

## **Detaljplan för del av fastigheten Böleå 12:2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Böleå 12:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i 4–5 våningar samt en förskola med sex avdelningar. Delar av flerbostadshusens bottenvåningar kan med fördel inrymma centrumverksamhet mot Bölevägen i syfte att bidra till serviceutbudet i stadsdelsområdet.*

*Bostadsbebyggelsen uppförs i en uppbruten kvartersstruktur runt innergårdarna. Bostadsexploateringen med tillhörande friyta förutsätter att boendeparkeringen löses i ett underjordiskt parkeringsgarage.*

*Den i planen möjliggjorda bebyggelsestrukturen är anpassad för att skapa plats för fredade, solbelysta utemiljöer, inte minst med hänsyn till barns behov av lek, utevistelse, lärande och utveckling. Planen möjliggör uppförandet av en förskola i två våningar innehållande sex avdelningar, med en förskolegård som utgår från Boverkets allmänna råd om minst 40 m<sup>2</sup> så kallad friyta per förskolebarn.*

*Detaljplanen syftar även till att bekräfta Bölevägen och säkerställa en god trafiksäkerhet samt förbättra dagvattensituationen.*

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **5 april–5 maj 2023**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådet har 18 yttranden inkommit.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter med kommunens kommentarer till dessa, vilka kan begäras ut i sin helhet.

### **Länsstyrelsen i Västerbottens län**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

*Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor rörande hälsa och säkerhet kopplat till buller måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med

vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

### **Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

#### ***Buller***

Trafikbullerutredningen visar att områdets direkta anslutning mot Bölevägen innebär att området är bullerutsatt. Trafikbullret avtar dock snabbt in mot kvarteren. Byggrätten föreslås gälla i princip ända ut mot vägområdet, vilket skapar problem när det gäller byggnadernas utsatthet för buller från trafiken. Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Det kan därför bedömas vara olämpligt att medge bygg rätt inom de delar av fastigheten där bullerutredningen visar att riktvärdena enligt 3 § överskrids.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att justera placeringen av byggnaderna, det vill säga flytta dem så långt från vägen att riktvärden uppnås.

#### **Övriga synpunkter**

##### ***Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion***

Angående brandsäkerhet förefaller det bli en avvägning mellan hårdgjorda ytor för räddningstjänsten och bland annat underbyggnader, friytor samt dagvattenhantering. Således föreslår kommunen att berörda byggnader förses med s.k. Tr2-trapphus som i sin tur har brand- och röksäkra installationer. I denna fråga bör kommunen samråda med räddningstjänsten i syfte att få deras bedömning av vilka åtgärder som de föredrar och/eller rekommenderar för området.

##### ***Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten***

Planförslaget innebär att grönytor, där dagvatten kan infiltrera och renas, byggs om och hårdgörs. Till följd av den förändrade markanvändningen kommer flödet av dagvatten och dagvattnets föroreningsinnehåll att öka, vilket påverkar Umeälven negativt. Det är viktigt att utreda hur stor påverkan blir och om det finns risk för försämring av status och möjlighet att nå MKN. En dagvattenutredning bör tas fram för att utreda dessa frågor vidare och ge förslag till en hållbar dagvattenhantering som förhindrar försämring av status i Umeälven. Plankartan bör kompletteras med ytor som reserveras för hantering av dagvatten, enligt de dimensioner som dagvattenutredningen kommer fram till behövs för en hållbar dagvattenhantering i planområdet.

I planbeskrivningen nämns inte Umeå kommuns dagvattenprogram som antogs i januari 2021. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en hänvisning till dagvattenprogrammet tillsammans med en redovisning av hur dagvattenprogrammet ska följas i detaljplanen. I dagvattenprogrammet finns bland annat riktlinjer som säger att andelen genomsläppliga ytor ska öka eller bevaras och att infiltration av dagvatten ska

eftersträvas och att dagvatten ska fördröjas lokalt. Den hantering av dagvatten, med avledning till dagvattennät, som redovisas i planbeskrivningen går inte i linje med dagvattenprogrammet.

Kommunen gör bedömningen att planerad exploatering inte innebär en försämring av status i Umeälven. Det saknas en motivering till påståendet. Det behöver också framgå vilka underlag och beräkningar som ligger till grund för bedömningen. Beskrivningen av Umeälven behöver också kompletteras med följande information:

- Vilka miljöproblem och påverkan som leder till att Umeälven inte uppnår god status i dagsläget.
- Källhänvisning till VISS och datum då informationen om vattenförekomsten hämtades.
- Hur planerad verksamhet och markanvändning kan påverka status och möjlighet att följa miljö kvalitetsnormer (MKN) i Umeälven.
- På vilket sätt kommunen har tagit hänsyn till miljö kvalitetsnormer för Umeälven.
- Om och hur kommunen tagit hänsyn till de åtgärdsbehov som redovisas i VISS för Umeälven.

