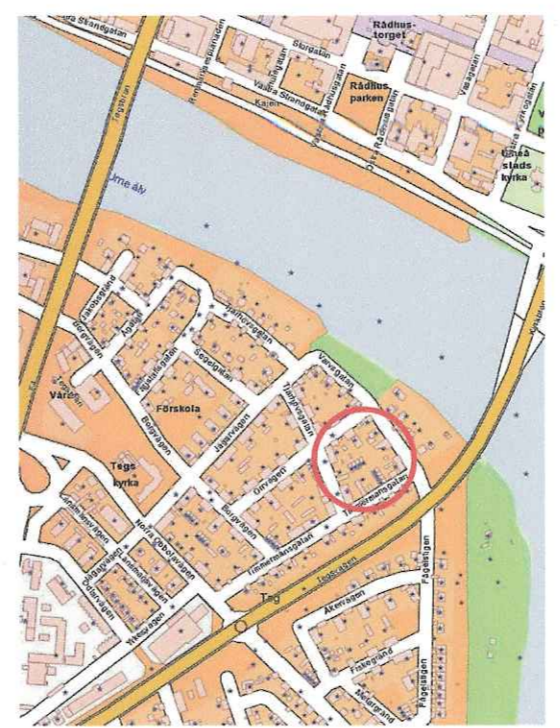
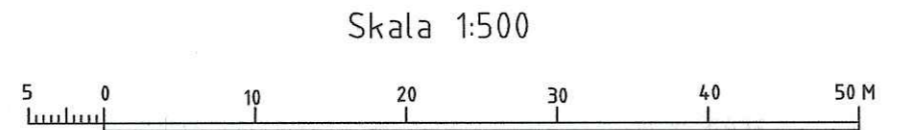


PLANKARTA
E 150500

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2012-02-07
Reviderad
Anna Helonen
Lantmätare
Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans och punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1986 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun



Översiktsskarta



Skiss på gatuperspektiv från Orrvägen norr
Illustration: Consultec



Skiss på gatuperspektiv från Tjärhovsgatan söder
Illustration: Consultec

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BK Huvudsakligen bostäder med inlag av kontor.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras. Balkonger och burspråk får förekomma mot gatan och ska placeras lägst 3 m över marknivå. Skärmtak över entréer får förekomma. Mindre skärmtak för cykelparkering om högst 15 m² vardera i anslutning till entréer får uppföras.
- Marken får byggas under med planteringsbart bjälklag. Källare får användas för underjordisk parkering. Garagenedfart får anordnas. Entréer och balkonger får förekomma. Bärande bjälklag ska ansluta till gatunivå.

MARKENS ANORDNANDE

- ⊗•⊗ Utfart får inte anordnas
- n Marken ska planteras

PLACERING OCH UTFORMNING

- 11.5 Högsta byggnadshöjd i meter
- 15.0 Högsta totalhöjd i meter
- v₁ Takvåning medges för 60% av takytan och får uppföras till en byggnadshöjd av högst 3,5 m. Takvåningen ska vara indragen minst 1 m från fasadliv samt utformas med ett lätt uttryck.
- f₁ Ny bebyggelse ska utformas med slätputsad fasad
- Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot gata
- Entréer ska vara genomgående så att trapphus kan nås från gata och från gård
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefriden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Fastighetsindelingsbestämmelse (tomtindelning) 2480K-154/1944 fastställd 1944-05-02, upphävs för Nötskrikan 1.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

BESLUT

Antagen BN 2013-10-25
Laga kraft 2015-03-26
Vidimeras *FB*

Detaljplan för fastigheten
NÖTSKRIKAN 1 inom TEG
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering maj 2013
Reviderad i september 2013

Tomas Strömberg
Tomás Strömberg
Planchef

Magdalena Blomquist
Magdalena Blomquist
Planarkitekt

2480K-P15/5



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 11-21
Datum: 2015-03-27
Handläggare: Magdalena
Blomquist

Detaljplan för fastigheten NÖTSKRIKAN 1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-10-25, § 231

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen som 2014-02-03 beslutar att avslå överklagandena.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2014-09-19 beslutar att ändra Länsstyrelsens beslut och upphäva Byggnadsnämndens antagande.

Byggnadsnämnden ansöker 2014-09-24 om prövningstillstånd för att överklaga beslutet till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen, Svea Hovrätt, meddelar prövningstillstånd och beslutar i sitt domslut att man fastställer Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-03-26.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, dag som ovan

Inger Södermark

Inger Södermark
Plantekniker, registrator

2480K-P15/5



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2015-03-26
Stockholm

Mål nr
P 9186-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-09-19 i mål nr P 440-14, se bilaga

KLAGANDE

Umeå kommun
901 84 Umeå

MOTPARTER

1. Brynolf Alexandersson
Timmermansgatan 8 B
904 20 Umeå

2. Eva Alexandersson
Samma adress som 1

3. Berit Brändström
Timmermansgatan 6 A
904 20 Umeå

4. Leif Brändström
Samma adress som 3

5. Andreas Forsberg
Tjärhovsgatan 22 E
904 20 Umeå

6. Anna Lundgren
Samma adress som 5

7. Pia Friberg
Tjärhovsgatan 22 C
904 20 Umeå

8. Henrik Nygren
Samma adress som 7

9. Annelie Germann
Timmermansgatan 8 C
904 20 Umeå

10. Fredrik Germann
Samma adress som 9

Dok.Id 1193348

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

11. Katarina Hamberg
Tjärhovsgatan 22 B
902 40 Umeå

12. Pär Salander
Samma adress som 11

13. Anders Johansson
Tjärhovsgatan 22 D
904 20 Umeå

14. Christina Modin Johansson
Samma adress som 13

15. Maj-Britt Omma
Timmermansgatan 8 D
904 20 Umeå

16. Gunnar Sandberg
Samma adress som 15

17. Anders Sundström
Timmermansgatan 8 A
904 20 Umeå

18. Ulrika Sundström
Samma adress som 17

19. Anders Tengman
Timmermansgatan 6 D
904 20 Umeå

20. Elisabeth Tengman
Samma adress som 19

21. Gun Vikström
Timmermansgatan 6 C
904 20 Umeå

22. John Vikström
Samma adress som 21

23. Märith Walleskog
Timmermansgatan 6 B
904 20 Umeå

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Nötskrikan 1 inom stadsdelen Teg i Umeå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.

 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 25 oktober 2013, § 231, dnr PLA 11-21, att anta detaljplan för fastigheten Nötskrikan 1 inom stadsdelen Teg.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa nämndens beslut att anta detaljplanen.

Brynolf Alexandersson, Eva Alexandersson, Fredrik Germann, Annelie Germann, Maj-Britt Omma, Andreas Forsberg, Anna Lundgren, Pär Salander, Katarina Hamberg, Anders Johansson, Christina Modin Johansson, Pia Friberg, Henrik Nygren, Berit Brändström, Leif Brändström, Märit Walleskog, Gun Vikström, John Vikström, Elisabeth Tengman, Anders Tengman, Ulrika Sundström och Anders Sundström har bestritt bifall till överklagandet och har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Detaljplanen för Nötskrikan 1 strider inte mot Umeå kommuns översiktsplan. Mark- och miljödomstolen har tolkat översiktsplanen för strikt. I översiktsplanen står angivet att "Umeås framtida tillväxt föreslås framför allt koncentreras till stadens centrala delar", där enligt fördjupad översiktsplan hela centrala Teg ingår. Vidare står det i den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för Teg att "De befintliga kvarteren bör gradvis kunna förtätas med nya bostäder och lokaler. På längre sikt bör en mer omfattande omvandling av vissa kvarter närmast älven prövas. Särskilt i de kvarter som ligger centralt mellan broarna." Syftet med översiktsplanen är inte att i detalj peka ut vilka områden inom kommunen som särskilt ska förtätas. Av översiktsplanen framgår att det är området mellan broarna som ska förtätas, vilket innefattar hela centrala Teg. De gulmarkerade områdena i översiktsplanen benämns med beteckningen *omvandlingsområden* och det innebär att marken kan ändra användning från dess nuvarande användning, t.ex. från industriändamål till bostadsändamål.

Då detaljplanen inte strider mot översiktsplanen hade byggnadsnämnden befogenhet att anta detaljplanen. Markens användning ändras inte utan blir fortsatt bostadsändamål

med inslag av viss verksamhet i form av kontor. På fastigheten finns redan en byggnad med lägenheter. Den nya planen tillåter ett hus med en ytterligare våning. Den påverkan som detaljplanen medför drabbar uteslutande de boende i kvarteret. Nämnden har av den anledningen gjort bedömningen att detaljplanen visserligen är av intresse för enskilda boende i kvarteret men av ringa allmänt intresse. Eftersom andra förutsättningar föreligger för kvarteret Nötskrikan än för närliggande kvarter med bevarandevärd bebyggelse får antagandet av detaljplanen inte prejudicerande verkan för övriga kvarter i området. Detaljplanen är av den anledningen inte av större vikt eller av principiell betydelse. Nämnden har därför haft befogenhet att anta detaljplanen med stöd av ett delegationsbeslut från kommunfullmäktige.

Nämnden har svårt att se att skuggningen av närliggande fastigheter medför sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen. Med hänsyn till att fastighetsägarna kan anlägga sina uteplatser gemensamt på gemensamhetsanläggning eller på andra sidan huset, anser nämnden att skuggbildningen av den anledningen inte kan anses som en betydande olägenhet. Utredningen i målet visade visserligen att den tillåtna byggnadshöjden i detaljplanen skulle medföra ökad skuggbildning på uteplatser, gatuplan och övervåningen till angränsande fastigheter under vissa tider under sommarhalvåret. Men att anse den ökade skuggbildningen i detta fall som en betydande olägenhet skulle vara en alltför långtgående tolkning. Det skulle medföra att kommunens möjlighet att planlägga och expandera områden i framtiden kraftigt försvåras. Med hänsyn till att området är tätbebyggt är det oundvikligt att byggnaderna kommer att skugga varandra vid en framtida exploatering. Kvarteret Nötskrikan ligger inom en central del av Umeå. I dessa delar av staden har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader skuggar redan befintlig bebyggelse. Det är av allmänt intresse att bygga nya bostäder med hänsyn till Umeås bostadsbrist. Det allmänna intresset av att förtäta området väger tyngre än det enskilda intresset av att inte förändra ljusförhållandena på de närliggande fastigheterna.

Pär Salander och **Katarina Hamberg** har anfört bl.a. följande. Nämnden försöker retroaktivt omtolka vad som står i den fördjupade översiktsplanen för att kunna inkludera Nötskrikan 1 i förtätningsområdet. Stadsdelen Teg är påtagligt homogen. Att mitt i detta område bygga en koloss på fem våningar med given prejudicerande

innebörd för området är i ett demokratiskt perspektiv närmast stötande. Detaljplanen tillåter ytterligare 2,5 våningar. Som boende i Teg har man ingen anledning att räkna med en förtätning. Teg mellan broarna skiljer sig på det sättet från de centrala delarna av Umeå, med en hel del hög bebyggelse och blandade verksamheter i stadens egentliga kärna. Inget i den fördjupade översiktsplanen talar för att man tänkt sig förtätning av Teg mellan broarna.

Brynolf Alexandersson, Eva Alexandersson, Fredrik Germann, Annelie Germann och Maj-Britt Omma har anfört bl.a. följande. Detaljplanen saknar stöd i översiktsplanen. Det har varit ett politiskt syfte att detaljplanen för Nötskrikan 1 skulle få en prejudicerande betydelse för området Teg. Nämnden har inte haft rätt att besluta om antagande av detaljplanen eftersom den är av principiell betydelse och avviker från den fördjupade översiktsplanen. Information om denna avvikelse har inte upptagits i kungörelsen av förslaget till detaljplan. Teg är inte lika hårt exploaterat som Umeå centrum. Den låga bebyggelsen är utmärkande för hela stadsdelen Teg där endast Tegskyrkan avviker med högre byggnadshöjd. Skuggningen vid ett genomförande är omfattande avseende radhusfastigheterna Timmermansgatan 8 A-D med konsekvenser för både boendemiljö och värde. Detaljplanen strider därför mot 2 kap. 9 § PBL.

Anders Johansson, Christina Modin Johansson, Pia Friberg och Henrik Nygren har hänvisat till sitt överklagande till mark- och miljödomstolen samt anfört bl.a. följande. I översiktsplanen åskådliggör kommunen tydligt på visualiserad bild "före" och "efter" förtätning hur Teg ska gestaltas. Att bygga ett femvåningshus mitt mellan befintliga radhus och på kort avstånd saknar idag motsvarighet i Umeå. Det är stor skillnad mellan Teg och centrala staden på andra sidan älven. Centrala staden har tät stadsbebyggelse och Teg har tät småhusbebyggelse. Den nya planen medför ytterligare två våningar och en helt förändrad takkonstruktion. Allt har stor påverkan på närboende. Beslutet angående Nötskrikan 1 kommer få vittgående konsekvenser för hela området.

Berit Brändström, Leif Brändström, Märith Walleskog, Gun Vikström, John Vikström, Elisabeth Tengman, Anders Tengman, Ulrika Sundström och Anders Sundström har hänvisat till vad de anfört i underinstanserna samt tillagt bl.a. följande.

De grundläggande felen med detaljplanen är dels att den tagits i fel forum, dels att planens omfattning hållits så begränsad att ett av de grundläggande syftena med en sådan, att möjliggöra en sammanhållen stadsplanering, gått förlorad.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

En myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna (13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL).

Frågorna i målet är om det föreligger förfarandefel på grund av att detaljplanen avviker från översiktsplanen eller att byggnadsnämnden inte har haft befogenhet att besluta om antagande av detaljplanen. För det fall antagandet av detaljplanen inte är behäftad med någon av dessa formella brister uppkommer frågan om den skuggbildning som ett genomförande av planen kommer att medföra innebär en betydande olägenhet för de närboende.

