande verksamheter bör användningen preciseras och omgivningspåverkan redovisas i planbeskrivningen. Även service och vissa former av hälsovård som till exempel ungdomsmottagning och sjukgymnastik ingår i detta ändamål.

Byggnadsvolymerna regleras genom begränsad yta för byggrätten och högsta antal våningar [I resp. II]. I skyddat söderläge skapas en aktiv plats för torghandel, sittplatser och planteringar. Inom detta område är det inte tillåtet att uppföra byggnader dvs. en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Önskemål finns om att utöka parkeringen med halva fastigheten Sävar 10:101. Detaljplanen säkerställer fler parkeringar i Sävar centrum med planbestämmelsen marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning [g], se även avsnitt "Parkering..." i planbeskrivningen.



Illustration som visar förslag på utformning av de gemensamma parkeringarna, förslaget rymmer 72 bilplatser varav 4 HKP.

Bostäder, handel och kontor

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för nyexploatering av bostäder, handel och kontor inom fastigheten Sävar 51:10 och del av 10:101 [BHK].

Gällande detaljplan för fastigheterna medger bostadsändamål, friliggande i två våningar samt att vind inte får inredas. Den nya detaljplanen medger en största sammanlagda bruttoarea (BTA) för bostäder, handel och kontor inklusive komplementbyggnader om 1600 m² [e₁ 1600]. Utöver angiven BTA får balkonger inglasas och carport uppföras. Byggrätten motsvarar ett exploateringstal på 0,6. Detaljplanen reglerar byggnadsvolymen genom byggrättens begränsning och av parkeringsytor och friytor samt högsta antal våningar [III]. Entréer till lokaler i bottenvåning ska placeras mot allmän plats för att bidra till en levande centrummiljö [p₂].

För bostäder ska friytan vara minst en tredjedel av byggnadernas totala bruttoarea (BTA), se avsnitt ”Friytor”. Parkering för boende ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, se avsnitt ”Parkering...” i planbeskrivningen.

Bostäder och handel i bottenvåning

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för nyexploatering av flerfamiljshus med möjlighet till handel i bottenvåning [BH₁] samt för bostäder [B] i kvarteret söder om Generalsvägen.

Planförslaget möjliggör bevarande av boningshuset från 1930–40-talet på del av kvarteret med en lägre exploatering om 350 m² BTA [e₁ 350] i två våningar [II]. Inom området för högre exploatering 2 000 m² BTA [e₁ 2000] tillåts bebyggelse uppföras i tre våningar [III]. Utöver angiven BTA får balkonger inglasas och carport uppföras. Den högre exploateringen motsvarar ungefär ett exploateringstal på 0,5. Medan den lägre motsvarar ungefär befintlig byggrätt samt uppförande av garage. Detta för att anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen som innefattas av kulturhistoriskt värdefull miljö. Detaljplanen innebär möjlighet att välja bevarande alternativt nyexploatering. För att säkerställa anpassning till boningshuset har planbestämmelsen [f₁] tillförts plankartan. Anpassningen innebär att skala, form eller karaktärsdrag inte negativt får inverka på upplevelsen och förståelsen av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen.

Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med angränsande allmän plats och som närmast 4 meter från annan fastighet inom kvartersmark [p₁]. Placering av byggnad och dess volym är avpassad för att begränsa påverkan på omgivningen och för att skapa en trivsam gårdsmiljö. Entréer till lokaler i bottenvåning ska placeras mot allmän plats för att bidra till en levande centrummiljö [p₂]. Lokaler för handel i bottenvåning är inget krav endast en möjlighet som säkersälls i detaljplanen. För att motverka storskalig och monoton bebyggelse begränsas byggnads längd till 46 meter [f₂]. Ny bebyggelse ska utformas med sadeltak och fasader av trä för att anpassa till byggnadstraditionen i Sävar [f₃].

För bostäder ska friytan vara minst en tredjedel av byggnadernas totala bruttoarea (BTA), se avsnitt ”Friytor”. Parkering för boende ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, se avsnitt ”Parkering...” i planbeskrivningen.

Ett u-område har lagts ut parallellt med Kungvägen för att säkerställa befintlig dagvattenledning.

Övrig bebyggelse

En transformatorstation vid kvarteret Björnen bör flyttas från sitt befintliga läge inne i kvarteret. Detaljplanen säkerställer ny placering för denna och eventuellt behov av ytterligare en station inom [E] betecknat område på plankartan. Ytbehov för dubbla transformatorer är 10x10 meter.

Inom E-området säkerställs även möjlighet för uppförande av en återvinningsstation. Angöring med bil ska ske via Lärkstigen men den är även tillgänglig via gång- och cykelvägen. Utrymme för tillfällig biluppställning ska finnas för de som besöker återvinningsplatsen. Återvinningsplatsen ska utformas trafiksäkert så att drift och underhåll kan ske utan någon risk för allmänheten. Frågor kring trafiksäkerhet och sikt behandlas i bygglovskedet.



Illustration som visar på hur området för tekniska anläggningar med återvinningsstation, AVS och transformatorstation, TR kan utformas.

Byggnadskultur och gestaltning

Delar av planområdet är i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering* utpekade som värdefull bebyggelsemiljö. Bevarandeförslaget omfattar en större miljö samt enstaka byggnader i Sävar. Bevarande av miljön förutsätter varsamhet i underhåll, ombyggnad och nybyggnad. Det gäller den äldre bruksmiljön, men också det tidiga 1900-talets tätortsbebyggelse, som i sin enkelhet har bevarat mycket av tidsprägel i ett småsamhälle.

För att säkerställa anpassning till den befintliga bebyggelsen införs varsamhetsbestämmelsen [k] på plankartan. Bestämmelsen anger att karaktärsdrag och värden hos befintlig bebyggelse särskilt ska beaktas. Anpassningen innebär att skala, form eller karaktärsdrag inte negativt får inverka på upplevelsen och förståelsen av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen [f₁].

Särskilt att beakta för missionshuset från 1930–40-talet är att underhållsarbeten ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och kulörer på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

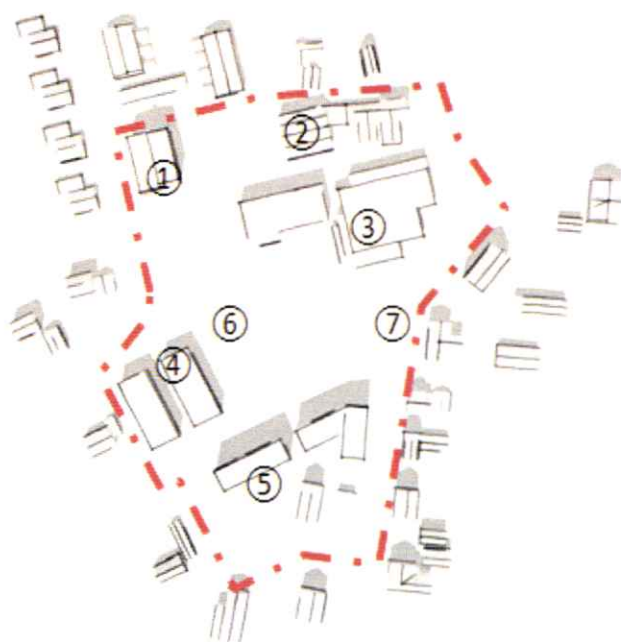
Boningshuset med karaktär från ombyggnaden 1934 är välbevarat och värdefullt ur flera aspekter. Särskilt att beakta är byggnadsvolym, paneltyp, fönstersättning och balkong – inte minst smidesräckena på balkong och vid entrén. Även tegeltaket och den ljusa fasadkulören bedöms tidsmässigt stämma. För att säkerställa anpassning till befintlig utpekad bebyggelse har planbestämmelsen [f₃] införts på plankartan, ny bebyggelse ska utformas med sadeltak och fasader i trä. Denna bestämmelse gäller även för att säkerställa anpassning till den angränsande traditionella bebyggelsen.

Tillgänglighet

Bostäder inklusive komplement och friytor samt kontor och handel skall vara tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Bostadsentréer ska inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringsplatser ska vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

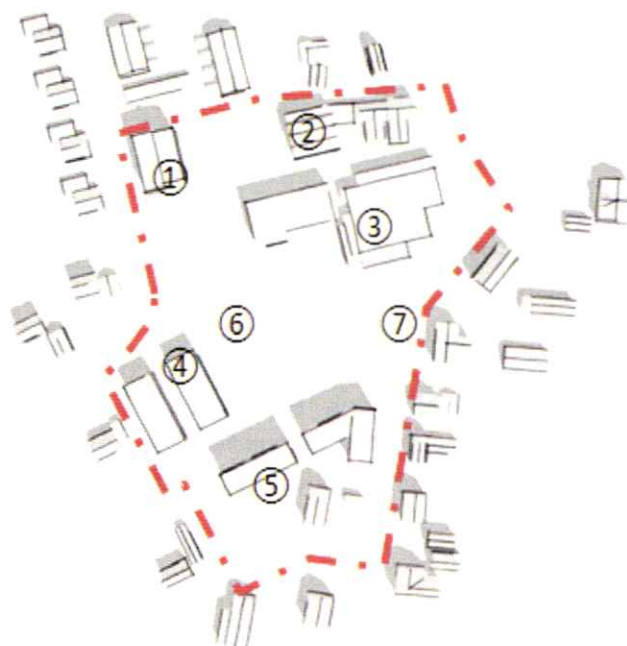
Skuggbildning

Exploateringen enligt planförslaget genererar mer utbredda skuggor än idag. Illustrationer intill representerar ett urval av framtagna skuggstudier för olika klockslag och delar av året. Siffervisning vid kommentarer i marginalen avser hänvisning till bebyggelseområden som omnämnts tidigare bl a på sida 6.



Skuggstudie 15 maj kl. 10.00

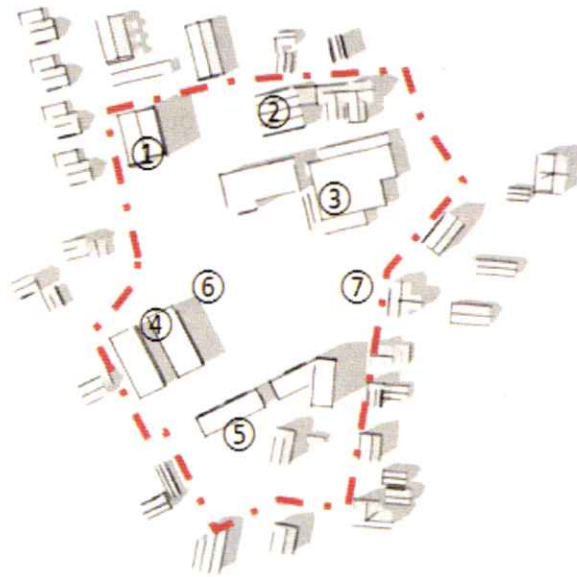
*Förmiddag och kl. 12.00 bra solförhållanden på bostads-
kvarterets gårdsmiljö, sänre
förutsättningar på eftermiddag
och kväll. ①*



Skuggstudie 15 maj kl. 12.00

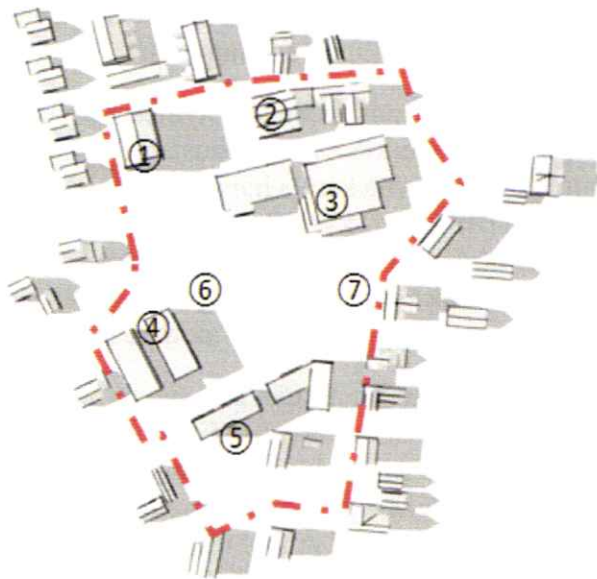
*Relativt bra förutsättningar
mitt på dagen, i övrigt mycket
skugga inom kvarteret. ④*

*Viktigt att beakta goda förut-
sättningar för stadslivet vid
utveckling av Sävar centrum.*



Byggnads utformning och placering har stor påverkan på kvalitén och upplevelsen av bebyggelsen och närmiljön. Vid bostäder har detta stor betydelse inte minst avseende fritytor. ④

Skuggstudie 15 maj kl. 15.00



Den s.k. aktiva platsen skuggas inte förrän kl. 17:00. I övrigt har den god potential för visuell i skyddat läge. ③

Högdelen i bostadskvarteret skuggar befintlig bebyggelse öster om Kungsvägen från kl. 17:00 och framåt. ⑤

Likaså skuggar bebyggelsen i detta bostadskvarter sin egen innergård från kl. 17:00 och framåt kvällen. ⑤

Skuggstudie 15 maj kl. 17:00

Se även bilagd skuggstudie i separat dokument.