#### ***Sur sulfatjord***

Enligt geoteknisk utredning finns det sur sulfatjord i delar av planområdet. Förekomsten av sur sulfatjord ska tas med i bedömningen av påverkan på vattenförekomster och anläggningen bör planeras så att dränering av sådana jordar undviks. Dränering av sur sulfatjord kan leda till höga metallhalter och lågt pH i närliggande vatten.

#### ***Bullerutredning***

Av planbeskrivningen framgår i figur 17 och 18 beräknade ljudnivåer för vägtrafik under dag, kväll och nattetid. Figurerna visar att nivåerna nattetid är högre än nivåerna dag/kväll. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande för varför nivåerna bedöms vara högre nattetid än dagtid, då antalet trafikrörelser nattetid bör vara lägre än under dag/kväll.

#### ***Kommentar***

En ny bullerutredning har tagits fram inför granskning, då den tidigare utredningen (från 2018) baserades på ett äldre, mer flexibelt planförslag, där bebyggelse möjliggjordes närmare Bölevägen. Resultatet av den nya utredningen visar att riktvärdena i trafikbullerförordningen klaras vid bostadsfasad utan åtgärd. Det gäller även för de planerade friytorna för bostäder (*uteplats*) respektive förskola (*ytor för pedagogisk verksamhet samt vistelse*). Placeringen av byggrätten bedöms därmed vara lämplig. Planbeskrivningen har kompletterats utifrån resultatet av bullerutredningen.

Umeåregionens brandförsvaret har yttrat sig över samrådsförslaget och anser att planförslaget beskriver brandsäkerhetsfrågan tillräckligt och har inga synpunkter.

Umeå kommun har som mål att växa med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050. För att uppnå tillväxtmålet med en hållbar inriktning krävs förtätning inom de centrala delarna av Umeå. Förtätning innebär att en större andel mark bebyggs eller får en ändrad markanvändning, vilket ökar avrinningen och mängden dagvatten. Öppna dagvattenlösningar är eftersträfvansvärt, men inte alltid den mest gångbara lösningen. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och ledningsnätet klarar det tillkommande flöde som en exploatering medför, varför bedömningen är att det inte krävs ytterligare reglering. Bedömningen är att det i ett så centralt läge i Umeå inte är möjligt att uteslutande hantera dagvatten i öppna lösningar, vilket dagvattenprogrammet inte heller uttrycker att varje enskilt planområde ska göra. Arbetet med detaljplanen påbörjades ungefär ett år innan dagvattenprogrammet antogs.

En recipientutredning har tagits fram inför granskning. Planbeskrivningen har kompletterats med dess resultat.

Yttrandet bedöms därmed vara tillgodosett i planförslaget.

### **Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar så långt möjligt behålla befintliga dessa i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta åtgärder för att möjliggöra exploatering förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om ansvarsfördelningen som beskrivs i yttrandet. Fastighetsägaren har informerats. Yttrandet bedöms därmed vara tillgodosett i planförslaget.

### **Swedavia Airports – Umeå Airport**

Umeå Airport konstaterar efter att ha granskat planförslaget att platsen ligger utanför influensområde för flygbuller och att det inte har någon flyghinderpåverkan. De påpekar dock att närheten till flygplatsen medför bullerpåverkan och att erforderliga bullerreducerande åtgärder ska vidtas.

### **Kommentar**

En flygbullerutredning har gjorts inom ramen för tidigare planuppdrag, vilken visar att bullernivåerna utomhus i planområdet understiger trafikbullerförordningens riktvärden för buller från flygplatser.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstryker planförslaget. Synpunkterna från Miljö- och hälsoskydd anses över lag beaktade.

### **Tekniska nämnden, Gator och parker**

Gator och parker lyfter att Bölevägens bredd varierar och att den i höjd med planområdet är mycket smal. De kommenterar några måttangivelser kring Bölevägen som de anser bör dubbelkollas.

Den tillkommande lokalgatan har en bredd på 12 meter, vilket de påpekar kan upplevas trångt med tillkommande bebyggelse. De påtalar vikten av trafiksäkra lösningar oavsett årstid, särskilt för oskyddade trafikanter. Det uttrycker att snöupplag för GC-bana för tillskapas.

De understryker att all parkering för förskola ska inrymmas inom kvartersmark samt att varumottagning för förskolan bör utformas på ett trafiksäkert sätt ur förskolebarnens perspektiv och att backande fordon inte är lämpligt. De påtalar även vikten av snöupplag vid förskolan. För gatudriften lyfts att antalet in-/utfarter ska begränsas samt att parkering inte tillåts i vändplanen med hänsyn till snöhantering.