Behöver Mark- och miljööverdomstolen hålla syn?

Domstolen ska hålla syn på stället om det behövs (3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar). Mark- och miljööverdomstolen bedömer att syn i det här fallet är obehövligt. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Avviker detaljplanen från översiktsplanen?

Kommunens översiktsplan är inte bindande men har en vägledande betydelse. Av översiktsplanen ska grundragen i fråga om den avsedda användningen av mark- och vattenområden framgå och översiktsplanens innebörd och konsekvenser ska kunna utläsas utan svårighet.

Avviker ett förslag på detaljplan från översiktsplanen finns det vissa särskilda regler om förfarandet, exempelvis ska det av underrättelsen om planförslaget framgå bl.a. om förslaget avviker från översiktsplanen (5 kap. 19 § första stycket 2 PBL).

För centrala Umeå gäller en ändring, fördjupning, av den kommuntäckande översiktsplanen antagen den 29 augusti 2011. I fördjupningen av översiktsplanen redovisas inledningsvis (s. 8-9) vilka områden som ingår i centrala Umeå, däribland de centrala delarna av Teg. I avsnittet om strategiska överväganden (s. 12) anges bl.a. kommunens övergripande mål om ”den täta staden”. Där beskrivs att Umeås tillväxt så långt som möjligt ska samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Under rubriken ”Ny bebyggelse” (s. 30) anges att lämpliga lägen för ny bebyggelse för att uppnå en god balans mellan gammalt och nytt generellt finns i de utpekade förtättningsstråken längs trafiklederna, men även i de befintliga kvarteren. Vidare framgår i fördjupningen av översiktsplanen att möjligheterna till förtätning varierar från stadsdel till stadsdel. Beträffande Teg (s. 44) anges bl.a. att de befintliga kvarteren bör gradvis kunna förtätas med nya bostäder och lokaler. På en illustration i den fördjupade översiktsplanen (s. 27) pekas vissa kvarter inom stadsdelen Teg ut som ”primära förtättningsstråk med tät blandstad”.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan ovan nämnda formuleringar utan svårighet ges den innebörden att kvarteret Nötskrikan ska kunna förtätas med ett nytt och högre hus intill ett äldre och lägre hus. Den ovan nämnda illustrationen ger ytterligare stöd för detta. Detaljplanen avviker därför inte från översiktsplanen.

Har byggnadsnämnden haft befogenhet att besluta om antagande av detaljplanen?

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 (5 kap. 27 § PBL).

Ett beslut att anta detaljplaner som är av rutinkaraktär eller av ringa intresse från allmän synpunkt bör kunna delegeras. Däremot bör fullmäktige själva anta detaljplaner för större områden, planer som reglerar många motstridiga intressen, särskilt känsliga

miljöer eller som är av principiellt intresse. En översiktsplanen kan utformas så att planen i tillräcklig grad kommer att innehålla fullmäktiges direktiv för detaljplane-läggningen. Översiktsplanen blir i sådana fall ett bra underlag för att besluta om delegation av detaljplaner inom entydiga och avgränsade områden i kommunen. En genomarbetad översiktsplan kan alltså ge möjlighet till en ökad delegation (se prop. 1985/86:1 s. 624 f.).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den aktuella detaljplanen berör endast en fastighet. På den aktuella fastigheten finns redan ett flerfamiljshus som ska rivas och ersättas med ett högre flerfamiljshus. Den nuvarande markanvändningen kommer alltså inte att ändras med den nya detaljplanen. 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. Eftersom den något högre byggnadshöjden ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen har detaljplanen inte heller principiell betydelse. Detaljplanen är sammantaget av sådan karaktär att byggnadsnämnden har haft befogenhet att besluta om antagande.

Innebär de förändringar som planen möjliggör en betydande olägenhet för de närboende?

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (1 kap. 2 § PBL). Vid planläggning ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intresse (2 kap. 1 § PBL). En byggnad får inte placeras eller utformas så att den eller deras avsedda användning medför betydande olägenheter för omgivningen (2 kap. 9 § PBL). Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste alltså vara något högre i vissa fall (se prop. 1985/86:1 s. 484).

Av utredningen i målet framgår att ett genomförande av planen kommer att medföra vissa förändringar för de närboende i form av ökad skuggbildning. Det berörda området ligger i centrala Umeå. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen

DOM

P 9186-14

kommer de förändringar som planen möjliggör inte att innebära sådana betydande olägenheter för de närboende att kommunen har överskridit sitt handlingsutrymme enligt 1 kap. 2 § PBL. Kommunen har inte heller gjort en felaktig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Mark- och miljödomstolen har därför inte haft fog för att upphäva planen på denna grund.

Slutsatser

Sammanfattningsvis avviker inte detaljplanen från översiktplanen och nämnden har inte överskridit sin befogenhet vid antagandet av planen. Något förfarandefel föreligger därmed inte. Vidare innebär inte skuggbildningen för de närboende en sådan betydande olägenhet som skulle stå i strid med 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt har det framkommit skäl som medför att planen inte kan godtas. Med bifall till kommunens överklagande ska mark- och miljödomstolens dom därför ändras och nämndens antagandebeslut fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent.

Föredragande har varit Åsa Talvik.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-09-19
meddelad i
Umeå

Mål nr P 440-14

KLAGANDE

1. Brynolf Alexandersson, Timmermansgatan 8 B, 904 20 Umeå
2. Eva Alexandersson, Timmermansgatan 8 B, 904 20 Umeå
3. Berit Brändström, Timmermansgatan 6 A, 904 20 Umeå
4. Leif Brändström, Timmermansgatan 6 A, 904 20 Umeå
5. Andreas Forsberg, Tjärhovsgatan 22 E, 904 20 Umeå
6. Pia Friberg, Tjärhovsgatan 22 C, 904 20 Umeå
7. Annelie Germann, Timmermansgatan 8 C, 904 20 Umeå
8. Fredrik Germann, Timmermansgatan 8 C, 904 20 Umeå
9. Katarina Hamberg, Tjärhovsgatan 22 B, 902 40 Umeå
10. Anders Johansson, Tjärhovsgatan 22 D, 904 20 Umeå
11. Anna Lundgren, Tjärhovsgatan 22 E, 904 20 Umeå
12. Christina Modin Johansson, Tjärhovsgatan 22 D, 904 20 Umeå
13. Henrik Nygren, Tjärhovsgatan 22 C, 904 20 Umeå
14. Maj-Britt Omma, Timmermansgatan 8 D, 904 20 Umeå
15. Pär Salander, Tjärhovsgatan 22 B, 902 40 Umeå
16. Gunnar Sandberg, Timmermansgatan 8 D, 904 20 Umeå
17. Anders Sundström, Timmermansgatan 8 A, 904 20 Umeå
18. Ulrika Sundström, Timmermansgatan 8 A, 904 20 Umeå
19. Anders Tengman, Timmermansgatan 6 D, 904 20 Umeå
20. Elisabeth Tengman, Timmermansgatan 6 D, 904 20 Umeå
21. Gun Vikström, Timmermansgatan 6 C, 904 20 Umeå

Dok.Id 215550

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

22. John Vikström, Timmermansgatan 6 C, 904 20 Umeå

23. Märিত Walleskog, Timmermansgatan 6 B, 904 20 Umeå

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

SAKEN

Överklagande av Länsstyrelsen Västerbottens beslut 2014-02-03, 403-8791-2013, detaljplan för Umeå Nötskrikan 1 inom Teg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Västerbottens beslut 2014-02-03 i ärende nr 403-8791-2013, se bilaga 1

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsens beslut upphäver Mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 25 oktober 2013, § 231, att anta detaljplan för fastigheten Nötskrikan inom stadsdelen Teg, Umeå kommun (PLA 11-21).

YRKANDEN M.M.

Klagandena har yrkat i enlighet med domslutet.

Umeå kommun har motsatt sig att det överklagade beslutet ändras.

Klagandena har i det väsentliga till stöd för sin talan åberopat detsamma som vid Länsstyrelsen.

Umeå Kommun har förklarat sig dela de bedömningar som Länsstyrelsen har gjort samt särskilt tillagt att det framgår av kommunens fördjupade översiktsplan från 2011 att ambitionen är att på längre sikt kunna pröva mer omfattande omvandling av vissa kvarter närmast älven; särskilt beträffande de kvarter som ligger centralt mellan broarna. Kommunen har vidare vid Mark- och miljödomstolens sammanträde i målet anfört att den nu aktuella detaljplanen är beslutad som en test av den fördjupade översiktsplanen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

Byggnadsnämnden har inte haft rätt att fatta beslutet om antagande av detaljplanen
Det framgår av handlingarna i målet att byggnadsnämnden har fattat beslutet om antagande av detaljplanen med stöd av ett delegationsbeslut från kommunfullmäktige i Umeå.

Som Länsstyrelsen har anmärkt ska enligt huvudregeln en detaljplan antas av kommunfullmäktige. Befogenheten får dock delegeras till bl.a. byggnadsnämnden om planen inte är av stor vikt eller har principiell betydelse (se 5 kap. 27 § plan- och bygglagen som, utan mer än en rent språklig justering, ersatte den tidigare gällande, motsvarande bestämmelsen i 5 kap. 29 § 1987 års plan- och bygglag).

Beträffande begränsningen i kommunfullmäktiges rätt att delegera sin befogenhet att anta detaljplaner kan vägledning hämtas ur Regeringsrättens avgörande RÅ 1991 ref. 85, vari, med hänvisning till uttalanden ur förarbetena till 1987 års plan- och bygglag (prop. 1985:86/1), fastslogs att bestämmelsen om rätt att delegera befogenheten bl.a. är avhängig att detaljplanen i fråga är av endast ringa intresse från allmän synpunkt eller av rutinkaraktär. Regeringsrätten fastslog i det då aktuella målet att detaljplanen i fråga, bl.a. med hänsyn till omfattande kritik från många närboende, inte var av endast ringa intresse från allmän synpunkt och upphävde det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolen inskjuter här att den "Byggnadsordning för Teg" som byggnadsnämnden i Umeå godkänt år 2006 i det väsentliga får anses sakna intresse för bedömningen i målet, eftersom en byggnadsordning alltsedan 1960-talet inte har någon juridisk betydelse vid kommunernas markplanering. Ett byggnadsnämndens "godkännande" av en byggnadsordning är följaktligen inte ett beslut som kan överklagas i den ordning som enligt såväl 1987 års som den nu gällande plan- och bygglagen garanterar ett medborgarinflytande vid en regelrätt tillkomst av kommunernas underlag för den fysiska planeringen.

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) rörande de centrala stadsdelarna i Umeå, antagen av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011, kompletterar kommunens översiktsplan från 1998, vilken är mycket allmänt hållen, men det saknar, som nyss sagts, betydelse vid prövningen i målet huruvida FÖP:en är mer eller mindre överensstämmande med byggnadsnämndens "byggnadsordning".

FÖP:en ger, som Länsstyrelsen också har konstaterat, knapp vägledning för senare detaljplanering i stadsdelen Teg, fränsett vissa särskilt utpekade expansionsområden, som inte omfattar den fastighet som den nu aktuella detaljplanen gäller (se särskilt FÖP s. 27, 29 och 44). Med beaktande av detta och av den tämligen omfattande kritik planförslaget har mött från närboende, särskilt på grund av den avvikelse rörande byggnadshöjd jämfört med bebyggelsen inom området i övrigt, står det alltså klart att detaljplanen inte är av endast ringa intresse från allmän

synpunkt. Vid bedömningen av kritikens omfattning får det vidare särskild betydelse att – genom att detaljplanen omfattar endast en fastighet inom Teg – samrådskretsen och kretsen av dem som har rätt att överklaga detaljplanen har begränsats i betydande grad i förhållande till vad som hade blivit fallet om planen hade reglerat förhållandena inom hela det ändå mycket begränsade område som stadstelen Teg omfattar.

Byggnadsnämnden borde alltså inte ha fattat beslut om antagande av detaljplanen, utan enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen överlämnat ärendet till avgörande av kommunfullmäktige. Byggnadsnämnden har genom att anta detaljplanen överskridit sin befogenhet. Antagandebeslutet ska redan på denna grund hävas.

Härtill kommer att detaljplanen även enligt kommunens egen mening har antagits som en ”test” av FÖP:ens räckvidd. Enligt Mark- och miljödomstolens mening kan detta knappast ha någon annan avsedd innebörd än att den nu antagna planen – om den ligger fast – får vägledande betydelse vid kommande detaljplanefrågor rörande andra fastigheter inom Teg. Det står alltså klart att detaljplanen är avsedd att få en principiell betydelse för även andra fastigheter inom Teg som inte i FÖP:en är utpekade som särskilt skyddsvärda. Även med hänsyn till denna omständighet har alltså byggnadsnämnden överskridit sin befogenhet genom att anta planen i stället för att överlämna ärendet till kommunfullmäktige.

Konsekvenserna av detaljplanen är inte förenliga med PBL

Som Länsstyrelsen har anmärkt kommer den enligt den antagna detaljplanen tillåtna byggnadshöjden medföra betydande skuggningseffekter inte bara på uteplatserna utan även på hela gatuplanet och även på övervåningen under eftermiddagar och tidiga kvällar på framför allt radhusen på Timmermansgatan 8, även vid midsommartid. Än mer påtaglig blir skuggningseffekten naturligtvis under månaderna före och efter juni. Dessa olägenheter är knappast av den arten att den pågående markanvändningen avsevärt försvåras, varför fastighetsägarna troligen inte kan påräkna någon möjlighet till ersättning för s.k. planskada enligt bestämmelserna därom i 14 kap. plan- och bygglagen, trots att detaljplanen

sannolikt skulle komma att medföra påtagliga negativa effekter på marknadsvärdet på fastigheterna och även försämma boendemiljön genom att fastigheterna under en stor del av året förläggs i skugga under den tid de boende har möjlighet att vistas i hemmet efter ordinarie arbetstid. Detaljplanen strider därför mot bestämmelsen i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, vari bl.a. föreskrivs att planläggning inte får ske så, att betydande olägenhet uppkommer för omgivningen. Här bör tilläggas att Regeringsrättens avgörande 1990 ref. 52 inte kan vara vägledande vid Mark- och miljödomstolens prövning, eftersom det målet gällde en fråga om bygglov i enlighet med en redan gällande detaljplan och inte som nu en prövning vid planläggning.

Förslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen

I den fördjupade översiktsplanen från 2011 sägs visserligen i ett allmänt hålllet uttalande på s. 15, att nya stads kvarter ska fogas till de gamla på ett sådant sätt att en spännande kontrast mellan gammalt och nytt, högt och lågt, glest och tätt kan förstärka de befintliga kvaliteterna. Uttalandet – i synnerhet vad gäller uttrycket ”förstärka de befintliga kvaliteterna” – är så allmänt hålllet att det knappast är möjligt att avgöra om ett planförslag strider häremot. Såvitt gäller orden ”högt och lågt” får emellertid sägas att FÖP:en i denna del ger stöd för högre bebyggelse än den nuvarande.

FÖP:en innehåller emellertid på s. 26 f. preciseringar. Där sägs (s. 27) att möjligheterna till förtätning varierar från stadsdel till stadsdel och att varje stadsdel därför behandlas för sig, med riktlinjer för stadsdelsutveckling m.m.. För bl.a. stadsdelen Teg anges i en figur på samma sida vilka s.k. förtättningsstråk som är aktuella. Kvarteret Nötskrikan finns inte med i den figuren. Ytterligare en förtydligande beskrivning lämnas därefter på s. 44, där omvandlingsområdet anges till vissa ytor inom en gul begränsningslinje och genom en grön linje som markerar ”stadens möte med älven” där det på andra ställen i FÖP:en anges att en utveckling med ny, högre bebyggelse bör vara möjlig. I en grönfärgad ruta på s. 45 sammanfattas därefter riktlinjer för stadsdelsutveckling. Där sägs att trafikleder ska omvandlas till stadsgator, att ny blandstadsbebyggelse ska byggas längs nuvarande

trafikleder samt att fler parker och en sammanhängande strandpromenad ska byggas.

Mot bakgrund av vad som nu redovisats står det enligt Mark- och miljödomstolens mening klart att den överklagade detaljplanen avviker från FÖP:en. Detta skulle ha rätteligen ha framgått av kungörelsen av förslaget till detaljplan (se 5 kap. 19 § plan- och bygglagen), men så var inte fallet. En sådan brist ska regelmässigt leda till att beslutet om antagande av detaljplan upphävs.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen har funnit att byggnadsnämnden inte hade rätt att besluta om antagande av den överklagade detaljplanen, att detaljplanen medför sådana olägenheter för omgivningen att den inte är förenlig med plan- och bygglagen och att detaljplanen avviker från den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna i Umeå kommun utan att information om avvikelsen upptagits i kungörelsen av förslaget till detaljplan. Var och en av dessa brister utgör tillräckligt skäl för att antagandebeslutet ska upphävas.

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åke Söderlind, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 10 oktober 2014.



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2014-02-03

Delg.kvitto

Enligt sändlista

1(9)

Ärendebeteckning
403-8791-2013

Arkivbeteckning

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:3

INKOM: 2014-02-24
MÅLNR: P 440-14
AKTBIL:

Överklagande av detaljplan för Nötskrikan 1 inom Teg i Umeå (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagningarna av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 25 oktober 2013 § 231, att anta reviderad detaljplan för fastigheten Nötskrikan 1.

Länstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen, se bilaga.

Motivering

Den nu överklagade detaljplanen avser en fastighet - (nr 1) inom kvarteret Nötskrikan i stadsdelen Teg i Umeå. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för förtätning med i huvudsak bostäder med inslag av kontor.

För Länstyrelsens prövning gäller den förutsättningen att planläggning är en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom lagstiftningens ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön och bebyggelsen i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. Detta brukar kallas att kommunen har ett planmonopol. De lämplighetsbedömningar som görs av kommunen bör därmed tillmätas stor vikt.

De frågor som Länstyrelsen har att pröva och som klagandenas invändningar sammantaget handlar om är dels om kommunfullmäktige skulle ha beslutat om detaljplanen i stället för byggnadsnämnden, dels om detaljplanen ska anses strida mot gällande översiktsplan (fördjupning för de centrala stadsdelarna, FÖP), dels om konsekvenserna för omgivningen är tillräckligt utredda och i så fall om de är förenliga med PBL.

Är beslutsnivån i kommunen rätt?

Kommunfullmäktige får överlåta åt byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Frågan är då om den nu

antagna planen är av stor vikt eller har principiell betydelse. Planen är en så kallad frimärksplan som avser endast en fastighet inom ett sedan länge bebyggt stads kvarter inom stadsdelen Teg i Umeå tätort. Markanvändningens inriktning förändras inte utan blir fortsatt bostadsändamål med inslag av viss verksamhet - närmare bestämt kontor i den nya planen jämfört med möjlighet till särskilt medgivande av nämnden för "samlings-salar och garage samt lokaler för handel och hantverk" enligt hittills gällande plan. Kvarteret Nötskrikan, liksom omgivande kvarter, präglas idag av en relativt låg bebyggelse med byggnader i två våningar samt källare och inredda vindsvåningar. I några av kvarteren norr och väster om Nötskrikan finns sammanhållna bebyggelseområden med flerfamiljshus från 50-och 60-talet som bevarats i ursprungligt utförande. De områdena har pekats ut som värdefull bebyggelse i kommunens byggnadsordning. Byggnadsordningen förespråkar ett förhållningssätt som innebär att dessa byggnader vårdas och underhålls med hänsyn till ursprunglig karaktär. I kvarteret Nötskrikan har vare sig kvarteret som helhet eller någon bebyggelse särskilt pekats ut eller omnämnts. Kvarteret har också en mer varierad bebyggelse av blandad ålder. Där finns såväl fristående enbostadshus som radhuslängor och flerfamiljshus i olika utförande och storlek. Gemensamt är dock att byggnadernas höjd hållits relativt enhetlig och inget hus är högre än det som nu finns inom planområdet och som avses ersättas med ett flerfamiljshus i fem våningar. Som generella utgångspunkter för utvecklingen av Teg anger byggnadsordningen bland annat ett samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering samt förhållningssätt vad gäller materialval och färgsättning m.m.

Den nu antagna detaljplanen innebär att man på ett tydligt sätt ger möjlighet till att bryta kvarterets relativt låga höjdprofil som också kännetecknar och hela området mellan broarna. Hittills avviker endast Tegskyrkan och något enstaka flerfamiljshus i de nordligaste delarna av området, intill före detta E4-bron, från denna profil. Det kan mot den bakgrunden inte uteslutas att den nu överklagade planen kan komma att visa väg för efterföljande liknande planändringar i andra kvarter mellan broarna och att den därför skulle vara av något större vikt eller ha viss principiell betydelse. Med utgångspunkt i byggnadsordningens ovan nämnda beskrivningar menar Länsstyrelsen dock att förutsättningarna skiljer sig i detta kvarter jämfört med huvuddelarna av området mellan broarna där särskilda bevarandevärden finns på ett tydligare sätt. Mot denna bakgrund får planen antas ha endast begränsad vägledande betydelse för kvarter där bevarandevärden finns. Till detta kommer att kommunens fördjupade översiktplan (FÖP) för de centrala stadsdelarna, där Teg ingår, anger en förtättningsambition genom högre bebyggelse (s 30) så även för Teg. Där sägs allmänt bland annat att "Lämpliga lägen för ny bebyggelse för att uppnå en god balans mellan gammalt och nytt finns generellt i de utpekade förtättningsstråken längs trafiklederna, men även i de befintliga kvarteren." och "Bygg högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna" (s.30). Särskilt för Teg sägs att "På längre sikt bör en mer omfattande omvandling av vissa kvarter närmast älven prövas. Särskilt i de kvarter som ligger centralt mellan broarna." (s 44) Endast en tomtrad skiljer kvarteret Nötskrikan från älven. Det får därför bedömas

vara ett av de i FÖP nämnda kvarteren. Även om de största och mest omvälvande förändringarna av Teg enligt FÖP lokaliseras till stråk längs före detta E4 och E12 samt till älvbrinken vid Böleholmarna ger FÖP enligt citatet ovan också visst, om än opreciserat, stöd för omvandling inne i kvarteren mellan broarna. Någon närmare precisering av vad denna omvandling kan förväntas bestå i kan inte utläsas av FÖP som alltså ger en knapp vägledning för senare detaljplanering. Sammantaget bedömer Länsstyrelsen ändå mot ovanstående bakgrund att detaljplanen inte är av så stor vikt eller har sådan principiell betydelse att det utgör hinder för Byggnadsnämnden att enligt gällande delegation anta planen.

Strider detaljplanen mot gällande översiktsplan?

Med hänvisning till vad som sagts om FÖP i ovanstående avsnitt menar Länsstyrelsen å ena sidan att det inte finns något tydligt direkt och specifikt stöd i översiktsplanen för en omfattande förtätning genom höjning av bebyggelsebeståndet inom Teg mellan broarna. Å andra sidan kan ett visst stöd utläsas för åtminstone någon omvandling där och en generell inriktning, för alla centrala stadsdelar, mot en högre bebyggelse. Det kan då inte sägas att detaljplanen för Nötskrikan 1 står i direkt strid mot någon ambition för detta område som kommit till uttryck i FÖP. Länsstyrelsen menar alltså sammantaget att detaljplanen inte strider mot översiktsplanen och att det inte finns skäl att häva detaljplanen på den grunden.

Är konsekvenserna för omgivningen tillräckligt utredda och är de i så fall förenliga med PBL?

De farhågor klagandena framfört gäller främst konsekvenser för stadsbilden och områdets karaktär, trafiksäkerheten, framkomligheten på gatorna runt kvarteret, ökad insyn samt skuggning av närliggande tomter och minskat insläpp av solljus i bostäderna där. Det är dessa verkningar av planen som de anser vara undermåligt utredda. För det fall Länsstyrelsen kommer till en annan slutsats uppkommer frågeställningen om detaljplanens konsekvenser för omgivningen är förenliga med PBL. De bestämmelser i PBL som aktualiseras vid en sådan prövning är 2 kap 6 § punkt 1 och 6 samt 9 §. Där talas om "stadsbilden", "god trafikmiljö" och "säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt".

Inledningsvis menar Länsstyrelsen att den ytterligare insyn som kringliggande fastigheter kan komma att utsättas för inte motiverar någon särskild utredning eller belysning. Det kan utifrån kända omständigheter förutses att insyn i bostäderna ökar på det sättet att ett ökat antal boende i det nya huset ökar antalet personer som kan se till flera av klagandenas fönster. Utöver detta måste det antas att de tillkommande åtminstone översta bostäderna torde möjliggöra viss insyn till tomterna i radhuslängan på Timmermansgatan 6 som inte funnits innan. Den andra konsekvensen som påverkar klagandenas egna fastigheter mer direkt är ljusförhållandena i form av skuggning, ljusinsläpp och utblickar mot öppen himmel. En mindre skuggstudie

har gjorts som visar skuggeffekterna vid tre olika tidpunkter på året och dygnet, dels den 21 juni kl 18.00, dels 21 mars kl 12.00 och dels 22 september kl 15.00. Även om det hade varit bättre med åskådliggörande av skuggning ytterligare ett par tider så kan redan den nu gjorda studien ge en godtagbar bild av skuggningseffekterna vid en full utbyggnad enligt detaljplanen. Bland annat kan konstateras att radhusen på Timmermansgatan 8 kommer att ha skugga på baksidan (nordvästra sidan) av huset och i huvudsak även på fönstren där redan vid 18-tiden den tid på året, midsommarafton, när solen går som högst. Det kan då också konstateras att skuggningen blir alltmer omfattande under aftnar och kvällar ju längre från midsommar man kommer under året. Tidigt i maj och juni liksom i juli och augusti får det därför antas att baksidan av nämnda radhuslänga kommer att vara skuggad eftermiddag och kväll. Övriga klagandes fastigheter bör inte beröras av skuggning i nämnvärd omfattning men kan förväntas få sin utblick mot himlen något begränsad. Utifrån detta menar Länsstyrelsen att skuggstudien, även om ärendet vunnit på en mer utförlig sådan, visar i tillräcklig grad de effekter som planen kan få i detta avseende. *Är då den olägenhet som detaljplanen tillskapar för er så betydande att den skulle strida mot PBL?* Vid denna bedömning måste beaktas att kvarteret ligger inom en central del av Umeå kommuns centralort och att kommunen är en av de mer expansiva i landet. Det finns ett påtagligt underskott av bostäder i staden och FÖP har en tydlig inriktning att förtäta de centrala stadsdelarna. Med dessa förutsättningar är det ofrånkomligt att enskilda ibland får uppleva förändringar i sin närmiljö även om det medför viss negativ inverkan på egna fastigheter och boendemiljö. Sammantaget menar Länsstyrelsen med hänsyn till vad som nu sagts att klagandena i varierande grad riskerar att drabbas av ytterligare insyn och skuggning jämfört med om planen inte hade ändrats, men att denna effekt inte är så betydande att det utgör ett hinder för den nu antagna planen.