Friytor

Allmänna krav och riktlinjer för hur friytor för lek och annan utevistelse i bostadsbebyggelse ska anordnas regleras i plan- och bygglagen samt i Boverkets byggregler, BBR. Inom Umeå tillämpas normalt följande riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse, vilket även bör gälla inom planområdet:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Friytan säkerställs genom planbestämmelsen för bostäder ska friytan vara en tredjedel av bostadsbyggnadernas bruttoarea.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att befintliga grönytor i Sävar centrum exploateras. Bedömningen är att högkvalitativ naturmiljö för lek och rekreation finns i angränsning till planområdet dels längs Sävarån och dels flera lekparker i områdets närhet.

Gator och trafik

Förslaget innebär att en väl anordnad parkeringsplats anläggs i anslutning till centrum med en primär infart från Generalsvägen. Befintlig parkeringstillfart från Generalsvägen flyttas cirka 30 meter västerut för att öka trafiksäkerheten i området. Genom planbestämmelsen "körbar utfart får inte anordnas" så säkerställs att inga fler utfarter kommer att belasta den mest trafikerade korsningen ifrån planområdet.

Grupper av träd skapar rumsbildande volymer, som bryter ner skalan på parkeringen. Under träden föreslås marktäckande robusta perenner som ger en grön karaktär åt parkeringen samtidigt som ytorna kan ta hand om dagvatten. Detta säkerställer planen med bestämmelsen på parkering ska träd och planteringar finnas i lämplig omfattning. Träd och planteringar utmed parkeringen skapar även en tydlig gräns mot Generalsvägen. Alla parkeringsytor norr om Generalsvägen är gemensamma med undantag för boendeparkeringar och arbetsplatsparkeringar inom respektive fastighet.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet, det vill säga [LOKALGATA] och [GC-VÄG]. Berörda delar av gatorna Generalsvägen, Kungsvägen och Kyrkvägen utformas med en 6,5 meter bred körbana avgränsad med kantsten. En 4,0 meter bred gång- och cykelväg möjliggörs längs Generalsvägens norra sida och Kungsvägens östra sida. Det stora gång- och cykelstråket från skolan via centrum mot nordvästra Sävar justeras till sitt läge och markeras tydligt.

Gatukorsningarna Generalsvägen/Kungsvägen och Generalsvägen/Kyrkvägen görs trängre (en radie om 10,0 är tillräcklig) med mittrefuger och breda övergångsställen. Korsningen Generalsvägen/Kungsvägen kan i sin helhet utformas som upphöjd korsning. Den befintliga lastgatan i öst- västlig riktning kvarstår och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning [g]. Vidare säkerställas ledningsrätten i gatan och angränsande kvartersmark på liknande sätt med bestämmelsen marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar [u]. Ett u-område genom bostadskvarteret söder om Generalsvägen möjliggör för att säkerställa ledningsrätt vid omdragning av bl a elnätet i området.

Trafik

På Generalsvägen passerade enligt trafikmätningar år 2011, 1 373 fordon/dygn (VDT), varav tung trafik utgjorde 4,8 %. Motsvarande uppmättes 2 742 fordon/dygn på östra sidan av Sävarån, varav tung trafik utgjorde 5,7 %.

Kollektivtrafik

Regionalbuss linje 118 mellan Sävar – Täfteå – Umeå, trafikerar området med hållplatser inom planområdet på Generalsvägen och Blomstervägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet inom planområdet löses generellt genom att anordna gemensamma parkeringar norr om Generalsvägen. Detta säkerställs med planbestämmelsen parkeringsplats ska finnas. För bostäder gäller att parkering för boende ska anordnas inom kvartersmark.

Planförslaget innebär en ökning av parkeringsytor där behovet har räknats fram utifrån parkeringsnormer enligt översiktsplanen för Umeå, FFU 2011. Planområdet ligger inom parkeringszon C och följande resonemang har förts angående bilparkeringsbehovet för det aktuella planförslaget.

1. Bostäder

Parkeringsnormen för mindre lägenheter (≤ 2 rok) är 0,9 bilplatser/lägenhet och för större lägenheter (>2 rok) 1,2 bpl/lgh, vilket för 20 lägenheter motsvarar 18 respektive 24 bilplatser. I planskedet finns planer på att uppföra ett trygghetsboende vilket kan innebära ett visst antal verksamma inom fastigheten. Eventuellt ytterligare parkeringsbehov för verksamma och besökande kan då ordnas genom andelar i gemensamhetsanläggning för parkeringar söder om fastigheten. Huvudsaken är att bostadsändamålets parkeringsbehov täcks inom fastigheten.

Infart sker från Lärkstigen via lastgatan i söder. Andel i gemensamhetsanläggning krävs för fastigheten avseende lastgatan men det kan även uppstå behov avseende parkeringar.

2. Samlingssal

Det saknas parkeringsnorm för samlingssal i översiktsplanen. Vid jämförelse av parkeringsnorm för restaurang, vilket är 30 bilplatser/1000 m² BTA, motsvarar det cirka 60 bilplatser för fastigheten. I dagsläget har de tillgång till ca 5 bilplatser inom fastigheten och vid en dubbling av BTA kan vi anta att cirka 10 bilplatser skulle kunna vara rimligt för det vardagliga behovet. Vid större evenemang kan samordning av parkeringsplatser med övriga centrumverksamheter vara en lämplig lösning. På det sättet minskas ianspråktagande av värdefull mark samtidigt som överdimensionerade parkeringsytor undviks i Sävar centrum. Infart till fastigheten sker från Kyrkvägen i öst eller via lastgatan i söder. Andel i gemensamhetsanläggning krävs för fastigheten både avseende lastgatan och parkeringar (dvs. de övriga cirka 50 bilplatserna).

3. Handel och centrum

Parkeringsbehovet för dagens handelverksamheter är enligt parkeringsnormen för handel 18 bilplatser per 1000 m² BTA, för motsvarande 1700 m² BTA är det cirka 30 bilplatser. En ökning av bruttoarean till 1900 m² innebär ett parkeringsbehov av 35 bilplatser för handel. Jämfört med om vårdshuset utökas maximalt för centrumverksamheter, 1400 m² BTA, så kan det innebära ett parkeringsbehov av ca 30 bilplatser. Räknat på följande fördelning av lokalyta 500 m² kontor, 500 m² handel och 400 m² restaurang. Totalt för fastigheten motsvarar det ett behov på ca 65 bilplatser.

Varumottagning till fastigheten sker från lastgatan i norr, viss arbetsplatsparkering finns även i anslutning till denna gata. Besöksparkering sker via Generalsvägen i söder. Detaljplanen reglerar att befintlig infart flyttas cirka 30 meter västerut för att öka trafiksäkerheten vid korsningen. Fler parkeringar kan möjliggöras i anslutning till befintlig parkering och angränsande mot lastgatan.

4. Bostäder, kontor och handel

Parkeringsbehovet för fastigheten redogörs utifrån tre scenarier. Det första motsvarar 100 % bostäder som motsvarar ca 20 lägenheter, vilket resulterar i ett parkeringsbehov om ca 24 bilplatser. Ett andra scenario är 50 % handel (15 bpl) respektive 50 % kontor (16 bpl) vilket resulterar i ett parkeringsbehov om ca 31 bilplatser. Det tredje scenariot motsvarar 100 % kontor vilket genererar ett parkeringsbehov om ca 32 bilplatser.

Detaljplanen möjliggör att samtliga parkeringar kan lösas inom fastigheten men ger även möjlighet för besöksparkering att nyttja de gemensamma parkeringarna genom andelar i gemensamhetsanläggning för parkering. Behov av besöksparkeringar är utifrån ett andra scenario 14 bpl respektive 3 bpl för ett tredje scenario. Detta beror på att andelen för besökande är betydligt högre för handel än för kontor.

Infart sker antingen från Generalsvägen i söder eller också Lärkstigen i norr.

5. Bostäder och handel i bottenvåning

Parkeringsbehovet för fastigheten redogörs utifrån två scenarier.

Det första motsvarar maximal andel handel ca 33 % och övrig andel bostäder vilket resulterar i ett parkeringsbehov om ca 30 bilplatser. Scenario två motsvarar 100 % bostäder vilket genererar ett lika stort parkeringsbehov.

Infart sker från Kaptensvägen eller Kungsvägen.

Cykelparkering

Den fördjupade översiktsplanen för Umeå, FFU anger cykelparkeringsnormer varvid följande resonemang görs för de funktioner som inkluderas i planförslaget.

För smålägenheter mindre än ≤ 2 rok antas normen 1,2 cpl/lgh och för större lägenheter antas normen 2,2 cpl/lgh. Centrumverksamheter såsom samlingsal, handel, kontor, dagligvarubutik och övrig service antas cykelparkeringsnormen 8 cpl/1000 m² BTA. Cykelparkeringsbehovet ska rymmas inom respektive fastighet.

Buller

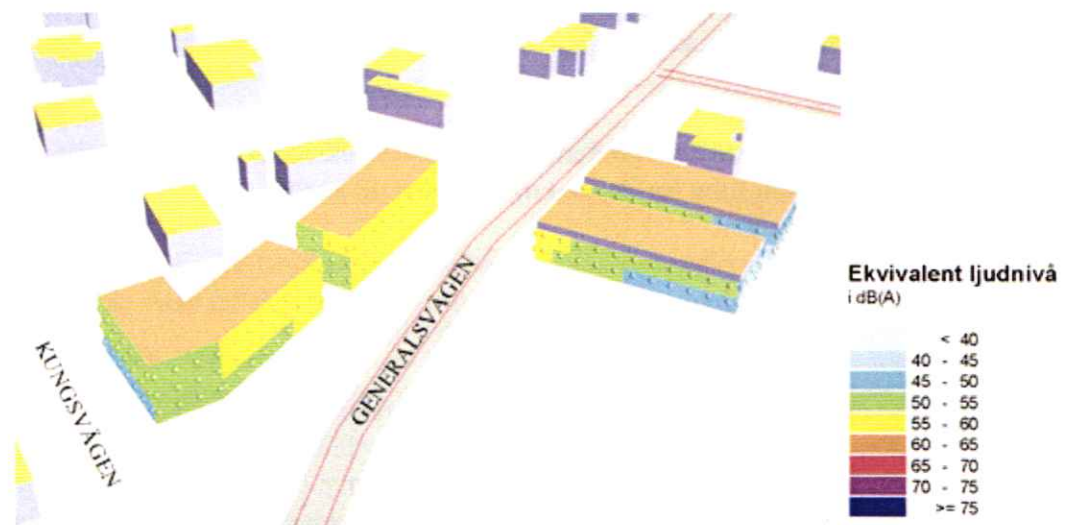
Planområdet är utsatt för trafikbuller på grund av närliggande större trafikleder såsom europaväg E4 och Generalsvägen. Ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik har beräknats utifrån trafikprognos 2030, av Tyréns 2014-09-26. Resultatet presenteras i bullerutbredningskartor för 2 meter över mark med reflex från egen fasad samt på 3D-vyer med frifältsvärden vid fasad. Resultaten har analyserats och jämförts med tillämpliga riktvärden och praxis.

Trafikdata i beräkningen för prognos 2030 har varit 8 200 fordon för E4 (16 procent tung trafik med hastigheten 110 km/h) respektive 2 000 fordon för Generalsvägen (3,6 procent tung trafik med hastigheten 40 km/h).