Gator och parker hänvisar till detaljplanens syfte angående skrivningen om friyta för bostadsgårdarna och att de inte uppfyller översiktsplanens intention om en tredjedels friyta av bostädernas totala BTA. De vill att det förtydligas i planbeskrivningen att ytor för körbanor och komplementbyggnader inte kan räknas som friyta. De påtalar att en friyta respektive närområdespark inte syftar till att tillgodose samma behov och kvaliteter.

Vidare anser Gator och parker att bullerutredningen behöver uppdateras utifrån gällande byggrätt för att säkerställa att riktvärdena för omgivningsbuller uppfylls.

Gällande ytorna ovanpå planerat parkeringsgarage och dess möjlighet till infiltration och fördröjning av dagvatten, känner sig Gator och parker tveksamma till om och hur det kommer att fungera även om ytorna teoretiskt sett ska vara 50 procent infiltreringsbara. De önskar en förklaring och resonemang kring det.

Gällande anslutning till förskolegården österifrån, menar Gator och parker att det är viktigt för att möjliggöra eventuell framtida anslutning för gång och cykel. De anser att det är viktigt att yta reserveras och beskrivs eller anges för detta ändamål i detaljplanen.

Angående friytan för förskolan skriver Gator och parker att den inte uppfyller Boverkets rekommenderade ytmått, varför det är av stor vikt att körytor, upplagsytor för snö och komplementbyggnader inte ingår i den beräknade friytan. De känner sig tveksamma till fördröjning av dagvatten inom förskolegården med hänsyn till verksamhetens behov och krav. De anser att det behöver redovisas en cirkavolym dagvatten som är tänkt att fördröjas för att kunna avgöra om det är lämpligt eller inte att fördröja dagvatten på förskolans gård.

Avslutningsvis lägger de fram att u-området på förskolegården kan komma att begränsa plantering av träd och anläggning av lekutrustning. De önskar att planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om detta för att uppmärksamma handläggare och projektörer i fortsatta skeden.

### Kommentar

Angivna avstånd i planbeskrivningen stämmer, från väggkant till väggkant mäter Bölevägen i aktuell del 15,5 meter. Däremot har skrivningen förtydligats efter samråd för att undvika missförstånd. Från Bölevägens framtida fastighetsgräns på södra sidan om Bölevägen till befintlig fastighetsgräns direkt norr om vägen uppgår avståndet till 20 meter. Från närmsta befintliga bostadsbebyggelse på norra sidan vägen till byggrätten enligt detaljplaneförslaget, d.v.s. från huskropp till huskropp, blir avståndet 42–45 meter. Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration som visar detta.

Gatuområdet för lokalgatan mäter i samrådsförslaget 12 meter, enligt medskick från Gator och parker, för att inrymma körbana med trottoarer på respektive sida. Efter samrådet har lokalgatan breddats till 14 meter, för att kunna inrymma en GC-bana samt trädremsa och snöupplag på lokalgatans ena sida.

Alla nödvändiga funktioner och komplement som behövs för bostädernas och förskolans funktioner och ändamålsenlighet ska som huvudregel inrymmas inom kvartersmark och den egna fastigheten. Det handlar om såväl parkeringsbehov, avfallshantering, varumottagning, friyta med mera. Detaljplanen säkerställer att utrymme finns för att lösa detta. I bygglovs-skedet ska sökanden ange hur detta avses att lösas. Gator och parker har i sin bedömning utgått från ett tidigt utkast till tomtutredning som senare omarbetats, varför synpunkten inte har betydelse för planförslaget.

Bostadsgårdarna är mycket riktigt snarare än fjärdedel än en tredjedel (det senare är angivet nyckeltal i *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*<sup>1</sup>), vilket också framgår av planbeskrivningen. Avsteget bedöms lämpligt utifrån den flexibla tillämpning som *Översiktsplanen för Umeå*<sup>2</sup> ger

<sup>1</sup> Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016

<sup>2</sup> Umeå kommun. Översiktsplan Umeå kommun, s. 32. Antagen av Kommunfullmäktige 2018.

uttryck för. I de mer täta stadsstrukturerna har det stor betydelse att friytorna arrangeras utifrån i första hand kvaliteterna och tillgängligheten till ytorna snarare än att tillgodose ytmått enligt norm. Därmed är det inte helt korrekt att översiktsplanens rekommendation inte uppfylls. I aktuellt fall är bedömningen att tillgängliga, sammanhängande bostadsgårdar med god dagsljusstillgång i skyddade lägen från trafik, avgaser och buller kan tillskapas. Översiktsplanen tydliggör också att detta bör kunna tillämpas inom stadsdelen Teg, vilket även gjorts i andra detaljplaner där förutsättningar funnits. Planbeskrivningen innehåller en illustration som visar vilka ytor som har beräknats, även om en slutgiltig bedömning behöver göras i bygglovsskedet. Planbeskrivningen har förtydligats med en skrivning om vad som klassas som friyta.

En ny bullerutredning har tagits fram inför granskning.

