

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - E Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med undantag av balkonger och uteplatser.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, parkering samt växthus.

UTNYTTJANDEGRAD

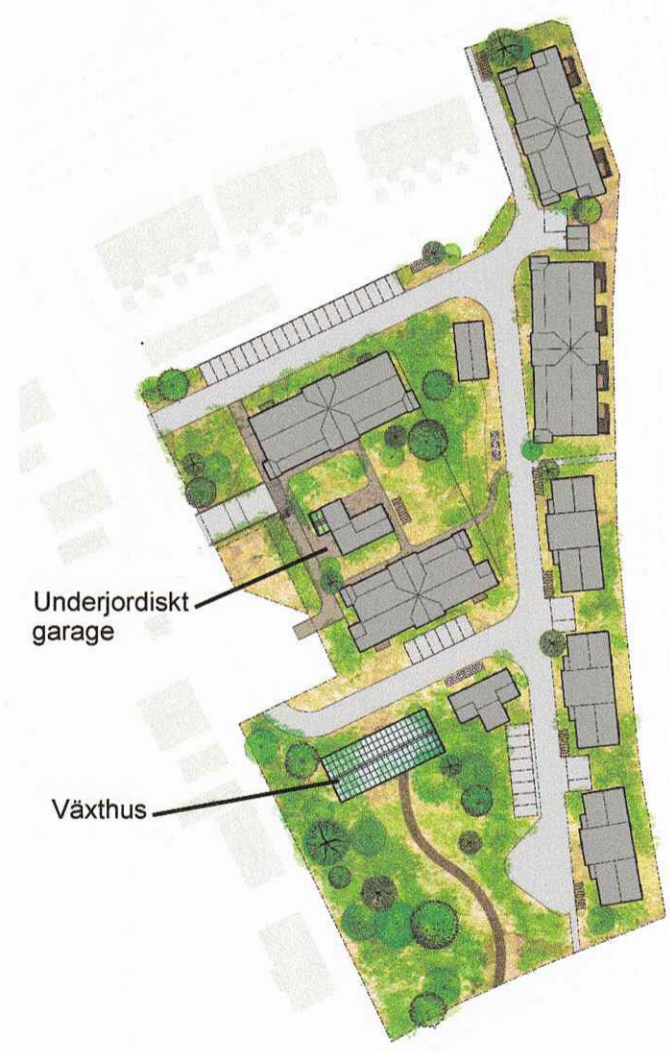
- Högsta totala exploateringsgrad är 14 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Utöver det får skärmtak och växthus uppföras. Inglasade balkonger inräknas i bruttoarean.
- e_1 Högsta exploateringsgrad är 1300 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad.

MARKENS ANORDNANDE

- Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Som fria räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar eller transportvägar. Ett eventuellt växthus där tillgängligheten är säkrad för samtliga boende inom planområdet ingår i friytan. Växthus definieras som till övervägande del glasad byggnad avsedd för användningen odling och därmed sammanhängande funktioner.
- Minst 75 % av friytan ska vara genomsläpplig.
- Hårdgjorda ytor ska i möjligaste mån utföras med lutning mot vegetationsytor.
- parkering Parkeringsplatser, carport får inte anordnas.
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p Byggnad ska placeras med sin långsida mot Umedalsallén och mot förgårdsmarken.
- f_1 Byggnader ska utföras med en tydlig sockel om minst 50 centimeter höjd.
- f_2 Huvudbyggnaders fasader ska utföras med tegel, putsat eller slammat tegel eller puts. Mindre inslag av trä, plåt eller annat material får utföras vid till exempel takfot, entréer eller bröstningar.
- f_3 Fasaderna ska utformas med återhållsam estetik som harmonierar med Umedalens sjukhusområdes befintliga byggnader.
- f_4 Högsta byggnadshöjd för växthus är 7,0 meter. Högsta byggnadshöjd för övriga komplementbyggnader är 3,5 meter.
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta totalhöjd i meter



Illustration, möjlig utformning. Ej i skala.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

- Om det under pågående markarbeten påträffas en fornlämning, måste allt arbete omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2015-02-27
Reviderad 2018-01-30
Åsa Helander
Mätning: MU
Kartkonstruktion: NH
Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrasser inmätning (innetast)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur säkerhetssynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Oversiktskarta

Antagandehandlingar

- Till detaljplanen hör:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse

Beslut

Antagen 2018-08-22, § 269
Laga kraft 2019-04-12
Vidimeras *AK*

Detaljplan för fastigheten
OPERAN 39 m.fl.
inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, juli 2018

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Peter Jönsson
Peter Jönsson
Arkitekt

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Operan 39 m.fl. inom Umedalen i Umeå kommun, är antagen av byggnadsnämnden 2018-08-22, § 269.

Länsstyrelsen beslutade 2018-08-30 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som 2019-02-07 beslutade att avslå överklagandena.

Det beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2019-04-12 att inte lämna 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 2019-04-12.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun



Sara Granström

koordinator

090-16 23 79

sara.granstrom@umea.se

2480K-P2019/10



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

PROTOKOLL
2019-04-12
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 4
Mål nr P 2292-19

RÄTTEN

Hovrättsråden Henrik Löv och Ulf Wickström, referent, samt tekniska rådet
Inga-Lill Segnestam

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Hovrättsfiskalen Frida Camber

PARTER

Klagande

1. Gisela Backlund
Symfonivägen 16
903 64 Umeå

2. Per Backlund
Adress som 1.

3. Soner Balim
Symfonivägen 12
903 64 Umeå

4. Tina Balim
Adress som 3.

5. Maria Jakobsson
Symfonivägen 15
903 64 Umeå

6. Jenny Käck
Symfonivägen 17
903 64 Umeå

7. Staffan Käck
Adress som 6.

8. Ida Lindgren
Symfonivägen 14
903 64 Umeå

9. Peter Lindgren
Adress som 8.

Dok.Id 1494790

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

Motpart

Umeå kommun
901 84 Umeå

Ombud: Kommunjurist Hanna Wennebjörk Turdell
Umeå kommun
Skolgatan 31 A
901 84 Umeå

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Operan 39 m.fl. i Umeå kommun; nu fråga om
prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-07 i mål nr P 2603-18

Det antecknas att praktikanten Nina Gustafsson tillåts närvara vid föredragning och
överläggning till beslut i målet.

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2019-04-12)

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.

Frida Camber

Protokollet uppvisat/



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-02-07
meddelad i
Umeå

Mål nr P 2603-18

PARTER

Klagande

1. Gisela Backlund, Symfonivägen 16, 903 64 Umeå
2. Per Backlund, Symfonivägen 16, 903 64 Umeå
3. Soner Balim, Symfonivägen 12, 903 64 Umeå
4. Tina Balim, Symfonivägen 12, 903 64 Umeå
5. Maria Jakobsson, Symfonivägen 15, 903 64 Umeå
6. Jenny Käck, Symfonivägen 17, 903 64 Umeå
7. Staffan Käck, Symfonivägen 17, 903 64 Umeå
8. Ida Lindgren, Symfonivägen 14, 903 64 Umeå
9. Peter Lindgren, Symfonivägen 14, 903 64 Umeå

Motpart

Umeå kommun, 901 84 Umeå

Ombud: Kommunjurist Hanna Wennebjörk Turdell
Umeå kommun, Skolgatan 31 A, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Byggnadsnämnden i Umeå kommun den 22 augusti 2018 i ärende nr BN-2013/01624 (§ 269).

