

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2013-01-14
 Reviderad 2014-01-31
Karin Stenberg
 Lantmätare

Mätning : MU/AKR
 Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terröster inmätning (innerstan)
 - 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
 Ursprung : Digital primärkarta
 Flygfotografering år : 2000 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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- - - - - Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder
- S Skola/förskola
- ANGÖRING Område avsatt för trafikangöring

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ Högsta exploateringsgrad är 1600 m² BTA. Utöver angiven exploatering får balkonger inglasas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- $\frac{11}{I, II, V}$ Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar

Utseende

- f₁ Byggnad ska uppföras med indragen takvåning
- f₂ Byggnadens fasad ska i huvudsak utföras i ljus puts.
- f₃ Byggnadens bredd får inte överstiga 12 m (exkl balkong).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft.

Huvudmannaskap

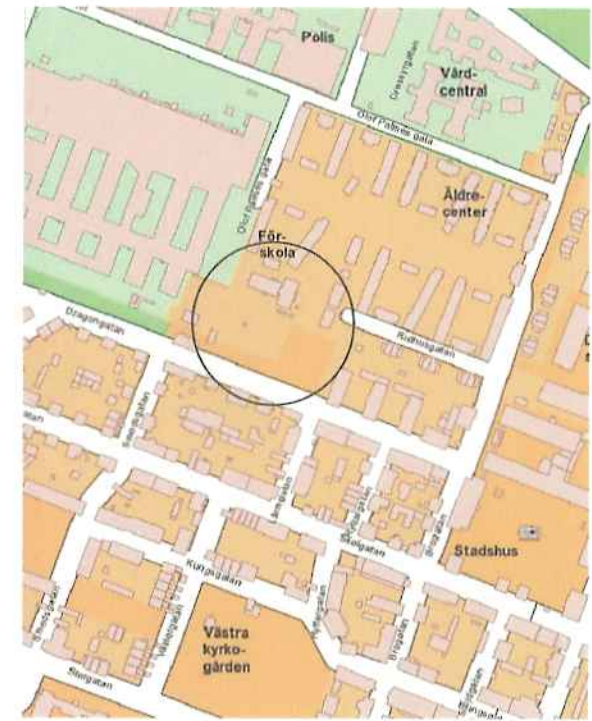
- Kommunen är huvudman för allmän plats

ANTAGANDEHANDLING

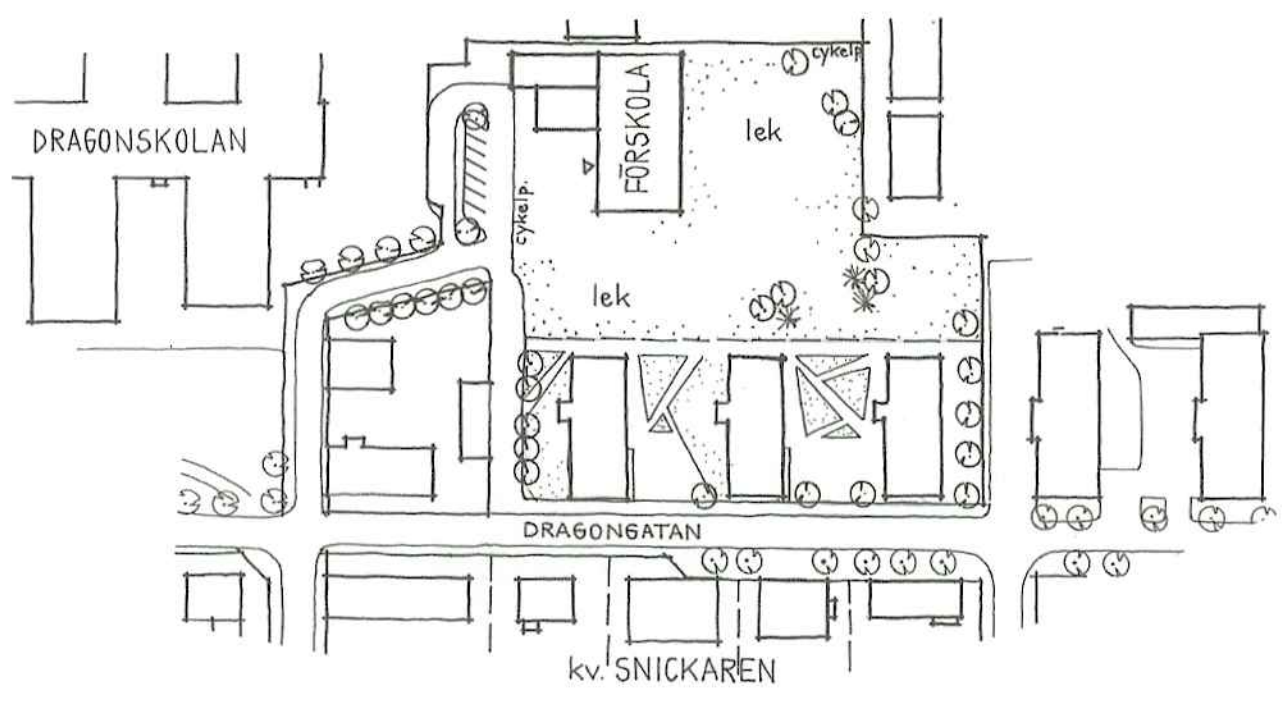
- Till planen hör:
- plankarta
- planbeskrivning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen BN 2015-10-21, § 281
 Laga kraft 2016-09-06
 Vidimeras *FJB*



Översigtskarta



Illustration

Detaljplan för fastigheten
SPILTAN 1 m.fl.
 inom väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, detaljplanering, juni 2015
 Reviderad oktober 2015

Thomas Strömberg
 Planchef

Johan Sjöström
 Planarkitekt



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 12-21

Datum: 2016-09-07

Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten Spiltan 1 inom Väst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2015-10-21, § 281.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2015-12-10 beslutar att avslå överklagandena.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2016-06-22 beslutar att avslå överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd som klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2016-09-06.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, september 2016

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P16/39

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/detaljplanering



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

PROTOKOLL
2016-08-31
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 3
Mål nr P 6515-16

RÄTTEN

Hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent och tekniska rådet Inger Holmqvist

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Gunilla Barkevall

KLAGANDE

1. Hannele Renberg
Larmgatan 6 A, lgh 1202
903 23 Umeå

2. Lars Ove Renberg
samma adress som 1

3. Ann-Kristin Söderström
Larmgatan 6 B, lgh 1101
903 23 Umeå

4. Torkel Söderström
samma adress som 3

MOTPART

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 Umeå

Ombud: Kommunjuristen Emma Lundström
Umeå kommun
Skolgatan 31 A
901 84 Umeå

SAKEN

Antagande av detaljplan för Spiltan 1 m.fl. i Umeå kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-06-22 i mål nr P 55-16

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

Dok.Id 1297605

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

BESLUT (att meddelas 2016-09-06)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.


Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till utan att prövningstillstånd ges,
- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

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


Gunilla Barkevall

Protokollet uppvisat/ 



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-06-22
meddelad i
Umeå

Mål nr P 55-16

KLAGANDE

1. Jan Björnebrink
Ridhusgatan 23
903 32 Umeå

2. Birgitta Lundkvist
Ridhusgatan 17
903 23 Umeå

3. Roland Lundkvist
Ridhusgatan 17
903 23 Umeå

4. Hannele Renberg
Larmgatan 6 A, lgh 1202
903 23 Umeå

5. Lars Ove Renberg
Larmgatan 6 A, lgh 1202
903 23 Umeå

6. Ann-Kristin Söderström
Larmgatan 6 B, lgh 1101
903 23 Umeå

7. Torkel Söderström
Larmgatan 6 B, lgh 1101
903 23 Umeå

MOTPART

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 Umeå

Ombud: Kommunjurist Emma Lundström
Umeå kommun
Skolgatan 31 A
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 10 december 2015 i ärende
nr 403-9177-2015, se bilaga 1

Dok.Id 255075

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

SAKEN

Antagande av detaljplan för Spiltan 1 m.fl. i Umeå kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
 2. Mark- och miljödomstolen avvisar Birgitta Lundkvists och Roland Lundkvists andrahandsyrkande om att en skrivning i planbeskrivningen stryks, att portiken på Dragonfältet 10 stängs och att gående ska informeras och hänvisas till annan gångväg.
 3. Mark- och miljödomstolen avslår Byggnadsnämnden i Umeå kommuns yrkande om att domstolen ska förordna att detaljplanen ska gälla i den del som avser förskolan i avvaktan på ett slutligt avgörande i övriga delar.
-

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 21 oktober 2015 att anta en ny detaljplan för Spiltan 1 m.fl. i Umeå. Planens syfte är att skapa byggrätt för en förskola i två plan samt byggrätt för tre flerbostadshus. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av Lars-Ove Renberg, Hannele Renberg, Torkel Söderström och Ann-Kristin Söderström, Jan Björnebrink, Roland Lundkvist och Birgitta Lundkvist samt ytterligare ett antal privatpersoner. Länsstyrelsen beslutade den 10 december 2015 att avslå överklagandena. Lars-Ove Renberg, Hannele Renberg, Torkel Söderström och Ann-Kristin Söderström, Jan Björnebrink, Roland Lundkvist och Birgitta Lundkvist har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Lars-Ove Renberg, Hannele Renberg, Torkel Söderström och Ann-Kristin Söderström har yrkat att detaljplanen ska upphävas.

Roland Lundkvist och Birgitta Lundkvist har yrkat att detaljplanen ska upphävas. I andra hand har de yrkat att planbeskrivningen ändras genom att skrivningen om angöringen till förskolan stryks, att portiken på Dragonfältet 10 stängs och att information och hänvisning ges till gående om annan gångväg än genom portiken.

Jan Björnebrink har yrkat att detaljplanen ska upphävas. Han har även yrkat inhibition av kommunens antagandebeslut. Inhibitionsyrkandet avslogs av mark- och miljödomstolen i beslut den 14 januari 2016.

Nämnden har motsatt sig klagandenas yrkanden och yrkat, med fastställande av länsstyrelsens beslut, att överklagandena avslås.

För det fall domstolen finner att planen strider i något avseende mot plan- och bygglagen (2010:900, PBL) har nämnden yrkat att planen ska återförvisas till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden har även yrkat att domstolen ska förordna att detaljplanen ska gälla i den del som avser förskolan i avvaktan på ett slutligt avgörande i övriga delar. Nämnden har dock inte medgett att planen ska upphävas i någon del, utan anser att planen ska fastställas.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Lars-Ove Renberg, Hannele Renberg, Torkel Söderström och Ann-Kristin Söderström har anfört i huvudsak följande. De har invändningar mot de höga husen och har inget emot att förskolan byggs, men har förstått det som att hela planen måste upphävas för att deras önskemål ska tillgodoses. Fem våningar höga hus avviker markant från miljön utefter Dragongatan, som består av hus som är två till tre våningar höga. När man bygger fem våningar höga hus frångås den tanke som fanns när Dragonfältet projekterades, nämligen att bygga högt i mitten och sedan dra ned hushöjden på kanterna av Dragonfältet.

Den södra sidan av Dragongatan är klassad som riksintresse. I Umeå kommuns byggnadsordning beskrivs miljön så här: ”Norra delen av kvarteren Snickaren, Skräddaren, och Korallen söder om Dragongatan upptas av små flerbostadshus och tvåfamiljs egnahem. Trots varierande storlek och ålder bildar husen mot Dragongatan en relativt sammanhållen miljö. Björkarna utmed gatan, ljusinsläppen mellan de korta husen på dess södra sida och den bitvis lummiga grönskan på dess norra sida i kvarteren ger gatan en särskild karaktär”.

Vid nybebyggelse i nära anslutning till kulturmiljöer av riksintresse ska den ges ”en placering och utformning som samspelar med kulturmiljöns eller befintliga byggnaders värde” (citrat från översiktsplanen för centrala stadsdelarna). I byggnadsordningen skriver man samma sak och dessutom att ny bebyggelse inte får ”reducera befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.” Den beslutade höjden på husen samspelar inte med kulturmiljön utan reducerar kulturmiljöns värden. Det är också fel att

hävda att hushöjden ska samspela med Dragonfältets bebyggelse som normalt inte syns utefter gatan, och som ligger bakom den planerade förskolan i två våningar.

Den beslutade höjden på husen strider mot PBL:s krav på att bebyggelse ska ske med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan. Den beslutade höjden på husen strider även mot översiktsplanen, eftersom nybebyggelsen inte samspelar med kulturmiljöns och befintliga byggnaders värde utefter Dragongatan.

Det går också att lägga till ytterligare en aspekt och det är de formuleringar som finns i översiktsplanen om parker och grönska. Det står att det ska eftersträvas en ökad andel grön yta i staden, återta parkmark i centrum och återupprätta gröna samband.

Boendemiljön för dem i huset kommer att försämrats avsevärt, framförallt p.g.a. att det kommer bli mörkare i lägenheterna och att de tidvis kommer att ligga i skugga från de föreslagna husen. De har förstått det som att man får finna sig i det om man bor centralt, men de förväntar sig att kommunen lever upp till sina beslut i översiktsplanen där man talar om grönska och värnar om kulturmiljön. Det finns även en risk att lägenheternas värde kan minska p.g.a. de nya höga husen.

Roland Lundkvist och Birgitta Lundkvist har anfört i huvudsak följande. De sakskaäl som de angivit angående portiken genom fastigheten tillhörande Brf Stallgården 3 har inte beaktats och skälighänsyn har inte tagits till befintlig bebyggelse samt äganderätts- och fastighetsförhållanden. De har inget emot att förskolan byggs, men de vill stänga portiken i Ridhusgatans förlängning på Dragonfältet 10.

Ridhusgatans förlängning genom portiken och vidare har under åren utvecklats till två breda vägar, snett över mark tillhörande Brf Stallgården 3. Portiken och stigarna nyttjas för närvarande dygnet runt – kvällar, nätter, helgdag och vardag av såväl Dragonskolans elever som allmänhet i övrigt. Portikens väggar utsätts varje år för

klotter och nedskräpning är frekvent förekommande. Enligt gällande detaljplan för Dragonen 10 finns ingen avsikt angiven för ändamålet med portiken, dessutom saknas servitut för nyttjande av byggnad och mark. I planbeskrivningen till detaljplanen anges dessutom att gång- och cykeltrafik ska hänvisas till Dragongatan.

Under beredningstiden för framtagande av den nya detaljplanen har synpunkter lämnats från boende i närområdet där önskemål har framförts om att stänga portiken med t.ex. ett gallerstaket för att kunna nyttja utrymmet (cirka 40 m²) därunder till parkering av cyklar.

I samrådsredogörelsen från den 13 maj 2015 kommenterar nämnden deras önskemål om att stänga portiken med att detta är omöjligt utan att ändra detaljplanen. Dessutom påstås från nämndens sida att en dialog påbörjats mellan styrelsen för Brf Stallgården 3 och kommunen, som består i att kommunen framfört önskemål om ett nyttjanderättsavtal som styrelsen har avböjt.

Enligt den planskiss som ingår i planbeskrivningen till den nya detaljplanen finns inritat en grind i staketet som omger förskolan. Angöringen till grinden avses att gå genom portiken över Brf Stallgården 3:s mark. Enligt planbeskrivningen är avsikten även att anlägga en gång- och cykelväg till Dragonskolan på kommunens mark genom portiken för att undvika att gående väljer att gå via bostadsgårdarna.

Utan att ändra gällande detaljplan är kommunens avsikt att nyttja tomtmark framför, genom portiken samt den smala gräsytan mellan husfasad och avgränsande staket, mark tillhörande Brf Stallgården 3, för att komma till den planerade vägen.

Eftersom planbeskrivningen visar ett möjligt och även troligt exempel på genomförande enligt svar från länsstyrelsen, vidhåller de uppfattningen att kommunen ska följa gällande detaljplan och hänvisa gång- och cykeltrafik till Dragongatan. Planbeskrivningen anger även att friytan per barn på förskolan blir mindre än i dagsläget men att man trots det är beredd att avstå mark till en gångväg

till Dragonskolan, något som är helt fel då en gångväg parallell med Ridhusgatan redan finns från Brogatan till skolan.

För att undvika trafik över bostadsgårdarna ska portiken stängas med ett nätstaket av lämplig höjd och Dragonskolans elever samt gående till förskolan informeras och hänvisas till den befintliga gångvägen från Brogatan genom Dragonparken, eller att gå Olof Palmes gata eller Dragongatan.

Konsekvenserna för dem om planen genomdrivs är att det kommer bli ökad trafik av både cykel, bil och moped. De har balkong mot Nolia-hållet, och redan i dagsläget är det en enorm mängd trafik genom portiken, t.ex. när en fotbollsmatch slutar på Nolia. Det är en negativ del av deras boendemiljö.

Nämnden måste ta hänsyn till bostadsrättsföreningens intressen. Detaljplanen innebär ett orimligt ingrepp i och påverkan på tomtmark tillhörande Brf Stallgården 3. Stängs portiken ges föreningen möjlighet att nyttja utrymmet för ändamål som gagnar den och förbättrar deras boendemiljö.

Jan Björnebrink har anfört i huvudsak följande. Gamla förskolan Spiltan är nu riven och jämnad med marken. Den nya förskolans huvudbyggnad med två våningar kommer att ha en nord-sydlig längdutbredning 32 m och gavel 18 m enligt illustrationen mars 2014 i skala 1:1 000 med nu en extra avdelning = fyra avdelningar. Han har på intet sätt motsatt sig att förskolan återuppförs på samma markyta den tidigare haft. Den röda delen av kartan till detaljplanen, som innefattar förskolan, måste dock anpassas. Eftersom det inte går att förhandla om det yrkar han att planen ska upphävas i sin helhet.

I detaljplanen finns ingen 3D-illustration av byggnadens tänkta utseende. Kommer stommen att bestå av trä eller sten? Hur hög är sockelhöjden på den misstänkt sanksjuka marken? Vad visar den geotekniska undersökningen av markförhållandena? Ljus eller färgad fasad? Takvinkel – platt tak, svagt sadeltak, pulpettak med högst 11 graders lutning eller s.k. mansardtak i tegel eller annat

regnavvisande material? Kommer pålningsarbeten bli aktuella inom tvåvåningsbyggnadens område? Planen saknar alla dessa uppgifter. Däremot finns en del sådana uppgifter för de tre privata flerbostadsbyggnaderna. För dem som närboende är en kompletterande detaljplan absolut nödvändig för att de seriöst ska kunna utvärdera hur de nya tre privata höghusen på 4 ½ våning ska kunna anpassas till befintliga byggnader och givetvis den nya förskolan och dess nya skolgård. Avsaknaden av viktiga uppgifter ser de som ett formellt fel enligt PBL. En planillustration menar mark- och miljödomstolen i Umeå i dom i mål P 912-15 ska följas och en planbestämmelse måste vara bindande tillsammans med övriga bestämmelser om bl.a. våningsantal, bruttoarea per fastighet och takvinklar. Det i planbeskrivningen uttryckta syftet med en plan bör betraktas som ett förtydligande av planbestämmelserna, inte tvärtom som i nya Spiltans konstruktion.

Förskolan Spiltan ska bebyggas så att det finns solskydd i fram- och bakkant. Han har nyligen varit i kontakt med Strålsäkerhetsmyndigheten i Stockholm och där fått ett papper från enhetschefen, som på regeringens uppdrag vill driva fram solskyddstänk i förskolorna på grund av den enormt ökande hudcancern. Träden är väldigt viktiga för att skydda barnen mot UV-strålning.