Synpunkten om bjälklagen grundar sig delvis i en misstolkning, även om bjälklag medför vissa ofrånkomliga begränsningar ur dagvattensynpunkt. De ytor som planeras att underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage omfattas inte av bestämmelsen [b<sub>1</sub>] *Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig*. Bestämmelsen om att gårdar lokalt ska medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag [n<sub>2</sub>] för att möjliggöra plantering av viss grövre vegetation har utgått efter samråd.

Detaljplanens avgränsning har diskuterats i arbetsgruppen och det är inte aktuellt med någon revidering. I samband med bygglovsansökan ska det redovisas hur olika behov kopplade till förskoleverksamheten avses att lösas, sannolikt ligger det i verksamhetens intresse att det är lätt att nå förskolan för såväl personal som vid hämtning och lämning. Detaljplanen möjliggör säkra förbindelser från Bölevägen, där lokalgatan breddats efter samrådet.

Gällande friytan för förskolan bygger beräkningarna i yttrandet på ett betydligt högre elevantal än vad som är aktuellt för de sex avdelningar som planeras. Det föranleder en felaktig slutsats. Detaljplanen möjliggör med marginal en friyta för 102 förskoleelever, där ytor för komplementbyggnader, varutransporter, parkering m.m. inte inräknas.

Dagvatten- och skyfallshantering inom förskolegården blir en avvägning mellan säkerhet och verksamhetens behov och möjligheten att förbättra förutsättningarna inom området, vilket också anges. Eftersom det finns förutsättning för ledningsnätet att hantera det dagvatten som uppkommer till följd av en exploatering finns inte behov av närmare reglering med planbestämmelse.

Angående u-området har användbarheten kommunicerats med berörd ledningshavare och det anses hanterbart. I den täta staden förekommer ofrånkomligen olika, ibland skilda intressen som behöver kunna samexistera och kompromissa inom begränsade utrymmen. Bedömningen är

att detta är hanterbart, det åligger Umeå kommun, Fastighet att samråda med berörd ledningshavare i samband med utformningen av förskolegården.

Yttrandet bedöms så långt planmässigt möjligt vara tillgodosett i planförslaget.

### **Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsvär**

Umeåregionens brandförsvär anser att detaljplaneförslaget på ett bra sätt beskriver förutsättningarna gällande brandskydd och utrymning, brandposter och transportled för farligt gods. Brandförsvaret har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

### **Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun**

#### **Delar av planen som bör förbättras**

Lantmäterimyndigheten påtalar att det ser märkligt ut precis vid angöringspunkten där [GATA] möter [GATA<sub>1</sub>], lokalgata borde gälla där.

I planbeskrivningens avsnitt om fastighetsbildning ska det klargöras att kvartersmarken ska avstyckas till nya fastigheter, då det inte är lämpligt att dessa ligger inom kommunal gatufastighet.

Det beskrivs inte vad ett servitut är, vilket kan förtydligas.

Markreservatet för underjordiska ledningar [u] innebär inte en rättighet att använda marken. Ändamålet förskola ska utgöra en egen skolfastighet och därför kan det uppstå ett behov av ledningsrätt. Om u-området ändå planläggs är det lämpligt att ledningsrätt beskrivs i planbeskrivningen.

#### **Övriga frågor**

Planen ligger inom område som namngetts med kvarterstraktnamn Aspgården. Detta är inte omnämnt i planbeskrivningen, men kan lämpligen nämnas.

#### **Kommentar**

Plankartan har förtydligats där angöringspunkten där [GATA] möter [GATA<sub>1</sub>], tecknet för utfartsförbudet har justerats för att förenkla tolkningen.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubrikerna fastighetsbildning, servitut, ledningsrätt enligt Lantmäteris yttrande. Därtill har kvarterstraktnamnet omnämnts. Yttrandet bedöms därmed vara tillgodosett i planförslaget.



## Umeå Energi AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme, elnät eller bredband.

## Vakin, Umeå vatten och avfall AB

### Avfall

Vakin framför att det från 1 januari 2027 blir obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmen för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, ofärgat glas och färgat glas.

I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

### Vatten och avlopp

Vakin framför att planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten, men inom verksamhetsområde för dagvatten. När planen antas ska planeras verksamhetsområdet utvidgas till att omfatta samtliga nyttigheter, beslut fattas av kommunfullmäktige.

Planförslaget möjliggör för avstyckning av kvartersmark till flera mindre fastigheter, vilket kan kräva u-områden för att Vakin ska nå respektive fastighetsgränser. I övrigt har Vakin inget att erinra, men de vill belysa att det är viktigt att tänka på höjdsättning av in-/utfart för planerade underjordiska garage, i syfte att förhindra dagvatten från att rinna in mot denna.

### Kommentar

Detaljplanen säkerställer att utrymme ytmässigt finns för att omhänderta och sortera ut avfall, det åligger de som ansöker om bygglov för bostäder och förskola att presentera hur detta ska lösas.