SAKEN

Detaljplan för Umeå Operan 39 m.fl.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 317710

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 , Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (kommunen) antog i beslut den 22 augusti 2018 en detaljplan för fastigheten Operan 39 m.fl. i Umeå. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Gisela Backlund och Per Backlund, Soner Balim och Tina Balim, Maria Jakobsson, Jenny Käck och Staffan Käck samt Ida Lindgren och Peter Lindgren (klagandena) har överklagat kommunens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Klagandena har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ändrar detaljplanen på så vis att infart till området sker direkt från Umedalsallén, samt att bebyggelsen centralt i planområdet begränsas till max två plan.

De har till domstolen ingett en kartbild över området med markerade utfarter mot Umedalsallén.

Kommunen har bestritt ändring av beslutet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Som stöd för sin talan har parterna anfört i huvudsak följande.

Klagandena*Trafik*

Den mycket stora ökningen av trafik på Symfonivägen som planen medför har inte beaktats i tillräcklig omfattning. Omkring 120 nya lägenheter planeras med infart från Symfonivägen. Symfonivägen är en liten gata i ett bostadsområde och är redan idag underdimensionerad. Vintertid tenderar vägen att bli mycket smal, kanske 6 meter, och möte av två bilar är i perioder av mycket snö knappt möjlig och sikten blir avsevärt begränsad. Det är hela tiden detta mer extrema väglag de åsyftat och detta bör ses över under vintermånaderna, förslagsvis i februari då snömängden är representativ för hur det brukar vara.

Redan idag förekommer brist på parkeringsplatser för besökande, vilket resulterar i att bilar parkerar längs vägen och det försvårar genomfart samt leder till minskad sikt. Det bor ett stort antal barn i området och att leda in all den ökande trafiken på gatan ifrågasätts utifrån säkerhetssynpunkt, bl.a. under byggtiden men även efteråt. Det har inte beaktats att den befintliga strukturen på gatan är anpassad efter tidigare detaljplan som innebar väsentligt färre antal bostäder och därmed mindre trafik. Trafiksituationen har inte utretts tillräckligt och det framgår även av planbeskrivningen att den inte har utretts tidigare alls utifrån den nya detaljplanen.

Det skulle vara en bättre lösning att trafiken till Operan 39 m.fl. leds direkt in från Umedalsallén. Eftersom det redan idag finns flera andra avtagsvägar från Umedalsallén ifrågasätts att en sådan infart till planområdet skulle bryta mot den etablerade trafiksituationen. Dessutom finns inom hela Umeå stad bussgator som korsas av infarter, och det finns ingen anledning till att det inte skulle fungera att göra infarten från Umedalsallén, annat än kommunens ovilja att anpassa sig efter sin egna tilltänkta förtätning.

En ökning med ca 325 fordon per dygn är en enorm skillnad i trafik, och den prognosen kan även tyckas lågt räknad. Detta fördelat på att en utfart mot Symfonivägen kommer innebära en stor trafikökning för ett nuvarande villaområde med väldigt många barn bosatta längs gatan. Detta inkluderat den byggtrafik mot gatan detta kommer innebära vilket totalt sett är en försämring av tryggheten för de boende. Även om gatan tål trafikeringen måste man ta hänsyn till vilken typ av miljö som omgärdar gatan, och att de som bor där mestadels är familjer med små barn. Det är inte optimalt eller lämpligt med en så pass trafikerad väg riktad rakt igenom ett villakvarter. Behovet av bostäder i Umeå ifrågasätts inte, men liksom de boende får anpassa sig till en förtätning borde även kommunen göra samma anpassning.

Bebyggelse i max två plan

Längs Umedalsallén finns på båda sidor högre bebyggelse, men bakom denna bebyggelse är det i alla övriga områden på Umedalen bebyggelse i två våningar.

Valet att bygga fyrvåningshus centralt i detta planområde ifrågasätts därför. Bebyggelse i fyra våningar innanför befintlig bebyggelse med två våningar i norr (angränsande mot Rampljusallén) skapar också en disharmonisk gestaltning. Det skulle harmonisera mycket bättre både med bebyggelsen runt planområdet och med Umedalen i stort samt innebära att fastigheterna smälter bättre in i omgivande bebyggelse. Lägre hus med därmed färre antal lägenheter skulle även göra en mindre åverkan på trafiksituationen.

Kommunen

Symfonivägen

Symfonivägen har två anslutningar mot Rampljusallén, en i norr och en åt nordväst via Kavaljersvägen. Gatan är 10 meter bred inklusive gångbana på ömse sidor. Utfarterna från Operan 39 ansluter till den norra anslutningen. Tillkommande trafik med den nya planen blir i storleksordningen ca 325 fordon per dygn jämfört med den befintliga detaljplanen (2489K-P08/85). Trafiken kommer endast att belasta en liten del av Symfonivägen (80-90 meter) och gatan tål den tillkommande trafiken. Att tillskapa en ny in- och utfart mot Umedalsallén är inte ett alternativ då det medför trafiksäkerhetsrisker, negativ påverkan på kollektivtrafikens stomlinjestråk samt på cykelstråket.

Parkering

Parkeringsbehov inklusive besöksparkering inräknas i parkeringsnormen för respektive fastighet, d.v.s. det finns med för befintliga bostäder och ska även finnas för nytillkomna bostäder. Hela Umedalen ingår i parkeringsförbudsområde och inga gatumarksparkeringar finns i dagsläget på Symfonivägen. Problem med felparkerade bilar ska därför hanteras av parkeringsbolag.

Våningshöjd

Behovet av bostäder är stort i Umeå och kommunens översiktsplan förordar förtätning inom befintlig stadsstruktur och inom femkilometersstaden. Förtätning är viktigt i strävan att nå ett hållbarare samhälle. Gällande detaljplan från år 1985 medger bostadshus upp till fem våningar, av byggnadsnämnden nu antagen

detaljplan medger inte högre våningsantal. Utformningen vad avser byggnadshöjder är stadsmässig.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolens prövningsram

Av 13 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att mark- och miljödomstolen vid överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om domstolen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska det 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.

Kommunen har i aktuellt mål inte medgett att planen får ändras i någon del. De ändringar av detaljplanen som klagandena har begärt kan inte anses vara av ringa betydelse. Vad mark- och miljödomstolen har att pröva är därmed om de invändningar som de klagande har anfört är sådana att de motiverar att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas i sin helhet.

Rättsliga förutsättningar

Enligt 1 kap. 2 § PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, det s.k. planmonopolet. Det är alltså kommunen som, inom vida ramar, avgör hur mark ska disponeras och miljön utformas i den egna kommunen. Vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen (2 kap. 1 § PBL). Hur avvägningen mellan berörda intressen utfaller beror av de åberopade planintressenas styrka i förhållande till de intressen som står emot planen. Toleransnivån varierar med hänsyn till det berörda områdets karaktär och förhållandena på orten (jfr dåvarande Regeringsrättens avgörande RÅ 1996 not. 85).

Av 2 kap. 6 § PBL framgår att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (det s.k. anpassningskravet, p. 1) samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (p. 6).

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

Vid en överprövning av en kommuns beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen, eller brustit i handläggningen av ärendet (se mark- och miljööverdomstolens refererade avgörande MÖD 2013:44).