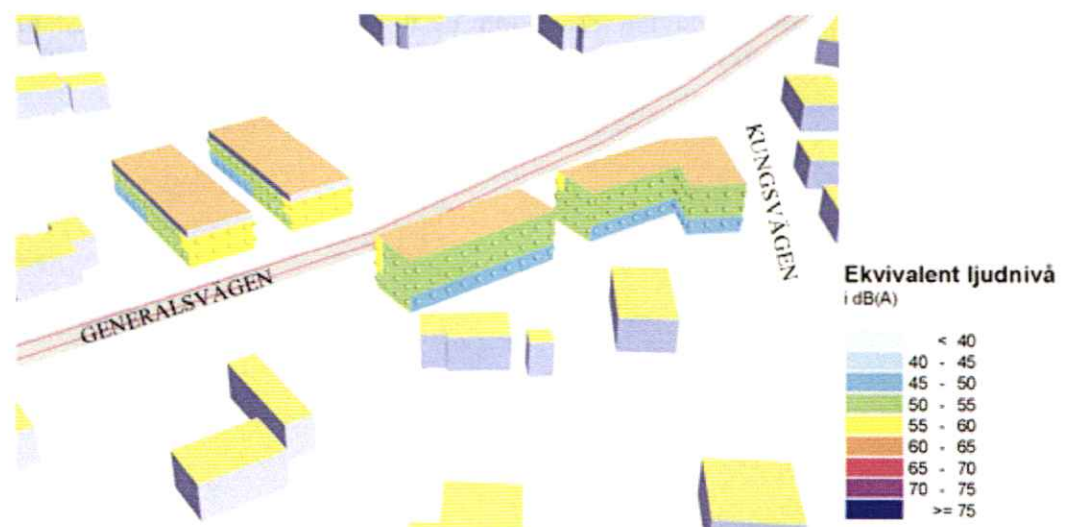
I det aktuella planområdet avser kommunen främst upprätta bostadshus närmas Generalsvägen. Nybyggnadsriktvärden för bostadshus är 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå, frifältsvärde vid fasad.

Kvarteret söder om Generalsvägen påverkas av bakgrundsbuller från E4. Detta tydliggörs då uteplats och nedersta våningen har lägre ljudnivå (45-50 dBA) än ovanliggande våningar vilka uppnår ekvivalent ljudnivå på 50-55 dBA. Maximal ljudnivå överstiger riktvärde om 70 dBA vid fasad utmed Generalsvägen. Eftersom bebyggelsen är bullerutsatt vid Generalsvägen krävs omsorgsfull planering och detaljutformning av bebyggelsen, och i vissa fall anpassande lägenhetslösningar för att inrätta bostäder som klarar bullerkrav enligt avstegsfall.

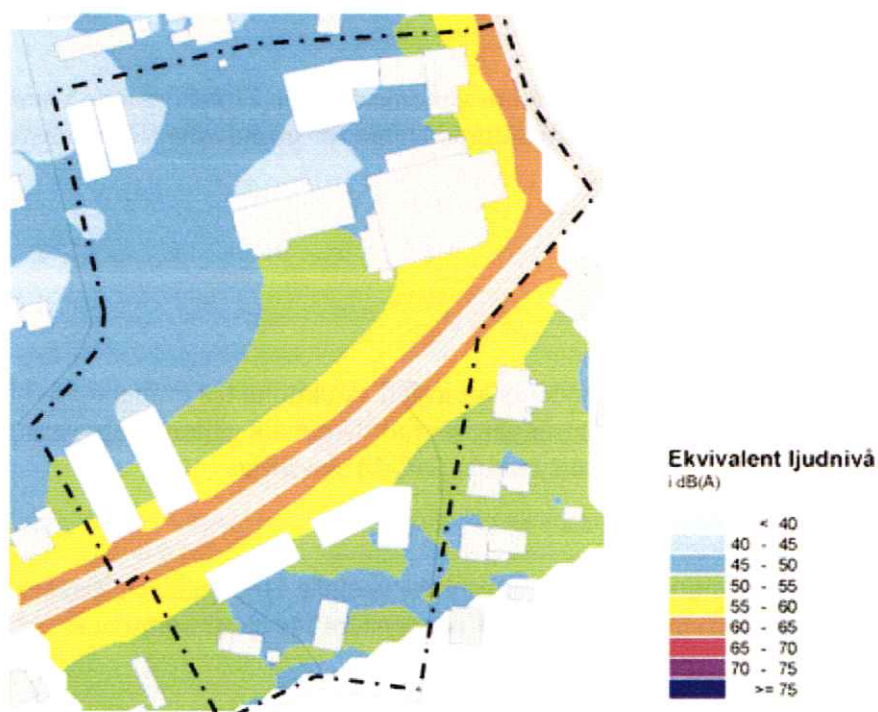
Planförslaget tar hänsyn till bullersituationen längs Generalsvägen där byggrättens läge justerats med hänsyn till vägbullret. Bebyggelsestrukturen har anpassats för att möjliggöra avsteg från grundregeln om 55 dBA som riktvärde för trafikbuller. Prickmark har utökats för att undvika fasad inom utsatta områden och skyddsbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa att riktvärden och praxis upprätthålls.



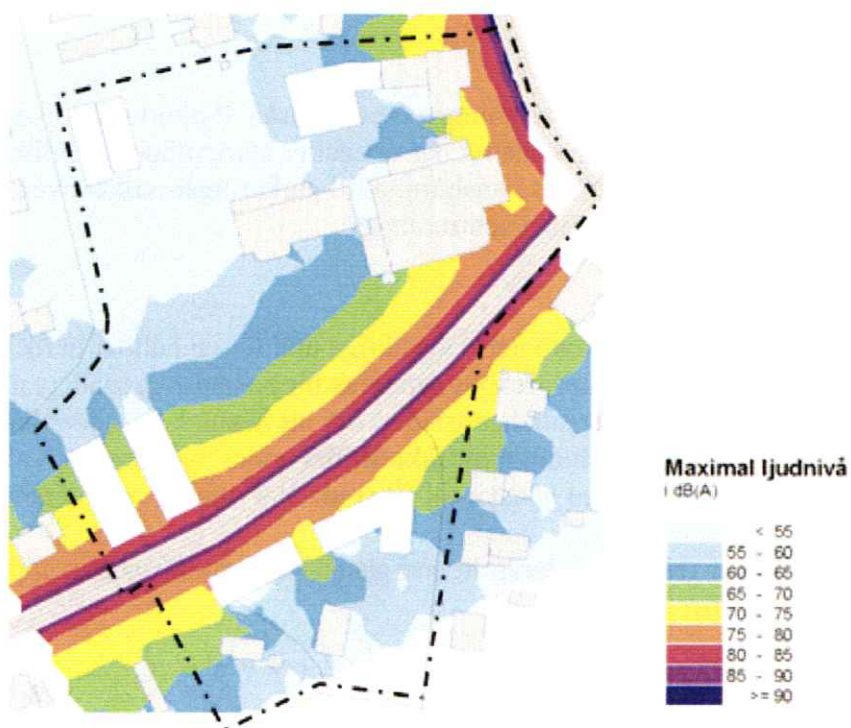
Det aktuella planområdet med planerad bebyggelse närmast Generalsvägen sett från nordöst. Samräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik som frifältsvärde vid planerade fasader. Källa Tyréns 2014-09-26.



Det aktuella planområdet med planerad bebyggelse närmast Generalsvägen sett från söder. Samräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik som frifältsvärde vid planerade fasader. Källa Tyréns 2014-09-26.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, enligt trafikprognos 2030, beräknat 2 meter över mark med reflex från egen fasad. Lägg märke till att det är utan reflex som jämförs med riktvärdena. Källa Tyréns 2014-09-26.



Maximal ljudnivå från vägtrafik, enligt trafikprognos 2030, beräknat 2 meter över mark med reflex från egen fasad. Lägg märke till att det är utan reflex som jämförs med riktvärdena. Källa Tyréns 2014-09-26.

Vattenområden

Vattendirektiv

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Umeva:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt boverkets byggregler BBR bör eftersträvas.

Dagvatten

Större hårdgjorda ytor ökar avrinningen mot Sävarån. Parkeringsytorna bör utformas så att de inte påverkar Sävarån negativt när det gäller vattenflöden och föroreningar. Om möjligt bör gröna ytor placeras i anslutning till parkeringar, vilket även minskar föroreningar och bidrar till en trivsamt centrummiljö.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsrättsliga frågor

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för kvarters- och allmän platsmark. Inom planområdet är både kommunen och andra juridiska personer fastighetsägare.

I nordöstra delen av detaljplanen medges att kyrkofastigheten Sävar 10:10 utökas. Vägen mellan Kyrkvägen och Lärkstigen är utlagd på kvartersmark. Den kan inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Någon av de fastighetsägare i norra delen av planområdet som använder vägen kan ansöka om att vägen skall inrättas som gemensamhetsanläggning. I samma stråk som gatan är ett område reserverat för underjordiska ledningar - u. Ledningarna är i dagsläget tryggade med ledningsrätt.

Parkeringarna utlagda i området norr om Generalsvägen är belägna på kvartersmark. Det innebär att det är de berörda fastighetsägarna som har ansvar för exploateringen och iordningställandet av parkeringarna. Parkeringarna kan inrättas som gemensamhetsanläggning vari de fastigheter som föranleder besök vid parkeringen får andelar. Gemensamhetsanläggningen inrättas enligt reglerna i anläggningslagen, och ansökan om förrettning kan göras av någon av de berörda fastighetsägarna.

Generellt gäller att för mark som ianspråkats av gemensamhetsanläggning kan begäras att lösas in av belastad fastighetsägare och på så sätt bildas en marksamfällighet för de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen.

Ett område för tekniska anläggningar reserveras inom fastigheten Sävar 10:4 som idag ägs av Umeå kommun. Inom E-området säkerställs möjlighet för uppförande av återvinningsstation som angörs med bil från Lärkvägen. Inom E-området kan även transformatorstation uppföras. Området kring transformatorstationen kan antingen avstyckas och försäljas till Umeå Energi, alternativt kan området upplåtas med ledningsrätt eller servitut till förmån för elbolaget eller någon av deras fastigheter.

Utfartsförbud gäller längs fastigheten Sävar 10:59 gräns mot Generalsvägen. Fastigheten får därför inte någon egen utfart mot vägen. I samband med lantmäteriförrättning bör antingen servitut för utfart bildas till förmån för Sävar 10:59 eller gemensamhetsanläggning för parkering inrättas.

I området söder om Generalsvägen planeras för ett bostadskvarter kombinerat med handel. Genom fastighetsreglering bör all mark som omfattas av bestämmelsen B och BH₁ överföras till en fastighet. Det skulle innebära att tre fastigheter avregistreras. Planen medger även en ytterligare uppdelning av bostads/handelsfastigheter inom detta område om så prövas lämpligt enligt fastighetsbildningslagen.

I västra delen av området reserveras ett fyra meter brett område, u-område, för framtida underjordiska ledningar. Ledningarna kan med fördel tryggas med ledningsrätt till förmån för ledningsdragande verk. I östra delen av området, parallellt med Kungsvägen (och en bit längs Kaptensvägen), reserveras ett u-område för befintliga VA-ledningar.

Planområdet genomkorsas av teleledningar som är tryggade med ledningsrätt bildad 1984 i akt 24-F1984-1126. I samband med denna ledningsrätt förband sig Televerket att "vid uppförande av byggnad samt framdragande av väg, ledning eller dyl flytta eller ändra anläggningen eller vidta annan åtgärd så att byggnadsföretaget ej hindras, allt under förutsättning att yrkandet därom är rimligt och sådan åtgärd bedöms vara ändamålsenlig för fastigheten. Om ersättning för sådan åtgärd träffas överenskommelse i varje särskilt fall. Vid tvist skall denna avgöras vid förrättning."

