

**Detaljplan för fastigheten
Gökungen 2 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Gökungen 2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att...

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-06-19 – 2025-07-04**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTENS LÄN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas.

Miljö kvalitetsnormer

Mkn Vatten och dagvattenfrågor

Det är positivt att kommunen i plankartan har avsatt ytor för fördröjning av dagvatten (Natur) och reglerar yta inom planområdet som genomsläpplig.

Det är inte helt tydligt ifall ytan som markeras som Natur ska lämnas orörd (skogsbevuxen som i dag) eller om någon form av anläggning för fördröjning ska ordnas. På sidan 24 under rubriken Dagvatten, 4 stycket, hänvisar kommunen till "...den planerade fördröjningsanläggningen, tillsammans med.....". Kommunen får gärna förtydliga vilken/vilka dagvattenlösningar som planeras inom området Natur.

Kommunen bedömer att påverkan på recipienten är försumbar.

Bedömningen görs med utgångspunkt från att exploateringen inte ska leda till någon ökad avrinning från området och att ytor avsätts för rening. Det är angeläget, beaktat den samlade exploatering som sker kring Nydalasjön, att så långt möjligt fördröja och rena dagvattnet och det är angeläget att fortsätta med löpande övervakning av tillståndet i framför allt Nydalasjön.

Buller

Umeå kommun

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

Detaljplanering

Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Planbeskrivningen innehåller en bra framställning av åtgärder för att säkerställa bullernivåer så att gällande bullerriktvärden klaras. Tabell 5 innehåller trafikflödet för väg E12. Det vore bra med en kort kommentar på vilket sätt det är relevant för detaljplanen. Det kan konstateras att en stor andel av lägenheterna inom planområdet kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent nivå. För att klara gällande bullerkrav genom "tyst sida" planeras en över 100 m lång (planens största) byggnad mot norr, vars syfte är att utgöra bullerskärm, utan bostäder. Beroende på utformningen av planlösning i lägenheterna klaras därmed bullernivåerna, även om riktvärdet 60 dBA överskrids vid 2 av tre fasader för flertalet gavellägenheter. Sammantaget så klaras gällande bullerriktvärden. Det kan dock ifrågasättas om det är lämpligt att så stor del av lägenheterna inom planområdet kommer att utsättas för bullernivåer som överstiger 60 dBA.

Övrigt

Mot bakgrund av det rådande säkerhetsläget ser Länsstyrelsen det som fördelaktigt om planbeskrivningen för större detaljplaner i staden också beskriver förutsättningarna för skydd av civilbefolkningen. Detta kan göras genom att införa ett stycke i planbeskrivningen som beskriver huruvida antalet skyddsrum i området anses tillräckliga och inom rimligt avstånd eller om det behövs anläggas nya skyddsrum vid anläggning av nya bostäder.

Det bör även beskrivas om de befintliga ljudsändarna för utomhusvarning anses ha tillräcklig räckvidd för att varna befolkningen i detaljplanområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen inom planområdet.

Tabell 5 har förtydligats i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att en förtätning i det här läget är lämpligt då det möjliggör för en förtätning på redan i anspråktagen mark inom tätbebyggt område. Bullerutredningen visar att det går att uppnå goda bostadsmiljöer med åtgärder. Åtgärderna regleras i plankartan.

Skyddsrum och ljudsändare regleras inte i detaljplan och kommunen gör ingen bedömning av behoven inom ramen för planarbetet. En allmän observation är att tillkommande bostäder rimligen kräver tillkommande skyddsrum och ljudsändare, om förutsättningarna för skydd inte ska försämrats.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SWEDAVIA

Swedavia har tagit del av planförslag för fastigheten Gökungen 2 med flera och vill framföra följande:

- Hinderytan inom planområdet är 130-140 m ö.h.
- Swedavia anser att planen ej bör medge objekt över 130 m ö.h. vilket är i linje med nuvarande bestämmelser. Planförslaget bör kompletteras med bestämmelser som säkerställer detta. Nämnden avgör om detta lämpligast görs genom reglering av totalhöjd eller reglering av uppstickande delar.
- Planbeskrivningen bör på s.9 (44) revideras med information om att hinderytan som lägst är 130 m ö.h.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i detta samrådskede.