Mark- och miljödomstolens bedömning

Länsstyrelsen beslutade den 30 augusti 2018 enligt 11 kap. 10 § PBL att inte överpröva beslutet att anta detaljplanen. Att en länsstyrelse har bedömt en plan som godtagbar i en fråga som länsstyrelsen i egenskap av regional planmyndighet ska bevaka – till exempel om bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor – innebär i många fall att det inte finns skäl för den överprövade myndigheten att frångå den bedömningen. Det finns dock inget som hindrar att den överprövande myndigheten gör en annan bedömning (jfr MÖD 2014:12).

Harmonisering med övrig bebyggelse

Detaljplanen medger en byggrätt för flerbostadshus om högsta totalhöjd på 21 meter invid Umedalsallén och en något lägre bebyggelse inne i kvarteret. Den tilltänkta bebyggelsen utformas därmed i huvudsak liknande befintliga flerbostadshus längs med Umedalsallén. Utformningen och placeringen av den tilltänkta bebyggelsen ligger enligt mark- och miljödomstolens bedömning inom ramen för det ovan angivna utrymmet för kommunen att göra avvägningar mellan olika intressen. Beslutet att anta detaljplanen möter således inte hinder av anpassningskravet.

Trafik

Vad gäller bedömning av trafiken utifrån frågan om risk för olyckor m.m., så är detta i huvudsak ett sådant allmänt intresse som bevakas av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL. Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning än länsstyrelsen i denna del. I fråga om behovet av en god trafikmiljö så bedömer domstolen att detaljplanen även i denna del ligger inom ramen för kommunens handlingsutrymme enligt 2 kap. PBL. Vad klagandena har anfört om brister i utredningen föranleder ingen annan bedömning.

Den ökade trafiken till följd av den planerade bebyggelsen kan visserligen enligt mark- och miljödomstolens bedömning innebära en ökad trängsel, särskilt under snörika vintrar, men inte till den grad att beslutet att anta detaljplanen ska upphävas av den anledningen. Det noteras i sammanhanget att Symfonivägen i aktuell del utgör allmän plats (lokalgata) med kommunalt huvudmannaskap. Det ankommer därmed på kommunen som ansvarig väghållare att sköta snöröjningen så att gatan är framkomlig på ett godtagbart sätt för såväl boende som räddningstrafik m.m.

Sammanfattande bedömning

Det har inte framkommit att kommunen har brustit vid handläggningen av plan-ärendet eller att kommunen har gjort en felaktig avvägning mellan motstående intressen i något avseende. Beslutet att anta den aktuella detaljplanen ligger inom ramen för det tämligen vida bedömningsutrymme som kommunen har enligt reglerna i PBL. Vad klagandena har anfört föranleder inte någon annan bedömning och överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 28 februari 2019.

Anders Carlbaum

Daniel Janonius Löwgren

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Carlbaum och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren deltagit. Föredragande har beredningsjuristen Helena Gramner varit.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2018-08-30

Ärendebeteckning
404-7509-2018
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten OPERAN 39 m.fl inom Umedalen, Umeå kommun, Västerbottens län.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2018-08-22 § 269 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Detta beslut har godkänts av Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen nammunderskrift

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 22 augusti 2018 kl. 9:30–11:55, 13:00–14:20

Plats: Saluten, Stadshuset

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 260, 262–276, 278–304
 Harald Svensson (M), t.jg. ersättare för Ulrik Berg (M) § 277
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Margareta Ekesryd (L)
 Eric Bergner (C)
 Veronica Kerr (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg och Alireza Mosahafi

Sekreterare:  §§ 260, 262–304
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 
 Mikael Berglund

Justerare:  Alireza Mosahafi
 Ulrik Berg §§ 260, 262–276, 278–304 Alireza Mosahafi § 277

BEVIS
Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag


Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2018-08-22

Anslaget har satts upp: 2018-08-30

Anslaget tas ner: 2018-09-21

Förvaringsplats: Sekreterarens tjänsterum, Stadshuset 3 tr

Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M) §§ 260, 262–276, 278–304

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Annika Söderlund, chef miljöskydd, §§ 260, 262–263

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Marie Häggström, lantmäterichef

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Linnéa Jonnerby, planhandläggare §§ 260, 262–281

§ 269

Operan 39

Diarienum: BN-2013/01624

Detaljplan för Operan 39 m.fl. - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Operan 39 m.fl.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juli 2018.

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 granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Sex fastighetsägare

Övriga berörda, (underrättelse):

- Tre bostadsrättsinnehavare i bostadsrättsföreningen Operan i Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-07-04

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat juli 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad juli 2018
- Planbeskrivning daterad juli 2018
- Samrådsredogörelse daterad maj 2018

Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planchef

Peter Jönsson, arkitekt

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta detaljplanen för Operan 39 m.fl. och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 22 augusti 2018 kl. 9:30–11:55, 13:00–14:20

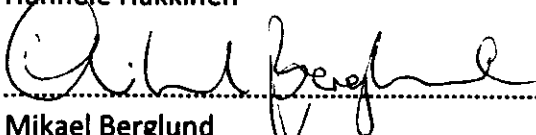
Plats: Saluten, Stadshuset

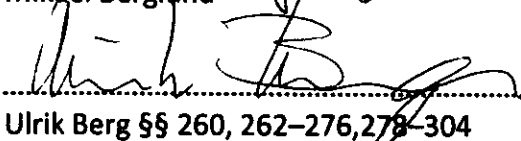
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 260, 262–276, 278–304
 Harald Svensson (M), tjug. ersättare för Ulrik Berg (M) § 277
 Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Margareta Ekesryd (L)
 Eric Bergner (C)
 Veronica Kerr (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Maria Myrstener (V)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Ulrik Berg och Alireza Mosahafi

Sekreterare:  §§ 260, 262–304
 Hannele Häkkinen

Ordförande: 
 Mikael Berglund

Justerare:  Alireza Mosahafi
 Ulrik Berg §§ 260, 262–276, 278–304 Alireza Mosahafi § 277

BEVIS
Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2018-08-22

Anslaget har satts upp: 2018-08-30

Anslaget tas ner: 2018-09-21

Förvaringsplats: Sekreterarens tjänsterum, Stadshuset 3 tr

Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M) §§ 260, 262–276, 278–304

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

Tjänstemän

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Annika Söderlund, chef miljöskydd, §§ 260, 262–263

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Marie Häggström, lantmäterichef

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Linnéa Jonnerby, planhandläggare §§ 260, 262–281

§ 269

Operan 39

Diariernr: BN-2013/01624

Detaljplan för Operan 39 m.fl. - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Operan 39 m.fl.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juli 2018.

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 granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Sex fastighetsägare

Övriga berörda, (underrättelse):

- Tre bostadsrättsinnehavare i bostadsrättsföreningen Operan i Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-07-04

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat juli 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad juli 2018
- Planbeskrivning daterad juli 2018
- Samrådsredogörelse daterad maj 2018

Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planchef

Peter Jönsson, arkitekt

Föredragande

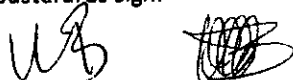
Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta detaljplanen för Operan 39 m.fl. och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



OPERAN 39 m.fl.

Diariernr: BN-2013/01624

Detaljplan för Operan 39 m.fl. - bostäder**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar anta detaljplanen för Operan 39 m. fl.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juli 2018.