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Sävar 3:65	<p>De delar av Sävar 3:65 som i detaljplanen läggs ut till C-område bör genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sävar 10:10.</p> <p>Sävar 3:65 ska få andel i den gemensamhetsanläggning för utfart som enligt detaljplanen medges att bildas söder om fastigheten.</p> <p>Fastigheten kan få andel i gemensamhetsanläggningen för parkeringsändamål i centrum om fastigheten anses ligga inom båtnadsområdet för gemensamhetsanläggningen.</p>
Sävar 10:4	<p>Norra delen av fastigheten reserveras för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggning för väg.</p> <p>Från fastigheten kan ett område kring transformatorstationen avstyckas alternativt upplåtas med ledningsrätt/servitut.</p> <p>Den del av fastigheten som ligger inom BHK-område, kan med fördel genom fastighetsreglering, på samma sätt som Sävar 10:101, överföras till fastigheten Sävar 51:10.</p> <p>Del av fastigheten reserveras för allmän plats (gång- och cykelväg). Företrädesvis bör den marken genom fastighetsregering överföras till fastigheten Sävar 61:1 som är kommunens gatufastighet i Sävar.</p> <p>En stor del av fastigheten reserveras för parkeringsända-</p>

	<p>mål. Parkeringen kan inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.</p>
Sävar 10:10	<p>Fastigheten kan utökas genom att områden av Sävar 3:65 och 61:1 genom fastighetsreglering överförs till fastigheten.</p> <p>Sävar 10:10 bör få andel i den gemensamhetsanläggning för utfart som enligt detaljplanen medges att bildas söder om fastigheten, samt i gemensamhetsanläggningen för parkering inom centrumområdet.</p> <p>Ett område i södra delen av fastigheten reserveras för underjordiska ledningar (u-område).</p>
Sävar 10:59	<p>Detaljplanen medger utökning av fastigheten i dess östra del. Mark kan genom fastighetsreglering överföras från Sävar 61:1 till 10:59. I norra delen av fastigheten är ett 8-10 m brett område reserverat för underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning för den väg som löper i östvästlig riktning genom planområdet. Sävar 10:59 bör även tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Den teleledning som i dagsläget genomkorsar fastigheten och som är tryggad med ledningsrätt kan komma att behöva flyttas. Ledningsrätten bör då även ändras.</p> <p>Servitut för utfart till Generalsvägen bör bildas till förmån för Sävar 10:59 som belastar Sävar 51:10 om inte gemensamhetsanläggning för parkering bildas.</p> <p>En del av fastigheten reserveras för parkeringsändamål. Parkeringen kan inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Fastigheten bör få andel i en sådan gemensamhetsanläggning.</p>
Sävar 10:101	<p>Den del av Sävar 10:101 som ligger inom BHK-område kan med fördel genom fastighetsreglering överföras till intilliggande fastigheten 51:10 för att skapa en sammahållen fastighet alternativt exploateringsfastighet för en senare uppdelning i mindre fastigheter.</p> <p>Del av fastigheten reserveras för allmän plats (gång- och cykelväg). Företrädesvis bör den marken genom fastighetsregering överföras till fastigheten Sävar 61:1 som är kommunens gatufastighet i Sävar.</p> <p>Den östra delen av Sävar 10:101 reserveras för parkering. Parkeringen kan inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen vari de fastigheter som använder parkeringen får andel i den.</p>

	Om inte gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål bildas bör Sävar 10:59s rätt till utfart till Generalsvägen tryggas med servitut som belastar 10:101.
Sävar 51:10	Till Sävar 51:10 kan den del av Sävar 10:101 som ligger inom BHK-område överföras genom fastighetsreglering. Detta för att skapa en sammahållen fastighet alternativt exploateringsfastighet för en senare uppdelning i mindre fastigheter. Fastigheten bör även få andel i den gemensamhetsanläggning för parkering som kan bildas inom centrumområdet.
Sävar 61:1	All allmän platsmark inom planen bör överföras till Sävar 61:1 genom fastighetsreglering. De delar av fastigheten Sävar 61:1 som i planen blir utlagd som kvartersmark bör genom fastighetsreglering överföras till intilliggande berörda fastigheter (Sävar 10:10, 10:59 och en bostadsfastighet i södra delen av detaljplanen). Inom fastigheten har ett u-område lagts ut. Detta för att reservera området för underjordiska ledningar.
Fastigheterna söder om Generalsvägen (Sävar 10:26, Sävar 10:56, Sävar 10:60, Sävar 14:58)	De delar av fastigheterna som ligger inom allmän platsmark bör genom fastighetsreglering överföras till Umeå kommuns gatufastighet i området, Sävar 61:1. Genom fastighetsreglering kan all mark som omfattas av kvartersmark överföras till <u>en</u> fastighet. På så sätt blir en fastighet bostads/handelsfastighet medan tre fastigheter avregistreras. För bostads/handelsfastigheten finns sedan möjlighet att dela upp den ytterligare genom avstyckningar. Detaljplanen meder att fastighetsindelningen kan ändras så att en lämplig bostadsfastighet bildas kring det befintliga bostadshuset på fastigheten Sävar 10:6, eventuellt i samband med övrig exploatering av området. Den teleledning som i dagsläget genomkorsar området och som är tryggad med ledningsrätt kan komma att behöva flyttas. Ledningsrätten bör då även ändras. I västra delen av området reserveras ett fyra meter brett område för kommande underjordiska ledningar. Ledningarna bör tryggas med ledningsrätt när de anläggs. I östra delen, parallellt med Kungsgatan (och en bit längs Kapstensvägen), reserveras ett u-område för befintliga VA-ledningar.

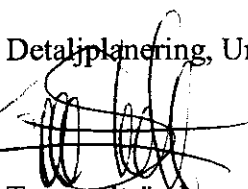
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Mark- och exploatering, Umeå kommun. Respektive fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader inom kvartersmark.

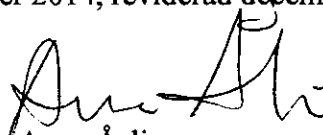
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har från Detaljplanering Barbro Holmgren och Sandra Thomée medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av den kommunala Lantmäterimyndigheten av Mattias Berggrund. Övriga medverkande under planarbetets gång har bland annat varit Helen Nilsson (Mark- och exploatering), Anna Flatholm, Lina Samuelsson (Gator och parker) och Per Hänström (Miljö- och hälsoskydd), Christer Stenmark (Umeva) och Staffan Söderlund (Umeå energi).

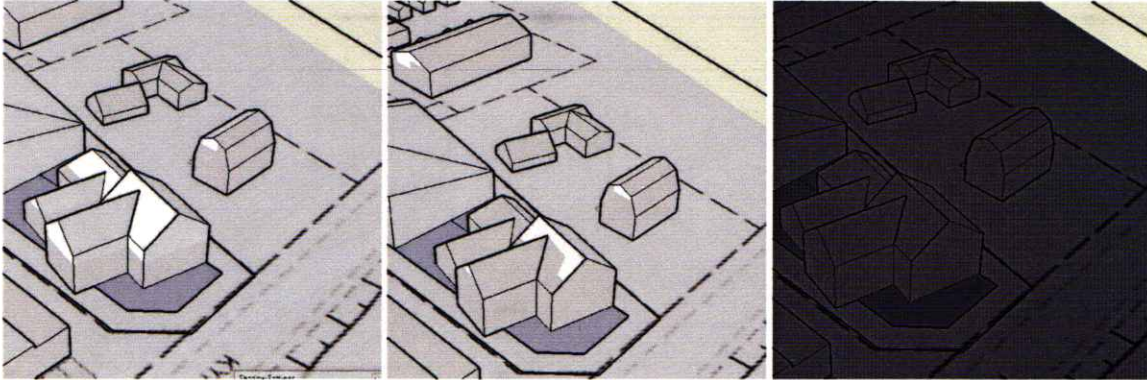
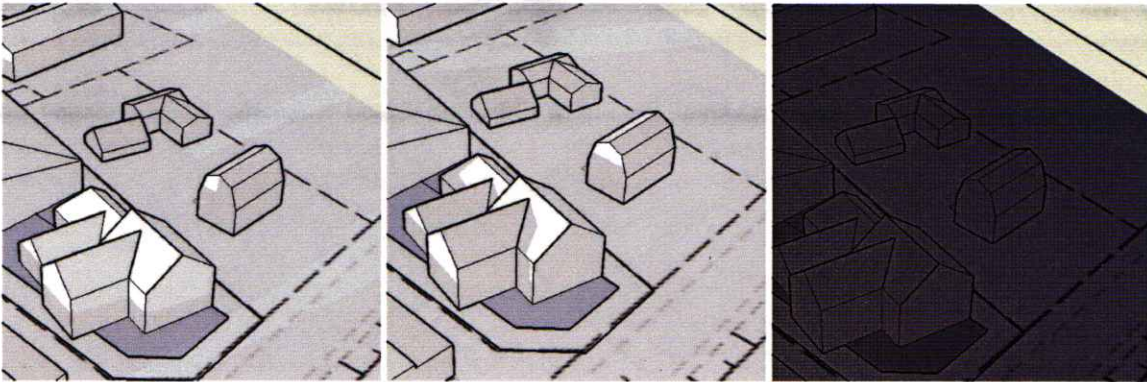
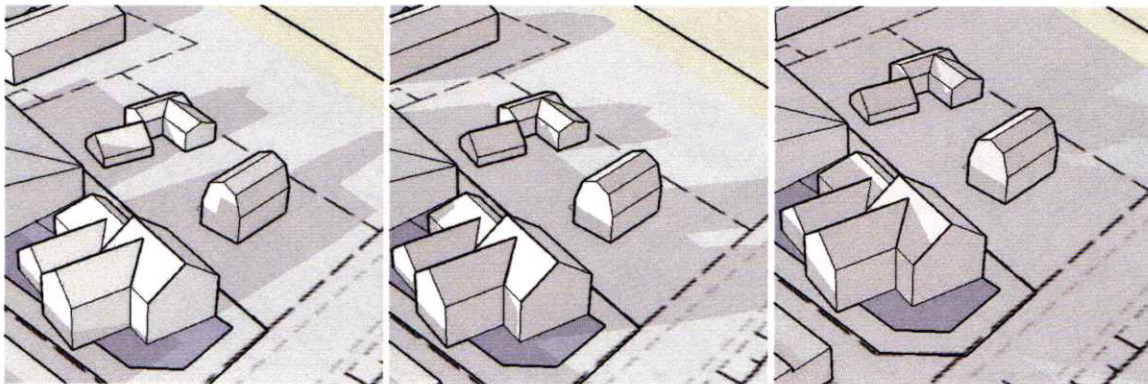
Detaljplanering, Umeå kommun november 2014, reviderad december 2014



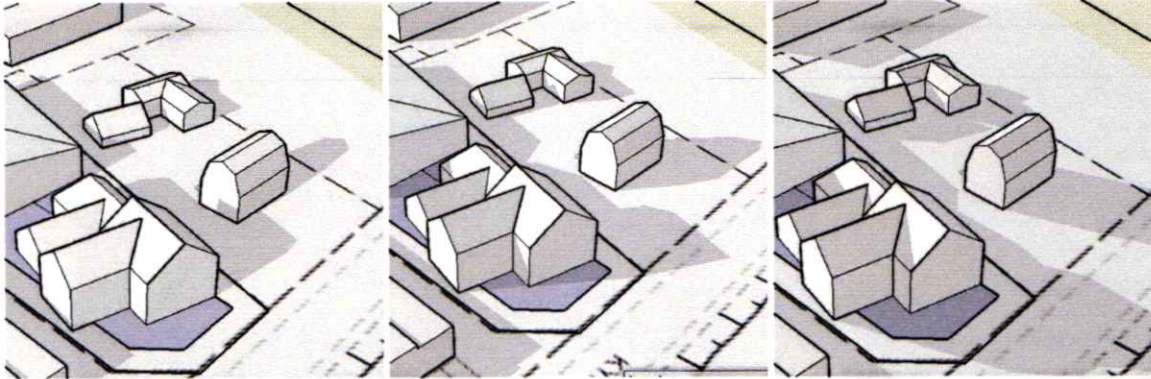
Tomas Strömberg
Planchef



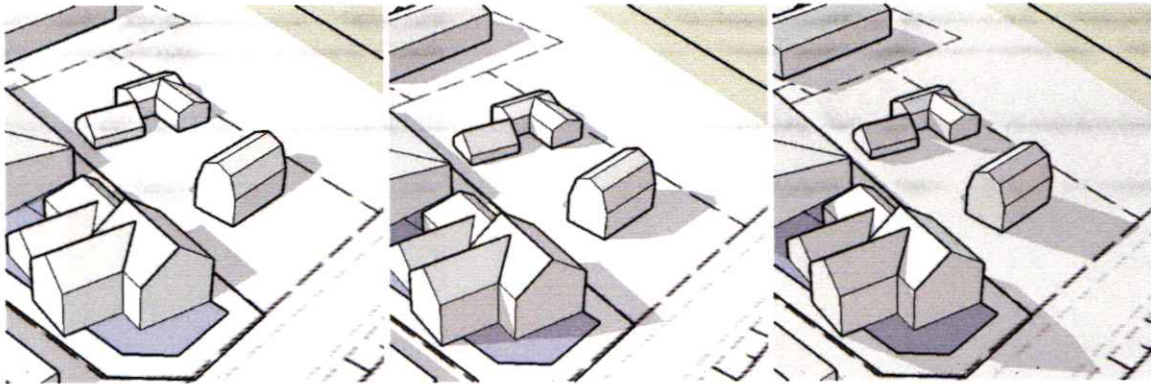
Anna Åslin
Planarkitekt

Bilaga till planbeskrivningen**Skuggstudie Sävar 3:65, Norra gaveln (Byggnadshöjd 5,5m; max. takvinkel 12°)****21 december - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰****21 januari - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰****21 februari - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰**