I dialog med Vakin har bedömningen gjorts att det inte krävs ytterligare u-områden. Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om höjdsättning av garagedrifter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

## Yttrande 1

Synpunktsinnehavaren framhäver med eftertryck att detta byggprojekt inte kan anses smälta in i omgivningen och förstår inte varför bebyggelsen behöver vara så hög som 4–5 våningar, då bebyggelsen närmast primärt är i två våningar. Personen menar att några valt att flytta från Umeå kommun på grund av kommunens förtätningsprojekt och tycker att *”stora delar av Umeå”* håller på att förvandlas till *”ett getto”*. Vidare beskriver personen planerad bebyggelse i termer av *”en mur”* och menar att kommunen inte tänker på boende norr om Bölevägen och deras möjlighet till solinsläpp samt att bebyggelsen ligger intill cykelbanan. Synpunktsinnehavaren menar

att avståndet till Bölevägen som fastigheterna direkt väster om planområdet har till cykelbanan är eftersträvansvärt.

Synpunktsinnehavaren avslutar med att understryka att alla närboende förstår att området ska bebyggas och att det inte finns motsättningar till att det byggs. Motsättningarna handlar om höjden och närheten till cykelbanan. Närmast Bölevägen vill personen maximalt ha två våningar, särskilt då underjordiska garage planeras som medför att bebyggelsen hamnar en ytterligare bit ovan markytan.

### Kommentar

Umeå kommunfullmäktige beslutade år 2008 om målet att växa med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare senast år 2050. För att uppnå tillväxtmålet med en hållbar inriktning krävs förtätning och tillvaratagande av mark inom de centrala delarna av Umeå. En central del i den kommunala planeringen för visionsuppfyllelsen utgår från strategier för hållbar tillväxt. Det handlar, något förenklat, om strategiska överväganden för att fortsätta bygga en hållbar stad och kommun, socialt, ekologiskt, kulturellt och ekonomiskt. Aktuellt detaljplaneförslag är förenligt med dessa strategier, som följer av översiktsplanen<sup>3</sup>:

- **Femkilometersstaden – den täta staden!** Planområdet är beläget inom femkilometersradier från såväl Umeå stadskärna som universitetsområdet, där Umeås tillväxt så långt möjligt ska samlas. Det handlar om att tillskapa en tät, kompakt och funktionsblandad stad som möjliggör gynnande av gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet med ett lägre transportbehov. Det är inte minst viktigt ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. Att samla tillväxten skapar underlag för service såsom kollektivtrafik, handel med mera.
- **Mer stad! – komplettering som vitaliserande kraft:** Planområdet utgör ett kompletteringsområde där nya stadskvarter läggs till gamla. Komplettering uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap som gynnar stadsliv. Att minska ”döda” eller ”passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, bidrar till en ökad trygghetskänsla i staden.
- **Tillväxt i kollektivtrafikstråk:** Planområdet är beläget invid en av kollektivtrafikens stomlinjer. Ny, tät kvartersbebyggelse gynnar kollektivtrafikens möjligheter att bibehålla en hög turtäthet.

<sup>3</sup> Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.  
Umeå kommun. *Översiktsplan Umeå kommun*. Antagen av Kommunfullmäktige 2018.

- **Satsa på offentliga rum och parker!** Planförslaget medger en förtätning längs Bölevägen, på en plats med slyartad vegetation, utan målpunkter. En förtätning på platsen bidrar till liv och rörelse under fler av dygnets timmar, under alla årstider. Ökade flöden av människor och bebyggelse som kommunicerar med gaturummet bidrar också positivt till den upplevda tryggheten.

En mångfald av olika boendemiljöer och boendeformer bidrar till att motverka tendenser till segregation och utanförskap. En variation av bostadstyper skapar också möjlighet för flyttkedjor, d.v.s. att nyproduktion ger upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet.

Efter samrådet har ett indrag gjorts i nordöstra delen av byggrätten i syfte att säkerställa ett indrag av den femte våningen. Bebyggelsen som medges i detaljplaneförslaget har dragits in en bit från gatan och underordnar sig gaturummets bredd. Ingen bostadsbebyggelse skuggas, däremot skuggas delar av gårdar och komplementbyggnader under vissa delar av dygnet. För att bland annat minska omgivningspåverkan i form av insyn tillåts inte balkonger mot Bölevägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

## Yttrande 2

Synpunktsinnehavaren vill belysa att försiktighet ska iakttas vid markarbeten och eventuell pålning, då risk för fortplantande vibrationer i närliggande, befintliga byggnader kan föreligga. Personen anser att mät-punkter bör sättas upp runt området innan markarbeten påbörjas och kontinuerligt avläsas och hållas aktiva under tiden för markarbete och byggnation.

## Kommentar

Detaljplanen kan inte styra de aspekter som lyfts i yttrandet. Bedömningen är att den markanvändning och bebyggelseplacering som medges i planförslaget är lämplig.