Kommentar

Planbeskrivningen revideras under rubriken "Riksintressen" med att hinderytan som lägst är 130 m ö. h. Föreslagen bebyggelse håller sig under 130 m.ö.h., varför kommunen inte kommer att reglera totalhöjd i plankartan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång samrådshandlingar (daterade månad 2025) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

- Tabellen som sammanfattar förändringar och konsekvenser (sid 37) är svårläst gällande vilken konsekvens som hör till vilken fastighet.
- Konsekvenser som rättighetshavarna får av planen saknas.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

- I planbeskrivningen omnämns bestämmelsen f7 men den finns inte med i plankartan.
- I planbeskrivningen omnämns bestämmelsen P (parkering) men den finns inte med i plankartan.
- Detaljplan 2480K-P20/1974 ligger inom planområdet, inte enbart som angränsande till planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt inkomna synpunkter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Nämnden bedömer att de åtgärder som ska vidtas för att minska påverkan från såväl trafik- som industribuller är tillräckliga för att möjliggöra en god boendemiljö. Det är även viktigt att dagvatten från planområdet hanteras så att påverkan på recipienten Nydalasjön blir försumbar.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av dagvattenhanteringen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Planen har ett släpp i bebyggelse för att möjliggöra ett stråk till den befintliga bebyggelsen söderut, detta regleras med prickmark i planen. Sångfågeln 3 möter detta släpp på sin sida om fastighetsgränsen med en carportlängd. Det finns ett släpp i carporten men den ytan används idag som besöksparkering. Det är viktigt att detta stråk säkerställs.

Tillgängligheten mellan bostadskvarteren och till Nydalaområdet blir begränsat om detta stråk inte tillvaratas. Hur kan detta hanteras i planskedet? Behöver ett servitut upprättas mellan fastigheterna eller finns andra sätt att reglera det?

Drift och underhåll

Hur finansieras trottoaren utmed Mariehemsvägen? Kostnader för anläggande av trottoar, belysning, dagvattenbrunnar osv.

Park och natur

I planbeskrivningen under rubriken Naturmiljö står det inget om att en del av den befintliga planlagda naturmarken ska planläggas som J i stället. Detta bör läggas till under förändringar och konsekvenser.

Kommentar

Byggrätternas placering och utsträckning är resultatet av flera överväganden och faktorer, varav stråket till den befintliga bebyggelsen är en. Stråket ligger utanför planområdet och påverkas inte planmässigt. Planen möjliggör för att stråket kan fortsätta inom planområdet. I detta fall är det upp till fastighetsägarna att bestämma exakt hur marken anordnas.

Kostnader för anläggande av trottoaren hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Planbeskrivningen har kompletterats med att en del av befintlig planlagd naturmark nu planläggs som J.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 16 våningsplan. Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. 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 medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Informationen om avstånd för skydd mot brandspridning har vidarebefordrats till byggaktören. Frågorna hanteras vidare i bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

AVFALL & ÅTERVINNING HUSHÅLLSAVFALL.

Avfall

Transportväg

Genomfart med avfallsfordon ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Generellt om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,7 meter.

Fastighetsnära insamling av förpackningar Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Dimensionera avfallsutrymmet för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummet för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

Dragväg av sopkärl

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från miljörum fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter samt att dragvägen snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Dragvägen från miljörum till sopbilen ska vara så kort som möjligt, max 10 m.