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 granskningstiden har ett utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Sex fastighetsägare

Övriga berörda, (underrättelse):

- Tre bostadsrättsinnehavare i bostadsrättsföreningen Operan i Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-07-04

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat juli 2018
- Plankarta med planbestämmelser daterad juli 2018
- Planbeskrivning daterad juli 2018
- Samrådsredogörelse daterad maj 2018

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/01624

Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planchef
Peter Jönsson, arkitekt

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Clara Ganslandt
Planchef



Peter Jönsson
Arkitekt

Detaljplan för fastigheten Operan 39 m. fl. inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Plandata



Planområdet är beläget inom Backenområdet, består av fastigheterna Operan 39, 16 och Backen 6:1, ligger cirka 5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas i öster av Umedalsallén med punkthus på motsatta sidan av vägen. I söder angränsar planområdet mot en gång- och cykelväg och tvåvånings flerbostadshus. Väster om planområdet börjar ett större område med småhusbebyggelse som sträcker sig längs med Rampljusallén. Rampljusallén utgör även planområdets norra gräns som skiljer planområdet från ytterligare småhusbebyggelse. Planområdet har en area på cirka 13 000 m². Planen handläggs med normalt planförfarande, Plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse före den 2 januari 2015.

Behovsbedömning

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

Umeå kommun

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

Detaljplanering

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

Länsstyrelsen har den 19 februari 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 september 2016 till och med 19 oktober 2016.

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. normalt planförfarande.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde (Antagen av KF 29 augusti 2011)

- Planområdet ligger inom den så kallade femkilometersstaden där man avser att koncentrera tillkommande bebyggelse i syfte att skapa en tät och funktionsblandad stad med korta transportavstånd som gynnar fotgängare och cyklister.

Gällande detaljplan

Detaljplan 2480K – P08/85, laga kraft 2008-02-28

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Vegetation – Planområdet är idag en med yngre, jämnåldriga tallar bevuxen skogsdunge. Området kan antas ha ett rekreativt värde för de närboende, dock uppvisar området inga betydande ekologiska värden som motiverar att skogsområdet bör bevaras. Då planområdet redan är planlagd som kvartersmark med ändamål bostäder och det i rådande detaljplan inte finns några restriktioner beträffande påverkan på skogen, anser kommunen att det inte finns motiv att ompröva ett bevarande av skogsdungen i sin helhet.

Mark – Marken är relativt plan med en lätt fallande sluttning mot väst.



Radon

Planområdet ingår inte i de områden som är riskbedömda. Öster och väster om planområden är marken i kommunens kartmaterial klassificerad som lågriskområden (Gröna ytor: "Område med finsand, silt eller lera"). I norr, cirka 280 m från planområdet, finns det ett område som är klassificerad som normalriskområde (Rosa ytor: "Område med grovkorniga isälvssediment eller svallgrus med normal – låg radiumhalt").

I bygglovskedets tekniska granskning ska antingen de faktiska förhållandena redovisas av exploatören och lämpliga åtgärder vidtas, eller så ska husen byggas radonskyddade.



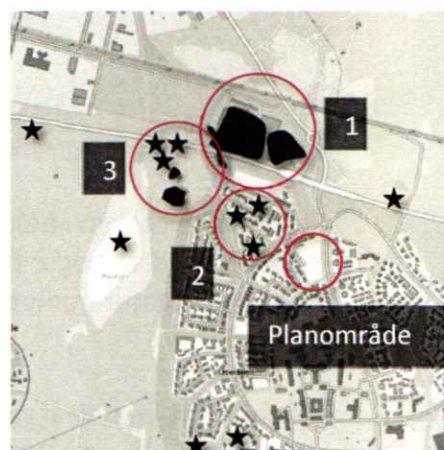
Kartutsnitt radonriskområden

Fornlämningar

I planområdets närområde har det påträffats ett antal fornlämningar. Norr om Vännäsvägen och planområdet (1) har det påträffats såväl lämningar av grav- som boplatssområden. Nordväst om planområdet i kvarteren Ängsnyckeln, Styvmorsviolen och Ängsrutan (2) samt längre nordväst om dessa fyndplatser har man funnit lämningar av boplatser och mänsklig aktivitet.

Vid grävningsarbeten ska stor försiktighet och uppmärksamhet råda. Genom Kulturmiljölagen (1988:950) omfattas fornlämningar av ett generellt skydd. Det innebär att det är förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fast fornlämning.

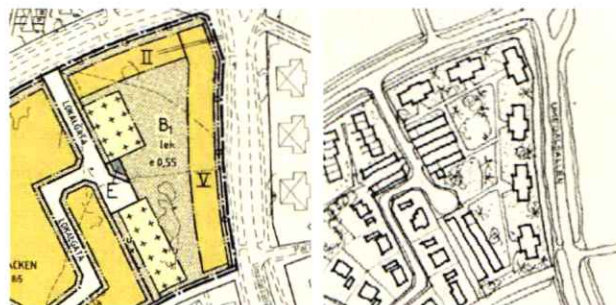
Nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt, utan att något myndighetsbeslut behöver fattas. Om det under pågående markarbeten påträffas en fornlämning, måste därför allt arbete omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas.



Kända fornlämningar i nom planområdet

Bostäder och gestaltning

Detaljplan P08/85 medger inom aktuellt planområde lägre bebyggelse med upp till två våningar längs med Rampljusallén och högre, till gaturummet anpassad bebyggelse längs med Umedalsallén. All bebyggelse högre än två våningar ska utföras i puts och all bebyggelse ska genomgående försees med en ljus kulör. Parkering är tänkt att anordnas ovan mark mot planområdets västra gräns och mot lokalgata (Symfonivägen). Lek- och rekreationsytor avses placeras mellan bostadsbebyggelsen och parkeringsytorna. Detaljplan P08/85 förbjuder uppförande av källare.



Utsnitt plan P08/85 och tillhörande planillustration

Huvudsakliga förändringar längs med Umedalsallén – Planförslaget innebär att bebyggelsen beträffande höjd längs med Umedalsallén kommer att följa detaljplan P08/85:s intentioner.



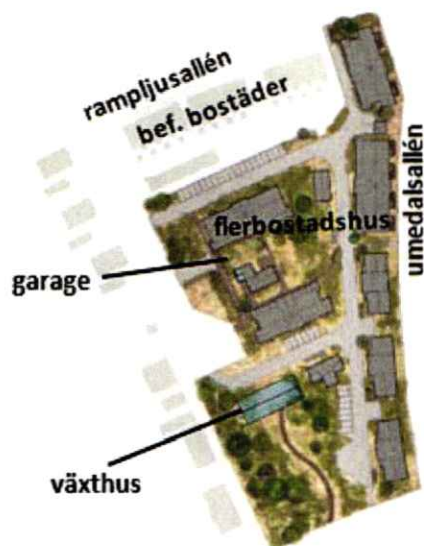
Bebyggelse längs med Umedalsallén

En bebyggelse som i höjd motsvarar upp till fem våningar fångar upp Umedalsalléns karaktär med en högre bebyggelse som ramar in gatan och därigenom skapar en stadsmässighet i gaturummet.

Angående materialval avviker planförslaget från detaljplan P08/85 då enbart putsade fasader inte längre föreskrivs. Kommunen anser att en välanpassad höjdsättning till stora delar är tillräcklig för att fylla detaljplan P08/85:s syfte om att bevara en stadsmässighet i gaturummet. Viktigare i detta sammanhang är att fasaderna ges en homogen karaktär beträffande färgsättning och materialval vilket skapar ett för gaturummets karaktäristiska lugn. Färgsättningen ska harmoniera väl med omkringliggande bebyggelse.