Innan startbesked medges för mark- och grundläggningsarbeten – såsom schaktning, pålning, sprängning med mera – ska det fastläggas om dessa arbeten kan komma att påverka närbelägna byggnader, vägar, markanläggningar, ledningar i mark med mera. Byggaktören ska därtill kunna redovisa uppgifter om markens beskaffenhet genom en geoteknisk utredning. I större projekt eller vid pålning begär bygglovsavdelningen vid Umeå kommun att en riskanalys genomförs av närbelägna byggnader och anläggningar (ofta inom minst 50 meters radie). Många gånger hängs vibrationsutrustning i form av mätare upp på grannfastigheter med kontinuerliga uppdateringar till bygglidaren. Dessa mätare larmar om eventuella vibrationer är stora och om entreprenaden behöver vidta

åtgärder innan arbetet kan fortskrida. Mätarna används under hela byggtiden.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget, då det inte berör detaljplanefrågor.

### Yttrande 3

Synpunktsinnehavaren uttrycker en oro över att en förtätning av Teg och Böleäng riskerar att "*fullständigt knäcka*" Tegs hälsocentral. Personen saknar en skrivning om hur dialogen med regionen och den kommunala primärvården ser ut.

### Kommentar

Region Västerbotten ansvarar för planering och tillhandahållande av hälso- och sjukvård, det är således inte en kommunal fråga att hantera hälsocentralernas kapacitet och mer specifikt inte en detaljplanefråga.

Detaljplanen möjliggör för cirka 150 bostäder samt en förskola, vilket är ett led i den utvecklingsinriktning som följer av översiktsplanen och befolkningsmålet om 200 000 invånare år 2050, som beslutades av kommunfullmäktige år 2008.

### Yttrande 4

Synpunktsinnehavaren motsätter sig detaljplanen, då den inte anses följa befintliga våningshöjder i det direkta närområdet och anses vara beläget alltför nära den egna tomten och Bölevägen. Skuggning, buller och avgaser lyfts som ett problem och hänvisning görs till fastigheter väster om planområdet, där bebyggelsen ligger på ett avstånd om 20–30 meter från Bölevägen. Vidare lyfts att fler bostäder medför en ökad trafik, vilket leder till en ökad bullerpåverkan. Personen uttrycker en oro för bullerreflektioner och avgaser med bebyggelse nära Bölevägen.

Personen skriver att information lämnats om en lekpark i korsningen Bölevägen–Nipvägen, men att det saknades information om vilken kommunal avdelning som ansvarar för det. Personen anser inte att det är lämpligt med en lekpark vid en mycket trafikerad väg, där hastighetsbegränsningarna ofta överskrids. Det uttrycks en besvikelse över att de inte inbjudits till samråd. Slutligen uttrycks att det inte finns en motsättning till *att* det byggs, utan att det snarare är bra.

### Kommentar

Bullerutredningen har reviderats inför granskning, eftersom medgiven bebyggelseplaceringen är annorlunda jämfört med det förslag som utredningen från 2018 bygger på.

Parallellt med detaljplanearbetet byggs Bölevägen om för att ges en utformning som gynnar framkomlighet, trafiksäkerhet och trygghet för oskyddade trafikanter. Trafiklugnande åtgärder kommer att vidtas (se mer i *Pm trafik* tillhörande planhandlingarna). Ett genomförande av planförslaget kommer att medföra en ökad trafikallsträng, samtidigt färdigställs ringleden (Västra länken) och beteendepåverkande åtgärder planeras för att främja hållbart resande (bl.a. ökad turtäthet i kollektivtrafiken) och även en omledning av Volvos trafik från Bölevägen. Bölevägen har en god kapacitet att klara den trafikallsträng som ett genomförande av planförslaget medför.

Ytan i korsningen Bölevägen–Nipvägen, är sedan 1950-talet detaljplanerad för det allmänna ändamålet park eller plantering, ytan är kommunägd. Den har valts ut som en del i ett EU-finansierat projekt för forskning och innovation, där syftet är att bidra till bättre mental och fysisk hälsa för stadsbor. Det är den kommunala avdelningen *Gator och parker* som ansvarar för allmän platsmark (såsom parker) och även detta utvecklingsprojekt. Den aktuella ytan är en av fyra ytor i anslutning till Bölevägen som ska utvecklas med syftet att bidra till att förbättra luftkvaliteten i området, skapa större möjligheter till rörelse och forma mer jämlika och inkluderande områden.

I övrigt hänvisas till kommentaren under *Yttrande 1*.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 5**

Synpunktsinnehavaren anser att större hänsyn till befintlig bebyggelse bör tas och att bebyggelsestrukturen i planförslaget bör ha en mer likvärdig utformning och våningshöjd som intilliggande bebyggelse. Personen räknar upp flera exempel i närområdet i 2–3 våningar och med större avstånd till Bölevägen. Ett lämpligt avstånd till Bölevägen, menar personen, är 30–40 meter. Personen anser att det skulle gagna tillkommande bosatta och närboende om prickmarken på innergården flyttades till Bölevägen i stället för att minimera buller- och skuggningsstörningar.