I en underrättelse innan beslut, daterad den 21 oktober 2015, dagen för nämndens sammanträde meddelades att tidigare granskningsutlåtande var felaktigt men att det hade korrigerats. I samma brev bifogades ett nytt granskningsutlåtande, antagandehandling, som reviderats den 20 oktober 2015. I denna handling stod på sidan 6 underrubriken ”Sammanfattning: Plankartan har kompletterats med u-områden”. En illustration i planbeskrivningen utgick samtidigt som kvarstående illustration bearbetats redaktionellt med avseende på förklarande text, i syfte att uppnå samstämmighet mellan de olika planhandlingarna. Det ifrågasätts varför sakägare/övriga inte fått detta tillsänt sig förrän dagen efter nämndens sammanträde, eller fått ta del av den ändrade illustrationen för att nå samstämmighet.

Enligt anläggningsbeslutet den 27 juni 2000 för Umeå ga:12 skulle det inrättas ett gemensamt park- och naturområde på Dragonfältet i avsikt att skapa ett öppet och gemensamt rum i områdets mitt, tillgängligt och användbart för områdets alla boende. Parken skulle utgöra ett väsentligt inslag i boendemiljön. En gång- och cykelväg omnämndes i samma beslut mellan Ridhusgatan och Dragonskolan, utan koppling till förskolan Spiltan. Noteras ska att husen på Dragonfältet 10 (Ridhusgatan 17,19 och 23) uppfördes först år 2002 med nuvarande portik. Gång- och cykelvägens tillkomst framgår av samtida kartor. Att kommunen, ägare till Umeå 5:2, nu ensidigt upprättar en ny detaljplan för bebyggelse på södra delen av Dragonparken gränsande mot Dragongatan, trots giltigt anläggningsbeslut med grönområde för Umeå ga:12, utan samråd med t.ex. bostadsrättsföreningen som äger Dragonfältet 10 måste anses vara egenmäktigt förfarande.

Han är motståndare till att Dragondungen huggs ned. Luften i Umeå är usel, men en park med växter omvandlar koldioxid till syre. När det gäller trafiken är trafikfrågan inte löst, eftersom kommunen inte har presenterat hur den tänkt lösa trafiksituationen vid östra Dragonfältet. Det ska byggas ett stort parkeringshus där gamla djursjukhuset fanns. Alla människor som bor i området funderar över hur bilarna ska ta sig ut och in. På Brogatan finns i dag en avsmalning som ska öppnas. Det finns 60 bilar som parkeras i södra Ridhuset tillhörande Stallgårdens samfällighetsförening, som ligger närmast kommunens bostäder. När bilarna ska ut finns bara en väg att ta; att åka Brogatan söderut mot Skolgatan. Nu ska kommunen enkelrikta Dragongatan, där mellan 30-40 nya bilar ska ut i östlig riktning från de nya bostadshusen. Förskolans personal kommer i sina bilar och föräldrar ska lämna sina barn längs Smedsgatan. Det finns ingen annan väg för föräldrar med bilar än att köra Dragongatan österut eller vända och köra Smedsgatan söderut.

Trafiksituationen blir knepig. Det ska också bli en separat cykelväg och en separat bilväg samt två gångbanor på en bredd av 17 m, så det är oklart om det ryms.

Genom att kapa södra delen av parken, stängsla av skolområdet för nya förskolan i kvarteret Spiltan samt ge byggrätter för tre flerbostadshus med 4 ½ våningar just i den s.k. Dragondungen med varierat trädbestånd, blir de som boende i närområdet

helt instängda söderut mot Dragongatan. Enligt anläggningsbeslutet för Umeå ga:12 ska parken vara öppen i alla väderstreck utan hinder eller fastighetsgränser. Om man bygger som planerat blir de instängda, och då kan man diskutera försämring av värdet på deras fastigheter, men det har inte gjorts. De kan visserligen ta sig ut norrut, genom Dragonparken så de är inte helt instängda, men det går inte att ta sig ned till Dragongatan. Han menar också att det är en kulturhistorisk kollision.

Uppenbarligen kommer nya förskolan Spiltan att bestå av en ”skokartong” i två våningar i nordvästra hörnet av tidigare tomt. Barnen kommer att få mindre lektyta genom att ytterligare en avdelning tillkommer. Det borde vara mycket säkrare att bygga alla fyra avdelningarna i ett och samma markplan och utöka lektytan med ytterligare mark omkring, inkluderande den s.k. Dragondungen och skapa ett par passager söderut mot Dragongatan för boende invid Dragonparken. I nya förskolans fall blir de avskärmade med ett instängslat förskoleområde och med en ”betongmur” av tre bostadshus mot Dragongatan. Vidare kommer bostadshusen att ge skugga över större delen av den tilltänkta nya skolgården med 1 600 m² tillskapad yta. Även i skuggutredningen har nämnden använt sig av den gamla Spiltan-byggnaden när man gjort sina beräkningar. Detta är inte korrekt. Man måste utgå från tänkta terrängförhållanden. En byggnad som är riven kan väl inte ge någon skugga.

Bostäderna längs Dragongatan mellan Larmgatan och Hantverkaregatan bedöms som värdefulla kulturmiljöer enligt sidan 2 i planbeskrivningen. Om slutresultatet av den nya planen blir en ”skövling” av miljönyttiga träd från Signalvägen, förbi Dragonskolan och österut mot Brogatan med en monumental panncentralbyggnad i fonden finns inget annat att göra än att be mark- och miljödomstolen att stoppa det.

Jan Björnebrink har till överklagandet bifogat sammanträdesprotokoll, underrättelse innan beslut, granskningsutlåtande, planbeskrivning, foton, tidningsartiklar m.m. med kommentarer.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsen har gjort en mycket bra genomgång av detaljplanens förenlighet med lagstiftningen och nämnden delar länsstyrelsens bedömning till fullo. Utöver det som anges i länsstyrelsens beslut vill nämnden tillägga följande.

Det medges inte att planen upphävs i viss del, men det kan bli en konsekvens om domstolen kommer fram till att något strider mot PBL. Det är upp till domstolen att ta ställning till om kommunens yrkande om ett förordnande om att detaljplanen ska gälla i den del som avser förskolan i avvaktan på ett slutgiltigt avgörande i övriga delar kan bifallas. Bestämmelsen går förmodligen inte att tillämpa.

Friyta för förskola

Nämnden delar inte uppfattningen att detaljplanen leder till att friytan blir mindre för barnen som vistas i förskolan. Planen ger förutsättningar för att bygga förskolan med fyra avdelningar. I översiktsplanen finns riktlinjer för hur stor friytan bör vara. Där anges att friytan bör vara en tredjedel av bostädernas bruttoarea. Översiktsplanen är inte bindande utan fungerar som en riktlinje. Det finns även en möjlighet i översiktsplanen att göra avsteg från riktlinjen om kompensationsåtgärder görs. Eftersom Umeå är en snabbt växande stad med förtättningsambitioner är det godtagbart att göra avsteg från översiktsplanens riktlinje för att tillgodose behovet av förskoleplatser och bostäder.

Som det framgår av planbeskrivningen nyttjar Spiltan idag cirka 3 500 m² av en 4 400 m² stor fastighet. Ungefär 900 m² av förskolans gård kommer att tas i anspråk av den nya förskolebyggnaden, men som kompensation tillförs förskolan 1 600 m² mark öster om nuvarande fastighet. Den nya förskolegården blir något större än den befintliga, men då den nya förskolan planeras för ytterligare en avdelning blir friytan per barn något mindre än med den ursprungliga förskolegården. Friytan per barn blir trots detta större än för många jämförbara förskolor inom kommunen. Nämndens uppfattning är att storleken på friytan som är beräknad för förskolan Spiltan är tillräcklig för att tillgodose barnens behov och står inte i strid med översiktsplanen.

Grönyta

När det gäller den så kallade grönytan inom kvarteret Spiltan är den redan i dag detaljplanlagd med "Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun" (akt 2480K-P00/67) med bestämmelsen S, förskola inom kvartersmark. Området är i dag redan i anspråktaget för förskola. Den nya detaljplanens syfte är att utöka våningsantalet till två, men också att minska tomtytan för förskola till förmån för bostäder. Området har tidigare varit planlagt dels för bostäder i den del där förskolan nu finns, dels för förskola i området närmast Dragongatan. Den nya detaljplanen innebär att förskola och bostäder planmässigt byter plats. Boende i området upplever grönytan som en naturlig del av området som bör bevaras, då den tidigare detaljplanens byggrätt inte utnyttjats och området inte tagits i anspråk för den bebyggelse som planen ger rätt till. Eftersom marken aldrig har varit avsedd att användas som grönyta, utan för förskola inom kvartersmark, medför inte den nya detaljplanens bestämmelser för området en försämring för de boende.

Det framgår även av den fördjupade översiktsplanen för de centrala delarna av Umeå att staden ska förtätas och att förtätningen främst ska lokaliseras till de centrala stadsdelarna. Kommunen vill undvika utspridningen och vill få in nya bostäder centralt. Kommunen måste göra en avvägning mellan det allmänna intresset att bygga bostäder och det enskilda intresset att bevara grönområden. I och med att Umeå växer hastigt och har kraftig bostadsbrist finns det ett tungt vägande allmänt intresse att bygga fler bostäder, så kommunen gör den bedömningen att det väger tyngre att bygga fler bostäder.

Portik

När det gäller synpunkterna på genomfarten i portiken på Dragonfältet 10, är nämndens uppfattning att klagandenas synpunkter kan lämnas utan avseende, då planbestämmelsen om portiken inte omfattas av nu överklagad detaljplan. Planbestämmelsen "Portik ska anordnas till en fri höjd av 3 m" följer av en annan, närliggande detaljplan "Detaljplan för Dragonfältet inom Väst på stan i Umeå kommun" (akt 2480K-P00/67).

I genomförandebeskrivningen och på plankartan finns det inga anspråk från kommunen att planmässigt säkerställa någon genomfart i portiken på Dragonfältet 10, det är upp till fastighetsägaren att stänga portiken, och det blir en sedvanlig bygglovsprövning för att bedöma det.

Bostadshusens höjd och påverkan på kulturmiljön

Av översiktsplanen följer att detaljplaneområdet angränsar till riksintresseområde och område för värdefull kulturmiljö. Den nya bebyggelsen kommer inte att påverka utpekade kärnområden inom riksintresse eller kulturmiljön. I riksintressebeskrivningen som länsstyrelsen har tagit fram har man pekat ut vissa värdekärnor. Värdekärnorna har fått särskild beskrivning av länsstyrelsen men i detta fall finns inga värdekärnor, utan enbart riksintresse med en generell beskrivning av länsstyrelsen. Den planerade utformningen med lamellbyggnader längs norra delen av Dragongatan är en lämplig fortsättning av den befintliga delen av kvarteret Ryttaren. Det blir kontinuitet med äldre byggnader på den södra sidan av Dragongatan, kompletterat med modernism på den norra sidan av Dragongatan. Det är också ungefär samma avstånd mellan byggnaderna, och det är en lämplig avvägning av byggnadernas höjd med en femte våning som utförs indragen vilket innebär mindre skuggbildning på omgivningen. Det kommer vara ungefär 18–20 m mellan höghusen och det hus Hannele Renberg och Lars-Ove Renberg m.fl. bor i (Larmgatan 6). Den nya bebyggelsen följer och anpassar sig till bebyggelsemönstret och byggnaderna kommer att följa Dragonfältets volymer och formspråk med ljusa putsade fasader.

Utformningen av ny bebyggelse

I en detaljplan får kommunen bestämma utformning och utförande av byggnadsverk. Vidare får en detaljplan inte vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. I detaljplanen för Spiltan 1 har kommunen bestämt utformningen av bostadsbyggnader genom att föreskriva största taklutning om 11 grader, högsta antal våningar, att byggnaden ska uppföras med indragen takvåning, att byggnadens fasad i huvudsak ska utföras i ljus puts och att byggnadens bredd inte får överstiga 12 m (exklusive balkong). Ytterligare reglering av byggnadernas

utformning i detaljplanen anser nämnden går utöver planens syfte och är således inte förenlig med PBL. Frågan om byggnadens slutliga utformning prövas i samband med ansökan om bygglov, vilket enligt nämndens uppfattning är ändamålsenligt.

Trafik

När det gäller synpunkterna på trafiksituationen till följd av detaljplanen anser nämnden att länsstyrelsen gjort ett uttömmande ställningstagande i linje med nämndens egen bedömning. Nämnden anser att den förändrade trafikmängden inte utgör en betydande olägenhet och hänvisar till länsstyrelsens motivering.

Skuggning och risk för värdeminskning

Detaljplanen möjliggör en byggnadshöjd på 4 ½ våning. En skuggstudie som gjorts visar att skuggorna från 4 ½-våningshusen under mars respektive september, vid 9-tiden täcker delar av Umeå 5:2 och Spiltan 4. Mitt på dagen har skuggorna förflyttats till förskolefastigheten Spiltan 1. Skuggorna vandrar sedan över gården fram till 17-tiden. Under dessa tider kommer det hela tiden finnas stora delar av förskolegården som är belyst. Från 16-tiden skuggas de närmaste bostadshusen inom kvarteret Ryttaren. Vår, sommar och tidig höst blir skuggorna kortare och under vinterhalvåret, mellan höst- och vårdagjämning, längre. Några av husen kommer att få ökad skuggbildning under afton och kvällar. Dock är det något som de boende i området har anledning att räkna med, eftersom byggnaderna planeras i ett centralt läge i en av landets kraftigast växande tätorter där bostadsbrist råder. Skuggstudien visar att skuggbildningen, till följd av planerad bebyggelse, visserligen kommer att påverka befintliga hus vilket kan upplevas som en olägenhet för de boende. Nämndens uppfattning är dock att skuggbildningen inte utgör en betydande olägenhet.

Planförfarandet

När det gäller synpunkter på plankartans skala är det riktigt att utskrift/kopiering skett i ett annat format än originalet och att skalan då blir en annan. Detaljplaneavdelningens skrivare har kapacitet att skriva ut en plankarta med

originalskala. Detta förändrar dock inte proportionerna mellan olika delar av kartan. Nämndens uppfattning är att detta inte utgör ett fel i handläggningen av ärendet som kan medföra att beslutet om att anta detaljplanen ska upphävas.

Nämnden anser att det är olyckligt att en familjs synpunkter inte kommit med i antagandehandlingens granskningsutlåtande. Brevet som skrevs till familjen var en ursäkt med en förklaring om att kommunen ska åtgärda bristen genom att se över sina rutiner i syfte att undvika liknande situationer. Familjens synpunkter fanns med i antagandehandlingen vid nämndens sammanträde, vilket familjen informerats om. Av den anledningen är inte misstaget i handläggningen av detaljplanen att betrakta som ett formellt fel av den graden att det ska leda till att beslutet om att anta detaljplanen ska upphävas.

DOMSKÄL

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid planläggning ska enligt 2 kap. 1 § PBL hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. Vidare framgår av 2 kap. 9 § PBL att planläggning av mark inte får innebära att avsedd markanvändning medför betydande olägenhet för omgivningen.

Den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut om att anta en detaljplan ska enligt 13 kap. 17 § första stycket PBL endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande i referat MÖD 2013:44). Enligt andra stycket samma lagrum ska beslutet upphävas i sin helhet om myndigheten vid sin prövning finner att beslutet strider mot en rättsregel. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt.

Nämnden har inte i målet medgett att planen får ändras i någon del. Detta innebär att domstolen inte kan ändra i detaljplanen, utan endast godta eller upphäva dess antagande. Det domstolen har att pröva i detta fall är således om klagandenas invändningar är sådana att de motiverar att antagandet av detaljplanen upphävs i sin helhet.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom planhandlingarna med tillhörande utredningar och tagit del av vad klagandena anfört, såväl under planprocessen som vid överklagandena. Domstolen gör därvid följande bedömning.

Portik

Roland Lundkvist och Birgitta Lundkvist har invänt att kommunen inte tagit skäligen hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden när det gäller Dragonfältet 10. Enligt paret Lundkvist framgår det av planbeskrivningen att angöringen till grinden för den planerade förskolan ska gå igenom den portik som finns på Dragonfältet 10. De har i anledning härav yrkat att detaljplanen ska upphävas och i andra hand att skrivningen om angöring till förskolan stryks, att portiken stängs samt att information och hänvisning ges till gående om annan gångväg.

Enligt 4 kap. 31 § PBL ska en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras, en s.k. planbeskrivning, finnas tillsammans med planen. Vidare ska planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL innehålla en redovisning av bl.a. planens syfte och det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Det innebär att planbeskrivningen ska utgöra en bilaga till planen utan att vara en del av denna. Planbeskrivningens innehåll utgör ingen planbestämmelse i PBL:s mening och reglerar därmed inte markanvändningen, men den kan vara ett viktigt underlag vid tillämpningen av bestämmelserna i planen.

En detaljplan ska också enligt 4 kap. 36 § PBL vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på

planens genomförande. Bestämmelsen tar sikte inte bara på förhållandena inom det tilltänkta planområdet utan också på förhållanden i anslutning till detta.

I planbeskrivningen för nu aktuell plan finns illustration och formulering avseende portiken på Dragonfältet 10. Nämnden har under sammanträdet i målet uppgett att illustrationen är missvisande och att det inte finns någon ambition från kommunen att i planen skapa rätt för allmänheten till passage genom portiken.

Mark- och miljödomstolen menar att det är olyckligt att planbeskrivningen innehåller formuleringar som nämnden senare uppgett inte stämmer överens med planens syfte. Nämnden har ett ansvar för att planhandlingarna ger en rättvisande bild av syftet med planen. Även om planhandlingarna innehåller brister finner dock mark- och miljödomstolen att detta inte utgör skäl att upphäva antagandebeslutet, eftersom portiken på Dragonfältet 10 ligger utanför plangränsen och följaktligen inte berörs av planbestämmelserna i den plan som nu antagits för Spiltan 1 m.fl. Domstolen finner att detaljplanen, i förhållande till Dragonfältet 10, är utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Bestämmelsen i 4 kap. 36 § PBL utgör således inte hinder mot detaljplanens antagande i denna del.

Mark- och miljödomstolen har inte möjlighet att i ett mål angående en överklagad detaljplan pröva Roland Lundkvists och Birgitta Lundkvists yrkande om att en skrivning i planbeskrivningen stryks, att portiken på Dragonfältet 10 stängs och att gående ska informeras och hänvisas till annan gångväg. Yrkandet ska därför avvisas.

Kulturmiljön

Lars-Ove Renberg, Hannele Renberg, Torkel Söderström och Ann-Kristin Söderström har framfört invändningar avseende påverkan på kulturmiljön i området, som även är av riksintresse. Bedömningen av om en detaljplan strider mot riksintressen ska i första hand göras av länsstyrelsen vid sitt ställningstagande enligt

11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen har i beslut den 30 oktober 2015 bestämt att inte överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen på denna grund.

Vid den syn som hållits i målet kunde domstolen konstatera att den bebyggelsestruktur som finns i området är varierande, även om bebyggelsen på den södra sidan av Dragongatan är relativt homogen. Mark- och miljödomstolen bedömer att de nya 4 ½- våningshusen inte kommer att ha en större påverkan på kulturmiljön längs Dragongatan än den befintliga bebyggelsen inom det i öster angränsande kvarteret Ryttaren. Domstolen delar även länsstyrelsens bedömning att detaljplanens utformning ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme att bestämma över markanvändningen enligt PBL och medför inte sådan negativ påverkan på kulturmiljön som ger skäl att upphäva beslutet att anta planen.

Planillustration och planförfarande

Jan Björnebrink har anfört att det i detaljplanen saknas 3D-illustration av de nya byggnadernas tänkta utseende och att en planillustration enligt mark-och miljödomstolen i Umeås dom i mål nr P 912-15 ska följas.

Huvudregeln är att planillustrationer inte är bindande i sig. Det mål Jan Björnebrink hänvisat till behandlade en bygglovsansökan och enligt domskälen avseende det målet fanns det i den där aktuella detaljplanen en planbestämmelse som angav att ”tomtindelning enligt illustration ska i möjligaste mån följas”. Illustrationen ansågs alltså i det fallet bindande på grund av en särskild planbestämmelse, och inte som illustration i sig.