Bebyggelse inom Umedalens före detta sjukhusområde



I öster, mot Umedalsallén, medges bostadshus upp till fem våningar ovan mark. Ovanpå garaget, centralt i området, medges bostadshus i fyra våningar. För att motverka allt för hög upplevd täthet i det inre av planområdet begränsas byggnadsarean ovan garaget till 1300 m². detaljplanen anger att bebyggelse mot Umedalsallén ska utföras med en sockel som lyfter upp bebyggelsen från marken. Detta syftar till att ge byggnaderna en "höft" och en "stabilitet" som kännetecknar omkringliggande bebyggelse och framförallt upplevs då man rör sig med långsammare hastighet genom gaturummet och nära bebyggelsen. I södra delen av planområdet medges rätt att uppföra växthus som, ifall rätt för samtliga boende inom planområdet

att nyttja det säkras, kan räknas som friyta.

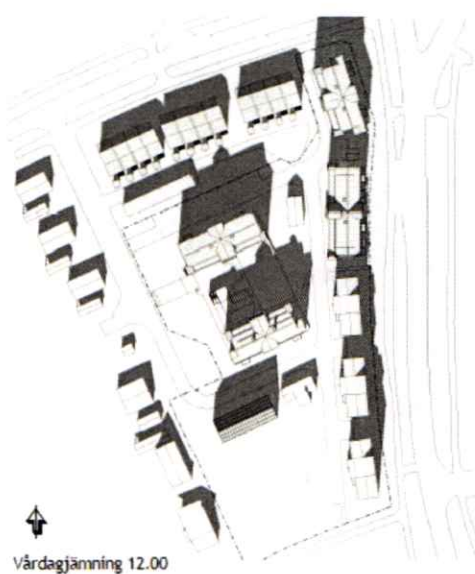
Av betydelse för områdets upplevelse är hanteringen av marken intill parkeringsgaraget och att denna sker med omsorg. Ett parkeringsgarage som inte är helt nersänkt och som tillåter insyn ner i parkeringsutrymmena bidrar till en ökad trygghet. Med hänsyn till områdets upplevelse, i syfte att förankra garaget med markytan och tillgängliggöra garagets tak för rekreationssyften, är det viktigt att marken runtomkring till delar modelleras så att det blir en flytande övergång mellan marken och garagets tak. Denna nödvändighet kan även uppnås genom exempelvis väl utformade ramper, trappor och/eller slänter.

Skuggning

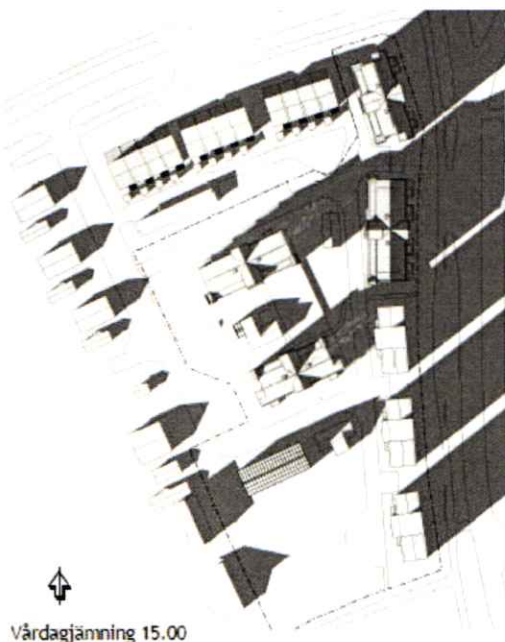
Solstudierna nedan visa skuggningssituationen vid datum för vårdagjämning som 2018 infaller 20/3. Skuggbilderna är i princip lika för vår-, och höstdagjämning varför endast det ena datumet redovisas. Solstudien visar att ett genomförande av detaljplanen i viss mån skuggar befintliga fastigheter norr om planområdet. Skuggningen förekommer under förmiddagen, en svepande skugga över tomterna, men bedöms acceptabel. Inom planområdet kan man under dagen finna både sol och skugga. Det är välgörande att den södra delen av planområdet hålls obebyggd.



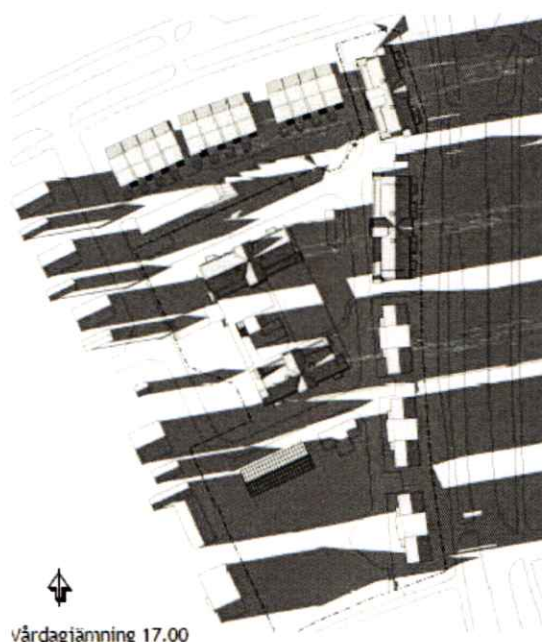
Vårdagjämning 09.00



Vårdagjämning 12.00



Vårdagjämning 15.00



Vårdagjämning 17.00

Mark

Detaljplan P08/85 medger inte att det uppförs källare inom aktuellt planområde i motsats till aktuellt planförslag som medger att det kommer att få uppföras såväl källare som garage. I bygglovskedets tekniska granskning ska exploitören redovisa att markarbeten inte påverkar närbelägna byggnader, anläggningar eller annat så som fordras enligt rådande byggregler. Kommunen bedömer med hänsyn till markförhållanden att det inte krävs en översiktlig geoteknisk utredning i samband med planarbetet.

Ur BBR 2:4 Markarbeten – Om schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten kan komma att påverka byggnaden eller andra

närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark negativt ska skaderiskerna förebyggas. (BFS 2011:26).

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån, med lutning av hårdgjorda ytor, ledas till vegetationsytor.

Vid infart till garage bör marken höjdsättas så att översvämning av garage undviks vid skyfall.

Arbetsplatser

Planområdet ligger cirka fem kilometer från centrum, strax söder om Klockarbäckens industriområde och cirka fyra kilometer från Västerslätts industriområde. Tillgängligheten från tänkt bebyggelse till områden med arbetsplatser är god.

Närliggande bebyggelse

Planområdet angränsar såväl till småskalig villabebyggelse samt den täta och höga bebyggelsen längs med Umedalsallén. Den centrala bebyggelsen på Umedalen kring vilket den övriga bebyggelsen orienterar sig är de gamla lokalerna som tidigare rymde Umedalens mentalsjukhus. Idag hyser dessa byggnader en stor variation av verksamheter och området är präglad av konst. Planförslaget bedöms ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse.

Offentlig service och kommersiell service

Offentlig service – Den offentliga servicen i planområdets närhet är god. Allt från förskolor, vårdcentral och gymnasium finns i en radie av cirka 1,2 km från planområdet.

Kommersiell service – Det finns såväl goda bussförbindelser samt gång- och cykelvägar som leder in till centrala stan och dess kommersiella utbud. Till närmaste livsmedelsbutik är det cirka 2 km med cykel.