Slutligen framför personen att lägsta bjälklagsnivå på 0,6 meter inte bör gälla för kommersiell verksamhet och att det i bullerutredningen behöver skiftbyten på Volvo beaktas, nattetid efter klockan 22:00, vilket föranleder höga trafiknivåer.

### **Kommentar**

Planbestämmelsen om lägsta bjälklagsnivå har tagits bort efter samråd.

Bullerutredningen bygger på de trafikmätningar som kommunen genomfört, där även Volvos skiftbyten omfattas. En ny bullerutredning har tagits fram efter samrådet.

I övrigt hänvisas till kommentaren under *Yttrande 1*.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 6**

Synpunktsinnehavaren anser att 150 nytillkommande bostäder och en förskola på sex avdelningar är för mycket och att den alstrade trafiken kommer att belasta en redan tungt trafikerad väg för mycket. Personen oroar sig för Bölevägens kapacitet, även efter ombyggnationen av den.

Vidare skriver personen att barn leker inom planområdet och att grönskan borde bevaras. Personen tycker att 4–5-våningsbebyggelse är för högt med hänsyn till skuggning.

### **Kommentar**

Bölevägen har god kapacitet och kommer att klara även den trafikstring som ett genomförande av detaljplanen medför. När Västra länken öppnar kommer en del trafik att avlastas från Bölevägen, som i sin tur parallellt byggs om för att ges en utformning som gynnar framkomlighet, trafik-säkerhet och trygghet för oskyddade trafikanter.

Planområdet är sedan tidigare planlagt för industriändamål och lager och har sedan avvecklandet av slakteriverksamheten stått oanvänt. Det är därmed ingen natur- eller parkmark i egentlig mening och ytan omhändertas inte.

I övrigt hänvisas till kommentaren under *Yttrande 1*.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 7**

Synpunktsinnehavaren anser att förtätning är positivt givet att det råder bostadsbrist i Umeå, men att bebyggelse i 4–5 våningar inte passar på den aktuella platsen p.g.a. den 1950–60-tals småhusprägel området har. Personen menar att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till befintlig bebyggelse primärt med hänsyn till skuggning. Personen lyfter att deras tomt norr om Bölevägen, som i dagsläget har sol från morgon till kväll, under vissa tider kommer att skuggas om planförslaget genomförs. Det skrivs att de högsta våningshöjderna ligger mot Bölevägen och framförs att lägre bebyggelse mot vägen skulle harmonisera bättre med omgivningen. Det hänvisas till de befintliga, låga flerfamiljshus som är indragna från Bölevägen, för att "*minska känslan av att husen ska kännas som en hög mur*".

Vidare uttrycker personen en oro över att en ljudproblematik ska uppstå till följd av förtätningen med studsande ljud mellan husfasaderna. Avslutningsvis framförs att den ökade trafiksituationen medför en förvärrad bullersituation och en ökning av skadliga avgaser och i förlängningen en försämrad utomhusluft. En hänvisning görs till luftkvalitetsituationen i centrala Umeå med överskridanden av miljö-kvalitetsnormerna för luft.

### **Kommentar**

Bullerutredningen har reviderats inför granskning, där även så kallade bullerreflexer mot befintlig bebyggelse beräknats. Gällande luftkvaliteten pågår flera åtgärder inom ramen för kommunens åtgärdsprogram, där färdigställandet av Västra länken är en viktig del i leda om trafiken.

I övrigt hänvisas till kommentaren under *Yttrande 1*.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 8**

Synpunktsinnehavarna ser positivt på att en förskola planeras och ser gärna att byggnaden placeras med långsidan parallellt mot Bölevägen, i öst-västlig riktning.

De tycker att det är viktigt att bevara grönytan Torpardungen, för grönyta och spontanidrott. De anser att fotbollsplanen behöver renoveras och rustas upp. De föreslår ett samarbete mellan föreningar, näringsliv och privatpersoner, ”om kommunen inte har möjlighet att finansiera det”. Det hänvisas till en utvecklingspotential för diskgolf och utegym, vilket skulle öka nyttjandet av parken.

Den trädrad som finns i planområdets södra del, önskar personerna bevara. Den anses utgöra ett insynsskydd söderut. Det efterfrågas hur denna mark planeras att användas framåt.

Det ställs en fråga om det stängsel som i dagsläget inhägnar del av planområdet kommer att finnas kvar. Personerna lyfter att de nu, liksom tidigare, önskar ett plank på 1,1 meter.

Vidare lyfts byggnadernas höjd, där synpunktsinnehavarna kanske inte anser att 4–5 våningars hus påverkar området karaktär på ett positivt sätt.