Enligt 4 kap. 32 § PBL får en detaljplan inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Det hindrar i och för sig inte att mycket precisa bestämmelser kan meddelas om regleringsbehovet är stort, t.ex. när en kulturhistoriskt värdefull miljö ska bevaras. Enligt domstolens mening är dock den nu aktuella planen tillräckligt detaljerad för sitt syfte att reglera ny bebyggelse i anlutning till en kulturmiljö av riksintresse.

Jan Björnebrink har även invänt att det utgör ett formellt fel i handläggningen av ärendet att ändringar gjorts i detaljplanen i slutskedet utan att berörda fått möjlighet att yttra sig om det. Kommunen är enligt 5 kap. 25 § PBL skyldig att kungöra och låta granska en detaljplan på nytt, om förslaget ändras väsentligt efter den första granskningstiden. Ny utställning krävs alltså endast om det är fråga om väsentliga ändringar. Vad som innebär en väsentlig förändring torde med hänsyn till syftet med utställning vara fråga om ändringar som påverkar miljön inom planområdet eller en del av detta och som är av intresse för allmänheten eller har påtaglig betydelse för sakägare och andra inom det område som berörs av ändringen. Mark- och miljödomstolen finner inte att de förändringar i form av kompletterande u-områden som gjorts under handläggningen av planen utgör väsentliga ändringar i PBL:s mening och det som anförts av Jan Björnebrink i denna del innebär inte att antagandebeslutet inte tillkommit i laga ordning.

Dragonparken (Umeå ga:12)

Dragonparken på Dragonfältet ingår i gemensamhetsanläggningen Umeå ga:12. Den bildades år 2000 och omfattar gemensamt park- och naturområde samt gång- och cykelväg mellan Ridhusgatan och Dragonskolan. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Dragonparkens samfällighetsförening.

Arealen på hela grönområdet som ingår i Umeå ga:12 är cirka 11 000 m². Den del som ska ingå i kvartersmark för skola/förskola enligt den nya detaljplanen har en areal på cirka 1 200 m² och är belägen i anslutning till Dragonfältet 10 och 12 samt Krubban 1, Spiltan 1 och Umeå 5:1. I kvartersmarken kommer också del av gång- och cykelvägen att ingå. Planändringen innebär att arealen för hela grönområdet kommer att minska med i storleksordningen 11 %. Den förändringen är inte så stor att den kan anses äventyra ändamålet med Umeå ga:12 enligt anläggningsbeslutet – den gemensamma grönytan ska utgöra ett öppet samlande rum i områdets mitt, tillgängligt och användbart för områdets alla boende. Domstolen bedömer därför att minskningen av utrymmet för Umeå ga:12 inte strider mot den avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som ska göras enligt PBL. Förändringen strider heller inte mot kravet på att detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till

befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande enligt 4 kap. 36 § första stycket PBL.

Övriga invändningar

När det gäller klagandenas invändningar mot planen i fråga om skuggning, trafiksituation och risk för värdeminskning, delar mark- och miljödomstolen den bedömning som gjorts av länsstyrelsen. För en förskola i centrala Umeå anser mark- och miljödomstolen vidare att den kvartermark som avsatts för skola/förskola gör det möjligt att skapa den fria ytan per barn som krävs för att uppfylla kraven på utemiljön. Inte heller mot bakgrund av vad klagandena i övrigt anfört i nu aktuellt mål föreligger något hinder mot antagande av den aktuella detaljplanen.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolens bedömning är att nämndens beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens rätt att bestämma över markanvändningen enligt PBL. Ny bebyggelse enligt detaljplanen medför förändringar i den nuvarande boendemiljön, men det är förändringar som boende i en stadsmiljö i allmänhet får räkna med. Förändringarna kan heller inte anses få sådan omfattning eller ge så stor helhetsverkan på klagandenas fastigheter och boendemiljö att det kan sägas uppnå den grad av olägenhet, dvs. betydande, som avses i 2 kap. 9 § PBL och som utgör hinder mot att anta detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen finner således att vad klagandena har anfört inte utgör tillräckliga skäl för att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen, varför överklagandena ska avslås.

Genomförandeförordnande

Nämnden har yrkat att domstolen ska förordna att detaljplanen ska gälla i den del som avser förskolan i avvaktan på ett slutligt avgörande i övriga delar. Ett sådant förordnande förutsätter att nämnden har medgett att beslutet upphävs till viss del samt att den del som förordnandet avser, uppenbarligen inte berörs av överklagandena. Eftersom nämnden inte medgett att planen upphävs i någon del

samt att klagandena yrkat att planen ska upphävas i sin helhet, saknas det förutsättningar för domstolen att fatta ett sådant förordnande. Nämndens yrkande härom ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 13 juli 2016.

Lisa Hedlund

I domstolens avgörande har tf. rådmannen Lisa Hedlund, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson deltagit.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

PROTOKOLL
2016-01-14
Handläggning i
parternas utelav

Aktbilaga 8
Mål nr P 55-16

RÄTTEN

Tf. rådmannen Lisa Hedlund

PROTOKOLLFÖRARE

Beredningsjuristen Helena Gramner

KLAGANDE

Jan Björnebrink
Ridhusgatan 23
903 32 Umeå

MOTPART

Umeå kommun
901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västerbottens län beslut den 10 december 2015 i ärende nr 403-9177-2015

SAKEN

Antagande av reviderad detaljplan för Umeå Spiltan 1 m.fl.; nu fråga om inhibition

Handlingarna i målet genomgås och mark- och miljödomstolen antecknar följande.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 21 oktober 2015 att anta reviderad detaljplan för Spiltan 1 m.fl. i Umeå. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Västerbottens län av bland annat Jan Björnebrink. Länsstyrelsen beslutade den 10 december 2015 att avslå överklagandena.

Jan Björnebrink har överklagat länsstyrelsens beslut och har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av beslutet, upphäver kommunens beslut att anta den reviderade detaljplanen. Han har även yrkat att mark- och miljödomstolen ska inhibera kommunens antagandebeslut.

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

Mark- och miljödomstolen meddelar följande

BESLUT

Enligt 5 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) gäller ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan först sedan beslutet har vunnit laga kraft. Eftersom det därför saknas möjlighet att förordna om inhibition, avvisar mark- och miljödomstolen inhibitionsyrkandet.

Detta beslut får överklagas endast i samband med överklagande av mark- och miljödomstolens slutliga avgörande i målet.

Helena Gramner

Protokollet uppvisat/



Länsstyrelsen
Västerbotten

31

Umeå 1

Beslut

Datum
2015-12-10

Ärendebeteckning
403-9177-2015

1(8)

Delgivningskvitto

Arkivbeteckning
403

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:2

Enligt sändlista

INKOM: 2016-01-07
MÅLNR: P 55-16
AKTBIL: 3

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Spiltan 1 m.fl. i Umeå

Överklagat beslut

Byggnadsnämndes i Umeå kommun beslut den 21 oktober 2015, § 281, att anta reviderad detaljplan för Spiltan 1 m.fl.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Allmänna förutsättningar

Området har även tidigare varit detaljplanerat och har i berörd del varit planlagt för bostäder i den del där förskolan nu finns och för förskola i området närmast Dragongatan. Syftet med den nu överklagade planen är att skapa förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö. Detaljplanen innebär därmed att förskolan och bostäderna planmässigt byter plats.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljpaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett planbeslut ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel. Länsstyrelsens prövning bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen, d.v.s. om planen

samt att klagandena yrkat att planen ska upphävas i sin helhet, saknas det förutsättningar för domstolen att fatta ett sådant förordnande. Nämndens yrkande härom ska således avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 13 juli 2016.

Lisa Hedlund

I domstolens avgörande har tf. rådmannen Lisa Hedlund, ordförande, och tekniska rådet Mats Andersson deltagit.

medför betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Umeå kommun har inte lämnat något sådant medgivande i nu aktuellt fall. Länsstyrelsen är därför förhindrad att *ändra* planen till av klagandena föreslagna alternativa utformningar vad gäller våningsantal. Länsstyrelsen kan således bara pröva den nu antagna planutformningen för att fastslå eller upphäva denna.

Länsstyrelsen vill här också notera att det är endast kartan med införda detaljplanebeteckningar och bestämmelserna som hör till denna som är rättsligt bindande för planområdet. Dessa anger de yttre gränserna för vad som får utföras inom planområdet. Den illustration som finns i samma dokument är däremot inte bindande utan visar *ett* möjligt och kanske även troligt exempel på hur området kommer att bebyggas. Andra lösningar är dock också möjliga inom ramen för planbestämmelserna. Slutlig och närmare prövning av bebyggelsens utformning sker efter ansökan om bygglov. Planbeskrivningen är inte heller rättsligt bindande men ger ändå en vägledning i hur planen ska förstås och vilken avsikt kommunen har med planeringen.

Länsstyrelsens bedömning

Portik inom fastigheten med byggnad på adress Ridhusgatan 17

Klagandena som bor på Ridhusgatan 17 och 23 har framfört invändningar på kommunens tankar kring passage genom ovan nämnda portik. Den nu aktuella detaljplanen omfattar inte den fastigheten. Vidare innehåller detaljplanen inga bestämmelser som reglerar eller styr användningen av portiken. Detaljplanen reglerar inte heller eventuellt tillskapande av gång- och cykelpassage inom norra delen av förskolans tomt, med riktning till och från portiken. Av planbeskrivningen och kommunens granskningsutlåtande framgår däremot att en avsikt finns att underlätta framkomlighet över förskolans tomt för anslutning till Ridhusgatan genom portiken på Ridhusgatan 17. Detaljplanen i sig kan ändå inte bedömas förutsätta ett sådant utförande. Därmed kan planen inte anses medföra sådana betydande olägenheter för klagandena i detta avseende att den inte kan godtas. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena i denna del.

Trafik och kulturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar, liksom klagandena, att det aktuella planområdet med nära omgivningar kommer att påverkas av tänkt exploatering. Förändringen innebär en viss förtätning och tillkommande trafik samtidigt som gatubilden vid Dragongatan tillförs ett nytt inslag med högre bebyggelse sannolikt i ett mer nutida utförande. Länsstyrelsen har i sina tidigare yttranden inte framfört att planen skulle påverka det intilliggande området av riksintresse för kulturmiljö på ett sådant sätt att riksintresset skadas. Ingen utpekad värdekärna i riksintresset påverkas på ett betydande

sätt av den tillkommande bebyggelsen. Den påverkan på kulturmiljön som klagandena beskriver ryms enligt Länsstyrelsens bedömning inom ramen för kommunens planeringsfrihet. Planen kan inte heller sägas strida mot gällande översiktsplan i detta avseende.

Eventuella förändringar i trafiksystemen utanför nu aktuellt planområde, så som avstängning eller öppnande av gator i omgivande kvarter, bestäms inte i denna detaljplan utan beslutas i annan ordning. Effekter av sådana åtgärder kan därför inte bedömas inom ramen för överklagande av detaljplanen. Den trafikökning som detaljplanen kan förväntas medföra handlar om tillkommande trafik till och från de nya bostadshusen (ca 30-40 lägenheter) och ytterligare en avdelning i förskolan. Det rör sig i sammanhanget om en måttlig ökning som bör kunna accepteras och som inte utgör en risk för människors hälsa eller en sådan betydande olägenhet som avses i PBL, vare sig allmänt eller specifikt för klagandena.

Skuggning, risk för värdeminskning

Det kan konstateras att främst de klagande som bor i huset på Larmgatan 6 A-B kommer att få viss ökad skuggning afton och kvällstid. Sådana effekter har ofta varit föremål för invändningar och har prövats i många andra fall än detta. I denna fråga gör Länsstyrelsen ingen annan bedömning nu än som gjorts tidigare i liknande situationer. Det innebär att den tillkommande skuggning som kan förväntas innebär en olägenhet. Det ska dock sättas i perspektiv av att byggnationerna planeras i ett centralt läge i en av landets kraftigast växande tätorter, där bostadsbrist råder. I ett sådant läge har de som redan bor där anledning att räkna med att ny bebyggelse kan komma till och medföra viss negativ påverkan för dem. Den skuggningseffekt som nu är fråga utgör därför inte en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen och som inte skulle behöva tålas. Några klagande befarar risk för värdeminskning för befintliga bostäder. Många faktorer påverkar värdet på bostäder och priset kan variera mycket över tid. I detta fall bedömer Länsstyrelsen att en eventuell risk för negativ värdepåverkan inte utgör skäl att upphäva detaljplanen.

Planförfarandet

Klagomål har framförts på planförfarandet om bland annat uppgiften om skala i plankartan, brist på upplysning om förändring av antagandehandlingen samt olika behandling vad gäller information om detta.

Länsstyrelsen bedömer att funderingen om kartans skala orsakats av att utskrift/kopiering av detaljplanen skett i annat format än originalet och att skalan då blir en annan. Även skalstocken förändras dock och kan ändå användas för att göra bedömningar av avstånd i kartan. Detta är inte något fel och förändrar inte proportionerna mellan olika delar av plankartan. Det är därför inte någon brist i förfarandet att kartan presenterats i olika skalor vid olika tillfällen.

Att en prickmark med u-område tillförts i östra delen av förskolans tomt alldeles inför nämndens sammanträde är inte en sådan väsentlig ändring som kräver nytt granskningsförfarande. Därför är inte heller denna omständighet en brist i förfarandet.

Det brev som en grannfamilj men inte övriga tycks ha fått rör såvitt kan bedömas endast just den familjen genom att det var deras synpunkter som först inte kommit med i antagandehandlingens granskningsutlåtande. Som kommunen informerade dem om fanns det dock med vid nämndens sammanträde. Förfarandet utgör därför inte en sådan brist som kan föranleda upphävande av detaljplanen.

När det slutligen gäller frågan om en miljökonsekvensbeskrivning borde ha upprättats noteras att Länsstyrelsen i sitt yttrande den 10 augusti 2013 bedömt att det inte behövdes. Det som framförts från klagandena ger inte skäl för Länsstyrelsen att nu göra någon annan bedömning.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen menar sammantaget att Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen rymms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i PBL och tillhörande regelverk. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem är inte större än att de får tålas och utgör inte betydande olägenheter i PBL:s mening. Därmed får enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med hänsyn till plan- och bygglagens krav. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Tillämpliga bestämmelser

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

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 5- 6 §§ PBL framgår bland annat att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat, möjligheterna att ordna trafik samt utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, skydd mot trafikolyckor samt till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. Bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk m.m. inte ske så att den avsedda användningen

kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Av 5 kap 25 § PBL framgår bland annat att om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen låta granska det ändrade förslaget på liknande sätt som tidigare granskat förslag.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta 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. Om beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Överklagandena

Tre olika skrivelser med överklagande av detaljplanen har kommit in. Klagandena vill att Länsstyrelsen antingen ska upphäva den antagna planen eller som någon klagande får förstås ändra planen så att högst tre våningar tillåts. Klagandenas invändningar handlar om främst husens höjd, ljuspåverkan, kulturmiljön, avsaknad av miljökonsekvensbeskrivning/artinventering, trafik och gång/cykelpassage med anslutning genom angränsade fastighet. Till stöd för detta har sammantalet framförts följande.

Fyra personer boende på Larmgatan 6 A-B

Klagandena motsätter sig höjden på husen, Fem våningar avviker markant från miljön utefter Dragongatan med två till tre våningar höga hus. Södra sidan av Dragongatan är av riksintresse och upptas av små flerbostadshus och tvåfamiljs egnahem. I byggnadsordningen sägs att björkarna utmed gatan, ljusinsläppen mellan de korta husen på dess södra sida och den bitvis lummiga grönskan på dess norra sida i kvarteren ger gatan en särskild karaktär. Översiktsplanen talar om samspel med kulturmiljöns och befintliga byggnaders värden och enligt byggnadsordningen får ny bebyggelse inte reducera befintliga byggnaders värden. Den beslutade höjden samspelar inte med kulturmiljön och reducerar dess värden. Det naturliga synfältet är långs med Dragongatan och då bryter fem våningar höga hus mot kulturmiljön. Boendemiljön för klagandena försämras avsevärt på grund av att mörkare lägenheter till följd av skuggning från de nya husen. Risk för värdeminskning finns.

Sex personer boende på Ridhusgatan 17

Överklagan avser delar av logistiken som berör förskolan och Dragonskolan. Klagandenas boendemiljö påverkas negativt av att såväl Dragonskolans elever som övrig allmänhet passerar via portiken/genomgången i deras hus, i Ridhusgatans förlängning. Portiken och

stigarna nyttjas för närvarande dygnet runt, kvällar, nätter, helgdagar och vardagar. Enligt planbeskrivningen för Spiltan 1 anges att gång- och cykelväg till förskolan ska anläggas genom portiken för att förhindra att gående väljer att gå via bostadsgårdarna. Klagandena vill att portiken ska stängas.

En person boende på Ridhusgatan 23

Det är ur arbetsmiljösynpunkt olämpligt att uppföra en förskola i två plan. Om man använder tillgängliga grönytor inklusive den närliggande Dragondungen räcker friytorna även för fem förskoleavdelningar i markplan. Dungen är en olämplig byggplats. Har inventering skett där med inriktning på rödlistade arter? MKB behövs, ingreppet i naturen påverkar boende i betydande grad, liksom gaturummet längs Dragongatan. Lägenheterna är köpta för en dyr penning med bl a hög trivselfaktor i omgivningen. Trafiken kommer att öka dels i området, dels i avlämningen/angöringen i Smedsgatans förlängning, dels längs Dragongatan. Boende i Brf Stallgården 3 drabbas då kommunen pressar folk genom en befintlig portgång i föreningens fastighet - förlängningen av Ridhusgatan. Detta är onödigt då Dragongatan torde räckas för cyklisterna till/från Dragongatan och ett flertal hållplatser finns runt om för bussåkare. Både bygget i dragonlunden och trafiksituationen torde räckas för att en MKB behöver upprättas. Värdeinsänkning på befintliga lägenheter befaras. Planförfarandet brister när felaktigt utskick gått ut inför Byggnadsnämndens sammanträde den 21 oktober 2015. En reviderad antagande handling daterad den 20 oktober 2015 har klaganden inte fått. Det fick en annan boende på Ridhusgatan 17 men först dagen efter sammanträdet. De fick sedan ett brev där kommunen beklagade felskicket och att de skulle se över rutinerna. Detta måste granskas juridiskt. Klaganden ifrågasätter också skalstockens riktighet på plankartan. Slutligen undrar han om man får hugga ner befintlig grönska för att lägga ner ledningar i u-områden mot kvarteret Ryttaren och Dragonfältet? Nonchaleras närboende som vill ha grönskan kvar?

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom
Biträdande enhetschef vid Livsmiljöenheten

Anna Stenmark
Länsjurist

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

Sändlista (delgivningskvittet för varje person)

Lars-Ove och Hannele Renberg, Larmgatan 6 A, lgh 1202, 903 23 Umeå

Torkel och Ann-Kristin Söderström, Larmgatan 6 B, lgh 1101, 903 23

Umeå

Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23, 903 23 Umeå

Roland och Birgitta Lundqvist, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Martin Åström, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Henrik och Gunvor Åberg, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Margareta Bergenholtz, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå, bygglov@umea.se

detaljplanering@umea.se

Kommunfullmäktige, kerstin.magnusson@umea.se

Samhällsutveckling /PS/MA

Mapp G:/.....