Tillgänglighet

Planområdet är väl tillgängligt då det ligger inom ett område med väl utbyggd infrastruktur. Nyttillkommande bebyggelse och övriga ytor ska utformas så att de uppfyller rådande krav på tillgänglighet.

Framkomlighet ska tillsammans med uppställningsplatser för räddningsfordon vid planens genomförande säkras. Utförandet följs upp i bygglovsprocessen.

Friyta

Friytan ska vara minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för bilar och cyklar eller transportvägar. Ett eventuellt växthus där tillgängligheten är säkrad för samtliga boende inom planområdet ingår i friytan. Gemensamt växthus räknas inte som BTA.

Uteplatser mot Umedalsallén räknas inte som friyta. Friyta för lägenheter mot Umedalsallén anordnas i skyddat läge på innergården.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik samt in- och utfarter

Gatunät och in- och utfarter för bilar – Planområdet ligger inom ett område med tydlig infrastruktur och gatunätet är väl utbyggt. Planområdet angörs med bil via Symfonivägen som ansluter till Rampljusallén. Angöring med bil medges inte direkt från Umedalsallén eftersom det skulle bryta mot den etablerade trafikstrukturen inom Umedalen

Gång och cykeltrafik – Detaljplanen begränsar inte gång-, och cykeltrafikens anslutning till omgivande nät för gång-, och cykeltrafik.

Tillkommande trafikflöden – Planförslaget innebär en ökning av antalet trafikrörelser. Planförslaget har kommunicerats med kommunens verksamhet *Gator och Parker*. Bedömningen är att tillkommande trafik inte är av sådan volym att vidare utredningar är nödvändiga. Inte heller medför ett genomförande av planen en försvårad framkomlighet för trafiken.

Parkering

Umeå kommuns gällande norm för såväl cykel-, som bilparkering ska tillämpas inom planområdet.

Kollektivtrafik

Öster om planområdet passerar såväl busslinje 81 (Vasaplan-Klockarbäcken) samt busslinje 1 (Umedalen-Östra Ersboda) längs med Umedalsallén. I direkt anslutning till planområdet finns det hållplatslägen i vardera färdriktningen.

Buller

Bilden nedan, från 2016, visar ekvivalent trafikbuller. Vid plangränsen i öster, mot Umedalsallén är bullernivån 50–55 dB vilket ligger under bullerförordningens gränsvärden.

Inte heller en generell ökning av trafiken i samhället tillsammans med den trafikökning som ett genomförande av planförslaget genererar bedöms medföra att riktvärdena för buller enligt bullerförordningen överskrids varför någon bullerutredning inte anses behövlig.



Dygnsmedelvärden	
<input checked="" type="checkbox"/>	>=75 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	70-75 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	65-70 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	60-65 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	55-60 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	50-55 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	45-50 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	40-45 dB(A)
<input checked="" type="checkbox"/>	35-40 dB(A)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Eftersom området ligger högt kan vattentrycket behöva stegras via en tryckstegring inom fastigheten. För eventuella byggnader som inte klarar att avleda spillvatten via självfall till befintlig anslutningspunkt krävs en spillvattenpumpstation.

Dagvatten

För fördröjning av dagvatten regleras på plankartan att minst 75 % av friytan ska utföras med genomsläppligt material.

Avfall

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

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

En transformatorstation bedöms behövas uppföras inom planområdet. Utrymme för denna säkras genom område för tekniska anläggningar [E].

Värme

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

Byggteknik

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

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

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

detaljplan. Respektive fastighetsägare svarar därför för alla åtgärder inom respektive fastighet

Fastighetsrättsliga frågor

Båda fastigheten Operan 16 och Operan 39 är privatägda.

Operan 16 består dels av E- område och dels av bostadsområde i detaljplanen och därför bör den del som består av bostad föras över till Operan 39 genom en fastighetsreglering. En fastighetsreglering ansöker markägaren om hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Förutom kostnaderna för fastighetsregleringen som markägarna betalar tillkommer kostnader för köp av marken.

Operan 39 kan genom avstyckningar indelas i mindre bostadsfastigheter. Detaljplanen styr inte hur en uppdelning kan göras, utan allmän lämplighetsprövning enligt 3 kap fastighetsbildningslagen får göras efter ansökan om avstyckning. En sådan ansökan skickas till lantmäterimyndigheten Umeå kommun.

Backen 6:1 ägs av Umeå kommun och ingår till en liten del i detaljplanen som prickad bostadsmark. Området av Backen 1:6 som består av bostad bör föras över till Operan 39 genom en fastighetsreglering, se ovan. Förutom kostnaderna för fastighetsregleringen som markägarna betalar tillkommer kostnader för köp av marken.

Skulle en ytterligare uppdelning av fastighetsindelningen ske så kan anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter tillsammans inrättas som gemensamhetsanläggningar i enlighet med reglerna och villkoren i anläggningslagen. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning skickas till lantmäterimyndigheten Umeå kommun.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Operan 16	Planen medför behov av fastighetsreglerings så att mark överföres till Operan 39.
Operan 39	Operan 39 kan genom avstyckning indelas i mindre bostadsfastigheter Om ytterligare uppdelning av fastighetsbeståndet sker så bör anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen.
Backen 1:6	Planen medför behov av fastighetsreglerings så att mark överföres till Operan 39.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

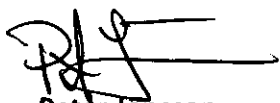
Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

Markförvärv krävs gällande del av Umeå kommuns fastighet Backen 6:1 som omfattas av kvartersmark i detaljplanen. Exploatören och Umeå kommun har träffat överenskommelse om detta. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen och betalar ersättning till Umeå kommun för den överförda marken.

Detaljplanering, Umeå kommun juli 2018



Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

**Detaljplan för fastigheten
Operan 39 m. fl.
inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Operan 39 m. fl. (Operan 39, 16 och Backen 6:1) har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2018. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2018-04-26 – 2018-05-25. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Näringslivs- och planeringsutskottet, Umeå kommun (yttrandet i sin helhet nedan)

Förslag till beslut

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar

-att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen med beaktande av tjänsteskrivelsen

-att förklara paragrafen omedelbart justerad

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. För planområdet gäller översiktsplanen Fördjupning för Umeå. Den anger att tät bebyggelse inom femkilometersradie från stadskärnan eller längs kollektivtrafikens stomstråk, ska prioriteras för att en hållbar stadsutveckling ska uppnås. Detaljplaneområdet enligt förslag ligger utom femkilometersradien men i direkt anslutning till ett stomstråk vilket därmed medför att en kraftig exploatering bör prioriteras. För att säkerställa att detta uppnås anser Näringslivs- och planeringsutskottet att ett införande av en planbestämmelse som anger en undre gräns för exploateringen inom kvartersmarken behövs, förslagsvis i form av kvm bruttoarea. Näringslivs- och planeringsutskottet efterfrågar även en tydligare inriktning där fler än 5 våningar ska kunna provas i förslaget.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan.

Kommentar

- *Det är troligt att en planmässig ambition i ett planarbete som startade idag med "ett blankt papper" skulle sträva efter en högre exploatering. Planprocessen har dock varit lång och fastighetsägarens ambition har länge varit den som speglas i planförslaget. Yttrandet noteras men föranleder ingen åtgärd.*

Brand och säkerhet, Umeå kommun

Utrymningsförutsättningar

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus i 4 och 5 våningar och således behöver utrymningsmöjligheterna särskilt beaktas.