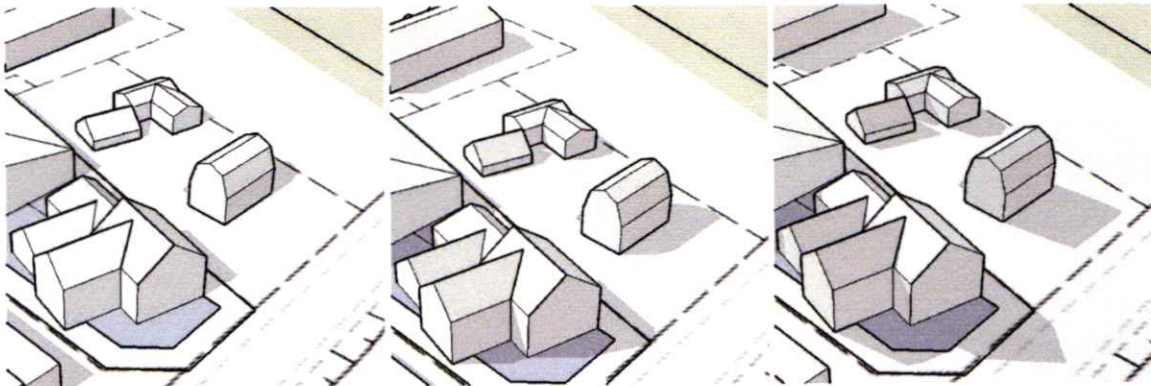
21 mars - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰



21 april - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰



15 maj - klockan 11⁰⁰, klockan 13⁰⁰, klockan 15⁰⁰





Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/00758

Datum: 2014-10-30

Handläggare: Anna Åslin

Detaljplan för del av fastigheten Sävar 3:65 m fl inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten SÄVAR 3:65 m fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för allmän platsmark.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-06-12 – 2014-07-04 samt granskning under tiden 2014-10-03 – 2014-10-24. Ett allmänt granskningsmöte har hållits 2014-10-16. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för kvarters- och allmän platsmark.

Länsstyrelsen har under samrådsfasen framfört synpunkter i ett yttrande daterat 2014-07-01.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Skyddsbestämmelsen "Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst ha 55 dBA ekvivalent trafikbuller ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad" ska kompletteras med "samt en maximalnivå på högst 70 dB(A)" i enlighet med Boverkets allmänna råd.

Kommentar

Olyckligtvis har syftet i planbeskrivningen och samrådsbrevet skilda skrivningar i samrådshandlingarna. Detta har justerats inför granskningen dels i planbeskrivningen men även i kungörelsen till "... Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för allmän platsmark".

Detaljplanen har **justerats** så att bostadsbebyggelsen längs Generalsvägen placeras så att riktlinjerna i Boverkets gällande allmänna råd med avstegsmöjligheter uppfylls. Förändringen innebär att bebyggelsen klarar 55 dBA ekvivalentnivå mot Generalsvägen.

Anledningen till att dessa justeringar har gjorts är att andra sidan av byggnaderna som vetter mot E4 utsätts för buller över 50 dBA Leq och alltså inte klarar kriterierna för tyst eller ljuddämpad sida.

I och med att vi i planen säkerställer att 55 dBA inte överskrids mot Generalsvägen anser vi att skyddsbestämmelserna för buller är överflödiga i planen och kan utgå. Däremot kvarstår bestämmelsen om maximal ljudnivå vid uteplats då detta inte säkerställs på samma sätt.

Observera att byggnadernas placering inte har uppdaterats i planbeskrivningens bullerkartor i enlighet med utökade prickmarken. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Sedan samrådet har nya uppgifter om trafikbuller tagits fram och arbetats in i planhandlingarna med förslag till skyddsbestämmelser för buller.

Miljö- och hälsoskydd bedömer att bostadsbyggnaderna söder om Generalsvägen behöver placeras längre söderut på fastigheten och utformas så att de uppfyller riktlinjerna i Boverkets gällande allmänna råd för buller i planeringen med dess avstegsmöjligheter.

Utifrån Tyréns bullerkartering med framtidsprognos kan och behöver bostadsbyggnaderna placeras tillräckligt långt från Generalsvägen för att klara riktvärdet för ekvivalentnivå, 55 dBA med förutsättningar enligt bullerillustration AK02. Gränsen där riktvärdet klaras enligt beräkning bör också göras till avgränsning för placering av bostadsbyggnader. Orsaken är att den andra sidan av byggnaderna som vetter mot E4 utsätts för buller över 50 dBA Leq och alltså inte klarar kriterierna för tyst eller ljuddämpad sida.

Kommande rättsläge är beroende av beslut som kommunen inte styr över. Om det inte skulle gå att lösa bullerfrågan inom avstegsmöjligheter som finns i Boverkets gällande allmänna råd föreslår Miljö- och hälsoskydd att Byggnadsnämnden avvaktar med att anta planen med bostäder inom det aktuella "kvarteret" tills det är klart hur kommande lagstiftning blir.

Planförslaget tillstyrks i övriga delar.

Kommentar

Detaljplanen **revideras** för att klara Boverkets riktvärden för bostadsbebyggelsen söder om Generalsvägen. Förändringen innebär att bygrätten begränsas genom justerad prickmark i anslutning till Generalsvägen för att säkerställa att riktvärdet för ekvivalentnivå 55 dBA uppfylls. I och med att vi säkerställer att 55 dBA inte överskrids behövs inte skyddsbestämmelserna för buller avseende avstegsmöjligheter. Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

GATOR OCH PARKER

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB, UMEVA

Vatten och avlopp

Gränsen, norrsydlig riktning, för u-området inne på fastigheten Sävar 61:1 ska flyttas ca 4 meter västerut. Gatu- och parkers (ev. Umevas i framtiden) dagvattenledning som ligger i östra delen av fastigheterna Sävar 10:26 och 10:60 ska skyddas med u-område, senare även ledningsrätt. Det framgår inte med tydlighet att tillräckligt stort område kring ledningen kommer att överföras till allmän mark.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Gränsen för u-området på Sävar 61:1 **revideras** i enlighet med Umevas yttrande. Likaså **kompletteras** prickmarken för Sävar 10:26 och 10:60 med ett u-område för att säkerställa befintlig dagvattenledning. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

ANDREAS OCH VIKTORIA BERNHOLD, FASTIGHETEN SÄVAR 61:18

1. Flerbostadshus på Sävar 3:65

Fastighetsägarna har förståelse för att det finns behov av ett aggregerat boende nära centrum, särskilt för äldre. De anser dock att det är en alldeles för stor inskränkning på boendemiljön för de på Lärkstigen att uppföra ett fyravåningshus i direkt anslutning till nuvarande villabebyggelse.

De tycker i första hand att man ska värna om den nuvarande Sävarkänslan som beskrivs under förutsättningar på sid 3 i detaljplanen: ”Kännetecknet är att bebyggelsen håller en låg skala, att områdena är relativt glest exploaterade med stora inslag av vegetation och grönstråk”. På samma sida står vidare att det i översiktsplanen för Sävar tätort föreslås kompletteringsbebyggelse i form av mindre flerbostadshus med cirka 4-6 lägenheter och i två våningar.

De anser inte att den ”hänsyn” som tagits till deras tidigare yttrande, vilket medfört att höghuset ska byggas minst 4 m från vägen istället för 2 m, är tillräckligt. Två meter innebär ju inte någon större skillnad direkt. De anser fortsatt att det eventuella flervåningshuset bör placeras längre in från vägen, och gärna avskärmas av en grönyta med träd. De menar att ett alternativ skulle kunna vara att placera huset i vinkel från vägen, såsom det är gjort med typhuset på bilden på sidan 7 i planförslaget. Detta skulle göra att det blev en mycket luftigare yta för fastigheter på andra sidan vägen. Vidare skulle vinklarna göra att utsikten i sida och upp mot himlen inte begränsas i lika stor omfattning.

2. Placering av återvinningsstation

Fastighetsägarna anser att återvinningsstationen inte bör flyttas från den nuvarande platsen på gaveln till Handelshuset (Vid Apotek Kronan) till väggkanten längs Lärkstigen. Utöver de skäl som togs upp i tidigare yttrandet vid samrådsskedet anser de att risken för trafikolyckor kommer att öka med den nya placeringen med direkt in- och utfart mot Lärkstigen, i nära anslutning till en kurva, istället för mot den lågtrafikerade tvärvägen/lastgatan mellan Lärkstigen och Kyrkvägen. Då det kommer att vara begränsat med utrymme för personbilar och lastbilar att vända inne bland containrarna kommer fler bilar att stå längs med vägen, stanna på vägen för att backa in, alternativt backa ut på vägen. Det gäller inte minst de stora tömningsbilarna. I Förpacknings & tidningsinsamlingens (fti) informationsskrift om återvinningsstationer (ftiab.se) står bl.a. att läsa följande angående stationernas placering: "En annan viktig detalj är att tömningsbilarna ska få plats att utföra sin tömning och kunna vända på platsen". Med den nuvarande placeringen finns det gott om utrymme till att använda lastgatan till att köra fram och backa in på återvinningsstationen. Med den nya placeringen kommer tömningsbilarna att behöva stanna ute på gatan för att sedan backa in till containrarna, vilket markant ökar trafikfaran. Vidare är det tänkt att den av barn frekvent nyttjade gång- och cykelbanan från västra Sävar in till centrum ska ledas längs Lärkstigen just förbi återvinningsstationen. Kombinationen av barn på cykel och en aggregerad trafik med backande fordon låter inte speciellt lockande, och verkar inte vara något som kommunen har tänkt på när de föreslog den nuvarande placeringen av återvinningsstationen.

De undrar vad som ligger bakom kommunens formulering att det "bedöms lämpligt" att återvinningsstationen angörs via en allmän plats istället för kvartersmark. Det bör rimligtvis ligga mycket bra förklaringar bakom den formuleringen (vilka undantagits detaljplanen!) då det överväger en ökad trafikfara och en ökad olägenhet för närboende. Just nu känns det lite som att tanken är att skärma av containrarna så att de som handlar slipper se dem... Det är inte ovanligt idag att återvinningsstationer vetter åt befintliga parkeringsytor, se t.ex. i Robertsfors centrum, och ett alternativ till att inte flytta stationen är att skärma av den mot Lärkstigen och dess cykelväg så att man istället kommer åt den från ICA-parkeringen (se bilaga 1). Om det skulle vara så att handlarna i centrum har synpunkter på dagens placering av återvinningsstationen anser fastighetsägarna att det skulle tas upp till diskussion. Om detta inte är fallet, ser de inga som helst förklaringar till varför det bedöms lämpligt med en flytt av återvinningsstationen.