Beträffande trafikmiljön och påverkan på denna noterar Länsstyrelsen att detaljplanen säkerställer att det antal parkeringsplatser som krävs enligt kommunens parkeringsnorm kan ordnas inom planområdet/fastigheten Nötskrikan 1, att parkeringsnormen är politiskt förankrad genom att den ingår i FÖP samt att "Gator och Parker" (kommunens gatuförvaltare) inte har några invändningar mot planförslaget. Utöver det finns ingen särskild utredning av trafikflöden, ev problem vid snöröjning, särskilda incidenter eller annat. Däremot har de problem som redan upplevs till följd av parkering längs gatan beskrivits och kommenterats av klagandena. De uppgifterna har inte motsagts eller ifrågasatts av byggnadsnämnden utan endast kommenterats på så vis att det beror på att befintlig bebyggelse har begränsade parkeringsmöjligheter på sina fastigheter. De uppgifter som enligt ovan legat till grund för nämndens beslut att anta detaljplanen får bedömas tillräckliga. Det finns enligt Länsstyrelsens mening inte grund att kräva ytterligare utredning av trafikfrågorna. Umeå kommun har en tydlig ambition och planeringsinriktning att minska bilberoendet. I stället vill man försöka åstadkomma ett paradigmskifte och en övergång från bilanvändande till att cykla, gå och åka kollektivt. Det uttrycks bland annat på följande sätt i FÖP. "Hur konkur-

renskraftig gång- och cykeltrafiken är styrs ofta av vilka fysiska förutsättningar vi planerar i miljön. Det handlar framförallt om att skapa korta resrelationer för att ge cyklister och fotgängare konkurrensfördelar gentemot bilisten. Femkilometersstaden är en viktig strategi i att skapa en kompakt och nära stad med lämpliga avstånd för resor till fots och med cykel." Enligt FÖPs riktlinjer på s 61 ska man bland annat "Planera för en kompakt stadsbyggnadsstruktur som erbjuder korta resrelationer som gynnar människor som går och cyklar." Även utvecklandet av en attraktiv kollektivtrafik ingår i kommunens strategi. Det är mot bakgrund av denna ambition som bilparkeringsnormen har kommit till och ska förstås. I ljuset av detta finns inte grund för att förvänta sig att boende inom Teg ska kunna ha plats för en tätare bilpark än vad parkeringsnormen ger uttryck för. Då detaljplanen ger möjlighet att lösa ett sådant behov inom planområdet, d.v.s. inom Nötskrikan 1, bör konsekvenserna av planen för bilparkering inte anses strida mot de tidigare nämnda reglerna i PBL angående "god trafikmiljö" och "säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt".

När det slutligen gäller kvarterets och det kringliggande områdets karaktär menar Länsstyrelsen att det framstår som uppenbart att den byggnation som möjliggörs genom den antagna detaljplanen innebär en avvikelse från kringliggande bebyggelse. På grund av tillåten totalhöjd och den modernare arkitektur som kan förväntas bli aktuell, måste kommande byggnation antas bli ett ytterligare nytt typinslag i området. Planbestämmelserna anger ändå tydligt höjdmått, villkor för takvåning, krav på fasadmateriell samt placering i förgårdslinje mot gatan m.m. Därtill finns illustrationer med exempel på tänkbart blivande gatuperspektiv. Sammantaget ger detta en tillräcklig bild av hur planområdet påverkar stadsbilden. Någon ytterligare utredning av detta behövs inte enligt Länsstyrelsens mening. Med hänsyn till kvarteret Nötskrikans redan blandade bebyggelse och till att kvarteret inte innehåller några särskilt utpekade bevarandevärden bedömer Länsstyrelsen att den förändring som planen medger ligger inom det handlingsutrymme som kommunens planmonopol innebär. Det saknas då grund att upphäva detaljplanen utifrån den påverkan den ger på stadsbilden i form av planområdets och kringliggande närområdes uttryck och karaktär.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen enligt vad som framgår ovan att detaljplanen är förenlig med bestämmelserna i PBL. Detta gäller de formella kraven för framtagande av planen och att antagandet beslutats av byggnadsnämnden såväl som effekterna för omgivningen. Därför avslår Länsstyrelsen överklagningarna.

Överklagningarna

Det har genom fyra klagoskrifter kommit in överklaganden från fastighetsägare till tolv närliggande radhusfastigheter. Alla klagande vill att Länsstyrelsen ska upphäva Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen så att planen undanröjs. Sammantaget är klagandena missnöjda på följande punkter. Planen baseras på en icke specificerad översiktsplan och står inte i över-

ensstämmelse med denna. Konsekvenserna av planen är inte tillräckligt utredda och belysta framförallt med avseende på trafiksituationen samt för områdets karaktär och närboendemiljön inom klagandenas egna fastigheter. Handläggningen strider mot PBL och är odemokratisk. Planen är av stor principiell och prejudicerande betydelse med konsekvenser för ett mycket större område än Nötskrikan 1. Beslutet skulle ha fattats av kommunfullmäktige och inte av byggnadsnämnden, vilket stöds av 5 kap 12 och 27 §§ PBL. I sin utveckling av skälen har klagandena sammanfattat fört fram följande.

-Henrik Nygren och Pia Friberg, Anders Johansson och Christina Modin Johansson:

I översiktsplanen beskriver man omvandlingsområden och nämner, då det gäller Teg, trafiklederna E4 och Kyrkbron när trafiken kan läggas om. Då det gäller Kyrkbroleden är det östra körfältet som berörs, alltså inte ens angränsande till området mellan broarna. Detta är en större förändring utan stöd i översiktsplanen. Varför har man valt att inte tydliggöra området mellan broarna i översiktsplanen? Detaljplanen för Nötskrikan är ett försök att kringgå behovet av en helhetsplan för området och få ett prejudikat för att bygga högt i låghusområdet. Klagandena ser detta som en stor förändring av principiell betydelse och ifrågasätter om det ska beslutas på detta sätt och utan helhetsanalys. Det saknas konsekvensbeskrivning för påverkan på trafiksituationen. Området bär på ett strukturellt problem med allmän brist på parkeringar. Under vintern kan vägarna redan idag blockeras. Problemet kan förväntas öka då källarutrymmen nu görs om till bostäder. Det finns inte något förslag att åtgärda detta. Föreslagna parkeringar på 0,6-0,75 st/lägenhet känns fullständigt naivt. Sanningen är att hushållen i stor omfattning förfogar över två bilar. Klagandena ser inte någon konsekvensbeskrivning för närliggande fastigheter och ingen hänsyn tas till dem. Utredning eller sammanställning av detta finns inte. I kommunens bedömning av miljö berörs två saker. Den ena är skuggning utifrån en bristfällig studie som bara visar skuggor dagtid förutom kl 18.00 på midsommarafton. Insyn, ljud, ljus och trafiksituation behandlas inte här. Det andra är stadsbilden. Enligt kommunens bedömning enligt kriterierna i MKB-förordningen ska en kvarters och stadsdelsstudie genomföras. Det tycks inte ha skett. Byggnaden är inte i stil med övrig bebyggelse. Det tänkta huset blir fem våningar. Klagandena har inte hittat någon annanstans där man placerat ett femvåningshus mellan radhusen. Det närmsta de kommer är Dragonfältet. Men där är husen inte lika nära och de som bor där har vetat och valt detta från början. Planen innebär inte varsamhet i förhållande till befintlig bebyggelse som riktlinjerna stipulerar. *Sammantaget* är ljus, ljud, trafiksituation, påverkan på stadsbilden, kultur etc undermåligt eller inte alls berört i detaljplanen. Planen bör därför betraktas ha stor inverkan på närboende. Den är därför av stor vikt och borde ha föregåtts av en stadsbildsanalys för hela området med tydligare riktlinjer för bevarande och nybyggnation/förtätning som visar var det är lämpligt och olämpligt med höga hus i stället för att nu med prejudiceffekt lämnas att avgöras av enskilda entreprenörer. Regeringen undanröjde i ett annat fall i samma stadsdel, Tegsberg 1, en detaljplan med motivering att den inte gav stöd för konsekvenserna för närboende. Kla-

gandena ser det samrådsförfarande som varit som en skenprocess, med korta och olämpligt förlagda tider, vid semestrar och skolexamen, att sätta sig in i handlingar och yttra sig. Ärendet har handlagts så snabbt att inte alla i tid inkomna synpunkter kom med i underlaget. Viljan att köra igenom förslaget var avgörande. En ny beredning behövs och kommunen bör hitta ett samspel mellan miljö, kvarterskultur och sakägare. Det finns bland sakägarna en stor förståelse för att hitta en lösning.

-Leif Brändström m.fl. för Nötskrikan 11 och 17-23:

De skäl som klagandena framfört är i huvudsak samma som ovan och rör dels att handläggningen strider mot PBL och är odemokratisk, dels detaljplanen och kopplingen till översiktsplanen och gällande stadsplan för Teg samt dels bristfällig belysning av konsekvenserna. Utöver ovanstående påpekas följande. Trots planens stora principiella betydelse har den enbart handlagts med normalt planförfarande utan föregående detaljplaneprogram eller kvartersutredning. Farhågorna om prejudicerande betydelse berörs överhuvudtaget inte av Byggnadsnämnden trots att det varit ett uttalat politiskt syfte vid sidan om detaljplanens uppgivna syfte. Enligt PBL ska en detaljplan antas av kommunfullmäktige som bara får delegera om planen inte är av stor vikt eller av principiell betydelse. Det strider mot PBL att Byggnadsnämnden har beslutat i detta fall då planen är av både stor vikt och principiell betydelse. Genom att inte göra planen för ett större område har man åsidosatt intentionerna i 5 kap 12 § PBL att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan för medborgarna. BN har genom en dold agenda skapat ett prejudicerande beslut om en större förändring för hela området genom att använda en detaljplan för en enskild fastighet. Den planerade bebyggelsen med indragen takvåning och 15 m höjd är inte utformad med hänsyn till karaktärsdrag i omgivande värdefulla bebyggelseområden som planbeskrivningen anger att den ska vara. Höjden påverkar omkringliggande byggnader när det gäller utsikt, utblick, insyn, solinsläpp, skuggbildning samt livskvaliteten. Nivåskillnaden på 60 cm över klagandenas fastigheter gör att "höghusinttrycket" ytterligare förstärks. Skuggstudier för vår- och höstdagjämning samt 1 augusti kl 18.00 saknas. Man befärar att sådana skulle visa mycket stor påverkan på ljusinsläpp till husen på Timmermansgatan och tomterna på baksidan om husen. Husen är radhus med fönster åt bara två håll varför allt ljusinsläpp är av mycket stor vikt för inomhusmiljön. Friytor och parker saknas på rimligt avstånd från bostäderna i området. Fastigheternas egna friytor är därför särskilt viktiga. Hänsyn har inte tagits till påverkan på omgivande fastigheters friytor.

-Pär Salander och Katarina Hamberg:

Klagandena framför invändningar beträffande överensstämmelse med översiktsplanen motsvarande de som nämnts ovan och påpekar särskilt att det finns inget där, i text eller bild, som visar på någon mer central förtätning i det bebyggda området *mellan* broarna. Detta uppstår däremot som en röd ring i detaljplanen (s 2 i planbeskrivningen). Fastigheten ligger definitivt inte vid trafikled. Byggnadsnämnden driver frågan utan stöd i ÖP, kör över den och Kommunfullmäktige för att inte säga alla tegsbor som bor mellan broarna och som förlitat sig på översiktsplanens skrivningar. Helt plötsligt

har en detaljplan tagit dess ställe över huvudet på alla de som därmed *också* berörs. Detta är oegentligt hanterande. Enligt riktlinjerna för ny bebyggelse ska "Varsamhet prägla förhållandet till den befintliga strukturen" och "Ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet". Man undrar i vad mån en koloss på 5 våningar mitt bland byggnader om 2 ½ våningar eller mindre stämmer med detta. Trafiksituationen är redan innan omvitnat besvärlig. Därför innebär redan en begränsad förändring att inverkan blir betydande. Kommunen har i sin bedömning inte beaktat detta. Det finns i nuläget 12 bilplatser för 14 lägenheter dvs en kvot på hela 0,86. Detta är betydligt högre än den statuerade för nya Nötskrikan 1 som är 0,6. Genom fler boende och ändring till bostadsrätter kommer fastighetens bidrag till områdets trafik sannolikt att mer än fördubblas.

Andreas Forsberg och Anna Lundgren:

Klagandenas invändningar är i huvudsak desamma som återgivits ovan och gäller överensstämmelse med översiktsplanen samt konsekvenser för omgivningen. De ser ingen rimlighet i att basera ett beslut på en översiktsplan som inte specificerat hur de centrala delarna av Teg ska utvecklas. Det behövs en betydligt större och mer detaljerad översiktsplan för området. Förändringen i skala påverkar området negativt. Inverkan av detaljplanen är betydande och en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

Aktuella 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.

Håkan Törnström

Anna Stenmark

Sändlista (delgivningskvitto till var och en, dvs två till varje adress)

Pär Salander och Katarina Hamberg, Tjärhovsgatan 22 B, 904 20 Umeå
Henrik Nygren och Pia Friberg, Tjärhovsgatan 22 C, 904 20 Umeå
Anders Johansson och Christina Modin Johansson, Tjärhovsgatan 22 D, 904
20 Umeå
Andreas Forsberg och Anna Lundgren, Tjärhovsgatan 22 E, 904 20 Umeå
Leif och Berit Brännström, Timmermansgatan 6 A, 904 20 Umeå
Börje och Märith Walleskog, Timmermansgatan 6 B, 904 20 Umeå
John och Gun Vikström, Timmermansgatan 6 C, 904 20 Umeå
Anders och Elisabeth Tängman, Timmermansgatan 6 D, 904 20 Umeå
Anders och Ulrika Sundström, Timmermansgatan 8 A, 904 20 Umeå
Brynolf och Eva Alexandersson, Timmermansgatan 8 B, 904 20 Umeå
Fredrik och Annelie Germann, Timmermansgatan 8 C, 904 20 Umeå
Gunnar Sandberg och Maj-Britt Omma, Timmermansgatan 8 D, 904 20
Umeå

Bilaga

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen i Umeå

Kopia till

nicklas@nnj.se

Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se ; detaljplanering@umea.se

Samhällsutveckling/PS

Mapp, G:/_Enheter/Livsmiljö/Beslut och domar.....