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

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen resulterar även i driftkostnader för fastighetsägaren under hela byggnadens livstid. Ett bra alternativ till uppställningsplatser är därför att förse berörda hus med Tr2-trapphus, så att utrymning inte behöver ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Brandförsvaret och säkerhet förordar detta alternativ. Särskilt eftersom vår erfarenhet är att underhållet av uppställningsplatserna ofta fallerar i praktiken.

Kommentar

- *Planbeskrivningen kompletteras med text om vikten av framkomlighet och uppställningsplatser för räddningsfordon.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå kommun

- Miljö och hälsoskyddsnämnden ser positivt på iden med växthus som höjer kvalitén på friytan. Kvalitén på friytan skulle ytterligare förbättras genom att ta tillvara de ekosystemtjänster som den befintliga skogen tillhandahåller idag tex klätterträd/lekmiljö, skugga, insynsskydd, bättre luftkvalité. Miljö och hälsoskyddsnämnden förslår att mark med planbeteckning "Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, parkering samt växthus" planläggas som NATUR/PARK. Det förtydligar hur grönområden och friytan tillvaratas i planen. Det är otydligt

var friytan kommer att tillgodoses då grönområden i skissen har planlagts som möjlighet till parkering och komplementbyggnader.

Kommentar

- *Planen rymmer möjlighet till friyta av ovanligt hög kvalitet med god utbredning. Planområdet är kvartersmark varför Natur/Park, som används på allmän platsmark, inte är aktuellt i detaljplanen.*

Gator och parker

Trafik och gata

Mot Umedalsallén och Rampljusallén får körbar utfart inte anordnas. In/utfart ska anordnas mot Symfonivägen. Man påtalar vikten av sikttrianglar vid in/utfart.

Drift och underhåll

Dagvattenhanteringen från gata och gc (Umedalsallen) sker idag delvis in mot gc-vägens östra sida där det finns sandrik mark med bra infiltrering. Om förhållandena ändras kan, för att vatten inte ska riskera att bli stående mot fastigheterna, dagvattenlösningen utmed sträckan framöver behöva ses över.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

- Yttrandet föranleder ingen åtgärd

Umeå energi

Umeå energi har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot planförslaget.

Vakin avfall och återvinning

Bolaget har inget att erinra så länge anvisningarna i NOA 11 följs.

Kommentar

- *Planbeskrivningen anger att gällande NOA ska följas.*

Vakin vatten och avlopp

Servisanslutning har tidigare lämnats till fastigheten innan avstyckning via Operan 40. Nyttjande av denna servisanslutning innebär att en samfällighet för vatten och avlopp måste skapas för fastigheterna Operan 39 och 40. Att ansluta vatten och avlopp via Symfonivägen är också möjlig men sker tillsjälvkostnadspris för fastighetsägaren, vilket skulle medföra stora kostnader eftersom va-ledningar saknas på denna väg.

Området ligger högt, vilket innebär att vattentrycket kan behöva höjas via en tryckstegring inom fastigheten för att kunna erhålla lämpligt tryck till den höga bebyggelse som planeras. För eventuella byggnader som inte klarar avleda spillvatten via självfall till befintlig anslutningspunkt krävs en

spillvattenpumpstation. Alla va-anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för, inbegripet investerings- och driftkostnader.

Planområdet ligger i ett plant område där fastigheten utgör en lokal lågpunkt. Lokalt omhändertagande med infiltration är mycket lämpligt i detta område. Vakin är därför positiv till att dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom en planbestämmelse på andel genomsläpplig yta av friytan. Höjdsättning av mark och bebyggelse ska anpassas så att dagvatten kan avledas med s jälvfall mot friytan. Särskilt viktigt är att ta hänsyn till höjdsättning vid utformandet av infart till underjordiskt garage, så att dagvatten inte riskerar att ledas in till garaget vid ett skyfall.

Kommentar

- *Servisanslutningen är reglerad.*
- *Plankartan kompletteras med hårdgjorda ytors lutning mot vegetationsytor.*

Operan 7, Viktoria Granström och Fredrik Leek

Operan 8, Jenny och Staffan Käck

Operan 9, Maria Jakobsson

Operan 22, Gisela och Pär Backlund

Operan 23, Peter Lindgren

Operan 24, Tina Lisett och Soner Balim

Bostadsrättsinnehavare i brf Operan i Umeå:

Itay Zamir, Symfonivägen 1 D

Hanna Hjärtström, Symfonivägen 1C

Ida Thellenberg, Symfonivägen 1 A

Gata, trafik och parkering

Yttrandet lyfter oro för trafiksituationen i och med ett genomförande av planen. Man undrar hur många parkeringsplatser som kommer att anordnas samt storleken på garaget. Man är oroliga för ökat buller i samband med exploateringen och föreslår att planområdet ska angöras direkt mot Umedalsallén

Bostäder och gestaltning

Man anser inte att byggrätt för fyra våningshus central i området harmonierar med övrig bebyggelse i området samt att medgiven bebyggelse och växthus kommer att innebära stor insyn. Dessutom oroar man sig för bländning från växthuset.

Skuggning

Medgiven byggrätt skuggar befintliga bostäder i norr och utsikten blir begränsad.

Friyta

Man undrar över hur växthus kan anses vara friyta och hur tillgängligheten säkras.

Kommentar

- *Gata, trafik och parkering:*

Planområdet medger i gällande plan liknande exploatering med en lika anslutning som i planförslaget. Kommunen önskar inte en bilagring direkt från Umedalsallén eftersom det inte är konsekvent gentemot trafikstrukturen på Umedalen.

Parkering ska anordnas enligt kommunens gällande parkeringsnorm.

Maximal utbredning av garaget är den gula fyrkanten centralt inom planområdet.

- **Bostäder och gestaltning:**

Detaljplanering anser att medgiven byggrätt skapar förutsättningar för ett område som möter Umeås behov av bostäder och samtidigt en bidrar till en god miljö, inte bara inom planområdet utan också för Umedalen som helhet.

Insyn är i de flesta fall inom staden ofrånkomlig. Kommunen bedömer här att den insyn som tillkommer är acceptabel.

Bländning från växthuset bedöms inte av kommunen som en större olägenhet som föranleder reglering genom planbestämmelse.

- **Skuggning:**

Solstudierna visar att skuggning på omgivande fastigheter är marginal.

En konsekvens av stadens tillväxt i enlighet med översiktsplanens fördjupning är att utsikt ofta förändras. NP:s yttrande ovan är i enlighet med översiktsplanens intentioner och efterfrågar en högre exploatering av planområdet. Planförslaget är i förhållande till det återhållsamt.

- **Friyta:**

Planbeskrivningens anger att växthuset räknas som friyta om tillgängligheten säkras för samtliga boende inom planområdet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan kompletteras med utformningsbestämmelse avseende fasadutformning.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Tillgänglighet* med text om uppställningsplatser för räddningsfordon och vikten av framkomlighet.
- Planbeskrivningen kompletterad med text angående dagvatten under rubriken *Dagvatten*.
- Användningsgräns kring transformatorstation justeras.
- Redaktionella ändringar av planhandlingarna.