Kommentar

Den sammatagna bedömningen från detaljplanering är att skalan avseende bebyggelsen vid centrum, mycket väl kan vara högre än omgivningen. Detta dels för att markera centrum i samhället och dels för att säkerställa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Umeås framtida tillväxtområde där kommundelarna, bland annat Sävar, föreslås växa i befolkning. Planbestämmelserna för fastigheten revideras och förenklas. Även byggrätten revideras till [e₁ 2200] "Största sammanlagda bruttoarea (BTA) i m². Utöver angiven BTA får balkonger inglasas och carport uppföras." Vilket innebär att den totala bruttoarean minskas med 25 m² och reglering av byggnadsarea [e₂ 450] samt bestämmelsen [e₃ 25] utgår. Tillkommer gör också placeringsbestämmelsen [p₃] som säkerställer att huvudbyggnaden ska placeras med långsidan i förgårdsmark mot Lärkstigen. Detta för att säkerställa att skuggningen totalt blir mindre för omgivningen, särskilt för fastigheterna i norr.

Avseende återvinningsstationens placering bör den var placerad så att besökare kan nå återvinningsstationen från Lärkstigen (med anledning av att den är allmän plats) men även från den utökade parkeringen. Detta då ambitionen från kommunen är att man ska samnyttja aktiviteter som inköp med återvinning, för att i största mån undvika onödiga bilresor.

"Angöring med bil ska ske via Lärkstigen men bör med fördel även vara tillgänglig via gång- och cykelvägen samt den utökade parkeringen i öst. Utrymme för tillfällig biluppställning ska finnas för de som besöker återvinningsplatsen. Återvinningsplatsen ska utformas trafiksäkert så att drift och underhåll kan ske utan någon risk för allmänheten. Frågor kring trafiksäkerhet och sikt behandlas i bygglovskedet."

Kommunen anser att handelns parkering inte ska belastas av besökande till återvinningsstationen, återigen ska denna också vara tillgänglig från allmän plats. Med allmän plats avses i plan- och bygglagen ett område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Tillgängligheten till en återvinningsstation anses vara av allmänt intresse och kommunen bedömer det lämpligt att säkerställa detta i aktuell detaljplan i samband med utveckling av Sävar centrum.

Trafikmängden som belastar Lärkstigen, med återvinningsstationen som målpunkt, bedöms inte öka på ett sådant sätt att den kan bedömas bli en störning jämfört med dagens placering. Om det anläggs en gång- och cykelväg i anslutning till Lärkstigen kommer denna troligtvis anläggas på västra sidan av vägen. Mer troligt är att det blir blandtrafik för att ansluta till gång- och cykelvägen.

I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

ANDREAS OCH ELINA LUNDQVIST, FASTIGHETEN SÄVAR 51:37

Angående placering av återvinningsstation

De menar att det inte framgick tydligt av plankartan och illustrationen som skickades ut i samband med samrådshandlingen 2014-06-11 hur den tilltänkta återvinningsstationen skulle utformas. På grund av detta har de inte yttrat oss i ärendet tidigare.

Den föreslagna utformningen av återvinningsstationen menar de inte kan anses lämplig. Den är, enligt plankartan som skickades ut, belägen cirka 6 meter från tomtgräns, och endast några meter ytterligare från bostadshuset. Det framstår som oklart om plankartan som skickats ut är skalenligt. Vid mätning med måttband uppgår avståndet till cirka 9 meter. Med infart till återvinningsstationen från Lärkstigen, som förslaget förespråkar, förhindrar det att något som helst insynsskydd eller bullerplank anläggs mellan bostadshuset och återvinningsstationen.

En återvinningsstation medför onekligen en hel del buller, lukt och skräp som sprids i närområdet. Dessutom genereras mycket trafik, dels från privatpersoner som lämnar skräp, dels från tömningsfordon. Redan med nuvarande placering av återvinningsstationen sprids mycket skräp som till slut hamnar på kringliggande tomter, däribland vår tomt. De anser att redan idag störs de tidvis av buller från återvinningsstationen, något som Umeva också påpekat kan förekomma. Då är den idag belägen betydligt mycket längre bort och med mellanliggande bullerplank.

Redan idag färdas all tung trafik som lossar och lastar på gatan omedelbart bakom ICA via Lärkstigen ut på Generalsvägen. Att ytterligare öka trafiken både med personbilar på väg till och från återvinningsstationen samt med tunga tömningsfordon som ska backa in på återvinningscentralen tvärs över den smala Lärkstigen framstår som direkt olämpligt, inte minst ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Det framstår som mycket osäkert om en placering av återvinningsstationen enligt förslaget är förenligt med PBL. Planläggning av markområde samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt PBL (vilket en återvinningsstation torde betraktas som) får inte ske så att den avsedda användningen av byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enbart det buller som kan uppstå från en återvinningsstation enligt förslaget kan mycket väl innebära en fara för människors hälsa, och om inte annat en betydande olägenhet. Om ett bullerplank (eller inhägnad av annat slag) anläggs runt återvinningsstationen med öppning riktad rakt mot vårt bostadshus kommer bullret och nedskräpningen koncentreras i samma riktning.

Det är vidare mycket tveksamt om en framtida återvinningsverksamhet på den föreslagna platsen kan bedrivas i enlighet med miljöbalken. Buller och nedskräpning kan utgöra en olägenhet för människors hälsa i den mening som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2013-04-17 i dess mål M8734-12, där återvinningsstationen dessutom var placerad betydligt längre bort från närmsta boende).

De menar att det finns alternativa placeringar i närområdet som skulle minska olägenheterna för boende väsentligt. Om det bedöms nödvändigt att även i fortsättningsvis ha en återvinningsstation mitt i centrum måste placeringen kunna väljas betydligt bättre.

Om exempelvis dagens placering behölls kunde man uppföra väggar som skärmar av både mot Lärkstigen och mot det nya bostadshuset på 3:65. På så vis skyddas alla närliggande bostadshus mot buller och skräp, och återvinningsstationen är betydligt lättare åtkomlig för allmänheten via ICA-parkeringen. Dessutom undviker man att ytterligare förvärra trafiksituationen på Lärkstigen och för de familjer och barnfamiljer som bor där.

Ett annat, också betydligt bättre alternativ vore att flytta återvinningsstationen till ICA-parkeringens sydvästra hörn, så att den angränsar mot Generalsvägen. Ett skyddsplank kunde sättas upp mot GC-vägen och en bit mot Generalsvägen. Detta alternativ skulle medföra samma stora fördelar som alternativet ovan, och utöver dessa skulle man kunna angöra återvinningsstationen från en allmän väg som är betydligt bättre dimensionerad för frekvent trafik, både avseende personbilar och tunga fordon.

Det konstaterar avslutningsvis att det inte finns någon som helts utredning om vilken påverkan en återvinningsstation placerad enligt förslaget skulle få i form av buller och nedskräpning för närboende.

Angående flerbostadshus på Sävar 3:65

Om ett flervåningshus ska byggas på fastigheten Sävar 3:65 så anser fastighetsägarna att huset bör uppföras på tomtens östra ände så att huset angränsar mot fastigheten Sävar 61:1. På tomtens västra ände, som angränsar till Lärkstigen, kunde parkeringarna till flerbostadshuset placeras. På så sätt skulle de träd som idag står mellan fastigheten Sävar 3:65 och Lärkstigen kunna finnas kvar, och det höga flerbostadshuset skulle smälta in bättre närmare centrum än i direkt anslutning till enfamiljshusen på Lärkstigen.

Kommentar

FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamlingen) är ansvariga för hela förpackningsinsamlingen i Sverige. Däremot är det Umeva som sköter om tömningen av batteriholkar. Är någon container full eller har du synpunkter på städning, snöröjning och halkbekämpning vid återvinningsstationen så ska man ringa FTIs kundtjänst på 0200-88 03 11 (vardagar 08.00-20.00, helgdagar 10.00-16.00). Tömning av containrarna sker cirka 4 gånger i veckan mellan kl. 06-22. Städning av återvinningsstationen ska enligt FTI ske måndag, onsdag och fredag. Kommunen bedömer inte att detta leder till någon olägenhet eller trafikfara. Föreslagen utformning som redovisas i planhandlingarna, som endast är en illustration, har samrått med FTI och Umeva. Vidare utformning och säkerhet kring trafik och sikt kommer att behandlas i bygglovsskedet enligt planbeskrivningen.

Fastighetsägarnas alternativa placering på parkeringens sydvästra hörn bedöms av kommunen inte vara lämplig särskilt ur trafiksäkerhetssynpunkt. För det första kommer placeringen i konflikt med den nya infarten till parkeringen. För det andra är det olämpligt att anlägga en återvinningsstation längs ett huvudtrafikstråk som Generalsvägen utgör med såväl gång- och cykelväg som angränsande busshållplatser. Detta alternativ innebär även att man måste belasta parkeringen även om målpunkten endast är återvinningsstationen, vilket innebär att tillgängligheten inte säkerställs långsiktigt.

Se även kommentar till Andreas och Viktoria Bernholds yttrande. Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

MARTIN LINDFORS, MARKUS LINDNER OCH FREDRIK WESTIN, FASTIGHETEN SÄVAR 3:42

Fastighetsägarna förvärvade fastigheten september 2014 vilket medfört att deras synpunkter kommer först nu. De anser att planen visar en bristande utredning gällande vilka konsekvenser ökad byggnadsarea, samt den totala bygghöjden på ev nybyggnation inom Sävar 10:10, 61:1 samt 3:65 (hädanefters kallat *utbyggnad kyrka*), har för deras fastighet. I nuläget har de ett hyreshus i västlig riktning, cirka 10 meter utanför deras tomtgräns. Uppförande av *utbyggnad kyrka* medför att ca 50 % av deras tomtgräns kommer att ligga i anslutning till höga byggnader, vilket i sin tur ger en väldigt "instängd känsla" för deras tomt, menar de. I nuläget så är befintlig byggnad som kyrkan har placerad ca 4 m från tomtgräns med en totalhöjd på ca 10 m. Nytt förslag möjliggör en fortsättning av denna västerut längs nästan hela deras tomtgräns.

De menar att den skuggstudie som är gjord är ytterst bristfällig då den utgår från en tid på året då solen står relativt högt. En *utbyggnad kyrka* skulle medföra att stora delar av deras fastighet hamnar i skugga bakom ett höghus under höst, vinter och vår (de har bifogat bilder på hur skuggan faller i mitten av oktober).

De menar att förslaget till totalhöjd medför att utbyggnad kyrka kommer att påverka deras fastighet i höjd mer än bara 10,5 meter eftersom det kommer att behövas utfyllnadsmassor för att bygga i samma nivå som befintlig byggnad. De menar att i verkligheten ger detta en byggnad som är ca 12-13 meter högre än marknivå i förhållande till deras fastighet, vilket i sin tur adderar ytterligare till känsla av instängdhet samt mer skugga.

De ser vidare stora problem med att det redan nu är en stor del av fasaden på befintlig byggnad för kyrkan som är täckt av fönster i nordlig riktning, mot deras fastighet. Kommunen har troligtvis fasadritningar på detta för att se omfattningen. Vid en eventuell utbyggnad så anser de att möjligheterna till fönster i nordlig riktning bör begränsas/uteslutas för att begränsa insyn på deras tomt. I förslag som kyrkan lämnat in önskas en samlingslokal för ca 300 personer och att då ha fönster med insyn från denna, 4 meter från tomtgräns, mot deras fastighet anser de vara helt oacceptabelt.

Sammanfattning

De anser att byggnadshöjden samt byggnadsarean ska sänkas ytterligare, begränsa möjlighet att bygga närmast tomtgräns samt begränsa insyn till vår fastighet. Fastighetsägarna anser att de bör ersättas om detaljplanen antas likt förslaget då det medför en betydande värdeminskning på deras fastighet.

Kommentar

Detaljplanen har justerats med anledning av de kompletterande skuggstudier som genomförts. Dels har planbestämmelserna för fastigheten reviderats och förenklats med att säkerställa våningsantal för de befintliga byggnaderna. Totalhöjden för nya byggnader har också justerats till att dels endast få byggas i en våning [I], vilket ger en påtaglig förbättring för fastigheten i norr både visuellt och m.h.t. skuggning, och dels att den östra delen justerats med bestämmelsen [f4] som säkerställer att byggnadshöjden högst får vara 5,5 m ovan marknivån mot norr och högst 10,5 m ovan marknivån i söder. Planen har också säkerställt en största takvinkel 12 grader samt med prickmark bekräftat befintliga byggnaders utbredning. Detaljplanering anser, efter dessa justeringar, att den visuella "barriär" som fastighetsägaren beskriver minskat påtagligt liksom skuggornas inverkan på fastighetens fria tiden april t.o.m. september. Fastigheten påverkas dock under vinterhalvåret av de långa skuggorna som en låg solvinkel ger. Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare skuggstudier som den angränsande bebyggelsen kan innebära för fastigheten Sävar 3:42.