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



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
2015-12-10

Ärendebeteckning
403-9177-2015

Arkivbeteckning
403

1(8)

Delgivningskvitto

Enligt sändlista

Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Spiltan 1 m.fl. i Umeå

Överklagat beslut

Byggnadsnämndes i Umeå kommun beslut den 21 oktober 2015, § 281, att anta reviderad detaljplan för Spiltan 1 m.fl.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Allmänna förutsättningar

Området har även tidigare varit detaljplanerat och har i berörd del varit planlagt för bostäder i den del där förskolan nu finns och för förskola i området närmast Dragongatan. Syftet med den nu överklagade planen är att skapa förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö. Detaljplanen innebär därmed att förskolan och bostäderna planmässigt byter plats.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett planbeslut ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel. Länsstyrelsens prövning bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen, d.v.s. om planen

medför betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Umeå kommun har inte lämnat något sådant medgivande i nu aktuellt fall. Länsstyrelsen är därför förhindrad att *ändra* planen till av klagandena föreslagna alternativa utformningar vad gäller våningsantal. Länsstyrelsen kan således bara pröva den nu antagna planutformningen för att fastslå eller upphäva denna.

Länsstyrelsen vill här också notera att det är endast kartan med införda detaljplanebeteckningar och bestämmelserna som hör till denna som är rättsligt bindande för planområdet. Dessa anger de yttre gränserna för vad som får utföras inom planområdet. Den illustration som finns i samma dokument är däremot inte bindande utan visar *ett* möjligt och kanske även troligt exempel på hur området kommer att bebyggas. Andra lösningar är dock också möjliga inom ramen för planbestämmelserna. Slutlig och närmare prövning av bebyggelsens utformning sker efter ansökan om bygglov. Planbeskrivningen är inte heller rättsligt bindande men ger ändå en vägledning i hur planen ska förstås och vilken avsikt kommunen har med planeringen.

Länsstyrelsens bedömning

Portik inom fastigheten med byggnad på adress Ridhusgatan 17

Klagandena som bor på Ridhusgatan 17 och 23 har framfört invändningar på kommunens tankar kring passage genom ovan nämnda portik. Den nu aktuella detaljplanen omfattar inte den fastigheten. Vidare innehåller detaljplanen inga bestämmelser som reglerar eller styr användningen av portiken. Detaljplanen reglerar inte heller eventuellt tillskapande av gång- och cykelpassage inom norra delen av förskolans tomt, med riktning till och från portiken. Av planbeskrivningen och kommunens granskningsutlåtande framgår däremot att en avsikt finns att underlätta framkomlighet över förskolans tomt för anslutning till Ridhusgatan genom portiken på Ridhusgatan 17. Detaljplanen i sig kan ändå inte bedömas förutsätta ett sådant utförande. Därmed kan planen inte anses medföra sådana betydande olägenheter för klagandena i detta avseende att den inte kan godtas. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena i denna del.

Trafik och kulturmiljö

Länsstyrelsen konstaterar, liksom klagandena, att det aktuella planområdet med nära omgivning kommer att påverkas av tänkt exploatering. Förändringen innebär en viss förtätning och tillkommande trafik samtidigt som gatubilden vid Dragongatan tillförs ett nytt inslag med högre bebyggelse sannolikt i ett mer nutida utförande. Länsstyrelsen har i sina tidigare yttranden inte framfört att planen skulle påverka det intilliggande området av riksintresse för kulturmiljö på ett sådant sätt att riksintresset skadas. Ingen utpekad värdekärna i riksintresset påverkas på ett betydande

sätt av den tillkommande bebyggelsen. Den påverkan på kulturmiljön som klagandena beskriver ryms enligt Länsstyrelsens bedömning inom ramen för kommunens planeringsfrihet. Planen kan inte heller sägas strida mot gällande översiktsplan i detta avseende.

Eventuella förändringar i trafiksystemen utanför nu aktuellt planområde, så som avstängning eller öppnande av gator i omgivande kvarter, bestäms inte i denna detaljplan utan beslutas i annan ordning. Effekter av sådana åtgärder kan därför inte bedömas inom ramen för överklagande av detaljplanen. Den trafikökning som detaljplanen kan förväntas medföra handlar om tillkommande trafik till och från de nya bostadshusen (ca 30-40 lägenheter) och ytterligare en avdelning i förskolan. Det rör sig i sammanhanget om en måttlig ökning som bör kunna accepteras och som inte utgör en risk för människors hälsa eller en sådan betydande olägenhet som avses i PBL, vare sig allmänt eller specifikt för klagandena.

Skuggning, risk för värdeminskning

Det kan konstateras att främst de klagande som bor i huset på Larmgatan 6 A-B kommer att få viss ökad skuggning afton och kvällstid. Sådana effekter har ofta varit föremål för invändningar och har prövats i många andra fall än detta. I denna fråga gör Länsstyrelsen ingen annan bedömning nu än som gjorts tidigare i liknande situationer. Det innebär att den tillkommande skuggning som kan förväntas innebär en olägenhet. Det ska dock sättas i perspektiv av att byggnationerna planeras i ett centralt läge i en av landets kraftigast växande tätorter, där bostadsbrist råder. I ett sådant läge har de som redan bor där anledning att räkna med att ny bebyggelse kan komma till och medföra viss negativ påverkan för dem. Den skuggningseffekt som nu är fråga utgör därför inte en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen och som inte skulle behöva tålas. Några klagande befarar risk för värdeminskning för befintliga bostäder. Många faktorer påverkar värdet på bostäder och priset kan variera mycket över tid. I detta fall bedömer Länsstyrelsen att en eventuell risk för negativ värdepåverkan inte utgör skäl att upphäva detaljplanen.

Planförfarandet

Klagomål har framförts på planförfarandet om bland annat uppgiften om skala i plankartan, brist på upplysning om förändring av antagandehandlingen samt olika behandling vad gäller information om detta.

Länsstyrelsen bedömer att funderingen om kartans skala orsakats av att utskrift/kopiering av detaljplanen skett i annat format än originalet och att skalan då blir en annan. Även skalstocken förändras dock och kan ändå användas för att göra bedömningar av avstånd i kartan. Detta är inte något fel och förändrar inte proportionerna mellan olika delar av plankartan. Det är därför inte någon brist i förfarandet att kartan presenterats i olika skalor vid olika tillfällen.

Att en prickmark med u-område tillförts i östra delen av förskolans tomt alldeles inför nämndens sammanträde är inte en sådan väsentlig ändring som kräver nytt granskningsförfarande. Därför är inte heller denna omständighet en brist i förfarandet.

Det brev som en grannfamilj men inte övriga tycks ha fått rör såvitt kan bedömas endast just den familjen genom att det var deras synpunkter som först inte kommit med i antagandehandlingens granskningsutlåtande. Som kommunen informerade dem om fanns det dock med vid nämndens sammanträde. Förfarandet utgör därför inte en sådan brist som kan föranleda upphävande av detaljplanen.

När det slutligen gäller frågan om en miljökonsekvensbeskrivning borde ha upprättats noteras att Länsstyrelsen i sitt yttrande den 10 augusti 2013 bedömt att det inte behövdes. Det som framförts från klagandena ger inte skäl för Länsstyrelsen att nu göra någon annan bedömning.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen menar sammantaget att Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i PBL och tillhörande regelverk. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem är inte större än att de får tålas och utgör inte betydande olägenheter i PBL:s mening. Därmed får enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med hänsyn till plan- och bygglagens krav. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Tillämpliga bestämmelser

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

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 5- 6 §§ PBL framgår bland annat att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat, möjligheterna att ordna trafik samt utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, skydd mot trafikolyckor samt till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. Bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk m.m. inte ske så att den avsedda användningen

kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Av 5 kap 25 § PBL framgår bland annat att om kommunen efter granskningstiden ändrar sitt förslag väsentligt, ska kommunen låta granska det ändrade förslaget på liknande sätt som tidigare granskat förslag.

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta 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. Om beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

Överklagandena

Tre olika skrivelser med överklagande av detaljplanen har kommit in. Klagandena vill att Länsstyrelsen antingen ska upphäva den antagna planen eller som någon klagande får förstås ändra planen så att högst tre våningar tillåts. Klagandenas invändningar handlar om främst husens höjd, ljuspåverkan, kulturmiljön, avsaknad av miljökonsekvensbeskrivning/artinventering, trafik och gång/cykelpassage med anslutning genom angränsade fastighet. Till stöd för detta har sammantaget framförts följande.

Fyra personer boende på Larmgatan 6 A-B

Klagandena motsätter sig höjden på husen, Fem våningar avviker markant från miljön utefter Dragongatan med två till tre våningar höga hus. Södra sidan av Dragongatan är av riksintresse och upptas av små flerbostadshus och tvåfamiljs egnahem. I byggnadsordningen sägs att björkarna utmed gatan, ljusinsläppen mellan de korta husen på dess södra sida och den bitvis lummiga grönskan på dess norra sida i kvarteren ger gatan en särskild karaktär. Översiktsplanen talar om samspel med kulturmiljöns och befintliga byggnaders värden och enligt byggnadsordningen får ny bebyggelse inte reducera befintliga byggnaders värden. Den beslutade höjden samspelar inte med kulturmiljön och reducerar dess värden. Det naturliga synfältet är längs med Dragongatan och då bryter fem våningar höga hus mot kulturmiljön. Boendemiljön för klagandena försämras avsevärt på grund av att mörkare lägenheter till följd av skuggning från de nya husen. Risk för värdeminskning finns.

Sex personer boende på Ridhusgatan 17

Överklagan avser delar av logistiken som berör förskolan och Dragonskolan. Klagandenas boendemiljö påverkas negativt av att såväl Dragonskolans elever som övrig allmänhet passerar via portiken/genomgången i deras hus, i Ridhusgatans förlängning. Portiken och

stigarna nyttjas för närvarande dygnet runt, kvällar, nätter, helgdagar och vardagar. Enligt planbeskrivningen för Spiltan 1 anges att gång- och cykelväg till förskolan ska anläggas genom portiken för att förhindra att gående väljer att gå via bostadsgårdarna. Klagandena vill att portiken ska stängas.

En person boende på Ridhusgatan 23

Det är ur arbetsmiljösynpunkt olämpligt att uppföra en förskola i två plan. Om man använder tillgängliga grönytor inklusive den närliggande Dragondungen räcker friytorna även för fem förskoleavdelningar i markplan. Dungen är en olämplig byggplats. Har inventering skett där med inriktning på rödlistade arter? MKB behövs, ingreppet i naturen påverkar boende i betydande grad, liksom gaturummet längs Dragongatan. Lägenheterna är köpta för en dyr penning med bl a hög trivselfaktor i omgivningen. Trafiken kommer att öka dels i området, dels i avlämningen/angöringen i Smedsgatans förlängning, dels längs Dragongatan. Boende i Brf Stallgården 3 drabbas då kommunen pressar folk genom en befintlig portgång i föreningens fastighet - förlängningen av Ridhusgatan. Detta är onödigt då Dragongatan torde räcka för cyklister till/från Dragongatan och ett flertal hållplatser finns runt om för bussåkare. Både bygget i dragonlunden och trafiksituationen torde räcka för att en MKB behöver upprättas. Värdeminskning på befintliga lägenheter befaras. Planförfarandet brister när felaktigt utskick gått ut inför Byggnadsnämndens sammanträde den 21 oktober 2015. En reviderad antagande handling daterad den 20 oktober 2015 har klaganden inte fått. Det fick en annan boende på Ridhusgatan 17 men först dagen efter sammanträdet. De fick sedan ett brev där kommunen beklagade felskicket och att de skulle se över rutinerna. Detta måste granskas juridiskt. Klaganden ifrågasätter också skalstockens riktighet på plankartan. Slutligen undrar han om man får hugga ner befintlig grönska för att lägga ner ledningar i u-områden mot kvarteret Ryttern och Dragonfältet? Nonchaleras närboende som vill ha grönskan kvar?

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom
Biträdande enhetschef vid Livsmiljöenheten

Anna Stenmark
Länsjurist

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

Sändlista (delgivningskv t varje person)

Lars-Ove och Hannele Renberg, Larmgatan 6 A, lgh 1202, 903 23 Umeå

Torkel och Ann-Kristin Söderström, Larmgatan 6 B, lgh 1101, 903 23

Umeå

Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23, 903 23 Umeå

Roland och Birgitta Lundqvist, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Martin Åström, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Henrik och Gunvor Åberg, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Margareta Bergenholtz, Ridhusgatan 17, 903 23 Umeå

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå, bygglov@umea.se

detaljplanering@umea.se

Kommunfullmäktige, kerstin.magnusson@umea.se

Samhällsutveckling /PS/MA

Mapp G:/.....

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.




Sammanträdesprotokoll

2015-10-21

Byggnadsnämnden

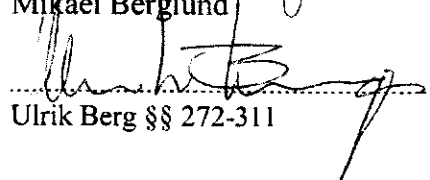
- Tid:** Onsdagen den 21 oktober 2015 kl. 10:00-15:40
Ajournering kl. 11:55–13:05
- Plats:** Esplanaden, Stadshuset 2tr
- Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande, §§ 272-311
 Lennart Sandström (FP), ersättare för Ulrik Berg (M) § 312
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordf. §§ 272-304, 306-312
 Ola Borgström (S), ersättare för Alireza Mosahafi (MP) § 305
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Anders Sellström (KD), §§ 272-308
 Harald Svensson (M), ers. Anders Sellström (KD) §§ 309-312
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)
- Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2
- Utses att justera:** Ulrik Berg och Alireza Mosahafi

Sekreterare:  §§ 272-312
 Hannele Häkkinen

Ordförande:


 Mikael Berglund

Justerare:


 Ulrik Berg §§ 272-311

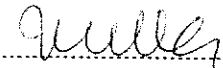

 Alireza Mosahafi § 312

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2015-10-21
 Anslaget har satts upp: 2015-10-28
 Anslaget tas ner: 2015-11-19
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S), §§ 272-304, 306-312

Emma Vigren (S)

Stefan Hagström (S)

Gabriel Farrysson (MP), §§ 272-304, 306-312

Harald Svensson (M), §§ 272-308

Lennart Sandström (FP), §§ 272-311

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 273

Jonas Andersson, bygglovchef, § 274

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 278

Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 278-280, 282-295

Johan Sjöström, mark- och exploateringsingenjör (planarkitekt), § 281

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 296-306, 311-312

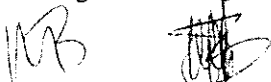
Emma Lundström, kommunjurist, § 308-309

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nelli Florens Nilsson, planarkitekt

Niklas Forsgren, kommunikatör

Åke Möhring, byggnadsinspektör



§ 281

Spiltan 1 m.fl.

Diariernr: PLA 12-21

Detaljplan för Spiltan 1 m.fl. – bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Spiltan 1 m.fl. och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö. Planen innebär också att ytterligare gatumark läggs till Dragongatan så att det blir möjligt att stärka Dragongatan som gång- och cykelled.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2015 och reviderats i oktober 2015.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att samtliga inkomna synpunkter är besvarade och, i de fall det krävdes, inarbetade i den reviderade detaljplanen.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

- Fastigheten Umeå 5:2
- Brf Stallgården 3
- Brf Ryttaren.

Övriga berörda (underrättelse)

- Boende

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-08.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat oktober 2015.
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2015, reviderad oktober 2015.
- Planbeskrivning daterad mars 2015, reviderad oktober 2015.
- Samrådsredogörelse daterad maj 2015.

Beredningsansvariga

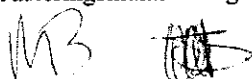
Johan Sjöström, planarkitekt

Peter Jönsson, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

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





Tjänsteskrivelse

2015-10-08

Byggnadsnämnden

SPILTAN 1

Diariernr: PLA 12-21

Detaljplan för Spiltan 1 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö. Planen innebär också att ytterligare gatumark läggs till Dragongatan så att det blir möjligt att stärka Dragongatan som gång-, och cykelled.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i mars 2015 och reviderats i oktober 2015.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att samtliga inkomna synpunkter är besvarade och, i de fall det krävdes, inarbetade i den reviderade detaljplanen.

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

Kvarstående synpunkter

(underrättelse och besvärshänvisning)

Fastigheten Umeå 5:2

Brf Stallgården 3

Brf Ryttaren

Kvarstående synpunkter övriga (underrättelse)

Boende

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-21

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2015-10-08

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad oktober 2015
- Plankarta med planbestämmelser daterad februari 2015, reviderad oktober 2015
- Planbeskrivning daterad mars 2015, reviderad oktober 2015
- Samrådsredogörelse daterad maj 2015

Beredningsansvariga

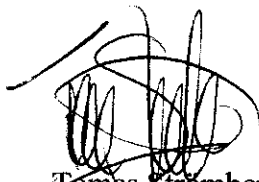
Johan Sjöström

Peter Jönsson

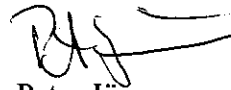
Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg
Planchef



Peter Jönsson
Planarkitekt



Planbeskrivning

Antagandehandling

Lagakraft 2016-09-06

Akt nr 2480K-P...16139

Diarienummer: PLA 12-21

Datum: 2015-10-05

Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten Spiltan 1, Umeå 5:1 m fl inom Väst på Stan, i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö.

Planen innebär också att ytterligare gatumark läggs till Dragongatan så att det blir möjligt att stärka Dragongatan som gång- och cykelled.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Väst på Stan. Planen avgränsas av Dragongatan i söder, fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 samt Dragonskolan i Väster, Dragonfältet i norr och kvarteret Ryttaren i öster. Planområdet har en area på ca 10 000 m². Fastigheten ägs av Umeå kommun.



Oversiktskarta

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Detaljplanering, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

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

Länsstyrelsen har den 2013-10-11 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2013-10-17 till och med 2013-11-13

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Bakgrund

Planarbetet för bostadsändamål har pågått sedan 2000 då första planen för Dragonfältet togs fram. I det ursprungliga förslaget skulle området där Spiltan finns i dag bebyggas med bostäder, samtidigt som förskolan skulle flyttas ner till Dragongatan. Flytten av förskolan blev aldrig av. Kvarvarande del av dragonfältet har i omgångar varit uppe för planläggning, dock utan att någon beslut tagits. I och med detta planförslag kommer förskolan spiltan att vara kvar i sitt nuvarande läge, dock ombyggt till två våningar med plats för ytterligare en avdelning. Bostadsbebyggelsen som planeras följer bebyggelsen inom dragonfältet och blir en bra avslutning av bebyggelseområdet.

Översiktsplan

I översiktsplanen står det att kvarter med bostadsbebyggelse lämpar sig väl för en fortsatt förtätning med oförändrat innehåll (dvs en blandning med bostäder och småskalig verksamhet). Vidare står det att, "Institutionskvarteren med bl.a. Brandstationen, Noliafältet, Vårdcentral, Dragonskolan och Stadshuset ligger koncentrerade i stadsdelens norra del mot väg- och järnvägsområdet. Här finns också stadsdelens stora långsiktiga tillväxtpotential".