Kommentar

Planförslaget visar att det är möjligt att få till en transportväg som klarar krav för hämtning av avfall. Exakt utformning av transportvägar och miljörumsplacering bestäms i ett senare skede. Informationen kring krav på transportvägar och fastighetsnära insamling har vidarebefordrats till byggherren. Frågorna hanteras vidare i bygglovsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Som boende längs den nordligaste delen av BRF Sångfågeln 2 (kvarteret Sångfågeln 3 i planbeskrivningen) har jag i dagsläget en utsikt mot norr som domineras av träd och himmel, vilket ger en naturnära känsla och bidrar till

en bra livskvalitet. Enligt detaljplanens föreslagna bebyggelse av Gökungen 2 kommer denna utsikt att ersättas av fasader vilket upplevs som en väsentlig försämring av boendemiljön. Ett par förslag för att minska denna påverkan: 1. Sänk högsta nockhöjd på byggrätterna för att bevara siktlinjer mot himmel för befintliga bostäder (särskilt de på lägre våningsplan). 2. Behåll en del av den trädridå som löper längs den södra delen, eller inför alternativa lösningar för grönskande avskärmningar för att bibehålla en del av den naturnära känslan. Jag önskar att kommunen beaktar denna påverkan och beskriver vilka justeringar som kan göras för att undvika att befintlig boendemiljö inte drabbas oproportionerligt.

Kommentar

Inför granskning har höjderna i den södra delen av planområdet setts över. I samrådet var den södra volymen uppdelad på 5 och 7 våningar. Till granskning har våningsantalet och höjden på den högre volymen sänkts från 7 till 5 våningar. Bevarandet av befintlig trädridå eller annan grönskande avskärmning är inget som regleras i detaljplanen.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

YTTRANDE 2

Synpunkten på planen är att bostadslämningen efter Strombergs "Nydala slott" inte raderas helt och hållet. Det bästa är att efter undersökning, återställa grunden och få dit en skylt. Husgrunden utgör en för Umeås historia betydelsefull plats och har givit namn efter Nydala sjön, Nydalahöjd etc. Om det skulle bli utrymmesbrist i planen kan grunden med fördel integreras på något sätt kring ny bebyggelse, få vara kvar på en innergård eller dy.

Kommentar

Under planarbetet har en arkeologisk utredning tagits fram. Utredningen visar att husgrunden har ingått i en kulturmiljö som är utraderad och har förlorat sitt sammanhang. Länsstyrelsens delar bedömningen om att lämningen kan tas bort. Lämningen kommer inte att säkerställas inom planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Ser riktigt häftigt ut, men hade gärna sett 4 våningar till, ett landmärke då man kommer söderifrån på E4:an. Men jag säger bygg!

Kommentar

Yttrandet har inte föranlett några förändringar av detaljplanehandlingarna.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- "Slutbesked får inte ges för bostäder förrän byggnadsverket i fastighetens norra del är byggt." ändras till " Slutbesked får inte ges för bostäder förrän byggnadsverken i fastighetens norra och östra del är byggda."
- Planbestämmelsen om andel genomsläpplig yta (n) på bostadsgård har tagits bort.
- Del av den södra byggrätten har sänkts från 7 till 5 våningar. Planbestämmelser kring högre höjd (h) och högre antal våningar (f) har tagits bort.
- Byggrätterna mot öster får våningsantal 7, 11 och 17, i stället för tidigare 6, 8 och 16.
- En planbestämmelse kring maximal bruttoarea (e) läggs till för byggnadsverket i norr.
- En planbestämmelse kring att fasaden ska vara tät åt norr (m₇) har lagts till för byggnadsverket i norra delen av Gökungen 2.

Planbeskrivningen

- Hantering av dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen.
- Tabell 5 har förtydligats.
- Planbeskrivningen revideras under rubriken "Riksintressen" med att hinder-ytan som lägst är 130 m ö. h.
- Tabeller i planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats.
- Avsnittet om motiv till detaljplanens regleringar har utvecklats.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2026