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

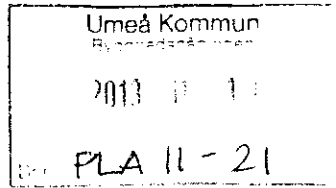
Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut

Datum
2013-11-05

Ärendebeteckning
404-8254-2013
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
NÖTSKRIKAN 1 inom Teg i Umeå kommun.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2013-10-25 § 231 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.

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2013-10-25

Byggnadsnämnden

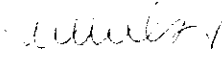
Tid: Fredagen den 25 oktober 2013 kl. 10:00-15:10
Ajournering kl. 12:00-13:00


Plats: Studieförbundet, Umeåsalen

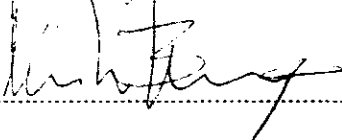
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 224-239, 241-248
Igor Jonsson (M), tjug. ersättare för Ulrik Berg (M) § 240
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Örjan Mikaelsson (V)
Karin Svedlert (S)
Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (S)
Emma Nilsson (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)
Lennart Sandström (FP)
Eric Bergner (C)
Rabih Ballout (KD)
Alireza Mosahafi (MP)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: 
..... §§ 224-248
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
.....
Åsa Ögren

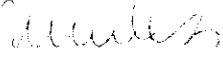
Justerare: 
.....
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2013-10-25
Anslaget har satts upp: 2013-11-01
Anslaget tas ner: 2013-11-26
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


.....
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Igor Jonsson (M)

Lennart Persson (C)

Kenneth Edlund (KD)

Tjänstemän

Karin Ahnqvist, verksamhetsrevisor Ernst & Young, § 225

Olov Häggström, utredare, § 226

Lars Sandström, projektledare, § 226

Håkan Sjögren, ekonomichef, § 227

Tomas Strömberg, planchef, §§ 228, 231-236

Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 229

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 230

Catrin Sandström, bygglovhandläggare, § 237-244

Emma Lundström, handläggare tillsyn, §§ 247-248

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist, § 248

Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov

Maria Nordlund, koordinator

Ulrika Strömgren, koordinator

Fredrik Björkman, kartingenjör

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

Maria Hedin, kommunikatör

Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 231

NÖTSKRIKAN 1

Diariernr: PLA 11-21

Detaljplan för Nötskrikan 1 m.fl.

Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Nötskrikan 1 m.fl.

Förslag till beslut på sammanträdet

Åsa Ögren (S) – Anta den reviderade detaljplanen.
Byggnadsnämnden biträder förslaget.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med i huvudsak bostäder med inslag av kontor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2013, reviderad i september 2013.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ett stort antal av de kringboende har yttrat sig över planförslaget. De motsätter sig planförslaget med hänvisning till framför allt byggnadens höjd och skala och dess konsekvenser för omgivningen, trafik- och parkeringssituationen i området samt den prejudicerande effekt som ett genomförande av planen skulle kunna få. Efter samrådet har planhandlingarna ändrats på följande punkter;

- tillåten byggnads- och totalhöjd har sänkts med motsvarande en våning mot Orrvägen
- användning av kvartersmark har ändrats till huvudsakligen bostäder med inslag av kontor
- bestämmelse om friytans storlek har preciserats.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Anders och Ingrid Kristoffersson, Tjärhovsgatan 22 A, 904 20 Umeå
- Andreas Forsberg och Anna Lundgren, Tjärhovsgatan 22 E, 904 20 Umeå
- Pia Friberg och Henrik Nygren, Tjärhovsgatan 22 C, 904 20 Umeå
- Anders Johansson och Christina Modig Johansson, Tjärhovsgatan 22 D, 904 20 Umeå
- Katarina Hamberg och Pär Salander, Tjärhovsgatan 22 B, 904 20 Umeå
- Berit och Leif Brändström, Timmermansgatan 6A, 904 20 Umeå
- Märit och Börje Walleskog, Timmermansgatan 6B, 904 20 Umeå
- Gun och John Wikström, Timmermansgatan 6C, 904 20 Umeå
- Elisabeth och Anders Tengman, Timmermansgatan 6D, 904 20 Umeå
- Ulrika och Anders Sundström, Timmermansgatan 8A, 904 20 Umeå
- Eva och Brynolf Alexandersson, Timmermansgatan 8B, 904 20 Umeå
- Anneli och Fredrik Germann, Timmermansgatan 8C, 904 20 Umeå
- Maj-Britt Omma, Timmermansgatan 8D, 904 20 Umeå
- Linda Gellerstedt, Timmermansgatan 4, 904 20 Umeå
- Mats Orring, Timmermansgatan 2, 904 20 Umeå
- Sven Rönmark, Timmermansgatan 11, 904 20 Umeå
- Per Roland Lindström, Orrvägen 1, 904 20 Umeå
- Hans Jansson, Varvsgatan 7, 904 20 Umeå
- Anders Forsgren, Orrvägen 2, 904 20 Umeå
- Jens Lundmark, Varvsgatan 3, 904 20 Umeå
- Klemens Forsberg, Timmermansgatan 7, 904 20 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7, 3 tr, 903 27 Umeå
- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-10-09

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2013

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2013-10-25

- Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2013, reviderad september 2013
- Planbeskrivning daterad maj 2013, reviderad oktober 2013
- Samrådsredogörelse daterad september 2013

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist
Tomas Strömberg

Protokoll med handlingar sänds till

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





Tjänsteskrivelse

2013-10-09

Byggnadsnämnden

NÖTSKRIKAN 1

Diariernr: PLA 11-21

Detaljplan för Nötskrikan 1 m fl

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att anta den reviderade detaljplanen

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med i huvudsak bostäder med inslag av kontor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2013, reviderad i september 2013.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ett stort antal av de kringboende har yttrat sig över planförslaget. De motsätter sig planförslaget med hänvisning till framför allt byggnadens höjd och skala och dess konsekvenser för omgivningen, trafik- och parkeringssituationen i området samt den prejudicerande effekt som ett genomförande av planen skulle kunna få. Efter samrådet har planhandlingarna ändrats på följande punkter;

- tillåten byggnads- och totalhöjd har sänkts med motsvarande en våning mot Orrvägen
- användning av kvartersmark har ändrats till huvudsakligen bostäder med inslag av kontor
- bestämmelse om friytans storlek har preciserats

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Anders och Ingrid Kristoffersson, Tjärhovsgatan 22 A, 904 20 Umeå
- Andreas Forsberg och Anna Lundgren, Tjärhovsgatan 22 E, 904 20 Umeå
- Pia Friberg och Henrik Nygren, Tjärhovsgatan 22 C, 904 20 Umeå
- Anders Johansson och Christina Modig Johansson, Tjärhovsgatan 22 D, 904 20 Umeå
- Katarina Hamberg och Pär Salander, Tjärhovsgatan 22 B, 904 20 Umeå

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-21

- Berit och Leif Brändström, Timmermansgatan 6A, 904 20 Umeå
- Märilt och Börje Walleskog, Timmermansgatan 6B, 904 20 Umeå
- Gun och John Wikström, Timmermansgatan 6C, 904 20 Umeå
- Elisabeth och Anders Tengman, Timmermansgatan 6D, 904 20 Umeå
- Ulrika och Anders Sundström, Timmermansgatan 8A, 904 20 Umeå
- Eva och Brynolf Alexandersson, Timmermansgatan 8B, 904 20 Umeå
- Anneli och Fredrik Germann, Timmermansgatan 8C, 904 20 Umeå
- Maj-Britt Omma, Timmermansgatan 8D, 904 20 Umeå
- Linda Gellerstedt, Timmermansgatan 4, 904 20 Umeå
- Mats Orring, Timmermansgatan 2, 904 20 Umeå
- Sven Rönmark, Timmermansgatan 11, 904 20 Umeå
- Per Roland Lindström, Orrvägen 1, 904 20 Umeå
- Hans Jansson, Varvsgatan 7, 904 20 Umeå
- Anders Forsgren, Orrvägen 2, 904 20 Umeå
- Jens Lundmark, Varvsgatan 3, 904 20 Umeå
- Klemens Forsberg, Timmermansgatan 7, 904 20 Umeå

Övriga berörda, (underrättelse):

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonsulter KB, Magasinsgatan 7, 3 tr, 903 27 Umeå
- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad oktober 2013

Plankarta med planbestämmelser daterad maj 2013, rev. september 2013


Planbeskrivning daterad maj 2013, rev. september 2013

Samrådsredogörelse daterad september 2013

Protokoll med handlingar sänds till:

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

Umeå kommun, Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Utlåtande Antagande

Diarienummer: PLA 11-21
Datum: 2013-10-08
Handläggare: Magdalena
Blomquist

Detaljplan för fastigheten NÖTSKRIKAN 1 inom Teg Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Nötskrikan 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med i huvudsak bostäder med inslag av kontor.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-05-13 – 2013-06-14 samt granskning under tiden 2013-09-23 – 2013-10-14 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 skapa planmässig förutsättning för förtätning med bostäder med inslag av kontor.

Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande 22 maj 2013.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Umeå energi påpekar att befintlig optofiberanläggning ska skyddas under byggtiden. Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören. I övrigt har Umeå Energi inget att erinra mot planförslaget.

Gator och Parker har inga synpunkter på planförslaget.

UMEVA meddelar i sitt yttrande att en ombyggnation av Tjärhovsgatan och del av Orrvägen planeras utföras 2014. Efter denna är det inte aktuellt med eventuella önskade förändringar av servicelägen eller dimensioner på vatten- eller avloppsserviserna. Förfrågan om detta bör därför inkomma till Umeva snarast för behandling. I övrigt har Umeva inga synpunkter.

SAKÄGARE

Teg och Öns samfällighetsförening har inga synpunkter på planförslaget.

Sakägare och ett antal övriga fastighetsägare i området (sammanlagt 38) har lämnat in ett gemensamt yttrande som motsätter sig förslaget till ny detaljplan. De anser att förslaget, med förändring i skala, skulle påverka områdets karaktär kraftigt negativt. Höjden påverkar omkringliggande byggnader när det gäller utsikt, utblick, insyn, solinläpp, skuggbildning samt livskvaliteten. Negativa konsekvenser för friytor och miljömässiga försämringar i omgivande fastigheter som berörs har inte beaktats. De framhåller också att trafiksituationen i kvarteren idag är ansträngd då en stor del av parkeringen sker på gatan, vilket leder till begränsad framkomlighet framför allt vintertid. Ändringen av detaljplanen för Nötskrikan 1 kan få prejudicerande effekt för hela området varför alla boende på Teg borde beredas möjlighet att lämna synpunkter.

Kommentar

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och har inför granskningskedet kungjorts och ställts ut på allmän granskning med möjlighet för alla att lämna synpunkter på förslaget.

Detaljplanen går i linje med de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen beskrivs Teg som en del av de centrala stadsdelarna i Umeå, dit tillväxten bl a föreslås koncentreras för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och service och minska transportbehovet. Översiktsplanen beskriver en långsiktig utveckling som innebär en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna vilket därmed också leder till förändringar i den befintliga bebyggelsen med bl a högre och tätare bebyggelse.

Att lösa parkeringsbehovet under mark frigör gårdsytan till att utnyttjas som friyta, vilket i princip saknas inom fastigheten Nötskrikan 1 idag. Parkering i källarplan löser parkeringsproblematiken samtidigt som det leder till en bättre boendemiljö, en modell som kommunen förordar och som förhoppningsvis kan bli en lösning som blir allt mer vanlig i kvarteren. Den parkeringsnorm som beskrivs i översiktsplanen bygger på en tätare stad som syftar till att minska behovet av parkeringsplatser centralt.

Pär Salander och Katarina Hamberg (Gladan 16) framför att deras invändningar från samrådet kvarstår ograverade. De anser att byggnadsnämnden inte har tagit hänsyn till de synpunkter som inkommit från boende på Tjärhovsgatan. De tycker att det nya planförslaget inte innebär någon skillnad för dem. De framhåller att byggnadsnämnden hänvisar till normer, förordningar och lokala bestämmelser som gör planförslaget *möjligt* men att *lämpligheten* borde bedömas utifrån sakägarnas kommentarer. De tillägger att en indragen översta våning bara får effekt från gatan men att huset fortfarande är fem våningar. Att det inte finns någon byggnad på Teg mellan broarna, förutom kyrkan, som är så hög och att det är ett kvalitativt brott mot områdets struktur. De ifrågasätter också vad innebörden av uttrycket inslag av kontor betyder. De föreslår att en våning tas bort.

Kommentar

Detaljplanen går i linje med de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna, se kommentar till sakägares yttrande ovan. Då ett stort antal yttranden kom in till kommunen efter samrådet lyftes frågan till byggnadsnämndens precidie inför fortsatt handläggning. Precidiet ansåg att planarbetet skulle gå vidare till granskning med bibehållen volym i ett bearbetat förslag. Planen

föreskriver markanvändningen ”huvudsakligen bostäder med inslag av kontor”, det betyder att byggnaden ska till största delen ska innehålla bostäder med en mindre del kontor. Fördelningen prövas i bygglovskedet.