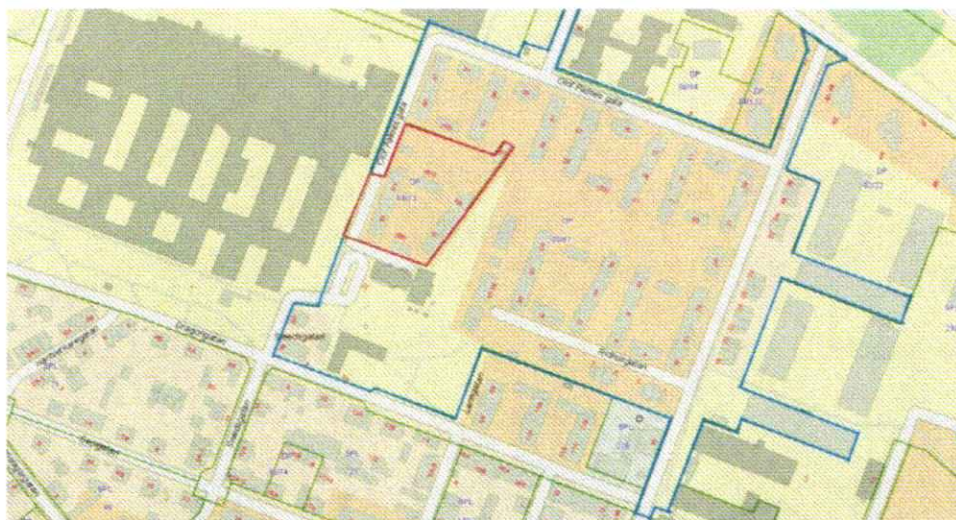
På sidan 15 i översiktsplanen står det om tanken med att förtäta staden "Målet är att åstadkomma en stadsförtätning i stället för utbredning och med vardagslivet i fokus. Scenariot innebär en fördubbling av antalet boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna. Förtätningen ska ske med inriktning mot en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger liv, trygghet och rörelse åt den utvidgade stadskärnan. Tillgänglighet och trygghet uppnås lättare i en tät stad med hög ambition för det offentliga rummets utformning".

Bebyggelsen står också att ny bebyggelse i anslutning till riksintressets värdekärnor ska föregås av gestaltungsprogram. Det aktuella planområdet angränsar till riksintresseområdet men ingen värdekärna så inget gestaltungsprogram har bedömts nödvändigt.

I *fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen KF 2011-08-29) finns en karta där platsen pekas ut för ut för två olika ändamål. Dels för Kyrko-, skol eller förskolegård och idrottsändamål, och dels som park eller parkstråk. Kartan är enbart en illustration och kommunen bedömer att förslaget följer översiktsplanens intentioner.

Samtliga fastigheter längs Dragongatan mellan Larmgatan och Hantverkaregatan, d v s inom kvarteren Snickaren och Skräddaren, samt Umeå 5:2 som gränsar till norra sidan av Dragongatan är i *fördjupning för de centrala stadsdelarna* bedömda som värdefulla kulturmiljöer.

Detaljplaner

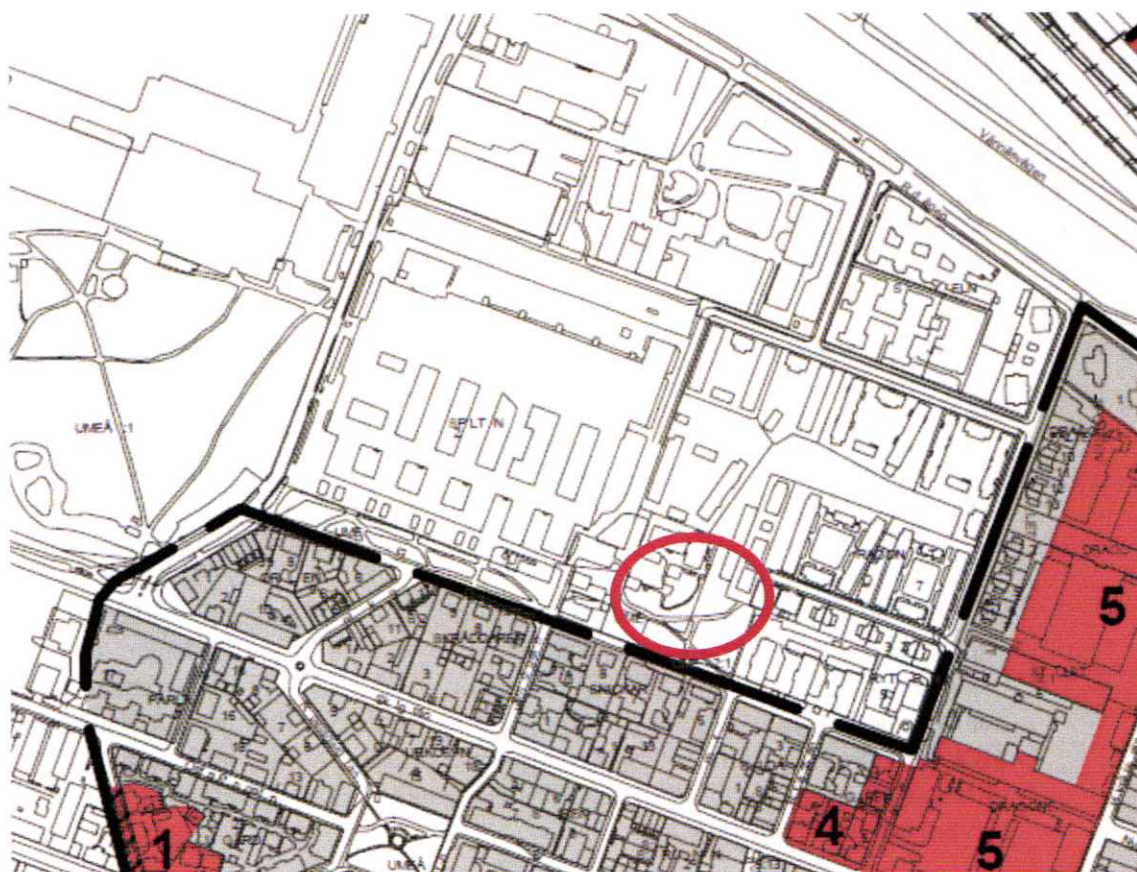


Gällande detaljplaner

Nästan hela planområdet omfattas av detaljplanen för *Dragonfältet* (2480K-P00/67 – blå linje), antagen av kommunfullmäktige 2000-01-31. En mindre del av området utgör i stadsplanen för *K4-fältet* (230C), fastställd 1973-11-28. Vid upprättandet av detaljplanen för *Dragonfältet* angavs ändamålet med markanvändningen närmast Dragongatan till *Förskola*, då avsett för ditflyttning av förskolan Spiltan. Inför den sista etappen av fältets utbyggnad vann (2004-03-08 – röd linje) en ny detaljplan för området norr om förskolan laga kraft.

Inställningen till flyttning av förskolan Spiltan hade då förändrats och ett nytt förslag till detaljplan för flerbostadshus utmed Dragongatan och en förskola som var kvar i sin ursprungliga placering påbörjades under augusti 2004 men avbröts i december 2005. Innehållet i detaljplanen som nu upprättats är i många delar överensstämmande med den som avbröts 2005.

Riksintressen



Ur länsstyrelsens skrift "Riksintresse för Kulturmiljö centrala Umeå och f.d. Regementet I20".

De angränsande kvarteren söder om Dragongatan ingår i riksintresset *Centrala Umeå* (AC 10), ett område inom vilket vissa karaktärsdrag i bebyggelse och stadsbild är av riksintresse för kulturmiljön. Områden som är röda utgör kärnområden i riksintresset övriga (grå) ligger inom riksintresset.

I närområdet finns värdekärnorna Amerika – kvarteret Bagaren (*nr 4*), de flesta av tomterna i kvarteret bebyggdes efter stadsbranden 1888 och efter stadsplanen 1922. Byggnaderna är enkla men representativa trähus för stadsdelen från tiden 1880-1930. I övrigt finns här stadens enda helt bevarade brandgata. Kärnområdet bedöms inte påverkas.

Det andra kärnområdet är Regementsstaden Umeå/Dragonregementet (*nr 5*). Byggnaderna är uppförda 1898-1911. Regementsbyggnaderna är inordnade efter stadens rutnätsplan. Kasernbyggnaden i fonden av Slöjdgatan har en medveten placering och siktlinjen är viktig att vidmakthålla. Norr om kasernbyggnaderna finns några av landets ytters få bevarade stallar, ridhus och förrådsbyggnader från ett kavalleriregemente. Kärnområdet bedöms inte påverkas.

Kommunen bedömer sammanfattningsvis att den nya bebyggelsen inte kommer att påverka utpekade kärnområden inom riksintresset. Den nya bebyggelsen följer och anpassar sig till bebyggelsemönstret inom det angränsande kvarteret Ryttaren vad gäller bebyggelsens rytm utmed Dragongatan med gavelställda lamellhus. Byggnader kommer att följa Dragonfältets volymer och formspråk med ljusa putsade fasader. **Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset.**

PLANFÖSLAGET

Befintliga förhållanden

Den befintliga bebyggelsen längs Dragongatans sydsida och vid Smedsgatan utgör idag en homogen grupp friliggande, huvudsakligen mindre, flerbostadshus i trä från 1940-talet. Inför uppförandet av brf Ryttares lamellhus i tre våningar revs redan tidigt på 1960-talet ett antal "engenska" radhus med trädgårdar och senare även de kvarvarande små trähusen.

Utanför förskoletomten är området idag vildvuxet med många större buskar och träd. Gångstigar, som nyttjas flitigt av bl a Dragonskolans elever, passerar genom området, som också rymmer en krigsbranddamm.

I samband med Dragonfältets utbyggnad uppläts området närmast Dragongatan tillfälligt till en miljöstation. Denna miljöstation kommer att flyttas till Ridvägen.

Stadsbild

Väst på stan är stadsdelen närmast väster om Centrumfyrkanten. Det är en långsträckt stadsdel mellan älven och Vännäsvägen, i öster avgränsad av Västra Esplanaden och i väster av Tvärån. Stadsdelen får sin karaktär av de allékantade långgatorna, stadens första lasarett och äldsta bevarade kyrkogård, bevarad 1800-talsbebyggelse kring Broparken, miljön kring stadshuset på Dragonregementets gamla område och spridd äldre bebyggelse av lantlig karaktär.

Utmed Skolgatan och Dragongatan finns idylliska kvarter med egnahem och små hyreshus från 1920-, 1930- och 1940-tal. Söder därom ligger Döbelns plan, en grön oas flankerad av två långa bostadshus och stadsplan med oregelbunden planstruktur. Söderut och västerut i stadsdelen finns inslag av större bostadsområden från 1950-, 1960- och 1970-tal. Norrut i stadsdelen ligger Dragonskolan, en gång Sveriges största gymnasieskola, kvarteret Stigbygeln med verksamheter såsom brandstation, polishus, hälsocentral och äldreboende samt det stora utställningsområdet Nolia. Här ligger också stadsdelens sist tillkomna bostadsområde, Dragonfältet, sin resultat av en arkitekttävling 1997.

Planförslaget

Då behovet av förskoleplatser, särskilt i centralt belägna lägen är stort och bedöms öka kommer förskolan att planeras för ytterligare en avdelning (det vill säga totalt fyra). Samtidigt möjliggörs det för ytterligare bostäder genom att slutföra utbyggnaden av Dragonfältet. Totalt kommer mellan 30 och 40 lägenheter att tillskapas.

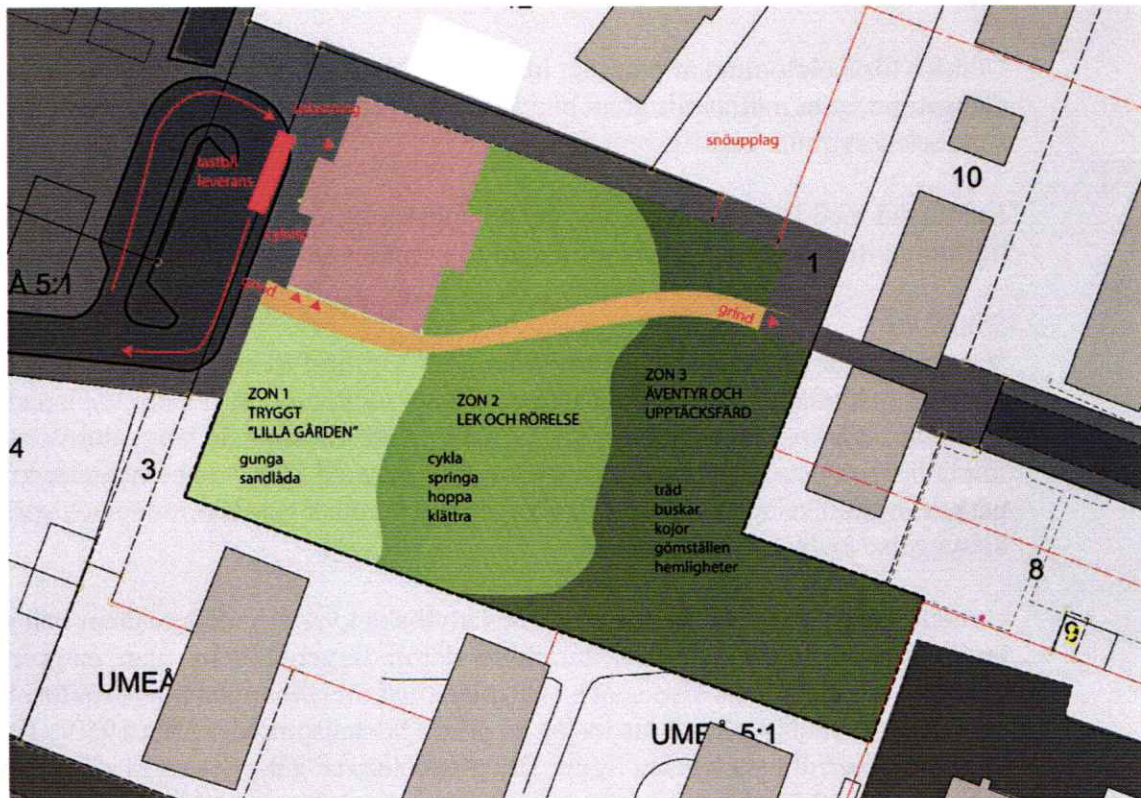
Förskolan

Förskolan Spiltan ligger i centrum inom Väst på Stan, granne med Dragonskolan och vid kanten av Dragonfältet. Spiltan har tre avdelningar för barn mellan 1 och 5 år. Spiltan byggdes 1976 och är idag i mycket dåligt skick. Beslut har tagits att byggnaden kommer att behöva rivras och en ny förskola uppföras i stället. Under tiden som detaljplanen tas fram, och den nya förskolan byggs kommer förskolan hålla till i tillfälliga paviljonger.

Spiltan nyttjar idag cirka 3 500 m² av en 4 400 m² stor fastighet. Ungefär 900 m² av förskolans gård kommer att tas i anspråk av den nya bostadsfastigheten, men som kompensation tillförs förskolan 1 600 m² mark öster om nuvarande fastighet. Den nya förskolegården blir något större den befintliga, men då den nya förskolan planeras för yt-

terligare en avdelning blir ytan per barn något mindre. Ytan per barn är trots detta högre än många jämförbara förskolor inom kommunen.

Angöring till förskolan kommer att ske via befintlig angöringsplats vid Dragonskolan (bil, gång- och cykel) samt via Ridhusgatan genom portik i Brf Stallgården 3 (endast gång- och cykel). Varumottagning kommer ske via Smedsgatan på samma sätt som idag.



Principskiss för förskolegården

Bostäderna

Riksbyggen avser att bygga tre lamellhus med cirka 30-40 lägenheter. De aktuella bostadshusen i 4½ våningar avviker i höjdskala från stadsdelens och Dragongatans traditionella bebyggelsekaraktär. Husen ansluter istället till Dragonfältets skala. De tre bostadshusen kan med sina 4½ våningar komma att uppfattas som påträngande vid den relativt småskaliga Dragongatan.

Samtidigt ansluter den tillkommande bebyggelsen på ett tydligt sätt till bebyggelsen inom kvarteret Ryttaren och Dragonfältet. Byggnadernas placering med gavlna mot Dragongatan kan ses som ett fullföljande av den modernistiska planiden som praktiserats inom kvarteret Ryttaren och senare inom Dragonfältet med det nya seklets ljusa och luftiga bebyggelse.

Placeringen i nord-sydlig riktning är ett sätt att åstadkomma soliga gårdar och rikligt dagljusinsläpp till lägenheterna. Detaljplanen begränsar byggrätten för de nya bostäderna till hushöjder om 4½ våningar (fyra hela + en indragen femte våning), husdjupet på maximalt tolv meter och taklutningar om högst 11 grader. Husen kan därmed ges volymer som kan härledas till Dragonfältets byggnader, men här med kortare hus.

Då byggnaderna kommer att ha en högsta bredd om 12 meter (exl. balkonger) gör det att bredden mellan gårdarna blir mellan 20-22 meter liknade det avstånd som finns inom kv. Ryttaaren.

De tre bostadshusens exteriörer regleras sparsamt i planen men bör ge associationer till Dragonfältets byggnader. Fasaderna skall därför vara ljus putsade och gärna ha inslag av trä.

Möjlighet att uppföra lägenhetsförråd eller förråd för cyklar, sopor etc medges i separata mindre byggnader i ett plan, i anslutning till gården och vid parkeringsplatsen.