Vid ett granskningsmöte 2014-10-16 framfördes följande synpunkter

Sävar 51:38 och 51:37 är mycket negativa till ÄVS. Angående placering (buller, skräp, tömning, trafiksäkerhet, ökad trafikmängd osv.) och kommer att överklaga om detta inte justeras inför antagande. I övrigt verkar de nöjda med förslaget.

Sävar 3:42 har just köpt fastigheten och har planer på att avstycka och anlägga väg i angränsning till Sävaråkyrkan. Anna ska ta reda på gällande detaljplan och vad den möjliggör. De är oroliga för höjden som kyrkan tillåts bygga och att det är mycket aktiviteter dygnet runt som kan vara störande för dem.

Sävar 10:10 (Sävaråkyrkan) anser att de behöver mer mark och byggrätt för att klara av sitt verksamhetsbehov av framtida lokaler.

Sävar 3:65 (Bostaden) anser att planen ska möjliggöra mer flexibel byggrätt för att kunna välja att bebygga i tre våningar med förråd på gården alt fyra våningar med förråd i källare. Huvudsaken är att de klarar krav på parkering och friyor.

SAMMANFATTNING

Efter granskningen har detaljplanen har reviderats avseende:

- Byggrätten begränsas genom justerad prickmark i anslutning till Generalsvägen för att klara Boverkets riktvärden för bostadsbebyggelsen söder om Generalsvägen.
- Gränsen för u-området på Sävar 61:1 revideras i enlighet med Umevas yttrande. Likaså kompletteras prickmarken för Sävar 10:26 och 10:60 med ett u-område för att säkerställa befintlig dagvattenledning
- Planbestämmelserna för fastigheten revideras och förenklas. Även byggrätten revideras till [e1 2200]
- Bestämmelserna avseende reglering av byggnadsarea [e2 450] samt bestämmelsen [e3 25] utgår.
- En placeringsbestämmelsen [p3] har tillkommit för att säkerställa att huvudbyggnad ska placeras med långsidan i förgårdsmark mot Lärkstigen.
- Planbestämmelserna för samlingssalen reviderats och förenklats med att säkerställa våningsantal för de befintliga byggnaderna.
- En planbestämmelse [f4] som säkerställer att högsta byggnadshöjd får vara 5,5 m ovan marknivå mot norr och 10,5 m ovan marknivå i söder har också tillkommit.
- Våningsantalet för befintliga och nya byggnader avseende kyrkan har också justerats till en våning [I] respektive två [II] våningar
- Planen säkerställer också en största takvinkel av 12 grader samt bekräftar befintliga byggnaders utbredning med prickmark.

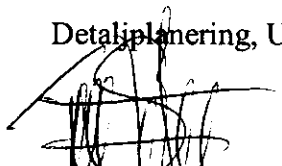
Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

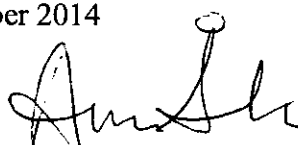
Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Martin Lindfors, Älvsbackavägen 9, 91832 Sävar
- Markus Lindner, Solvändan 2A, 90344 UMEÅ
- Fredrik Westin, Sävar 3:42, Stubbvägen 2, 91831 Sävar
- Andreas och Elina Lundqvist, Lärkstigen 1B, 91831 Sävar
- Andreas och Viktoria Bernhold, Lärkstigen 3, 91831 Sävar

Detaljplanering, Umeå kommun december 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Anna Åslin
Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2013/00758

Datum: 2014-10-03

Handläggare: Anna Åslin

Detaljplan för del av fastigheten Sävar 3:65 m fl inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten SÄVAR 3:65 m fl har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för allmän platsmark.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-06-12 – 2014-07-04. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Ett samrådsmöte hölls också den 24 juni 2014 där sakägare och intresserade kunde ställa frågor till kommunen, se förslaget och lämna synpunkter. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum. Planen innefattar även Generalsvägens anslutning till Kungsvägen mot söder. Planen syftar även till att säkerställa fastighetsgränser och huvudmannaskap för kvarters- och allmän platsmark.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Hälsa

I planbeskrivningen hänvisas det till Umeå kommuns bullerkartläggning 2012, slutrapport 2012-06-15 upprättad av Tyréns. Av rapporten framgår att beräkningarna är gjorda utifrån aktuella bullerkällor för året 2011. Då det framgår av kartläggningen att ljudnivåerna för den planerade bostadsmarken utmed Generalsvägen är relativt höga så förväntar sig länsstyrelsen att nya beräkningar av bullervärdena inom planområdet görs vilka tar hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Bullervärdena bör då redovisas tydligare så det framgår vilka värden bostadsbebyggelsen exponeras för.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar (redovisade i bullerkartor) över framtida bullersituation för bostadsbebyggelsen utmed Generalsvägen.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Berörda områden längs Generalsvägen har justerats med hänsyn till bullersituationen. Byggrätter har flyttats med utökad prickmark för att undvika de mest utsatta områdena, detta framgår inte av bullerkartorna i planbeskrivningen. För att säkerställa god boendemiljö har även skyddsbestämmelser införts på plankartan. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Inom Sävar finns kulturlämningar av olika ålder och typ som hör till olika epoker i ortens historia. I *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 3 – Umeå yttre byar* finns två fastigheter utpekade som kulturhistoriskt värdefulla vilka berörs av denna detaljplan; Missionskyrkan på Sävar 10:10 samt bostadshuset på fastigheten 10:60, båda med anor från 1930 – 40-talen. Bevarandeförslaget förutsätter varsamhet i underhåll, ombyggnad och nybyggnad. Båda byggnaderna har markerats med *k* i den föreslagna detaljplanen vilket museet uppskattar. Det står dessutom i planbeskrivningen att man särskilt ska beakta att vård- och underhållsarbeten ska utföras med traditionella byggnadsmaterial och kulörer på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

På plankartan har fastigheten 10:10 fått planbestämmelsen *f₁* vilket innebär att tillkommande bebyggelse utformas i trä- eller putsfasad samt med sadeltak. Museet anser att tillbyggnaden bör efterlikna den befintliga byggnaden så mycket som möjligt inte enbart i fasadmaterial och taktyp. Det bör även efterliknas i material, form och färgsättning. Tillbyggnaden bör inte dominera, vilket även tas upp i planförslaget. I stycket *Byggnadskultur och gestaltning* beskrivs värdena på bostadshuset på fastigheten 10:60. Museet anser att detta är mycket bra då byggnadens värden uppmärksammas och den som läser får en bättre förståelse för varför byggnaden har markerats med *k* i planen. Vi ser även positivt på att man, för att säkerställa anpassning till bostadshuset, har planbestämmelsen *f₃* på plankartan; ”Ny bebyggelse ska utformas med sadeltak och fasader i trä”. Detta är även för att säkerställa anpassning till den angränsande traditionella bebyggelsen.

Under rubriken *Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning* föreslås det att fastigheterna söder om Generalsvägen slås ihop till en fastighet. Detta kan ju vara fördelaktigt på många sätt men museet ställer sig ändå frågande till hur detta kan komma att påverka bostadshuset på fastigheten 10:60. Då detta är en värdefull byggnad är det risk för att värdena förvanskas och att byggnaden försvinner bland de övriga. Bostadshuset bör även i fortsättningen få visa upp sina speciella drag och dessa kan vara svåra att uppfatta om byggnaden bara blir en i mängden. Vi anser att fastigheten 10:60 bör bibehållas som en egen fastighet och inte slås ihop med någon annan.

Kommentar

Den nya bebyggelsen/tillbyggnaden behöver inte utföras som kopia av kyrkan. Med anpassad volym och material kan byggnaden i övrigt med fördel ges en modern design.

Angående fastigheten 10:60 anser kommunen att det inte är rimligt att reglera fastighetsindelning i detta fall. Tillräcklig hänsyn har vidtagits vad gäller att bevara den äldre bebyggelsekaraktären. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget. Se även kommentar till Sävarårkans yttrande.

Umeå kommun
 Postadress: 901 84 Umeå
 Besöksadress: Skolgatan 31A
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)
 Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 Mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

SKANOVA

Inget att erinra mot planförslaget.

KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT

Beslut

Närings- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen.

Ärendebeskrivning

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner, både den fördjupade översiktsplanen för Sävar tätort, 1995 och Fördjupningen för Umeå, 2011. Förslaget innebär en förtätning i centrala delar av Sävar med bland annat bostäder med möjlighet till lägenhetsboende för äldre, vilket är en växande befolkningsgrupp i kommundelarna enligt befolkningsprognosen.

Planförslaget berörs inte av riksintresseområde och reservat för Norrbotniabanan och äventyrar därför inte eventuell framtida spårdragning av Norrbotniabanan, inte heller eventuellt framtida stationsläge i Sävar.

Kommentar

Yttrandet förändrar ingen ändring av detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Beslut

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för att vidareutveckla centrumverksamheter, handel och bostäder inom Sävar centrum bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Följande synpunkter lämnas

För att tydliggöra den framtida utformningen av området kan med fördel ett gestaltungsprogram presenteras. Parkeringsytorna bör utformas så att de inte påverkar Sävarån negativt när det gäller vattenflöden och föroreningar, gärna med anslutande grönytor. Det bör framgå var dagvattnet mynnar i Sävarån.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med förslag på utformning av gemensamma parkeringsytorna. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

GATOR OCH PARKER

Inget att erinra mot planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB, UMEVA

Vatten och avlopp

Norra gränsen för u-området, norr om Ica, ska flyttas norrut så att avståndet blir minst 3 meter från gränsen till befintlig va-ledning. Dessutom ska dagvattenledningen längs och delvis innanför östra fastighetsgränserna till Sävar 10:26 och 10:60 skyddas med u-område om aktuella delar av fastigheterna inte överförs till allmän platsmark med kommunen som huvudman.

Avfall och återvinning

Inom planområdet finns befintlig återvinningsstation, vissa störningar kan förekomma vid privatpersoners avlämning samt vid tömning av containers. I övrigt finns anvisningar i NOA 11.

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med u-område (inom fastigheterna Sävar 61:1 och 10:10) för att säkerställa ledningar inom kvartersmark och revideras där u-område är inom allmän platsmark (GC-VÄG).

Planförslagets ursprungliga placering av återvinningsstationen kvarstår. E-området har utökats för att få plats med både transformatorstation och återvinningsstation. Planhandlingarna har kompletterats med skisser över förslag på utformning. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

SÄVARÅKYRKAN

Här kommer något sent yttrande ang. denna detaljplan. Detta sena datum beror på att alla ansvariga haft semester. Alla ansvariga arbetar ideellt med detta ärende.

Tomtgräns är flyttad i förhållande till tidigare presentation ang. tomtoption vid sammanträde för 4 år sedan. De ritningar som har överlämnats 2010-02-27 är samma ritningar som lämnats år 2013 till Plan och Bygg. Dessa har legat till grund för reservationsavtal, se bilaga. Vi har förutsatt att ni har haft dessa dokument tillhands för tomtförslag. Bilagda ritningar visar på problem med indragen tomtgräns. Att vrida samlingsalen är svårt p.g.a. den smala tomten samt att en entré direkt mot den smala lastgatan ej är lämpligt. Vid kommande samrådsmöte kommer vi att ta upp denna fråga.

Vi vill framhålla att denna samlingsal kommer att vara tillgänglig för Sävar samhälles aktiviteter. Detta kommer att behövas om Sävar centrala delar skall utökas till 6 000 personer.

I förslag till detaljplan är redovisat för samlingslokaler detaljanvisningar ang. byggnadshöjd, takvinklar mm. Vi anser att detta inte är nödvändigt att detta anges i denna detaljplan. All annan presentation för grannfastigheter ang. ny/tillbyggnader har ej

denna detaljredovisning. Vi behöver detaljprojektering för att svara på dessa krav. Nu är bara vi som redovisat ritningar till denna detaljplan, dock kommer det inte innebära några stora skillnader jfm önskade krav.

Föreslagna, närbelägna hyreshus kommer att vara Sävars högsta byggnad förutom kyrkornet.