Pia Friberg och Henrik Nygren (Gladan 17) samt **Anders Johansson och Christina Modin Johansson** (Gladan 18) motsätter sig förslaget till ny detaljplan. De har generellt inga större invändningar mot förtätning som begrepp men vänder sig starkt mot förslaget som innebär stark negativ påverkan på miljö, livsbetingelser och funktion inom området. De anser att bygga ett hus i fem våningar inne i området är ett slag mot privata husägares livssituation. Mer trafik i området blir en säkerhetsrisk för barn i området både vid lek och längs deras skolväg. I området finns idag brist på parkeringsplatser vilket gör att en stor del av parkeringen sker på gatan. Friberg, Nygren och Johanssons anser att den parkeringsnorm som åberopas är alltför låg och befarar att tillkommande trafik kommer att späda på problemen i området. De anser att planförslaget inte tar hänsyn till konsekvenserna för befintlig bebyggelse vad gäller insyn, ljud, ljus och trafiksituation. De förutsätter att kommunen tar till sig synpunkterna och efterlyser en planprocess som inbegriper ett större område med en genomgripande struktursyn.

Kommentar

Detaljplanen går i linje med de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen beskrivs Teg som en del av de centrala stadsdelarna i Umeå, dit tillväxten bl a föreslås koncentreras för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och service och minska transportbehovet. Översiktsplanen beskriver en långsiktig utveckling som innebär en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna vilket därmed också leder till förändringar i den befintliga bebyggelsen med bl a högre och tätare bebyggelse.

Att lösa parkeringsbehovet under mark frigör gårdsytan till att utnyttjas som friyta, vilket i princip saknas inom fastigheten Nötskrikan 1 idag. Parkering i källarplan löser parkeringsproblematiken samtidigt som det leder till en bättre boendemiljö, en modell som kommunen förordar och som förhoppningsvis kan bli en lösning som blir allt mer vanlig i kvarteren. Den parkeringsnorm som beskrivs i översiktsplanen bygger på en tätare stad som syftar till att minska behovet av parkeringsplatser centralt. Människor som bor i lägenhet har generellt färre bilar än boende i radhus och villor. Det centrala läget minskar också behovet av egen bil.

Medlemmar i Nötskrikans samfällighet S:1 (Nötskrikan 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23) har genom ombud lämnat in ett gemensamt yttrande. De ifrågasätter varför inte samrådsredogörelsen har varit allmänt tillgänglig och varför inte yttrandena återges i sin helhet i samrådsredogörelsen. Medlemmarna i samfälligheten ifrågasätter också varför man har valt att sänka våningshöjden mot Orrvägen men inte mot Tjärhovsgatan. Om hela byggnaden hade sänkts en våning hade många av de negativa följderna av förslaget kunnat undvikas. Man ifrågasätter även att den föreslagna byggnadshöjden skulle ansluta till totalhöjden på intilliggande bebyggelse samt på vilket sätt man beaktat bullerreservatet för flygplatsen. Medlemmarna anser att detaljplanen bör antas av kommunfullmäktige då detaljplanen kan förutsättas medföra kraftigt försämrade marknadsvärden för närliggande fastigheter samt att planen har stort allmänt intresse då den blir ett vägledande uttalande för den framtida bebyggelsen inom Teg.

Kommentar

I samband med att detaljplanen ställs ut för granskning kungörs granskningen i dagspressen och på kommunens hemsida. Kungörelsen skickas till alla berörda av planen enligt fastighetsförteckningen. Sakägare som har yttrat sig under samrådet får dessutom alla handlingar skickade till sig. Handlingar skickades till Nötskrikans samfällighetsförening i samband med att granskningstiden startade och efter förfrågan skickades alla handlingar till samtliga fastighetsägare inom föreningen. Samrådsredogörelsen läggs inte ut på kommunens hemsida med hänvisning till PUL-lagstiftningen men den finns att tillgå på kommunen och är offentlig handling. Yttrandena i sin helhet finns också att tillgå på kommunen.

Gällande riktvärden för vägtrafikbuller och flygbuller klaras i planområdet och därför har inte frågan behandlats vidare i detaljplanen. Kommunstyrelsen har via näringslivs- och planeringsutskottet under samrådet meddelat att antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation. För övriga synpunkter se kommentar till Salander och Hambergs yttrande.

ORGANISATIONER

Föreningen för byggnadskultur i Umeå avstyrker det framlagda förslaget till detaljplan. De framhåller att Nötskrikan 1 ligger i ett äldre värdefullt område med mindre flerfamiljshus och att den föreslagna byggnaden avviker i såväl höjd som volym från angränsande byggnader. Föreningen anser att när nya byggnader planeras intill den äldre och lägre bebyggelsen bör största varsamhet råda i de områden som fortfarande visar områdets karaktär från en tidigare epok. De befarar att detaljplanen kommer att få en prejudicerande verkan på Teg med ett hårdare exploateringstryck som följd. De föreslår som ett alternativ till förslaget i planen att vissa på- och tillbyggnader kan medges, samtidigt som området bibehåller sin identitet och ursprungliga karaktär.

Kommentar

Förslaget till detaljplanen är ett uttryck för de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, vilket har påverkat byggnadens volym och skala. Kvarteret ingår inte i något av de värdefulla bebyggelseområden eller innehåller något enstaka värdefullt hus som redovisas i översiktsplanen och byggnadsordning för Teg. Däremot ligger kvarteret intill ett värdefullt bebyggelseområde med mindre flerfamiljshus från 1950-talet som är utpekade i översiktsplanen och byggnadsordningen för Teg. Planförslaget innehåller bestämmelser om placering och utformning som ansluter till karaktären i den omgivande bebyggelsen.

SAMMANFATTNING

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

Av utlåtandet framgår bl.a. att ett stort antal av de kringboende har yttrat sig över planförslaget. De motsätter sig planförslaget med hänvisning till framför allt byggnadens höjd och skala och dess konsekvenser för omgivningen, trafik- och parkeringssituationen i området samt den prejudicerande effekt som ett genomförande av planen skulle kunna få. Efter samrådet har planhandlingarna ändrats på följande punkter;

- tillåten byggnads- och totalhöjd har sänkts med motsvarande en våning mot Orrvägen
- användning av kvartersmark har ändrats till huvudsakligen bostäder med inslag av kontor

- bestämmelse om friytans storlek har preciserats

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Anders och Ingrid Kristoffersson, Tjärhovsgatan 22 A, 904 20 Umeå
- Andreas Forsberg och Anna Lundgren, Tjärhovsgatan 22 E, 904 20 Umeå
- Pia Friberg och Henrik Nygren, Tjärhovsgatan 22 C, 904 20 Umeå
- Anders Johansson och Christina Modig Johansson, Tjärhovsgatan 22 D, 904 20 Umeå
- Katarina Hamberg och Pär Salander, Tjärhovsgatan 22 B, 904 20 Umeå
- Berit och Leif Brändström, Timmermansgatan 6A, 904 20 Umeå
- Märilt och Börje Walleskog, Timmermansgatan 6B, 904 20 Umeå
- Gun och John Wikström, Timmermansgatan 6C, 904 20 Umeå
- Elisabeth och Anders Tengman, Timmermansgatan 6D, 904 20 Umeå
- Ulrika och Anders Sundström, Timmermansgatan 8A, 904 20 Umeå
- Eva och Brynolf Alexandersson, Timmermansgatan 8B, 904 20 Umeå
- Anneli och Fredrik Germann, Timmermansgatan 8C, 904 20 Umeå
- Maj-Britt Omma, Timmermansgatan 8D, 904 20 Umeå
- Linda Gellerstedt, Timmermansgatan 4, 904 20 Umeå
- Mats Orring, Timmermansgatan 2, 904 20 Umeå
- Sven Rönmark, Timmermansgatan 11, 904 20 Umeå
- Per Roland Lindström, Orrvägen 1, 904 20 Umeå
- Hans Jansson, Varvgatan 7, 904 20 Umeå
- Anders Forsgren, Orrvägen 2, 904 20 Umeå
- Jens Lundmark, Varvgatan 3, 904 20 Umeå
- Klemens Forsberg, Timmermansgatan 7, 904 20 Umeå

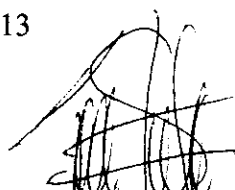
Övriga berörda, (underrättelse):

- Föreningen för Byggnadskultur i Umeå, c/o Podiet Skattekonserter KB, Magasinsgatan 7, 3 tr, 903 27 Umeå
- Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2013



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: PLA 11-21
 Datum: 2013-10-09
 Handläggare: Magdalena
 Blomquist

Detaljplan för fastigheten NÖTSKRIKAN 1 inom Teg Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med i huvudsak bostäder med inslag av kontor.

PLANDATA

Planområdet ligger i kvarteret Nötskrikan på Teg mellan broarna. Kvarteret omges av Orrvägen i norr, Timmermansgatan i söder, Tjärhovsgatan i väster och Varvs-gatan i öster. Planen avgränsas till fastigheten Nötskrikan 1. Planområdet har en area på drygt 1700 m². Fastigheten är privatägd.

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 11 december 2012 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13 december 2012 till och med 3 januari 2013.

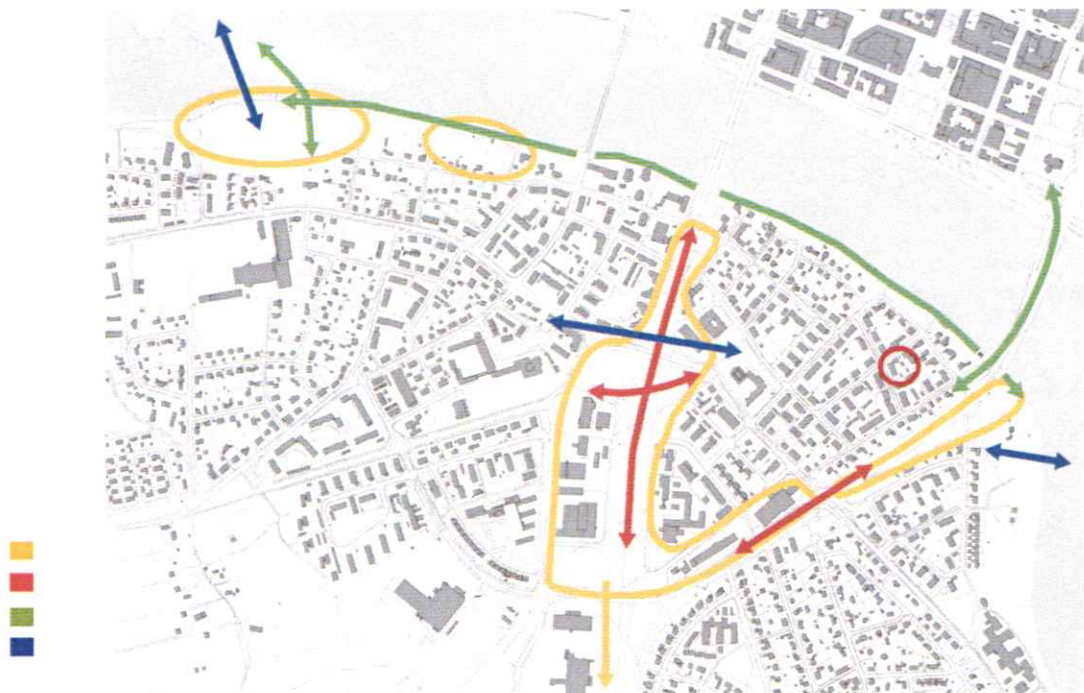
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna

För planområdet gäller översiktsplan för de centrala stadsdelarna¹. I översiktsplanen är Teg strukturellt och funktionsmässigt en del av de centrala stadsdelarna i Umeå. Omvandlingsområden pekas ut framför allt kring trafiklederna där det finns stor möjlighet till förtätning i och med att E4 och E12 flyttas ut till ringle-den. Men även en omvandling av kvarter närmast älven, särskilt de kvarter som ligger centralt mellan broarna lyfts fram. De befintliga kvarteren bör gradvis kunna förtätas med nya bostäder och lokaler. Därmed går detaljplanen i linje med intentionerna i översiktsplanen.

¹ Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, ant FM aug 2011

Omvandlingsområde
Utökat handelsstråk
Stadens möte med älven
Barriärer



Utdrag ur Översiktsplan, Fördjupning av de centrala stadsdelarna. Planområdet är markerat med en röd ring.

Stadsdelen Teg har ett blandat innehåll med bostäder, arbetsplatser, skolor och handel men saknar parker och sammanhängande stråk. I översiktsplanen beskrivs stadsdelens potential att öka kontakten med älven samt utveckla en strandpromenad längs älven. En ombyggnad av Kyrkbron kan resultera i ett planterat gång- och cykelstråk som på ett bättre sätt binder samman den här delen av Teg med stadskärnan. Inom kvarteret blir viktiga aspekter att ta vara på utblickarna mot älven samt säkerställa friytor med god kvalitet.

Gällande detaljplan

För kvarteret gäller stadsplan för Tegs municipalsamhälle från 1942 (2480K-P234/1965). Stadsplanen föreskriver mark för bostadsändamål i fristående byggnadsätt i två våningar med inredd vind.

Byggnadsordning för Teg

Kvarteret ingår inte i något av de värdefulla bebyggelseområden eller innehåller något enstaka värdefullt hus som redovisas i översiktsplanen och byggnadsordning för Teg. Däremot ligger kvarteret intill ett värdefullt bebyggelseområde med mindre flerfamiljshus från 1950-talet. Husen är i två våningar med inredd vind och har slätputsade fasader i milt gula, jordbruna, rödrosa, gröna och grå toner. I en del fall har fasadytor och fönster vita omfattningar. Balkonger kan vara delvis indragna eller utanpåliggande med vackert formade balkongfronter. Entréportarna är av ädelträ med varierad och tidstypisk design. Husen har tunna sadeltak och synliga taktassar.

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



Exempel på bebyggelse inom det värdfulla bebyggelseområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Fastigheten ligger på Teg mellan broarna i ett kvarter i anslutning till Kyrkbrons fäste.