Detaljplanering, Umeå kommun maj 2018



Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef

Detaljplan för fastigheten
Operan 39 m. fl.
inom Umedalen i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Operan 39, 16 och Backen 6:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2018. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Samråd och utställning

Planen handläggs med så kallat normalt förfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2018-04-26 – 2018-05-25 samt utställning under tiden 2018-06-05 – 2018-07-03. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen inget att erinra.

Vakin, vatten och avlopp

Bolaget har inga ytterligare synpunkter utöver de som lämnades vid samrådet.

Kommentar

- Synpunkterna från samrådet är tillgodosedda.

Vakin, avfall och återvinning

Bolaget har inget att erinra under förutsättning att gällande NOA följs.

Näringslivs- och planeringsutskottet

"Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. För planområdet gäller översiktsplanen Fördjupning för Umeå. Den anger att tät bebyggelse inom femkilometersradie från stadskärnan eller längs kollektivtrafikens stomstråk, ska prioriteras för att en hållbar stadsutveckling ska uppnås. Detaljplaneområdet enligt förslag ligger utom femkilometersradien men i direkt anslutning till ett stomstråk vilket därmed medför att en kraftig exploatering bör prioriteras. För att säkerställa att detta uppnås anser Näringslivs- och planeringsutskottet att ett införande av en planbestämmelse som anger en undre gräns för exploateringen inom kvartersmarken behövs, förslagsvis i form av kvm bruttoarea. Näringslivs- och

planeringsutskottet efterfrågar även en tydligare inriktning där fler än 5 våningar ska kunna prövas i förslaget. Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. ”

Kommentar

Detaljplaneansökan inkom 2013 och sökande har tillsammans med detaljplanering under lång tid arbetat fram projektet. Till och med försäljningsmaterial som överensstämmer med detaljplanen finns framtaget varför det finns anledning att tro att ett plangenomförande kommer att överensstämma med i detaljplanen medgiven maximal byggrätt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämndens tidigare synpunkter har beaktats inför utställningen. Planförslaget tillstyrks från miljö- och hälsoskyddssynpunkt med följande synpunkter:

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser även om kvartersmarken inte planläggs som NATUR/PARK finns det möjlighet att tillvarata de befintliga förhållandena inom detaljplan och utnyttja dessa ekosystemtjänster i planarbetet även att skapa nya ekosystemtjänster.

Det är en fördel för de framtida boende ur många aspekter. Ekosystemtjänster är ett användbart planeringsverktyg för att skapa kvalitativa miljöer inom staden.

Bakgrund

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden att kvalitén på friytan förbättras genom att tillvarata de ekosystemtjänster som den befintliga skogen tillhandahåller samt att planlägga prickmarken med NATUR/PARK förtydligar ändamålet. I samrådsredogörelsen framgår det att marken inom planområdet är inte allmän platsmark och därför kan inte planbeteckningen NATUR/PARK föras in eftersom den är inte tillämplig på kvartersmark.

Kommentar

Synpunkterna föranleder ingen förändring av planhandlingarna.

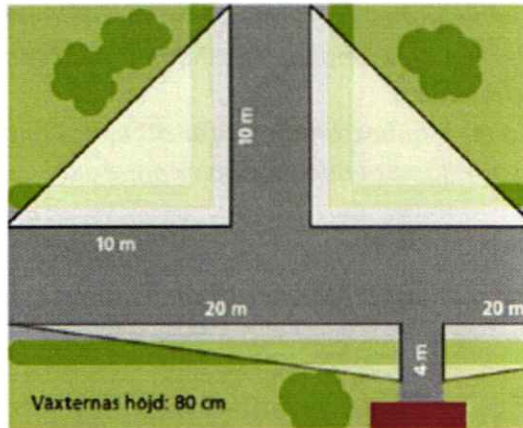
Umeå Energi

Har inget att erinra mot planförslaget.

Gator och parker

Trafik och gata

Vid in-/utfart behöver sikttriangel beaktas. Detta kan inte regleras i efterhand i ett bygglov och därför behöver planhandläggaren säkerställa det i planen. I detaljplanen är marken prickad, dvs mark som inte får bebyggas.



Sikten måste vara fri 4 meter från gatan eller gångbanan. Har du hörntomt (högerregel) gäller det att växter och täta staket/spaljéer får maximalt vara 80 cm i minst 10 meter åt vardera hållet. Vid väjningsplikt eller stopplikt gäller andra mått, kontakta Gator och parker.

Detaljplanen begränsar inte gång- och cykeltrafikens anslutningar till omgivande nät för gång-, och cykeltrafik. Det är viktigt att gc-anslutningar görs så att dessa trafikanter får gena dragningar till målpunkter i närområdet. Särskilt fokus bör läggas på barn och ungdomars målpunkter.

Drift och underhåll, park och natur
Inga synpunkter

Kommentar

Vid kontakt med Trafik och gata visade det sig att yttrandet berodde på ett missförstånd och att synpunkterna inte är applicerbara på detaljplanen. Yttrandet föranleder således ingen ändring av planhandlingarna.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har mottagit Umeå kommuns förslag till detaljplan i syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder på Umedalen. Hyresgästföreningen ser positivt på att det byggs fler bostäder särskilt då det fortfarande råder bostadsbrist i Umeå. Vi förutsätter att den planerade blandade bebyggelsen kommer att innehålla hyresrätter. I kommunens förslag nämns bl.a. att det aktuella området ligger i anslutning till ett stomstråk. I det föreslagna och kringliggande bostadsområdet finns redan idag en god infrastruktur och service. Exploateringen kommer att medföra en betydande trafikökning längs Symfonivägen. Infart till det föreslagna planområdet kan om möjligt ske direkt från/till Umedalsallén för att minska störning för redan boende i närområdet.

Intressant är möjlighet till växthus, men i redan inkomna kommentarer finns oro för att det inte kan garanteras tillgänglighet till växthusdelen. Tillgängligheten blir i synnerhet viktig när den anses vara en friyta. Möjlighet till att nyttja skogen inom planområdet för aktiviteter är en intressant tanke.

Kommentar

- *Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform.*

- Umeå kommuns verksamhet Trafik och gata har bedömt att angöring från Umedalsallén är olämplig, bland annat med tanke på trafikstrukturen på Umedalen.
- Plankartan innehåller planbestämmelse för att säkra tillgänglighet till växthuset för samtliga boende inom planområdet.

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att detaljplanen för Operan 39 m. fl. antas.

Kvarstående synpunkter

Nedanstående yttranden inkom under samråds- och granskningskedet. De har kvarstående synpunkter.

Sakägare:

- Operan 7, Viktoria Granström och Fredrik Leek, 903 64 Umeå
- Operan 8, Jenny och Staffan Käck, 903 64 Umeå
- Operan 9, Maria Jakobsson, Symfonivägen 15, 903 64 Umeå
- Operan 22, Gisela och Pär Backlund, Symfonivägen 16, 903 64 Umeå
- Peter Lindgren, Symfonivägen 12 C, 903 64 Umeå
- Operan 24, Tina Lisett och Soner Balim, Symfonivägen 12 A, 903 64 Umeå.

Övriga:

- Itay Zamir, Symfonivägen 1D, 903 64 Umeå
- Hanna Hjærtström, Symfonivägen 1 C, 903 64 Umeå
- Ida Thellenberg, Symfonivägen 1 A, 903 64 Umeå

Detaljplanering, Umeå kommun juli 2018



Peter Jönsson
Arkitekt



Clara Ganslandt
Planchef