Vy från Dragongatan mot centrum



Vy från Dragongatan mot Hedlunda

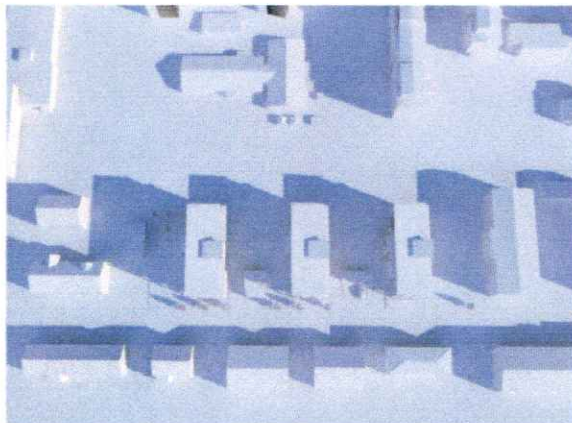


Översiktsbild från sydväst

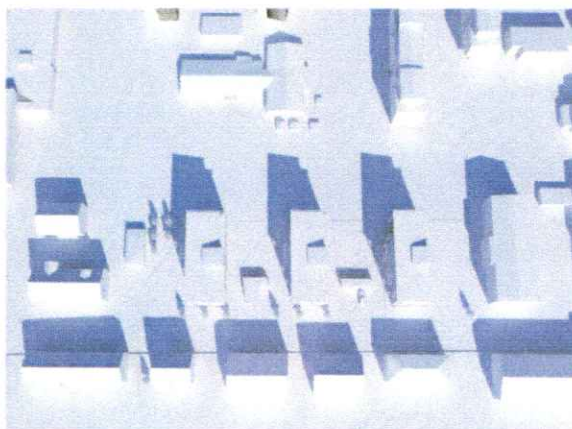
SKUGGBILDNING

Solstudie Kv Spiltan Umeå
MARS

09.00



12.00

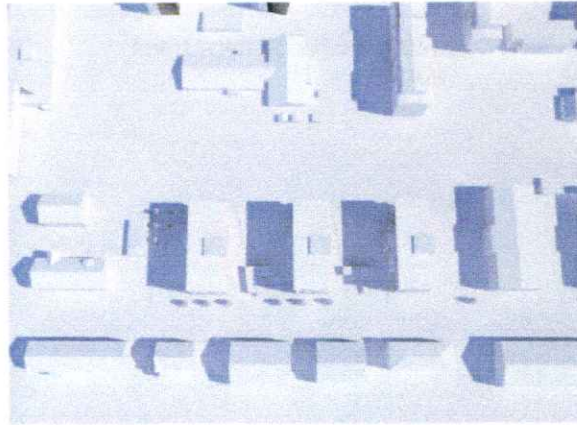


15.00

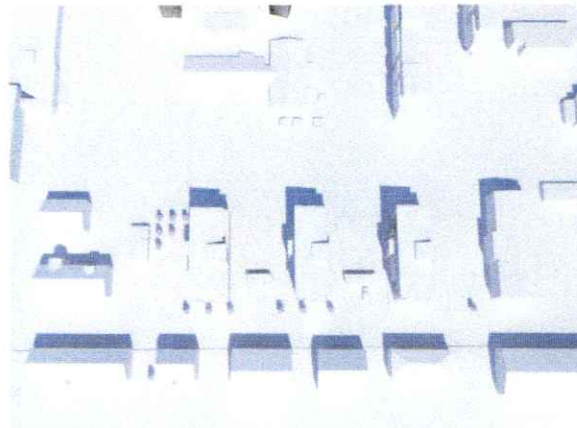
**tm**

Solstudie Kv Spiltan Umeå
JUNI

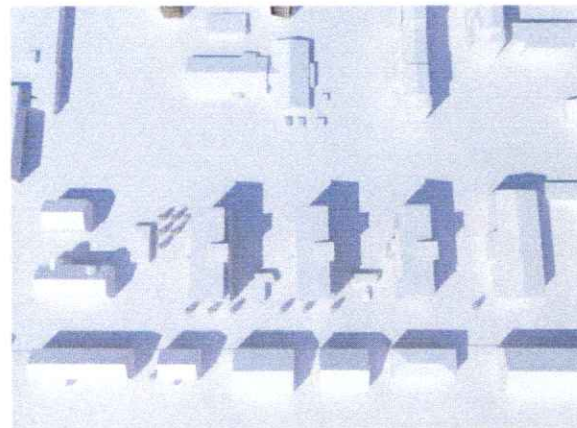
09.00



12.00

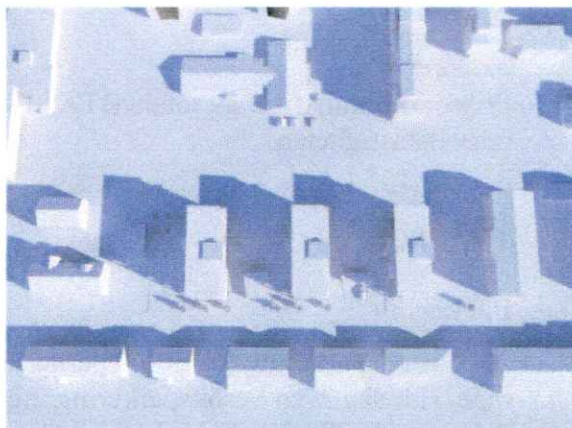


15.00

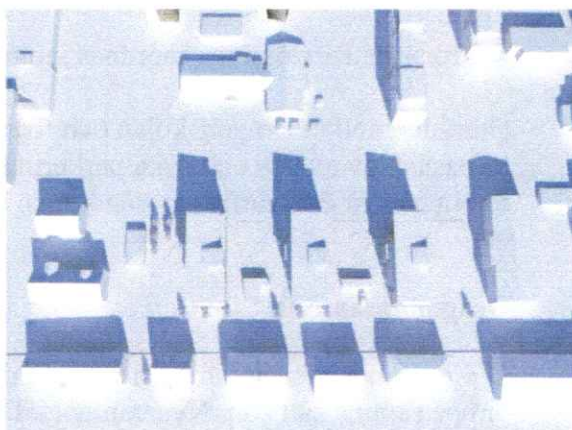


Solstudie Kv Spiltan Umeå
SEPTEMBER

09.00



12.00



15.00



tm

Studier visar att skuggorna från 4½-våningshusen under mars respektive september, vid 09-tiden täcker delar av fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4. Mitt på dagen har skuggorna förflyttats till förskolefastigheten. Skuggorna vandras sedan över gården fram till 17-tiden. Under dessa tider kommer det hela tiden finnas stora delar av förskolegården som är solbelyst. Från 16-tiden skuggas det närmaste bostadshuset inom kvarteret Rytta-
 ren.

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

Vår, sommar och tidig höst blir skuggorna kortare och under vinterhalvåret, mellan höst- och vårdagjämning, längre.

Friytor

Friytor om minst 1/3 av totala BTA, d v s minst 1 600 m² skall anordnas inom den nya bostadsfastigheten.

TRAFIK

Parkering

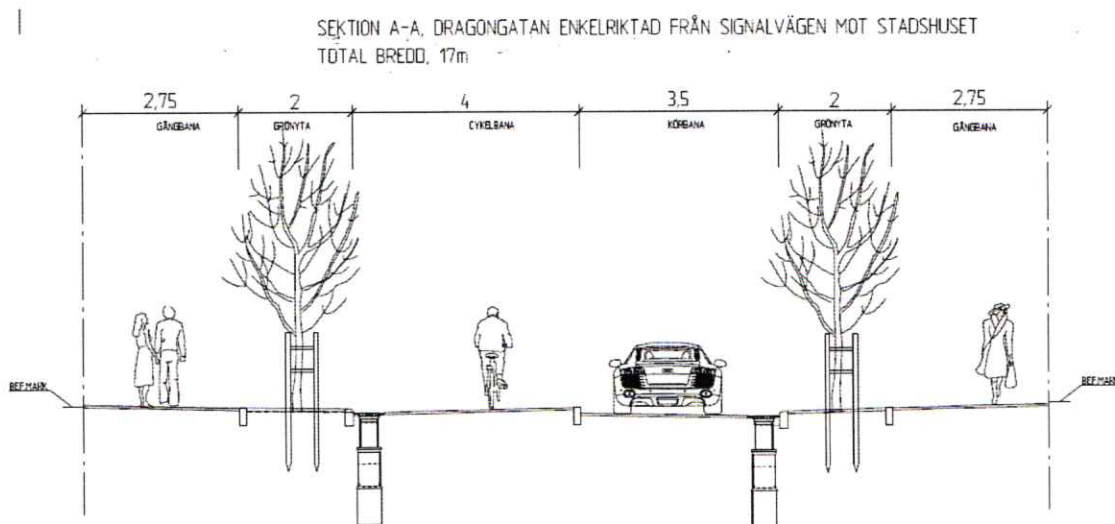
All bostadsparkering (ca 30-40 parkeringsplatser) löses via friköp i Dragonskolans garage. Här ska även besöksparkering ingå. Infart till garaget kommer att nås via Olof Palmes gata eller via Signalvägen. Genomfart via Smedsgatan kommer ej tillåtas.

Tre hkp-platser kommer anordnas inom bostadstomten.

Området mellan Dragonskolan och förskolan Spiltan har iordningställt för de båda skolornas behov av bil- och cykelparkering, angöring och leveranser. Lokalbussar trafikerar Skolgatan på ett kvarters avstånd, men även den närliggande vårdcentralen via Brogatan.

Dragongatan mfl.

Dragongatan ingår i kommunens huvudnät för gång- och cykel och kommer att byggas om på samma sätt som Nygatan görs. Detta innebär att gatan kommer att enkelriktas österut. Samtidigt kommer en bred gång- och cykelbana att anläggas, för att prioritera cyklister före biltrafikanter. Ombyggnaden av Dragongatan planeras starta under 2016.

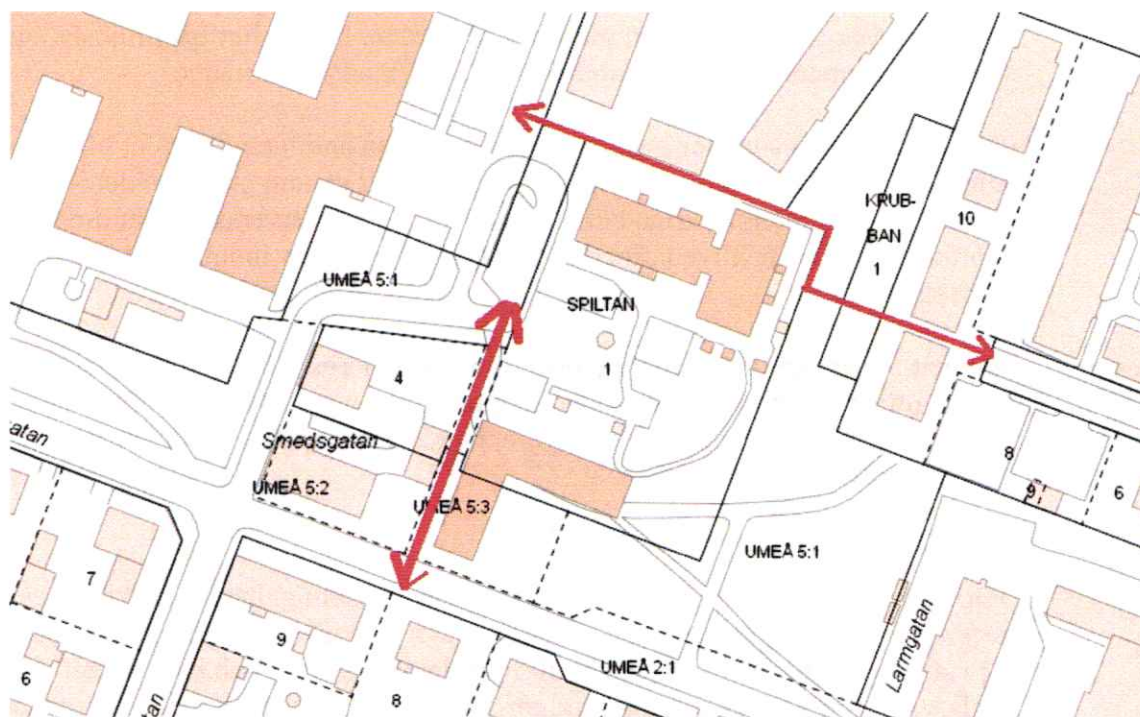


En ny gång- och cykelväg kommer att anordnas mellan den nya bostadsfastigheten och Umeå 5:2 och Spiltan 4. Kommunen kommer att vara huvudman och ansvara för drift och underhåll. Detta stråk kommer att vara en del av ombyggnaden av Dragongatan då den kommer att leda upp gång- och cykeltrafikanter innan den smala midjan nedanför

Umeå 5:2 och Spiltan 4, där Dragongatan endast kommer att ha en bredd på 8 m istället för 17 m.

Gång- och cykelvägar

Då befintliga stigar genom planområdet försvinner, kommer Dragongatan i ännu högre grad än idag att tjäna som gång- och cykelstråk för Dragonskolans elever. Som komplement till den nya gång- och cykelvägen som anläggs från Dragongatan upp mot Dragonskolan, kommer ett smalare stråk att anläggas mellan förskolans lastzon och slänten mot Dragonfältet 12. Denna stig kommer ligga inom förskolans kvartersmark. Staket mellan lastzon och stigen kommer att uppföras.



Gångpassager till och från Dragonskolan ut mot huvudnätet

Transporter

Transporter till förskolan: *(Ungefärlig trafikmängd och frekvens)*

- Umeva hämtar sopor och annan återvinning en gång i veckan
- Norrmejerier 1 dag/veckan
- Servera 1 dag/veckan
- Grönsaker 1 dag/veckan
- Papper, städ mm 1 gång/månaden

Ingen samkörning sker vilket innebär att det kan handla om olika dagar. Ingen transport och returhämtning från tillagningskök då förskolan planerar få eget kök.

Störningar

Uppförandet av de relativt stora huskropparna i direkt anslutning till förskolan Spiltan kan komma att medföra buller från pålning mm. Det är därför av yttersta vikt att åtgärder som säkrar förskolans behov av en lugn miljö vidtas under byggtiden.

Dragongatan får inte påverkas och ianspråkats under byggtiden. All uppställning av byggmaterial och byggbaracker mm måste lösas inom den tänkta bostadsfastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Stammar för *vatten och avlopp* finns i Dragongatan och Smedsgatan samt i Ridhusgatan. Från Ridhusgatan försörjs förskolan med *ffjärrvärme* som också är kulverterad genom förskolans fastighet till Dragonskolan. Tillgängligheten till ledningarna i mark säkras med s k "u-områden" på plankartan, d v s marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

En *krigsbranddamm* finns under mark i den östra delen av planområdet. Dammen, som består av en cirkulär betongkasun kommer att tas bort i och med att området bebyggs. Samråd har skett innan med brand och räddningstjänsten.

För *hushållsavfall* planeras ett miljöhus på gården. Den befintliga miljöstationens flyttas till gamla djursjukhustomten inom K4 området/Stadshusområdet.

Den 10 kV-kabel som går genom planområdet kan antingen flyttas ut till Dragongatan eller förläggas i det bredare u-område som går rakt genom planområdet i öst-västlig riktning. Utrymme för övriga befintliga elledningar reserveras genom u-område i planområdets östra respektive norra del. Samtliga elledningar inom planområdet kan därigenom säkerställas.

Fältmätningar och beräkningar gjorda av Umeå energi visar att med förstärkningar från de befintliga transformatorstationer Dragonskolan och Ryttaren kommer de planerade anslutningarna att klaras av. Ytterligare transformatorstation behövs därför inte på grund av tillkommande bebyggelse.

BYGGTEKNIK

För att uppfylla långsiktiga mål för en hållbar utveckling, har Umeå kommun under-tecknat Aalborgåtagandena. Kommunen åtar sig att till förmån för alla ge stadsplanering och stadsbyggnade en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala, ekonomiska och kulturella frågor. Detta innebär bland annat att kommunen ska arbeta för att tillämpa krav för hållbar stadsbyggnad och byggande samt främja arkitektur och byggt teknik av hög kvalitet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För planens genomförande erfordras flertalet fastighetsregelringar mellan de berörda fastigheterna. Kommunen är i dagsläget ensam fastighetsägare inom planområdet. En eller flera fastigheter för bostadsändamål kan bildas inom planområdet. Kravet om friyta på 1/3 av totala BTA är styrande i hur dessa fastigheter kan komma att bildas. Utfart sker direkt mot angränsande allmänna väg och parkering sker inom Spiltan 2, se nedan. Anslutning sker till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Om flera bostadsfastigheter bildas där byggnader eller anläggningar nyttjas av flera fastigheter gemensamt kan gemensamhetsanläggning bildas för dessa ändamål efter sedvanlig lämplighetsprövning.

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

De områden som läggs ut som allmän platsmark [lokalgata] samt [GC-väg] bör införlivas i den kommunala gatufastigheten Umeå 2:1, Spiltan 1 är i huvudsak utlagd för skoländamål, [S]. Övrig mark på Spiltan 1 avstås till den nybildade bostadsfastigheten [B]. Umeå 5:1 ska för planens genomförande avstå mark till såväl de nybildade bostadsfastigheten som till den ombildande skolfastigheten. Krubban 1 planläggs delvis för skoländamål varför fastigheten avstår det planlagda området till Spiltan 1.

Gemensamhetsanläggningen Umeå ga:12 måste omprövas för att genomföra planen. I huvudsak gäller omprövningen den del av anläggningen som utgörs av naturområde som inom detaljplanen nu tas i anspråk för skolverksamhet. I anläggningen ingick vid dess bildande även gång- och cykelväg från Ridhusgatan till Dragonskolan. Huruvida gångvägen vart utförd innan utförandetidens utgång och måste upphävas eller redan förfallit får prövas i förrättningen. Till följd av den utveckling som skett inom området sedan anläggningens inrättande kan fastigheters deltagande och anläggningens utformning i övrigt ses över i samband med omprövningen.

Inom utlagt [u]-område finns idag fjärrvärmeledningar vilka nu kan säkerställas med ledningsrätt. Öster om planområdet är dessa redan säkerställda med ledningsrätt. Ledningsrätt samt upplåtelse av andra rättigheter kan komma att upplåtas utanför området efter prövning i vart enskilda fall.

De båda fastigheterna Umeå 5:2 och Spiltan 4 är i privat ägo och ligger utanför planområdet. Dessa har emellertid ett avtalsservitut för utfart till Dragongatan på Umeå 2:1. Avtalsservitut för utfart blir överflödiga och bör avregistreras då fastigheterna nu får utfart direkt till allmän väg. Drift- och underhållsansvar för vägen övertas i sin helhet av kommunen.

I planens nordvästra hörn är ett område för gemensamhetsanläggning [g] för [angöring] reserverats. Angöringen är tänkt att nyttjas av Spiltan 1 och Spiltan 2 för person- och varutransporter samt handikapasparkering.

Planen ger i övrigt inget utrymme för parkering inom kvartersmark. I linje med parkeringsstrategin i de fördjupade översiktsplanerna är avsikten att parkeringsbehovets samordnas för flera fastigheter gemensamt. Tillkommande bostäders behov av parkering säkerställas genom avtal om parkeringsköp i Dragonskolans garage på Spiltan 2 där även personalparkeringen för Spiltan 1 är belägen.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Krubban 1	Är i dagsläget upplåten till Umeå ga:12 men planläggs för skoländamål. Planlagt område regleras in till Spiltan 1 och det till Umeå ga:12 upplåtna utrymmet upphävs. Se Umeå ga:12 nedan.
Spiltan 1	Fastigheten ombildas så den består av samtlig mark utlagd för skolverksamhet. Kvartersmarken för angöringsändamål kan införlivas till fastigheten om så önskas.

	Fastigheten kan ingå i gemensamhetsanläggning för an- göringsändamål tillsammans med Spiltan 2.
Spiltan 2	Påverkas indirekt av planen då möjlighet ges att ingå i gemensamhetsanläggning för angöring tillsammans med Spiltan 1. Parkeringar i garaget är tänkt att upplåtas till tillkommande bostäder. Fastigheten kan ingå i gemensamhetsanläggning för an- göringsändamål tillsammans med Spiltan 1.
Spiltan 3	Planläggs i sin helhet som lokalgata varför den bör inför- livas i den kommunala gatufastigheten Umeå 2:1.
Spiltan 4	Avtalsservitut för utfart fram till Dragongatan blir överflödigt och bör avregistreras då fastigheterna nu får utfart direkt till allmän väg. Drift- och underhållsansvar för vägen övertas i sin helhet av kommunen. Detta kan ske i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd eller av fastighetsägarna själva.
Umeå 5:1	Fastigheten avstår mark till Spiltan 1 samt den nya bo- stadsfastigheten. Skifte 3 som delvis utgörs av kvarters- mark för angöring kan upplåtas till gemensamhetsan- läggning. För en lämpligare fastighetsindelning inom området bör skiftet införlivas till någon av de angrän- sande skolfastigheterna alternativt göras till en samfällig- het för de fastigheter vilka har del i gemensamhetsan- läggningen. Delaktigheten i Umeå ga:12 bör ses över i samband med dess omprövning.
Umeå 5:2	Avtalsservitut för utfart fram till Dragongatan blir överflödigt och bör avregistreras då fastigheterna nu får utfart direkt till allmän väg. Drift- och underhållsansvar för vägen övertas i sin helhet av kommunen. Detta kan ske i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd eller av fastighetsägarna själva.
Umeå 5:3	Är en lämplig mottagande fastighet för den mark vilken måste införlivas av kringliggande fastigheter för att uppnå planens tilltänka bostadsfastighet. Om fastigheten ej om- bildas ska all mark överföras till bostadsfastigheten samt Umeå 2:1 varvid Umeå 5:3 avregistreras.
Umeå ga:12	Gemensamhetsanläggningen måste omprövas då del av anläggningen är belägen inom mark som nu är utlagd för skolverksamhet. I anläggningen ingick vid dess bildande även gång- och cykelväg från Ridhusgatan till Dragons- kolan. Huruvida anläggningen vart utförd innan utföran- detidens utgång och måste upphävas eller redan förfallit får prövas i förrättningen. Anläggningen förvaltas av Dragonparkens Samfällighets- förening, org.nr 717908-1703.

Nybildad bostadsfastighet(er)	<p>Detaljplanen möjliggör tre nya flerbostadshus inom [B]-området. En eller flera fastigheter kan bildas så länge friytekravet om 1/3 av totala BTA uppfylls.</p> <p>Bildas flera fastigheter där byggnader eller andra anläggningar nyttjas gemensamt för fastigheterna, kan gemensamhetsanläggningar inrättas för dess förvaltning. Om och vad som ska kan komma att ingå i en gemensamhetsanläggning får prövas vid förrättning.</p>
--------------------------------------	---

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats mellan Umeå kommun, Mark och exploatering och Umeå kommun, Detaljplanering. Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för samtliga drift- och underhållskostnader för dessa.