Bebyggelseområden

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till förtätning, inom fastigheten Nöt-skrikan 1, med huvudsakligen bostäder i form av ett flerbostadshus med inslag av kontor. Kvarteret innehåller idag mindre flerfamiljshus, radhus och enbostadshus. Gällande plan medger friliggande bostadshus i två våningar varför en ny plan krävs.



Skiss på gatuperspektiv Tjärhovsgatan från söder (Illustration Consultec)

Detaljplanen medger ett flerbostadshus i vinkel vid hörnet Tjärhovsgatan/Orrvägen. Utmed Tjärhovsgatan får byggnaden uppföras till en byggnadshöjd upp till 11,5 meter, 4 våningar, som ansluter till totalhöjden på befintlig och an-

gränsande flerbostadsbebyggelse utmed Tjärhovsgatan. Mot Orrvägen får byggnaden uppföras i en byggnadshöjd upp till 9 meter, 3 våningar. Utöver det medges en takvåning för del av takytan med takterasser. Takvåningen ska utföras indragen minst en meter från fasadliv samt utformas med ett lätt uttryck så att den del av huset som uppfattas från gatan blir fyra våningar mot Tjärhovsgatan respektive tre våningar mot Orrvägen. Huvudbyggnaden ska placeras i gräns mot förgårdsmark. Entréer ska vara genomgående så att trapphusen kan nås både från gatan och från gården. Förgårdsmarken ska planteras.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag i omgivande värdefulla bebyggelseområden. Sådana karaktärsdrag är friliggande flerfamiljshus i kvartersstruktur där byggnaden ligger i linje med förgårdsmark mot gata så att byggnaderna sluter kvarteret. Förgårdsmarken ska planteras för att förstärka den halvprivata zon som den utgör. Inom förgårdsmarken får mindre skärmtak för cykelparkering uppföras i anslutning till entréer. Förgårdsmarken får överbyggas med balkonger och burspråk från 3 meters höjd.

Byggnaden ska uppföras med slätputsad fasad [f₁] i milt gul, jordbrun, rödrosa, grön eller grå toner med t ex kontrasterande vita partier i fasaderna. Balkonger kan vara delvis indragna eller utanpåliggande med enhetliga balkongfronter. Entréportarna utförs med fördel av ädelträ med tidstypisk design. Husen bör utföras med tunna tak och synliga taktassar.



Skiss på gatuperspektiv Orrvägen från norr (Illustration Consultec)

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

Service

Planområdet ligger centralt mellan broarna på Teg med god tillgång på både allmän och kommersiell service och verksamheter i närområdet. Vid Tegs centrum finns vårdcentral, apotek, bank och livsmedelsbutik bl a. Inom Teg finns ett antal förskolor samt grundskolor.

Tillgänglighet

Bostäder inklusive komplement och friytor ska vara tillgänglig för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande regler. Entréer skall inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Tillräckligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

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 Teg saknas större sammanhängande friytor och parker på rimligt avstånd från bostäderna. Därför bör höga krav ställas på friytornas lämplighet och särskilt dess kvalitet inom den egna fastigheten.

Riktlinjer för friyta

Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse, vilket regleras med bestämmelse. För planområdet gäller därför att:

- 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.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Ovanstående kriterier för friytan innebär att förgårdsmark mot gata inte kan inräknas i friytan. Kravet på friytans storlek kommer att påverka byggnadens storlek. Då parkering för fastigheten löses under mark kan friytan åstadkommas dels på och kring gården samt på planteringsbart bjälklag. Idag domineras gården av markparkering på asfalterade ytor. Med parkeringslösning under mark frigörs gården till friyta att kunna användas för planterade vistelseytor vilket blir en tillgång för fastigheten. Plantering regleras med bestämmelse [n] på plankartan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i korsningen Tjärhovsgatan/Orrvägen. Det övergripande gång- och cykelvägnätet på Kyrkbron nås via Varvsgatan och på Norra Obbolavägen via Timmermansgatan eller Jägarvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Tegsvägen och Norra Obbolavägen.

Parkering, utfarter

Parkering för fastigheten anordnas under mark, under byggnaden samt under del av gården. Planen medger att del av gården får byggas under med planteringsbart bjälklag och att källaren får användas för underjordisk parkering. Nurfart till parkeringsgaraget sker från Tjärhovsgatan. Det bärande bjälklaget ska ansluta till Tjärhovsgatans gatunivå.

För området gäller den parkeringsnorm för bil och cykel som fastställdes i översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna. Fastigheten ligger inom parkeringszon A vilket föreskriver 0,6 bilplatser per lägenhet (mindre än eller lika med 2 rok) 0,75 bilplatser per lägenhet (större än 2 rok). Siffran inkluderar besöksparkering på 0,1 bilplatser per lägenhet. Cykelparkeringsnormen föreskriver 2,5 cykelplatser per lägenhet inom Umeå tätort. För kontor föreskriver parkeringsnormen 10 bilplatser per 1000 m² BTA för anställda och besökande.

Teknisk försörjning

El

På grannfastigheten ligger den transformatorstation som elförsörjer området. Transformatorbyggnaden har sina portar vända mot Tjärhovsgatan. Nedfarten till parkeringsgaragen placeras mellan den nya byggnaden och transformatorstationen och den nya byggnaden ska placeras minst 12 meter från stationen.



Befintlig byggnad på Nötskrikan 1 med intilliggande transformatorstation.

Vatten och avlopp

Eventuell anslutning av garage och andra utrymmen i källarnivå till det allmänna spill- eller dagvattennätet ska ske via pumpanordningar. Golvbrunnar i garage bör inte anslutas till det allmänna spill- eller dagvattenledningsnätet. Dränvatten får inte anslutas till spillvattenledningsnätet. För va-anslutningar hänvisas till befint-

liga förbindelsepunkter. Nerfarter till garage och källare ska utformas/höjdsättas så att dagvatten inte kan belasta utrymmen under marknivå. Hållbar (fördröjd, lokal) dagvattenhantering ska tillämpas i så hög grad som möjligt.

Avfall och återvinning

Utrymme för avfall och återvinning bör placeras så att tömningen kan ske utan att tung sopbil behöver trafikera inne på fastigheten.

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.



Befintlig bebyggelse mot Orrvägen

Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Riktvärden för trafikbuller och flygbuller klaras. Dygnsmedelvärdet för trafikbuller ligger här på 45 dBA enligt Umeå kommuns bullerkartläggning 2012.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

För fastigheten Nötskrikan 1 gäller dels stadsplan för Tegs municipalsamhälle från 1942 (2480K-P234/1965). Dessutom berörs fastigheten av tomtindelning från 1944 (2480K-P154/1944). Nötskrikan 1 är i dagsläget utformad i enlighet med tomtindelningen. Denna tomtindelnings upphävs i och med denna detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvarterersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Nötskrikan 1 ägs av Falken Holding i Umeå AB. Detaljplanen omfattar enbart denna fastighet.

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Nötskrikan	Detaljplanen medför inget behov av fastighetsbildning

PLANEKONOMISKA FRÅGOR


Fastighetsägaren, Falken Holding i Umeå AB, svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN


Magdalena Blomquist
Mattias Berggrund

planarkitekt, detaljplanering
lantmätare, lantmäteri

UMEÅ KOMMUN maj 2013, reviderad september 2013
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Magdalena Blomquist
Planarkitekt

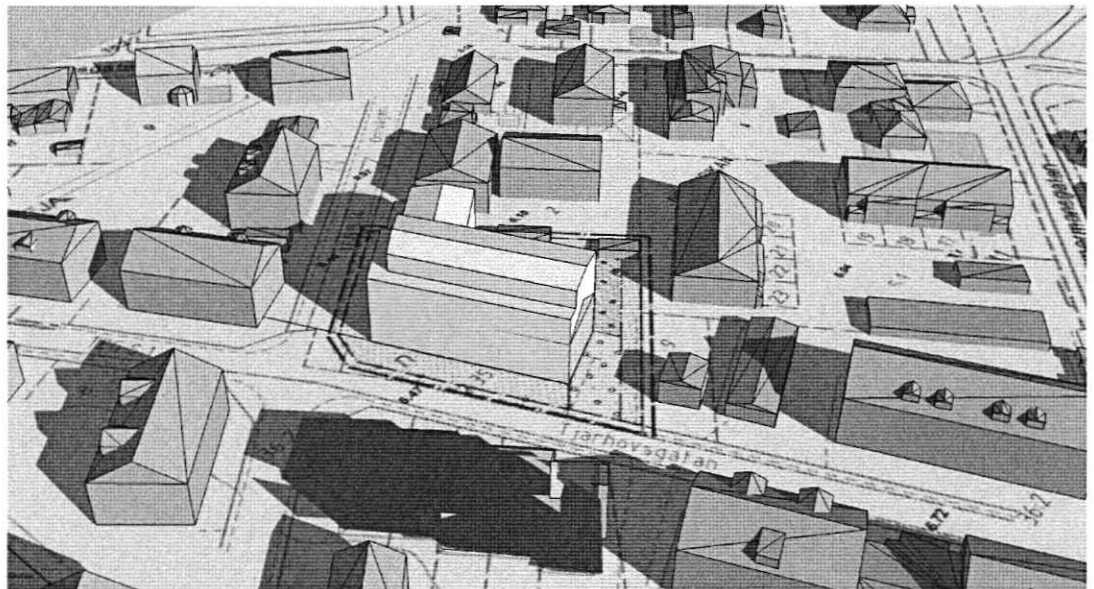
SKUGGSTUDIE

Här följer en bildserie som visar skuggornas utbredning vid vårdagjämning, midsommar och höstdagjämning (den ljusa delen av året).

Vårdagjämning 21 mars kl 12.00



Skuggbildning med befintliga förhållanden



Skuggbildning med ny byggnad

Midsommarafton 21 juni kl 18.00



Skuggbildning med befintliga förhållanden

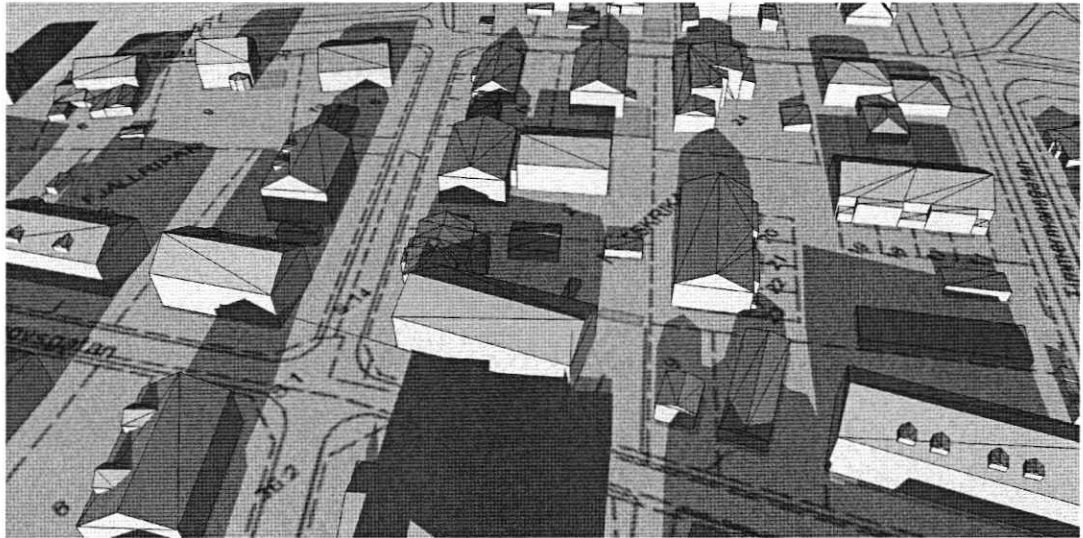


Skuggbildning med ny byggnad

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

Höstdagjämning 22 september kl 15.00



Skuggbildning med befintliga förhållanden



Skuggbildning med ny byggnad

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



Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-21

Datum: 2013-08-06

Handläggare: Magdalena
Blomquist

Detaljplan för fastigheten NÖTSKRIKAN 1 inom Teg Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Nötskrikan 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-05-13 – 2013-06-14. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Länsstyrelsen saknar en kommentar/analys av intilliggande transformatorstation på Nötskrikan 9. (Se även behovsbedömningen).

För att plankartan ska vara mer lättläst för sakägare, boende m.m. rekommenderas att tillåtet våningsantal skrivs ut på kartan.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning kring intilliggande transformatorstation.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen. Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Strategisk planering och Mark- och exploatering har inga ytterligare kommentarer.

Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

Brandförsvaret har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Gator och parker undrar om infarten från Orrvägen kommer att stängas. God sikt vid utfart från underjordisk parkering mot Tjärhovsgatan måste säkerställas.

Kommentar

Detaljplanen medger ingen utfart mot Orrvägen utan parkeringsgaraget under mark nås från Tjärhovsgatan. Goda siktförhållanden kring utfarten säkerställs i bygglovskedet.

UMEVA har yttrat sig enligt följande;

Vatten och spillvatten

Eventuell anslutning av garage och andra utrymmen i källarnivå till det allmänna spill- eller dagvattennätet ska ske via pumpanordningar. Golvbrunnar i garage bör inte anslutas till det allmänna spill- eller dagvattenledningsnätet. Dränvatten får inte anslutas till spillvattenledningsnätet. För va-anslutningar hänvisas till befintliga förbindelsepunkter. Nerfarter till garage och källare ska utformas/höjdsättas så att dagvatten inte kan belasta utrymmen under marknivå. Hållbar (fördröjd, lokal) dagvattenhantering ska tillämpas i så hög grad som möjligt.

Avfall och återvinning

Utrymme för avfall och återvinning bör placeras så att tömning kan ske utan att tung sopbil behöver trafikera inne på fastigheten.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Umevas yttrande.