Slutligen lyfts att det vid rivningen av byggnader inom det gamla slakteriområdet orsakades vibrationer i marken. Personerna lyfter att detta behöver planeras och förebyggas för att undvika skador på närliggande byggnader. Utöver synpunkterna ser synpunktsinnehavarna positivt på planförslagets utformning i stort och att hänsyn tagits till viktiga aspekter såsom översvämningsrisker vid stora regn.

### Kommentar

Flera aspekter har haft betydelse för placeringen av förskolan, där möjligheten att kunna bedriva en ändamålsenlig verksamhet på en begränsad yta är tungt vägande. Även påverkan på omgivande bebyggelse har beaktats i form av ett indrag från fastighetsgräns samt att långsidan vänds från de närmsta bostadsfastigheterna.

Detaljplanen kan inte styra ett område beläget utanför planområdet. Synpunkten om Torpardungen har dock vidareförmedlats till den kommunala verksamheten *Fritid*.

Det saknas möjlighet att planmässigt kräva ett bevarande av trädraden samt uppförande av staket som önskas i yttrandet. Synpunkten har framförts till den kommunala verksamheten *Fastighet* som kommer att ansvara för utformning och drift av förskoletomten.

Gällande synpunkterna om vibrationer hänvisas till kommentaren till *Yttrande 2*.

I övrigt hänvisas till kommentaren under *Yttrande 1*.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- Byggnadshöjden [**h<sub>3</sub>**] för förskolan har höjts från åtta till nio meter i syfte att möjliggöra större flexibilitet för förskolans byggrätt.
- Exploateringsgraden [**e<sub>1</sub>**] och [**e<sub>2</sub>**] inom förskoleområdet har höjts från 770 till 930 m<sup>2</sup> respektive 130 till 250 m<sup>2</sup>. Syftet är att säkerställa att det finns marginal för att uppföra bland annat cykelparkeringar med skärmtak, förråd m.m.
- Bestämmelsen om lägsta bjälklagsnivå för lägenheter [**b<sub>3</sub>**] har tagits bort för att medge en större flexibilitet på lång sikt.
- Bestämmelsen [**s<sub>1</sub>**] har begränsats till byggrätterna mot Bölevägen. Bestämmelsen [**s<sub>2</sub>**] har tillkommit av samma anledning.
- Bestämmelsen [**e<sub>4</sub>**] har tillkommit för att begränsa omgivningspåverkan i form av transporter m.m.
- Bestämmelsen [**m**] har tagits bort, då bullerutredningen visar på att den är överflödiga.
- Bestämmelsen om entréutformning [**f<sub>8</sub>**] har tillkommit för att säkerställa att entréerna utformas på ett sätt som anpassas till omgivningen.



- Användningsgränserna för [GATA] respektive [GATA<sub>1</sub>] samt symbolen för in- och utfartsförbud har tydligare avgränsats från varandra, efter Lantmäterimyndighetens synpunkt.
- Bestämmelsen om att gårdar lokalt ska medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag [n<sub>2</sub>] har utgått efter samråd. I praktiken möjliggörs dock fortsatt plantering av träd och vegetation på bjälklag, vilket är önskvärt.
- Bestämmelsen [b<sub>2</sub>] har ersatts av så kallad ringmark, syftet kvarstår.

#### Planbeskrivningen:

- Syftesformuleringen har justerats avseende ordalydelser.
- Avsnittet *Avfall* har preciserats avseende möjliga lösningar för avfallshanteringen.
- Kompletteringar utifrån resultatet av bullerutredning och recipientutredning.
- En skrivning om ansvarsfördelning vid arbeten som påverkar markförlagda ledningar inom planområdet har lagts till under rubriken *Tekniska frågor >> Tekniska åtgärder* respektive *El, fiber, fjärrvärme och tele*.
- Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor >> Gemensamhetsanläggning, Servitut, Ledningsrätt* har kompletterats i enlighet med synpunkterna från Lantmäterimyndigheten.
- Avsnittet *Plandata* har kompletterats med benämning av kvarterstraktnamnet *Aspgården*, enligt synpunkt från Lantmäterimyndigheten.
- Avsnittet *Dagvatten* har kompletterats med en skrivning om höjdsättning av garagedfarter enligt *Vakins* synpunkt.
- Redaktionella ändringar.
- Komplettering med illustrationer.
- Solstudien har uppdaterats och justerats avseende en felaktig tidsinställning i modellen som resulterade i ett värre scenario för vårdagjämning än planen möjliggör.

#### Tillkommande/reviderade utredningar:

- Bullerutredning, genomförd hösten 2023.
- Recipientutredning, genomförd hösten 2023.
- Tomtutredning, genomförd sommaren 2023.
- Trafik-pm, reviderad hösten 2023.

Detaljplanering, Umeå kommun, januari 2024.