Den ökade byggrätten som planen medger medför ett ökat marknadsvärde för berörda fastigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Barbro Holmgren, Karttekniker
 Carina Larsson, Karttekniker
 Christian Marklund, Lantmätare
 Marie Frostvinge, Trafikplanerings chef
 Michel Lindgren, Lokalplanerare för- och grundskolan
 Patrik Lindqvist, Fastighetsförvaltare
 Ulrika Backman, Fastighetsförvaltare
 Helen Nilsson, Exploateringsingenjör

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2015


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Peter Jönsson
 Planarkitekt



Samrådsredogörelse

Lagakraft 2016-09-06

Akt nr 2480K-P..16.1.39

Diarienummer: PLA 12-21

Datum: 2015-05-13

Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten SPILTAN 1 m.fl. inom Väst på Stan i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för Spiltan 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2015. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-03-04 – 2014-04-02. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Alla yttranden förutom länsstyrelsens har sammanfattats. Alla yttranden kan läsas i sin helhet på Umeå kommun, detaljplanering.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

I syftet är det omtalat att de tillkommande byggnaderna skall anpassas till befintliga bygganden och skolans miljö. För att säkerställa syftet rekommenderas att ex. väl valda planbestämmelse-/er införs.

Kommentar

De tillkommande byggnaderna har getts motsvarande planbestämmelser som råder infördes i detaljplan för Dragonfältet 2000. Kommunen bedömer att detta är en lämplig anpassning.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET

Närings- och planeringsutskottet (NP) tillstyrker förslaget.

NP framför att förslaget är förenligt med översiktsplanens intention om förtätning och förskolor i centrala lägen. Kartan som visar marken som park är bara att betrakta som en "illustration". Planområdets trafiklösning bör ses över i ett sammanhang med öppnandet av Brogatan.

Kommentar

Beskrivningen kring förslagets förenlighet med översiktsplanen förtydligas. Att öppna upp trafik för genomfart förbi Dragonskolan och förskolan har studerats tillsammans med gator- och park samt fastighetskontoret. Det bedöms inte som en god trafiklösning

att ta in genomfartstrafik förbi entretorget till skolan eller angöringen till förskolan. Befintlig vändplats kommer att utgöras av kvartersmark för trafikändamål.

Boenden i de nytilkomna byggnaderna kommer att kunna nå parkering i Dragonskolans garage via Olof Palmes gata alternativt via Signalvägen.

GATOR OCH PARKER

Boendeparkeringen är tänkt att lösas i Dragonskolans garage. Var ska besöksparkeringen ske?

Kommentar

Besöksparkeringen är del av boendeparkeringen och behöver ingå i det antal som friköps inom Dragonskolans garage.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskydd anser att det är viktigt att i detaljplanen lägga fast förutsättningarna för förskolegården så att kommunens funktionsprogram för förskolor kan uppnås. Befintliga träd bör förses med rivningslov.

Vid ombyggnad av Dragongatan bör befintliga träd sparas.

Planen bör skapa goda kopplingar för gående mellan Dragonfältet och Dragongatan.

Kommentar:

Detaljplanen kan inte styra utformningen av gårdsmiljön på den detaljnivå som miljö- och hälsoskydd efterfrågar. Det finns inga hinder mot att gården utformas efter kommunens eget funktionsprogram (vilket är det brukliga när nya förskolor byggs). För utformningen av förskolegården ansvarar Umeå kommuns fastighetskontor.

Inga särskild skydd för träden har bedömts nödvändiga. Ambitionen är ändå att spara de träd som går och i övrigt återplanera träd som tas bort (eller fler), särskilt i gårdens östra del (se skiss över gården).

Även vad gäller Dragongatan så har särskilda bestämmelser för träden utelämnats. Då marken är kommunal gatumark och rådigheten helt ligger hos kommunen. De träd som under byggtid inte kan sparas kommer att ersättas med nya. För gatan och träden ansvara gator och parker.

En ny gångväg som mera gent länkar Dragonfältet med Dragongatan finns redan i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museet ser positivt på en nybyggnad av förskolan men är tveksam till de tre bostadshusen och hur de kommer att påverka miljön i stort. Museet framför att den bebyggelse som påverkas är den äldre bebyggelsen inom kvarteret Snickare och lamellhusen i kvarteret Ryttaren. Båda är utpekade i kommunens byggnadsordningar.

Museet anser att det är mindre intressant att bebyggelsen ansluter till Dragonfältets skala då det är Dragongatan som påverkas. Det vore att föredra om byggnadshöjden sänktes något alternativt trappades ned mot gatan.

Museet framför slutligen att med rätt utformning, inte för stabbiga byggnader och en rejäl tilltagen grönyta emellan, tror museet ändå att platsen kan tåla lite högre byggnader.

Kommentar

Byggnadernas bredd har i förslaget reglerats till att som störst vara 12 meter, avståndet mellan husen kommer att var 20-22 meter med gröna gårdar mellan byggnaderna. Kommunen bedömer att detta stämmer överens med museets önskemål.

UMEÅ ENERGI

Umeå energi har behov av en stationsplats inom området eller ides närhet. Området närmast transformatorstationen bör avskiljas på lämpligt sätt för att undvika lekande barn i dess närhet. I yttrande finns förslag på placeringar.

Senare yttrande (mail): Fältmätningar och beräkningar visar att med förstärkningar från våra två transformatorstationer Dragonskolan och Ryttaren kommer Umeå energi att klara de planerade anslutningarna. Umeå energi har därmed inte behov av någon ytterligare transformatorstation i området.

UMEVA

Dagvatten bör i största mån omhändertas lokalt.

För avfall och återvinning skall Umevas anvisningar enligt NOA11 följas. Umeva anser att det är positivt att återvinningstationen flyttas till intilliggande planen östra Dragonfältet.

Kommentar

Både för förskolan och bostadsgårdarna kommer stora "gröna" ytor att finnas där dagvatten kan infiltrera.

SKANOVA

Ingen erinran.

BRF DRAGONEN 3

Bostadsrättsföreningen framför att de önskar att kommunen anlägger en gångväg mellan Dragonskolan och portiken i Dragonfältet 10.

Kommentar

Kommunen avser att ordna med engångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

BRF RYTTAREN

Bostadsrättsföreningen motsätter sig förslaget till detaljplan och anser att området skall planeras enligt illustrationskartan i kommunens översiktsplan (dvs parkmark).

Förslaget med bebyggelse i fem våningar avviker starkt mot Dragongatans väl bevarade bebyggelse från 40-50 talet. Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Föreningen anser att riksintresset påverkas negativt.

Föreningen anser inte att förslaget kan ses som en fortsättning av Dragonfältet. Det naturliga synfältet är gaturummet. I kvalitetsprogrammet för gestaltningen av Dragonfältet förordas en lägre bebyggelse mot Dragongatan. Detta bör även gälla nu.

Den byggnad som ligger närmast Spiltan kommer att få sina balkonger skuggade tidigare och lägenheterna kommer inte vara lika ljusa invändigt. Risken finns att värdet på fastigheterna minskar.

Föreningen framför tre förslag i fall bebyggelsen ändå kommer tillstånd:

- Förskolan flyttas ut till Dragongatan och byggander byggs på plasten där Spiltan står idag.
- Byggnaderna anpassas i höjd till Dragongatan dvs tre våningar. Ett område närmast Ryttaren markeras med ”prickar”, dvs mark som ej får bebyggas.
- Husen bör uppföras med sadeltak och utan indragen takvåning.

Kommentar

I översiktsplanens del för Väst på stan står det att kvarter med bostadsbebyggelse lämpar sig väl för en fortsatt förtätning med oförändrat innehåll (dvs en blandning med bostäder och småskalig verksamhet). Kartan är enbart en illustration och kommunen bedömer att förslaget följer översiktsplanens intentioner.

Kommunen har bedömt att förslaget är förenligt med riskintresset. Den plats som bebyggs ligger utanför riksintresseavgränsningen. Kvarteret Snickaren som ligger innanför är inte utpekad som någon värdekärna i riksintresset. Inga andra värdekärnor ligger i närheten eller bedöms bli påverkade. Länsstyrelsen som har ett ansvar för riksintresset har i sitt yttrande delat kommunens bedömning.

Kommunen delar inte föreningens bild av att byggnaderna inte bör likna de som finns inom dragonfältet. De tre huskropparna placerade med samma ”rytm” utmed Dragongatan som Ryttaren. Husen kommer istället att ansluta till Dragonfältets utformning med smala hus och indragen takvåning.

Kommunen har redovisat hur den nya bebyggelsen kommer att skugga det närmaste huset inom kvarteret Ryttaren. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna skall tillkomma inom de centrumnära stadsdelarna, vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga och då är skuggning av de befintliga bostäderna oundvikligt. Kommunen bedömer ändå att det är en rimlig avvägning som gjorts.

Kommunen har studerat olika alternativ för förskolan, bland annat att placera den utmed Dragongatan. Kommunen bedömer ändå att det från ett trafik och angöringsläge är bättre med den lösning som föreslås. Dragongatan kommer att göras om till

enkelriktad för biltrafik och breddas för gång och cykel. Dragongatan är också en huvudlederna för gång och cykel i Umeå och att blanda angörande trafik till förskolan med gc-vägen medför en onödig olycksrisk.

Ett område närmast Ryttaren har försetts med ett 6 meter brett "prickmarksområde", dvs mark som inte får bebyggas.

MARGARETA BERGENHOLTZ

Vill att gångtunneln (portiken) genom Dragonfältet 10 stängs av. Idag pågår gång- och cykeltrafik till och från Dragonskolan. Kommunen bör sätta upp en orienteringstavla på Brogatan.

Kommentar

Tanken är att portiken skall kunna användas som angöring till förskolan (gång- och cykel. Vidare redovisas i planhandlingarna ett förslag där kommunen ansvarar för en gångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

Samtidigt kommer en ny gångväg att anläggas för att göra det lättare att ta sig ner till Dragongatan från Dragonskolan.

PEKKA DEGERMAN

Vill att gångtunneln (portiken) genom Dragonfältet 10 stängs av. Idag pågår gång- och cykeltrafik till och från Dragonskolan. Kommunen bör sätta upp en orienteringstavla på Brogatan.

Kommentar

Tanken är att portiken skall kunna användas som angöring till förskolan (gång- och cykel. Vidare redovisas i planhandlingarna ett förslag där kommunen ansvarar för en gångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

Samtidigt kommer en ny gångväg att anläggas för att göra det lättare att ta sig ner till Dragongatan från Dragonskolan.

HENRIK OCH GUNVOR ÅBERG

Då gångvägen vid tunneln (portiken) försvinner in till Spiltans inhängande område bör gående och cyklister hänvisas till Dragongatan och Olof Palmes gata.

Kommentar

Tanken är att portiken skall kunna användas som angöring till förskolan (gång- och cykel. Vidare redovisas i planhandlingarna ett förslag där kommunen ansvarar för en gångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

Samtidigt kommer en ny gångväg att anläggas för att göra det lättare att ta sig ner till Dragongatan från Dragonskolan.

HENRIK ÅBERG (KOMPLETTERING TILL YTTRANDE)

Förslaget med angöring till förskolan via föreningens gångtunnel (portik) är dåligt då föreningen har problem med stora flöden genom portiken. I och med att grönytan utanför föreningens byggnad tas in i förskolans friyta, så bör det bara finnas en angöringsplats till förskolan.

Kommentar

Tanken är att portiken skall kunna användas som angöring till förskolan (gång- och cykel. Vidare redovisas i planhandlingarna ett förslag där kommunen ansvarar för en gångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

Samtidigt kommer en ny gångväg att anläggas för att göra det lättare att ta sig ner till Dragongatan från Dragonskolan.

OLA ÅBERGH

Förordar att Förskolan placeras mot Dragongatan istället för den placering som förskolan har idag.

Den befintliga bebyggelsen längs dragongatan har pekats ut som värdefulla för kulturmiljöer för riksintresset.

Förslaget med fyra våningar plus en indragen takvåning korresponderar dåligt mot bebyggelsen längs Dragongatan. Slutsatsen att bebyggelsen skulle ansluta till Dragonfältet är långsökt. Byggnaderna bör sänkas med en våning.

Kommentar

Kommunen har studerat olika alternativ för förskolan, bland annat att placera den utmed Dragongatan. Kommunen bedömer ändå att det från ett trafik och angöringsläge är bättre med den lösning som föreslås. Dragongatan kommer att göras om till enkelriktad för biltrafik och breddas för gång och cykel. Dragongatan är också en av huvudlederna för gång och cykel i Umeå och att blanda angörande trafik till förskolan med gc-vägen medför en onödig olycksrisk.

Kommunen har bedömt att förslaget är förenligt med riskintresset. Den plats som bebyggs ligger utanför riksintresseavgränsningen. Kvarteret Snickaren som ligger innanför är inte utpekad som någon värdekärna i riksintresset. Inga andra värdekärnor ligger i närheten eller bedöms bli påverkade. Länsstyrelsen som har ett ansvar för riksintresset har i sitt yttrande delat kommunens bedömning.

Kommunen delar inte föreningens bild av att byggnaderna inte bör likna de som finns inom dragonfältet. De tre huskropparna placerade med samma "rytm" utmed Dragongatan som Rytaren. Husen kommer istället att ansluta till Dragonfältets utformning med smala hus och indragen takvåning. Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse.

UNO PERSSON

Förordar att Förskolan placeras mot Dragongatan istället för den placering som förskolan har idag.

Den befintliga bebyggelsen längs dragongatan har pekats ut som värdefulla för kulturmiljöer för riksintresset.

Förslaget med fyra våningar plus en indragen takvåning korresponderar dåligt mot bebyggelsen längs Dragongatan. Slutsatsen att bebyggelsen skulle ansluta till Dragonfältet är långsökt. Byggnaderna bör sänkas med en våning.

Kommentar

Kommunen har studerat olika alternativ för förskolan, bland annat att placera den utmed Dragongatan. Kommunen bedömer ändå att det från ett trafik och angöringsläge är bättre med den lösning som föreslås. Dragongatan kommer att göras om till enkelriktad för biltrafik och breddas för gång och cykel. Dragongatan är också en av huvudlederna för gång och cykel i Umeå och att blanda angörande trafik till förskolan med gc-vägen medför en onödig olycksrisk.

Kommunen har bedömt att förslaget är förenligt med riskintresset. Den plats som bebyggs ligger utanför riksintresseavgränsningen. Kvarteret Snickaren som ligger innanför är inte utpekad som någon värdekärna i riksintresset. Inga andra värdekärnor ligger i närheten eller bedöms bli påverkade. Länsstyrelsen som har ett ansvar för riksintresset har i sitt yttrande delat kommunens bedömning.

Kommunen delar inte föreningens bild av att byggnaderna inte bör likna de som finns inom dragonfältet. De tre huskropparna placerade med samma "rytm" utmed Dragongatan som Ryttaren. Husen kommer istället att ansluta till Dragonfältets utformning med smala hus och indragen takvåning. Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse.

JAN BJÖRNEBRINK

Motsätter sig förslaget med tre bostadshus. Området (Dragondungen) utgör enda kvarvarande resten av ett öppet Dragon/K4 fält. Dragondungen har ett historiskt värde värt att bevara.

Framför att förskolan borde byggas i ett plan (med fem avdelningar), i stället för föreslagna fyra avdelningar i två plan.

Vill veta om Dragongatan kommer att tillföras mer mark på bekostnad av att man hugger ner träd inom riksintreområdet.

De nya husen kommer att skugga Dragongatan och förskolan.

Önskar att portalen i föreningens hus stängs av då många elever använder sig av den på väg till och från Dragonskolan, vilket är störande för de som bor i huset. Är det tänkt att man ska kunna hämta och lämna sina bara via portiken? Anser inte att det vore en bra lösning.

Vill inte heller att det anläggs en gångväg längs slänten nedanför Dragonfältet 12. Styr bort alla elever till Dragongatan.

Bostadsrättsföreningen har en mycket liten lekyta och nyttjar den mark som är planerad för att utöka förskolegården. Är det möjligt att överföra kommunens fastighet Krubban till föreningen?

Motsätter sig att ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och delar inte kommunens och länsstyrelsens bedömning att en sådan inte behövs (kommunens bedömning i behovsbedömningen). Det finns risk att den ökande trafiken tillsammans med att Dragongatan kommer att enkelriktas kommer att skapa ett trafikkoas.

Kommentar

Kommunen har bedömt att förslaget är förenligt med riskintresset. Den plats som bebyggs ligger utanför riksintresseavgränsningen. Kvarteret Snickaren som ligger innanför är inte utpekad som någon värdekärna i riksintresset. Inga andra värdekärnor ligger i närheten eller bedöms bli påverkade. Länsstyrelsen som har ett ansvar för riksintresset har i sitt yttrande delat kommunens bedömning.

Kommunen delar inte föreningens bild av att byggnaderna inte bör likna de som finns inom dragonfältet. De tre huskropparna placerade med samma "rytm" utmed Dragongatan som Ryttaren. Husen kommer istället att ansluta till Dragonfältets utformning med smala hus och indragen takvåning. Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse.

Allt fler förskolor byggs i två plan. Förskolan kommer att rymma fyra avdelningar. Allt fler förskolor som byggs centralt kommer att behöva bygga i flera plan för att få plats att skapa en bra utemiljö samtidigt som fler avdelningar behöver tillskapas.

Kommunen har redovisat hur den nya bebyggelsen kommer att skugga det närmaste huset inom kvarteret Ryttaren. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna skall tillkomma inom de centrumnära stadsdelarna, vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga och då är skuggning av de bifintliga bostäderna oundvikligt. Kommunen bedömer ändå att det är en rimlig avvägning som gjorts.

Tanken är att portiken skall kunna användas som angöring till förskolan (gång- och cykel). Vidare redovisas i planhandlingarna ett förslag där kommunen ansvarar för en gångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

Kommunen kan också se att Dragonen 12 (Brf Dragonen 3) själva önskar denna gångväg, på det sätt som kommunen föreslår. Jan Björnebrink i en annan förening verkar här föra deras talan på ett motstridigt sätt.

Kommunen har fört en dialog med föreningens styrelsen om möjligheten att överföra del av fastigheten Krubban till föreningens fastighet Dragonfältet 10.

Kommunen har upprättat en miljökonsekvensbedömning enligt PBL. Där har kommunen gjort bedömningen att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan vilket är kravet för att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas. Länsstyrelsen har

under samrådet delat kommunens ställningstagande. Att ett område bebyggs med ca 40 lägenheter och att trafiken ökar något faller inte in under det som lagstiftningen avser. Kommunen anser inte att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig. Konsekvenser av planen finns beskrivet i planbeskrivningen.

ROLAND OCH BIRGITTA LUNDQVIST

Önskar att genomgången (portiken) i föreningens hus skall stängas då många elever använder sig av passagen för att ta sig till och från skolan. Eleverna utgör en störning för de boende. Då Dragongatan skall enkelriktas och gång- och cykelvägen breddas borde passagen i Ridhusvägens förlängning stängas permanent, finns det några hinder för det?

Vill veta hur höga är byggnaderna tänkta att bli? Kommer förskolan att stängslas in? Var kommer inpassage till förskolan att finnas?

Kommentar

Tanken är att portiken skall kunna användas som angöring till förskolan (gång- och cykel. Vidare redovisas i planhandlingarna ett förslag där kommunen ansvarar för en gångväg från portiken i Dragonfältet 10 till Dragonskolan via en gångväg norr och förskolan. Detta för att förhindra att gående på grund av avsaknaden av gångväg väljer att gå via bostadsgårdarna.

Portiken är en tydlig förutsättning i planen som gäller för föreningens byggnad. Portiken kan inte tas bort utan att detaljplanen för fastigheten ändras. Kommunen har påbörjat en dialog med styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stallgården 3.