SAKÄGARE

Anders och Ingrid Kristoffersson (Gladan 1) framhåller att uppförandet av en fastighet om 4 våningar med tillhörande vindsvåning markant kommer att förändra kvartersstrukturen i området och profilen på Teg. Storleken avviker i negativ mening alltför mycket från omkringliggande hus. De påpekar också att det befintliga bostadsbeståndet idag har problem med trafiken och parkeringsplatser då många parkerar på gatan. De befarar att det planerade antalet parkeringsplatser inom Nötskrikan 1 inte kommer vara tillräckligt och att fler därmed kommer parkera på gatorna. Ett ökat antal bilar på gatorna skulle också, enligt Kristofferssons leda till försämrad framkomlighet för räddningstjänst och funktionshindrade samt ökande risker längs barnens skolväg. Fler bilar parkerade på gatan skulle också leda till svårigheter för Kristofferssons att parkera på sin uppfart.

Kommentar

Detaljplanen går i linje med de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen beskrivs Teg som en del av de centrala stadsdelarna i Umeå, dit tillväxten bl a föreslås koncentreras för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och service och minska transportbehovet. Översiktsplanen beskriver en långsiktig utveckling som innebär en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna vilket därmed också leder till förändringar i den befintliga bebyggelsen med bl a högre och tätare bebyggelse.

Att lösa parkeringsbehovet under mark frigör gårdsytan till att utnyttjas som friyta, vilket i princip saknas inom fastigheten Nötskrikan 1 idag. Parkering i källarplan löser parkeringsproblematiken samtidigt som det leder till en bättre boendemiljö, en modell

som kommunen förordar och som förhoppningsvis kan bli en lösning som blir allt mer vanlig i bostadskvarteren. Den parkeringsnorm som beskrivs i översiktsplanen bygger på en tätare stad som syftar till att minska behovet av parkeringsplatser centralt.

Andreas Forsberg och Anna Lundgren (Gladan 19) motsätter sig detaljplanen med hänvisning till den redan besvärliga trafik- och parkeringssituationen i området. De anser att föreslaget antal parkeringsplatser inom Nötskrikan 1 inte kommer att räcka till. Forsberg och Lundgren framhåller också att den föreslagna höjden kommer att påverka områdets känsla och karaktär på ett negativt sätt. Ett hus i tre våningar bättre passar in i omgivande bebyggelse. De anser inte att det är rimligt att betrakta Teg som en del av Umeås centrala stadskärna vid planering och byggande av nya bostäder. De befärar också att projektet blir prejudicerande för bebyggelsen i övrigt på Teg och att alla Tegsbor borde få lämna sina synpunkter på planen.

Kommentar

Antalet parkeringsplatser som föreslås inom fastigheten följer kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen anger det antal parkeringsplatser som minst ska tillföras fastigheten. Det är fastighetsägarens ansvar att de parkeringsplatser som behövs kan lösas inom den egna fastigheten. Problemet på Teg med att många ställer sin bil längs gatorna har sitt ursprung i att när området kom till var bilinnehavet betydligt lägre och att antalet p-platser inne på de befintliga fastigheterna idag antagligen är för få.

För kommentar till skalan på den föreslagna bebyggelsen se kommentar till Kristofferssons yttrande.

Pia Friberg (Gladan 17), **Henrik Nygren** (Gladan 17), **Anders Johansson** (Gladan 18) och **Christina Modig Johansson** (Gladan 18) motsätter sig förslaget till ny detaljplan för Nötskrikan 1. De har generellt ingenting mot förtätning men ett hus i fem våningar är ett slag mot befintliga privata husägares livssituation och att skugg- och ljusbegränsningen är dramatisk för vissa och kan inte accepteras. Bristen på öppna ytor påtalas och en förtätning förvärrar situationen och fler bilar parkerade på gatan blir en säkerhetsrisk för barn som leker på gatan och på väg till skolan. Att så många parkerar på gatorna leder till stora framkomlighetsproblem vintertid vilket också är en säkerhetsrisk. Det föreslagna antalet parkeringar anses vara alldeles för litet då många hushåll i området har två bilar. Man befärar också att exploateringsstrycket generellt kommer att öka i området om det här projektet genomförs.

Kommentar

Se kommentarer till Kristofferssons samt Forsberg och Lundgrens yttrande.

Katarina Hamberg och Pär Salander (Gladan 16) är djupt kritiska till planförslaget. De framhåller värdet av den tidstypiska tvåvåningsbebyggelsen med vindsvåning som finns på Teg och att den föreslagna byggnaden är för stor. En förtätning i området accentuerar bristen på öppna ytor. De påpekar också problemet med att alltför många bilar står parkerade längs gatorna pga av att det finns för lite parkeringsplatser i området och att det kalkylerade behovet <0,75 bilar/hushåll är orealistiskt. De framhåller att det finns ett strukturellt problem på Teg mellan broarna med en brist på gemensamma öppna ytor och underdimensionerat väg/parkeringsnät. De befärar också att ett genomförande av projektet får följd effekter med fler fastighetsägare som kan komma att vilja förtäta på liknande sätt.

Kommentar

Se kommentarer till Kristofferssons samt Forsberg och Lundgrens yttrande.

Linda Gellerstedt (BRF Nötskrikan 12) påpekar att den föreslagna byggnadshöjden på 15 meter får en mycket stor negativ inverkan på omkringliggande områden då bl.a. utsikt, insyn, solinsläpp och skuggbildning påverkas. De negativa konsekvenserna för friytorna på omkringliggande fastigheter har inte beaktats. Gellerstedt påpekar även att den ansträngda trafiksituationen i området skulle förvärras och att syftet med planen skulle kunna lösas med mindre ingripande åtgärder och ett lägre hus.

Kommentar

Se kommentarer till Kristofferssons samt Forsberg och Lundgrens yttrande.

Sakägare och ett antal övriga fastighetsägare i området (sammanlagt 38) har inkommit med ett gemensamt yttrande som motsätter sig förslaget till ny detaljplan. De anser att förslaget, med förändring i skala, skulle påverka områdets karaktär kraftigt negativt. Höjden påverkar omkringliggande byggnader när det gäller utsikt, utblick, insyn, solinsläpp, skuggbildning samt livskvaliteten. Negativa konsekvenser för friytor och miljömässiga försämringar i omgivande fastigheter som berörs har inte beaktats. De framhåller också att trafiksituationen i kvarteren idag är ansträngd då en stor del av parkeringen sker på gatan, vilket leder till begränsad framkomlighet framför allt vintertid. Ändringen av detaljplanen för Nötskrikan 1 kan få prejudicerande effekt för hela området varför alla boende på Teg borde beredas möjlighet att lämna synpunkter.

Kommentar

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och kommer att kungöras och ställas ut på allmän granskning efter samrådet med möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

För kommentar till de övriga synpunkterna se Kristofferssons samt Forsberg och Lundgrens yttrande.

Medlemmar i Nötskrikans samfällighet S:1 har genom ombud lämnat in ett gemensamt yttrande. De framhåller att de i och för sig välkomnar en fortsatt utveckling av bostadsområdet men att den bör föregås av en mer övergripande och långsiktig planering med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse. De närboendes åsikter bör tillmätas stor betydelse under beslutsprocessen. Nötskrikans samfällighet framhåller att planförslaget innebär ett trendbrott för byggandet på "Teg mellan broarna" och därför bör inte detaljplanen begränsas till att bara gälla en fastighet. Samfälligheten ifrågasätter kommunens syfte med detaljplanen, som skulle vara att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning med bostäder, då den endast omfattar en fastighet. Vid en intresseavvägning mellan en enskild fastighetsägares ekonomiska intresse och de närboendes intresse av en oförstörd närmiljö bör det senare äga företräde.

Nötskrikans samfällighet påpekar att det i den fördjupade översiktsplanen står att det kommer att bli svårt att utveckla ett tätare stadslandskap i området utan att man bygger om trafiklederna till stadsgator och att trafiken på Västra esplanaden flyttar ut till ringleden som ännu inte är färdigställd. I detaljplanen lyfts fram att det inom Teg saknas större sammanhängande friytor och parker och att höga krav på friytan ställs inom planen men planbestämmelserna innehåller enbart krav på att marken ska planteras. Den allmänna bristen på parkering i området gör att många parkerar på gatorna vilket leder

till problem med framkomligheten särskilt vintertid. Detaljplanen redovisar inte om det är möjligt att lösa parkeringsbehovet inom fastigheten. Samfälligheten framhåller att detaljplanen inte tar tillräcklig hänsyn till befintlig bebyggelse och att antalet våningar bör begränsas till dagens. I sin aktuella utformning innebär planförslaget större olägenheter än vad som rimligen kan behöva godtas.

Samfälligheten ifrågasätter också kommunens och länsstyrelsens bedömning att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till att förslaget medger parkering under mark och vad det får för konsekvenser för grundvattnet och de geologiska förutsättningarna vid vibrationer.

Kommentar

Detaljplanen går i linje med de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen beskrivs Teg som en del av de centrala stadsdelarna i Umeå, dit tillväxten föreslås koncentreras för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och service och minska transportbehovet. Översiktsplanen beskriver en vision som innebär en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna som därmed också leder till förändringar i den befintliga bebyggelsen.

I den fysiska planeringen görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Bygga mer bostäder centralt i Umeå är ett allmänt och prioriterat intresse som också slagits fast i översiktsplanen.

Mats Orring (Fartyget 3) motsätter sig förslaget till ny detaljplan på grund av att höjden kommer att få en negativ miljöpåverkan på området. Risker finns dessutom att detta blir ett prejudikat, med följderna att fler höga byggnader uppförs på Teg mellan broarna. Det skulle innebära en förtätning som inte är gynnsam för området och dess nuvarande karaktär av småstad skulle gå förlorad.

Kommentar

Se kommentarer till Kristofferssons samt Forsberg och Lundgrens yttrande.

ORGANISATIONER OCH BOLAG

Västerbottens Museum anser att detaljplanen bör avslås med hänvisning till att hela bostadsområdets karaktär med tvåvåningsbebyggelse är en tillgång och en värdefull miljö och att uppföra en ny byggnad som till höjd och karaktär avviker så kraftigt anser museet vara direkt olämpligt.

I det inledande kapitlet till Byggnadsordningen står att Teg, genom sin långa och komplicerade tillkomsthistoria, har fått en heterogen prägel men också att det just därför är viktigt att "man kan uppfatta delområden som bibehållit en sammanhållen karaktär från sin tillkomsttid". Fastigheten Nötskrikan 1 ingår i ett område som huvudsakligen är bebyggt med mindre flerfamiljshus från 1940-50-talet. Ett flertal fastigheter har utpekats i byggnadsordningen som karaktäristisk och bevarandevärd. Även om fastigheten Nötskrikan 1 inte är specifikt utpekad ansluter den nära till den angränsande bebyggelsen med en likartad volym och form och uppförd under samma tidsperiod som dessa.

Museet anser att om en förtätning av redan bebyggda kvarter ska vara möjligt, vilket anges i Föp 2011, vore det önskvärt att en plan för detta togs fram. Tex skulle kanske mindre på- och tillbyggnader av vissa av de äldre husen kunna vara ett alternativ. Enstaka "frimärksplaner" som tillåter stora avvikelser har tidigare visat sig förödande i

stadsmiljö och kommer att göra så här. Att riva byggnader är inte heller i linje med det hållbara byggande som Umeå kommun syftar till. Museets uppfattning är därför att detaljplanen bör *avslås* och att möjligheten till en renovering och ev. tillbyggnad av den befintliga byggnaden bör prövas.

Kommentar

I kvarteret Nötskrikan är det blandad bebyggelse idag med både flerbostadshus, radhus och ett enbostadshus. Bebyggelsen har tillkommit under tidsperioden 1940-2000. Kvarteret ingår inte i något av de värdefulla bebyggelseområden eller innehåller något enstaka värdefullt hus som redovisas i översiktsplanen och byggnadsordning för Teg. Där emot ligger kvarteret intill ett värdefullt bebyggelseområde med mindre flerfamiljshus från 1950-talet som är utpekade i översiktsplanen och byggnadsordningen för Teg. I planförslaget finns en bestämmelse som reglerar att fasaden ska utföras i slät puts för att knyta an till fasaderna på de intilliggande flerbostadshusen.

Planförslaget har sin utgångspunkt i de intentioner om förtätning som lyfts fram i översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen beskrivs Teg som en del av de centrala stadsdelarna i Umeå, dit tillväxten föreslås koncentreras för att kunna utnyttja befintlig kollektivtrafik och service och minska transportbehovet. Detta leder till en framtida bebyggelsestruktur på Teg som kanske innehåller färre radhus och enbostadshus och mer flerbostadshus blandat med verksamheter.

Föreningen för byggnadskultur i Umeå avstyrker förslaget till detaljplan för Nötskrikan 1. Fastigheten ligger i ett äldre värdefullt område med mindre flerfamiljshus från 1950-talet i två våningar med inredd vind. Såväl höjd som volym gör att byggnaden på ett markant sätt kommer att avvika från angränsande byggnader i området. Då detaljplanen är den första som tagits fram i området efter översiktsplan för centrala staden finns en uppenbar risk att den får en prejudicerande verkan. Om så sker kommer detta att utseta denna del av Teg för ett hårdare exploateringsstryck, vilket i ett längre perspektiv kan bli förödande för den äldre bebyggelsen.

Kommentar

Se kommentar till Västerbottens Museums yttrande.

ÖVRIGA

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Tillåten byggnads- och totalhöjd sänks med motsvarande en våning mot Orrvägen
- Användning av kvartersmark ändras till huvudsakligen bostäder med inslag av kontor
- Bestämmelse om friytans storlek preciseras
- Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovanstående förändringar

Detaljplan, Umeå kommun september 2013

Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