I detaljplan är angivet att det tidstypiska missionshuset är byggt 1930-40 talet. Detta hus är byggt med start ca 1840 med vissa senare om/tillbyggnader.

Beteckning [C₁] avser största byggnadsyta (BYA) 900 kvm, totalt. Vårt sammanlagda programbehov är 1060 kvm byggnadsyta. Befintlig byggnadsyta 385 kvm med tillkommande byggnadsyta 675 kvm. Detta innebär att vi inte kan bygga ut lokaler för barn och ungdomsverksamhet vilket får stor påverkan på vår expanderande verksamhet.

Bilagor: planritning med konsekvensanalys, förslag på reservationsavtal för tomtmark.

Kommentar

Under planarbetet har diskussioner förts med representanter från Sävaråkyrkan angående förändrad tomtyta. Bifogad skiss från tidigt planskede och tomtoption har i detaljplanprocessen behövts förändrats med hänsyn till flera aspekter. I planprocessen beaktar kommunen en helhetslösning för Sävar centrum där både allmänna och enskilda intressen avvägs. I detta fall bedömer Detaljplanering att lägenheter i ett centralt läge är prioriterat, planförslaget möjliggör samtidigt utökning av samlingslokaler för Sävaråkyrkan.

Planprocessen utgör ingen garanti för att kunna genomföra tidiga skisser. De särskilda bestämmelserna för anpassning av volym och material har tillförts pga. varsamhetsbestämmelsen och anses i detta fall vara av stor betydelse. För att tydliggöra detta har bestämmelsen [f₁] reviderats till *"Skala, form eller karaktärsdrag får inte negativt inverka på upplevelsen och förståelsen av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen."* Byggrätten begränsas med en högsta totalhöjd i meter (10,5 meter), i samband med att dessa bestämmelser införs tas begränsning av högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd och takvinkel bort. Byggrätten har justerats för att vara 4 meter från angränsande fastighet i väster samt att befintlig huvudvattenledning har säkerställts inom ett u-område på kvartermarken.

Det är möjligt att delar av byggnaden kommer från ett äldre hus men vad som syns i den nuvarande byggnadsstilen är tidstypiskt för 1930-40-talet. Om detta ska justeras får man lämna in uppgifter som stärker yttrandet.

I tidiga skisser föreslogs en parkering belägen på kyrkans mark. Då behovet inte fanns mer än vid enskilda tillfällen ansågs det lämpligare att den tillföll ändamålet bostäder och att ett samnyttjande av centumparkeringarna var en mer effektiv lösning för kyrkans verksamhet. Se även kommentar till Västerbottens museums yttrande. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

ANDREAS OCH VIKTORIA BERNHOLD

Ägarna till fastigheten Sävar 61:18 på Lärkstigen 3 har inkommit med följande synpunkter:

1. Flerbostadshus på Sävar 3:65

Fastighetsägarna har full förståelse för behovet av fler bostäder för de äldre i Sävar, belägna nära centrum. Dessa bostäder måste dock rimligtvis planeras och uppföras utan att skapa olägenhet för oss villaägare och framtida grannar.

a. De emotsätter oss generellt uppförandet av ett fyra vånings höghus i centrala Sävar. Huset skulle bli byns högsta byggnad, kanske med undantag av kyrkan, och inte på något sätt smälta in i de omgivande kvarterens struktur, med bibehållen byakänsla.

b. En av de främsta anledningarna till att fastighetsägarna valde att flytta till Sävar från Umeå var för att komma ut ifrån stan till en lagom stor by med bibehållen byakänsla. Huset Lärkstigen 3, har öppna ytor såväl i öster och väster, samt även till viss del i söder, där cykel- och promenadvägen går.

De anser därför, vilket de var mycket tydliga med vid samrådsmötet i Sävar den 24 juni, att man omöjligt kan ha tagit hänsyn till grannfastigheternas boendemiljö då man formulerat följande i detaljplaneförslaget: "Huvudbyggnaden ska placeras med långsida parallellt 2 meter från angränsande allmän plats...", vilket i det här fallet blir ända ute vid gatan på andra sidan vägen från huvudingången mot Lärkstigen. Orimligheten med en sådan placering visas tydligt på nedre skissen på sidan 8 i planbeskrivningen. Där kan man tydligt se att placeringen av höghuset så nära grannfastigheterna kommer att bli ett tydligt intrång i boendemiljön.

Om det nu kommer att byggas ett höghus på fastighet 3:65 anser fastighetsägarna, för att undvika en alltför påtaglig störning, att man bygger huset en bit in från vägen Lärkstigen. På så sätt kan man bevara de bredkroniga, äldre tallarna som står närmast vägen samt en mindre grönyta mellan hustomterna på Lärkstigen och det nya huset. Detta skulle märkbart minska känslan av instängdhet för de närmast boende och till viss del bevara naturkänslan som idag finns på tomtens grönyta.

2. Placering av återvinningsstation

Fastighetsägarna fick vid samrådsmötet i Sävar den 24 juni förevisat planerna på att flytta återvinningsstationen från den nuvarande platsen på gaveln till Handelshuset (Vid Kronans droghandel) till väggkanten längs Lärkstigen. Enligt Planarkitekten skulle infarten till stationen vara från Lärkstigen, alltså från väster. Detta kommer att innebära att det inte kan byggas något skyddsplank för buller eller flygande skräp ut mot Lärkstigen. Redan idag, med infarten till stationen mot norr, får vi boende på Lärkstigen en hel del skräp in på våra tomter från stationen, och bullernivån vid tömning av glas är hög.

De anser att det torde vara självklart att infarten till återvinningsstationen är från Icaparkeringen, dvs. från öster. På så sätt skulle man kunna bygga ett rejält skyddsplank ut mot Lärkstigen för att mildra olägenheten för närboende i form av buller och flygande skräp. Då skulle även grannarna i söder, på Lärkstigen 1, slippa ha direkt utsikt in mot skräpet och containrarna på stationen.

Sen undrar de om det ens är tillåtet att placera en återvinningsstation så nära ett bostadshus, med tanke på olägenheter från skräp och buller. Finns det inga föreskrifter som reglerar detta?

Fastighetsägarna hoppas och tror att Umeå kommun kommer att ta till er dessa synpunkter i den framtida planeringsprocessen av detaljplanen för Sävar, så att vi alla kan få ett funktionellt och trivsamt centrum i Sävar, såväl för de som kommer utifrån som för oss närboende.

Kommentar

Förtätning och komplettering av Sävar centrum med funktioner som stärker centrum är planens huvudsakliga syfte och helt i enlighet med översiktsplanen. Genom att komplettera befintlig bebyggelse på vissa utvalda platser får man attraktiva bostäder med närhet till både service och Sävarån. Kännetecknet för Sävar är att bebyggelsen håller en låg skala, att områdena är relativt glest exploaterade med stora inslag av vegetation och grönstråk. Just med hänsyn till det centrala läget anser Detaljplanering att den nya bebyggelsen kan göra vissa avsteg från byggnadstraditionen för att stärka centrumkänslan. Bor man i centrala lägen får man vara beredd på att högre exploatering kan ske i samband med att kommunen växer. Med hänsyn till yttrandet har placeringen av flerbostadshuset dragits in från gatan (minst 4 meter). Detta för att minska upplevelsen av den högre bebyggelsen då den är mer anpassad till centrummiljön än angränsande befintlig bebyggelse.

Vid avvägande av allmänna- och enskilda intressen så bedöms bostäder vara av större vikt än det befintliga grönområdet, särskilt i detta centrumnära läge. Grönområden finns det gott om i anslutning till planområdet och kommunen anser att dessa träd inte är särskilt bevarandevärda. Nya träd kommer att tillföras parkeringarna. Dessa har såklart inte samma kvaliteter som de befintliga med kommer att tillföra andra egenskaper för stadsrummet.

Återvinningsstationens placering kvarstår då det bedöms lämpligt att den angörs via allmän plats istället för kvartersmark som i dagsläget. Till viss del kommer området att inhägnas men då avsikten är att angöring ska ske från Lärkstigen innebär detta vissa begränsningar. Det finns inga tillämpbara föreskrifter eller regler för återvinningsstationer i anslutning till bostadsbebyggelse. Se även kommentar till Umeå vatten och avfalls yttrande.

Planbeskrivningen revideras genom att planbestämmelsen [p1] ”Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt 2 meter från angränsande allmän plats och som närmast 4 meter från annan fastighet inom kvartersmark” utgår. Istället regleras byggrätten med prickad mark, dvs byggnad får inte uppföras. I övrigt föranleder yttrandet ingen ändring av detaljplanen.

Ändringar efter samråd

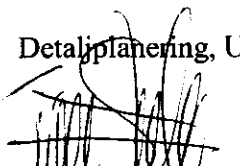
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kompletteras med beräkningar (redovisade i bullerkartor) över framtida bullersituation för bostadsbebyggelsen utmed Generalsvägen. Berörda områden längs Generalsvägen har justerats med hänsyn till bullersituationen. Byggrätter har flyttats med utökad prickmark för att undvika de mest utsatta områdena, detta framgår inte av bullerkartorna i planbeskrivningen. För att säkerställa god boendemiljö har även skyddsbestämmelser införts på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med förslag på utformning av gemensamma parkeringsytor.
- Detaljplanen kompletteras med u-område (inom fastigheterna Sävar 61:1 och 10:10) för att säkerställa ledningar inom kvartersmark och revideras där u-område är inom allmän platsmark (GC-VÄG).
- Planförslagets ursprungliga placering av återvinningsstationen kvarstår. För att få plats med både transformatorstation och återvinningsstation har E-området utökats. Planhandlingarna har kompletterats med skisser över förslag på utformning.
- Sävaråkyrkan (fastigheterna Sävar 10:10, 61:1 och del av 3:65) har fått ändrade bestämmelser. Bestämmelsen [f₁] har reviderats till ”Skala, form eller karaktärsdrag får inte negativt inverka på upplevelsen och förståelsen av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen.” Byggrätten begränsas med en högsta totalhöjd i meter (10,5 m). I samband med att dessa bestämmelser införs tas begränsning av högsta byggnadshöjd, högsta nockhöjd och takvinkel bort. Byggrätten har justerats för att vara 4 meter från angränsande fastighet i väster samt att befintlig huvudvattenledning har säkerställts inom ett u-område på kvartersmarken.
- Planbeskrivningen revideras genom att planbestämmelsen [p₁] ”Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt 2 meter från angränsande allmän plats och som närmast 4 meter från annan fastighet inom kvartersmark” utgår för bostadsbebyggelsen (del av fastigheten Sävar 3:65). Istället regleras byggrätten med prickad mark, dvs byggnad får inte uppföras. Placering av huvudbyggnad blir minst 4 meter från Lärkstigen. Förändringen medför minskad upplevelse av den högre bebyggelsen då den är mer anpassad till centrummiljön än angränsande befintlig bebyggelse.

Utöver detta så har planhandlingarna ändrats på följande punkter:

- Planbestämmelsen [e₁ 000] Största sammanlagda bruttoarea (BTA) i m². Utöver angiven BTA får balkonger inglasas och carport uppföras, har justerats.
- Området för bostäder (del av fastigheten Sävar 3:65) har kompletterats med planbestämmelser som reglerar total bruttarea om 2200 m² BTA [e₁ 000], samma byggrätt regleras med en total byggnadsarea om 450 m² BYA [e₂ 000]. Dubbelregleringen indikerar att man kan upprätta fyra våningar exklusive källare som kan innefattas av förråd. På gården möjliggörs även för förråd om 25 m² BTA [e₃ 000] för exempelvis ett miljöhus, även carport får uppföras utöver angiven BTA. Förändringen innebär ingen praktisk skillnad.
- Området för Bostäder, handel i bottenvåning söder om Generalsvägen har tillförts planbestämmelsen [f₁] medan [f₃] utgår.
- Planbestämmelsen [p₁] Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med angränsande allmän plats och som närmast 4 meter från annan fastighet inom kvartersmark, har justerats.
- Bestämmelsen om reglering av bostadsbebyggelse [v] utgår. Förändringen innebär att man kan bygga 1600 m² BTA bostäder om man uppnår gällande parkeringsbehov och riktlinjer för friytor inom kvartersmark.
- Mindre redaktionella och språkliga justeringar har även gjorts.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Anna Åslin
Planarkitekt