Husen kommer som högst att bli i fem våningar med den översta våningen indragen, likanden de befintliga husen inom Dragonfältet. Förskolan kommer att vara inhägnad.

GUNNAR FÄRGARE

Den nya bebyggelsen bör istället för den föreslagna fyra våningar med en indragen femte knyta an till bebyggelsen utmed Dragongatan med två våningar och en inredd vindsvåning. Det känns långsökt att knyta an till Dragonfältet.

Alla bilar borde få möjligheten att köra fram med varor till sin entré. Att därefter köra bilen till garaget innebär en orimlig omväg. Det kommer att leda till lagstridig körning (förbi Dragonskolan). Lösningen är inte hållbar.

Om man ändå framhävdar flervåningshusen och att parkera i Dragonskolans garage så kan Olof Palmes gata, dras fram till Dragongatan. Detta bör i så fall göras med en rak förlängning så att det bildas två trevägskorsningar istället för dagens farliga fyrvägskorsning, vid Smedsgatan. Jämte ett lokalt trafikföreskrift om förbud mot genomfart, för att förhindra genomfart. Befintliga uthus flyttas väster om befintliga bostäder.

Eleverna använder den östra entrén som oordnad cykeluppställningsplats. Entrén används också som rökruta trots förbud. Allt detta skapar mycket störning för närboende, och visar att skolan inte kan hålla ordning. Enda rimliga slutsatsen är att stänga östra entrén och flytta den till södra sidan. Där finns mycket plats.

Kommentar

Kommunen delar inte föreningens bild av att byggnaderna inte bör likna de som finns inom dragonfältet. De tre huskropparna placerade med samma "rytm" utmed Dragongatan som Ryttaren. Husen kommer istället att ansluta till Dragonfältets utformning med smala hus och indragen takvåning. Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse.

Lokala trafikföreskrifter för att förhindra genomfartstrafik är ändå möjligt att genomföra då kommunen inte vill se genomfartstrafik. Skulle de ändå uppstå en situation där många bryter mot trafikföreskrifterna finns det hinder som kan stättas upp som förhindrar detta. Kommunen anser att den föreslagna lösningen med parkering i Dragonskolans garage, med tillfart via Olof Palmes gata eller Signalgatan visst är hållbar.

En flytt av Olof Palmes gata är inte aktuellt just nu.

Att stänga östra entrén och flytta den till södra sidan är inget som bedöms lämpligt eller nödvändigt att hantera via detaljplan. Befintlig detaljplan medger entré i alla vädersträck.

NAMNLISTA BOENDE LARMGATAN 6 A (9 ST)

(Lars Ove Renberg, Olof Åsander, Syster Tykosson, Gunnar Olsson, Gerd Olsson, Hannele Renberg, Eva Adolfsson, Anne Christine Åström, Ulf Lejon Åström)

De boende motsätter sig förslaget med tre femvåningshus mitt emot deras lägenheter. Boendemiljön kommer att bli sämre då de nya husen kommer skugga lägenheterna.

De boende framför att det finns risk att värdet på fastigheten minskar. Avslutningsvis framförs att om det ändå ska byggas så bör husen inte bli mer än tre våningar höga.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse. Kommunen delar inte bilden att de tillkommande byggnaderna skulle minska värdet på omtilliggande bebyggelse.

Kommunen har redovisat hur den nya bebyggelsen kommer att skugga det närmaste huset inom kvarteret Ryttaren. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna skall tillkomma inom de centrumnära stadsdelarna, vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga och då är skuggning av de bifintliga bostäderna oundvikligt. Kommunen bedömer ändå att det är en rimlig avvägning som gjorts.

NAMNLISTA BOENDE LARMGATAN 6 B (8 ST)

(Ann-Kristin Söderström, Moa Ekbäck, Evy Jonsson, Jonatan pettersoon, Sive Sandström, Torkel Söderström, Svante Sjöberg, Linus Norberg)

De boende motsätter sig förslaget med tre femvåningshus mitt emot deras lägenheter. Boendemiljön kommer att bli sämre då de nya husen kommer skugga lägenheterna.

De boende framför att det finns risk att värdet på fastigheten minskar. Avslutningsvis framförs att om det ändå ska byggas så bör husen inte bli mer än tre våningar höga.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse. Kommunen delar inte bilden att de tillkommande byggnaderna skulle minska värdet på omtilliggande bebyggelse.

Kommunen har redovisat hur den nya bebyggelsen kommer att skugga det närmaste huset inom kvarteret Ryttaren. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna skall tillkomma inom de centrumnära stadsdelarna, vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga och då är skuggning av de bifintliga bostäderna oundvikligt. Kommunen bedömer ändå att det är en rimlig avvägning som gjorts.

FÖRENINGEN FÖR BYGGANDSKULTUR I UMEA

Föreningen avstyrker förslaget med tre bostadshus uppförda i 4½ våningar.

Bebyggelsen utmed Dragongatan är utpekad som riksintresse för kulturmiljön. De föreslagna husen avviker också drastiskt i höjdskillnad från stadsdelens och dragongatan. Vid nybyggnad gäller det att se till att riksintresset inte påverkas negativt.

De nya lamellhusen kommer att orsaka ökad skuggbildning på grannfastigheterna.

Kommentar

Kommunen har bedömt att förslaget är förenligt med riksintresset. Den plats som bebyggs ligger utanför riksintresseavgränsningen. Kvarteret Snickaren som ligger innanför är inte utpekad som någon värdekärna i riksintresset. Inga andra värdekärnor ligger i närheten eller bedöms bli påverkade. Länsstyrelsen som har ett ansvar för riksintresset har i sitt yttrande delat kommunens bedömning.

Kommunen gör bedömningen att genom att husen görs smala och är gavelställda så tål gatan en något högre bebyggelse. Kommunen delar inte bilden att de tillkommande byggnaderna skulle minska värdet på omtilliggande bebyggelse.

Kommunen har redovisat hur den nya bebyggelsen kommer att skugga det närmaste huset inom kvarteret Ryttaren. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna skall tillkomma inom de centrumnära stadsdelarna, vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga och då är skuggning av de bifintliga bostäderna oundvikligt. Kommunen bedömer ändå att det är en rimlig avvägning som gjorts.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN SÖDRA VÄSTERBOTTEN

Föreningen är positiv till att det bygg mer bostäder. Hyresgästföreningen förutsätter att byggnaderna uppförs som hyresrätter. Hyresgästföreningen framför att det är förvånande att kommunen frångår översiktsplanen.

Miljöstationen som flyttas kommer att innebära en försämrad service i närområdet.

Den nya bebyggelsen kan leda till ökad trafik längs Dragongatan vilket medför en ökad störning.

Kommentar

Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseformen. Den informations som kommunen fått från exploatören är att byggnaderna skall säljas som bostadsrätter.


Att miljöstationen flyttas innebär att boende kommer att få något längre för att ta sig till miljöstationen. I detta fall har det bedömt som viktigare att få till mera bostäder.

Dragongatan kommer att enkelriktas vilket beskrivs i planbeskrivningen. Detta kommer sannorlikt leda till minskad trafik jämfört med idag, även om ca 40 nya lägenheter tillkommer.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Detaljplan, Umeå kommun maj 2015


Johan Sjöström
Planarkitekt


Tobias Strömberg
Planchef



Granskningsutlåtande

Antagandehandling

Lagakraft 2016-09-06

Akt nr 2480K-P...16.139.....

Diarienummer: PLA 12-21

Datum: 2015-10-05

rev. 2015-10-20

Handläggare: Johan Sjöström

Detaljplan för fastigheten SPILTAN 1, Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Spiltan 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till förskolans utemiljö.

Planen innebär också att ytterligare gatumark läggs till Dragongatan så att det blir möjligt att stärka Dragongatan som gång- och cykelled.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-03-04 – 2014-04-02 samt utställning/granskning under tiden 2015-06-29 – 2015-08-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för tre flerbostadshus, väl anpassade till befintliga byggnader och till skolans utemiljö.

Länsstyrelsen yttrade sig över samrådshandlingen den 5 mars 2014.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ-, OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Påtar behovet av att flytta kablar, kabelskåp samt önskar komplettering av u-område.

Kommentar

Plankartan kompletteras med u-område enligt anvisning.

UMEÅ KOMMUN, FASTIGHET

Har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER

Har inget att erinra mot planförslaget men påtalar att ombyggnationen av Dragongatan kan komma att försenas på grund av ekonomiska omständigheter.

Kommentar

Föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Påtalar behovet av räddningsvägar vid högre våningsantal än fyra alternativt Tr2-trapphus.

Kommentar

Frågan behandlas i bygglovsskedet.

UMEVA

Påtalar att ledningar till och från krigsbranddammen ska proppas innan den tas ur drift samt lyfter frågan om kostnadernas fördelning.

Kommentar

Exploatören ansvarar för kostnader.

UMEÅ KOMMUN FÖRETAG

Har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Anser att lägre byggnadshöjd mot Dragongatan skulle mildra kontrasten gentemot den äldre, lägre bebyggelsen.

Kommentar

De nya bostadshusen ansluter till sin karaktär till Dragonfältets som är relativt smala, är byggda i fem våningar med den översta våningen indragen. Kommunen har, vid avvägning, bedömt det förhållningssättet som det riktiga framför att ansluta till Dragongatans karaktär med lägre bebyggelse. Länsstyrelsen som har till uppgift att bevaka närliggande riksintresse har inget att erinra mot det resonemanget.

JAN BJÖRNEBRINK

1. Anför oro för att detaljplanens konsekvenser medför ökade trafikrisker utmed Ridhusgatan.
2. Vill peka på Olof Palmes gata som möjlig angöringsväg till förskolan.
3. Vill stänga portiken Ridhusgatan 10.
4. Vill att Dragonskolans elever vid gående ska ledas in på Dragongatan.
5. Vill att Dragondungen ska bevaras orörd.
6. Menar att förskolor inte ska byggas i två våningar.

Kommentar

1. Detaljplanen medger angöring med bil från Dragongatan/ förlängningen av Smedsgatan. Ridhusgatan har en för centrala Umeå inte onormal trafikbelastning. Trafikslagen gående/bilar är separerade genom körfält för bilar och förhöjda trottoarer för gående och cykling är tillåten utmed Ridhusgatan. Det är naturligt att barn/föräldrar boende på Dragonfältet som kommer efter Ridhusgatan att söka sig genom portiken Dragonfältet 10 för att nå förskolan eftersom den är

öppen. Därmed sagt att inte samtliga dessa nyttjar Ridhusgatans sträckning i sin helhet. Att leda om dessa gång-, och cykelrörelser till och från förskolan via Dragongatan bedöms inte vara förenligt med givna förutsättningar och därutöver medföra större olycksrisker.

- 2 Kommunen har gjort bedömningen att bilangöring bäst lämpar sig från Dragongatan/Smedsgatans förlängning.
- 3 Portiken är en av många möjlig passager för gående och cyklande till och från planerad förskola.
- 4 Dragongatan kommer att byggas om på ett sådant sätt att gång-, och cykeltrafik prioriteras framför biltrafik.
- 5 Befintlig trädunge ligger på vad som i dag, enligt gällande detaljplan, är mark avsedd för förskola. Ytan är således inte avsatt till parkmark utan redan i dag mark där bebyggelse medges. Översiktsplanen förordar en förtätning av staden genom att komplettera befintlig bebyggelse med ny så att en tät stadsstruktur uppnås. Översiktsplanen betonar särskilt att planillustrationen är just en illustration. Kommunens behov av nya bostäder på grund av befolkningsökningen bedöms här vara av större vikt än tillskapandet av parkmark.
- 6 Frågan om lämpligheten av att bygga förskolor i två våningar är besvarad i samrådsredogörelsen enligt följande och kommunen vidhåller uppfattningen: Allt fler förskolor byggs i två plan. Förskolan kommer att rymma fyra avdelningar. Allt fler förskolor som byggs centralt kommer att behöva byggas i flera plan för att få plats att skapa en bra utemiljö samtidigt som fler avdelningar behöver tillskapas.

BRF STALLGÅRDEN 3

Styrelsen för brf Stallgården 3 framhåller i sitt yttrande att detaljplanens beskrivning av att angöring, med gång och cykel, till förskolan kan ske via Ridhusgatan genom portiken i brf Stallgården 3 är olycklig. Detta skulle innebära att tomtmark skulle tas i anspråk för allmänt ändamål vilket strider mot gällande detaljplan för fastigheten. Föreningen anser att en sådan förändring borde i så fall prövas i detaljplan.

Kommentar

Detaljplanen för fastigheten Spiltan 1 m.fl. reglerar inte någon koppling för allmän gång- och cykelväg över eller i anslutning till brf Stallgården 3 fastighet. Den allmänna angöring för både biltrafik och gång- och cykeltrafik som regleras i detaljplanen har anslutningar till Dragongatan.

BRF RYTTAREN

- 1 Föreningen vill bevara befintlig dunge inom planområdet och motiverar detta med att översiktsplanen lyfter fram grönskans betydelse för staden.
- 2 Föreningen anser att byggnation av bostadshus enligt detaljplanen ökar skuggbildningen på Larmgatan 6A och 6B på ett oacceptabelt sätt.

- 3 Föreningen menar att ny bostadsbebyggelse till sin utformning hellre bör samspela med befintlig bebyggelse utmed Dragongatan än med Dragonfältets för att inte strida mot riksintresse.

Kommentar

1. Se svar Jan Björnebrink.
2. Skuggbildningsfrågan är besvarad i samrådsredogörelsen enligt följande: Kommunen har redovisat hur den nya bebyggelsen kommer att skugga det närmaste huset inom kvarteret Ryttaren. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna kommer att byggas inom de centrumnära stadsdelarna vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga och då är skuggning av de befintliga bostäderna oundvikligt. Kommunen bedömer ändå att det är en rimlig avvägning som gjorts.
3. Frågan om utformningsprinciper av nya bostadshusen utmed Dragongatan är besvarad i samrådsredogörelsen enligt följande: Kommunen har bedömt att förslaget är förenligt med riksintresset. Den plats som bebyggs ligger utanför riksintresseavgränsningen. Kv Snickaren är inte utpekad som någon värdekärna i riksintresset. Inga andra värdekärnor ligger i närheten eller bedöms bli påverkade. Länsstyrelsen som har ett ansvar för riksintresset har i sitt yttrande delat kommunens bedömning.

ROLAND OCH BIRGITTA LUNDKVIST

1. Lundkvist undrar ifall Ridhusgatan i ny detaljplan ska utgöra gång-, och cykelväg.
2. Lundkvist menar att portikens fria höjd är för hög och därmed strider mot detaljplan.
3. Vägbanan genom portiken inte är byggd för att klara traktortrafik vid snöröjning och att skador/sättningar därigenom kan uppstå på fastigheten Dragonfältet 10.
4. Ridhusgatan kommer att bli trafikfarligt på grund av ökad trafik då bilar vid hämtning och avlämning av barn till förskolan backar och vänder på gatan.
5. Lundkvist undrar ifall gång-, och cykelvägen i framtiden kommer att plogas/sandas.
6. Detaljplanens förutsättning att portiken i Dragonfältet 10 ska användas för angöring gående/cyklister till förskolan ifrågasätts.

Kommentar

- 1 Ridhusgatans status eller utformning förändras inte i ny detaljplan.
- 2 I detaljplan för fastigheten Dragonfältet 10 anges fri höjd på portiken med lägsta höjd 3 meter. Byggd fri höjd strider alltså inte mot detaljplan utan är fastighetsägarens beslut vid byggnationen.
- 3 Ersättning för eventuella skador på grund av drift regleras inte i detaljplanen.
- 4 Biltrafik till och från förskolan anvisas till förlängningen av Smedsgatan.

- 5 Sandning/plogning regleras inte i detaljplanen.
- 6 Portiken är en möjlig passage för gående och cyklande till och från planerad förskola men planläggs inte som en allmän angöring.

UNO PERSSON

1. Vill att detaljplanen begränsar bostadshusens maximala höjd till fyra våningar.
2. Önskar se en mer detaljerad utformning av den i planförslaget redovisade.

Kommentar

1. De nya bostadshusen ansluter till sin karaktär till Dragonfältets som är relativt smala, är byggda i fem våningar med den översta våningen indragen. Kommunen har, vid avvägning, bedömt det förhållningssättet som det rimligt framför att ansluta till Dragongatans karaktär med lägre bebyggelse. Länsstyrelsen som har till uppgift att bevaka närliggande riksintresse har inget att erinra mot det resonemanget.
2. Det är inte möjligt att i detaljplan detaljstyra utformning av enskilda byggnader vad beträffar t.ex. burspråk. Detaljerade utformningsfrågor bedöms i bygglovs-skedet.

ANN-KRISTIN SÖDERSTRÖM, LARS OVE RENBERG, HANNELE RENBERG, ULLA JONSRYD, TOMMY JONSRYD, SVANTE SJÖBERG, SIVE SANDSTRÖM

1. Vill att detaljplanen begränsar bostadshusens maximala höjd till fyra våningar.
2. Är oroliga för att lägenheterna på Larmgatan 6A och 6B förlorar i värde på grund av nybyggnation i fem våningar.

Kommentar

1. Se svar Uno Persson.
2. Umeå växer med ca 1000 personer per år och har ett stort behov av att det byggs nya bostäder. Översiktsplanen är tydlig med att en stor del av de nya bostäderna kommer att byggas inom de centrumnära stadsdelarna vilket innebär att nya bostäder kommer att byggas intill befintliga. Kommunen har förståelse för att ny bebyggelse kommer att förändra upplevelsen för de boende på Larmgatan 6A och 6B men gör bedömningen att det allmännas intresse av nya bostäder är starkare än enskilda intressen.

OLA ÅBERGH, FASTIGHETEN UMEÅ 5:2

Vill att detaljplanen begränsar bostadshusens maximala höjd till fyra våningar.

Kommentar

Se svar Uno Persson

FÖRENINGEN FÖR BYGGNADSKULTUR

1. Anser att nya bostadshus bör anpassas till befintlig skala utmed Dragongatan samt att byggnader i fem våningar hamnar i konflikt med riksintresset söder om Dragongatan.
2. Hävdar negativa konsekvenser för grannfastigheter på grund av ökad skuggbildning som en konsekvens av nya byggander i fem våningar.

Kommentar

1. Se svar Uno Persson.
2. Se svar Ann-Kristin Pettersson m.fl.

SAMMANFATTNING

Plankartan kompletteras med u-områden.

En illustration i planbeskrivningen utgår samtidigt som kvarstående illustration bearbetas redaktionellt med avseende på förklarande text i syfte att uppnå samstämmighet mellan de olika planhandlingarna.

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

Kvarstående synpunkter sakägare

(underrättelse och besvärshänvisning)

Ola Åbergh, Fastigheten Umeå 5:2

Brf Stallgården 3

Brf Ryttaren

Kvarstående synpunkter övriga (underrättelse)

Jan Björnebrink, Ridhusgatan 23 lgh 1002, 903 23 Umeå

Ann-Kristin Söderström, Larmgatan 6 B, 903 22 Umeå

Lars Ove Renberg, Larmgatan 6 A lgh 1202 903 22 Umeå

Hannele Renberg, Larmgatan 6 A, lgh 1202, 903 22 Umeå

Ulla Jonsryd, Larmgatan 6 B, lgh 1201, 903 22 Umeå

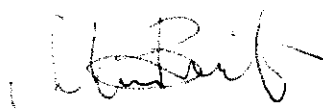
Tommy Jonsryd, Larmgatan 6 B, lgh 1201, 903 22 Umeå

Svante Sjöberg, Larmgatan 6 B, lgh 1203, 903 22 Umeå


Sive Sandström, Larmgatan 6 B, lgh 1001, 903 22 Umeå

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering, oktober 2015



Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef