

Detaljplan för fastigheten Fjällripan 3 och del av fastigheten Teg S:1 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Fjällripan 3 och del av fastigheten Teg S:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i ett nytt flerbostadshus under beaktande av bebyggelseområdets kulturmiljövärden. Vidare är syftet att planområdet ska samspela med omgivningens gröna och lummiga karaktär genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage. Planen ska även säkerställa ytor för kvalitativ friyta.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd från 2023-11-22 till 2023-12-13. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Planförslaget tar avstamp i utformningen av Nötskrikan 1, med vilken Fjällripan 3 kommer att bilda ett nytt sammanhang i bebyggelseområdet och utgöra ett läsbart lager i stadsbilden. Att den nya bebyggelsen tillåts bryta med omgivningen utan att dominera över den bidrar till läsbarheten, enligt planbeskrivningen.

Vidare säger planbeskrivningen "För att minimera påverkan på bebyggelseområdets kvaliteter och kulturvärden är det en förutsättning att tillkommande bebyggelse anpassas till områdets karaktär. Utformningen av den nya bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas."

Förslaget innehåller till vissa delar ett tillvaratagande av och respekt för de karaktärsdrag som präglar den omgivande bebyggelsen. Placering, färgsättning, fasadskikt och balkongdetaljer lånar uttryck från omgivningen, men de tydligare

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

karaktärsdragen har inte getts företräde i utformningen av förslaget. De karaktärsdrag som utmärker omgivande bebyggelse; volym, höjd, sadeltak och huvudsakligen balkongfri sida mot gatan, har inte tagits tillvara och respekterats. Den anpassning till befintliga karaktärsdrag som förespeglas i planbeskrivningen riskerar att utebli, i stället kan den nya bebyggelsen bli dominant uttryck i en i övrigt homogen miljö.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör revidera detaljplanen med hänsyn till vad som anges ovan för att den på ett bättre sätt ska ta hänsyn till de kulturhistoriska värden som framgår i byggnadsordningen för Teg. Detta för att säkerställa att byggnaden inte ges ett alltför dominerande intryck i kvarteret. Detta kan till exempel åstadkommas genom att byggnadens höjd minskas och att planen reglerar att byggnaden ska utföras med sadeltak. Länsstyrelsen bedömer också att kommunen bör överväga att justera ner antal och storlek på balkonger mot gatan för att byggnaden på ett bättre sätt ska samspela med övrig bebyggelse i området.

Kommentar

Skala, volym och höjd

Planprocessen innebär alltid en avvägning mellan många olika intressen. På den aktuella platsen finns ett allmänt intresse att bevara den befintliga bebyggelsemiljön och dess kulturvärden. Vid planläggningen ställs detta mot ett enskilt intresse och en kommunal målsättning att förtäta området med fler bostäder. En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras då större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder ofta är nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Den volym och de byggnadshöjder som regleras i planförslaget anser kommunen utgör en acceptabel kompromiss mellan att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder och att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala, kvartersstruktur och kulturvärden.

Takutformning

Detaljplanering delar uppfattningen om att sadeltak är ett tydligt karaktärsdrag i området. De bostadshus i närheten som uppfördes under 1950- och 1960-talet har sadeltak medan nyare tillägg på fastigheterna Nötskrikan 1 och Gladan 4 har avvikande, flackare takutformningar. Dessa två exemplen visar på hur takutformningen kan bidra till läsbarhet i stadsmiljön, med avläsbara s.k. årsringar. De visar också på hur ett flackare tak kan bidra till att minska intrycket av en byggnadsvolyms storlek. Detaljplanering bedömer att det för stadsbilden är lämpligt med ett flackt sadeltak på den föreslagna byggrätten. Planhandlingarna revideras med en reglering för sadeltak med centrerad nock. För att inrymma sadeltaket behöver högsta nockhöjd ökas något jämfört med samrådsförslaget för att inrymma samma antal våningar.

Balkonger mot gata

På ett flertal byggnader i området förekommer balkonger mot gata,

inkluderat den befintliga byggnaden inom planområdet. I planförslaget begränsas hur mycket balkongerna får kraga ut och hur stor andel av fasadens längd de får uppta av hänsyn till stadsbilden. Av tillgänglighetsskäl bör balkongerna tillåtas bli något djupare än på den äldre bebyggelsen men en viss minskning av det mått som regleras i samrådshandlingarna är möjlig. Inför granskning minskas det avstånd som balkonger mot gatan tillåts kraga ut till 1,5 meter.

Kommunens bedömning är att ytterligare eller mer detaljerade utformningsbestämmelser inte är nödvändiga för att säkerställa ett respektfullt förhållningssätt till omgivande bebyggelse.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande synpunkter:

För att bibehålla områdets gröna och lummiga karaktär bör det inom område N1 lokalt medges planeringsdjup på minst 40cm för att möjliggöra plantering av växtlighet. Vid plats för planering av växtlighet kan markytan tillåtas höjas över omgivande marknivå. Detta för att göra det möjligt att även plantera buskar och mindre träd på området ovanför underjordiskt garage.

Kommentar

För att bibehålla områdets gröna och lummiga karaktär bedöms framför allt plantering av växtlighet i fastighetens yttre delar vara av vikt, d.v.s. på förgårdsmarken och markytor som angränsar till intilliggande fastigheter och där genomsläpplighet regleras med b_2 respektive b_3 . Det är i huvudsak dessa delar som blir synliga från gaturummet.

Kommunen bedömer att det i detaljplanen inte finns ett behov eller stöd för att reglera ett planeringsdjup så som föreslås i yttrandet. Plantering av ett sådant slag som föreslås bedöms dock vara möjligt att utföra med planförslagets nuvarande utformning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på rubricerad plan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Gator och parker

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Avfall och återvinning

Från 1 januari 2024 är det obligatoriskt för verksamheter att sortera ut sitt matavfall samt separera förpackningar från innehållet. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska även plats insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall.

I handlingarna framgår att ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Avfall kommer fortsatt att hämtas från gatan och sopbil kommer inte att köra in på kvarteretsmark. Ett avfallsutrymme som följer gällande anvisningar bedöms kunna anordnas i bottenvåningen inom byggrätten för flerbostadshuset.

För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

Körning utanför entréer och vid platser där många personer vistas, som exempelvis lekplatser, ska undvikas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Se Vakins anvisningar för mer information.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Vatten och avlopp

Tjärhovsgatan avleder dagvatten vid stora regn varför garagets ramp för in- och utfart bör höjdsättas med god höjdmarginal mot gatan.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå Energi

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Västerbottens museum

Bakgrund

Västerbottens museum har tidigare, i planberedningen, riktat skarp kritik mot förslaget (se dnr 771/19). Museet skrev då:

”Planförslaget ligger inom ett bebyggelseområde med sammanhållen tidstypisk karaktär som utpekats som kulturhistoriskt värdefullt (nr 8) i Byggnadsordning för Teg (2006). Området karaktäriseras av ”hus-i-park”-planering med flerbostadshus och komplementbyggnader från 1950-talet. Det är framförallt den låga skalan, byggnadernas friliggande placering och de generösa grönytorerna som är värdebärande uttryck för denna kulturmiljö.

Planstrukturen medger en låg exploateringsgrad med maximalt ett flerbostadshus per tomt inom kvarteren. Flerbostadshusen utgörs genomgående av lamellhus i form av rektangulära volymer i två våningar och sadeltak. Lamellhusen är orienterade med sina långsidor parallellt längs med gatorna, med förgårdar en bit indragna från gatulivet samt med mellanrum som medger vida siktlinjer mellan husen. Tillsammans med övrig bebyggelse i kvarteren skapar lamellhusen ett öppet gaturum samt en inramad och skyddad innergård. Bebyggelsen har arkitektoniskt sett en homogen utformning med likartade proportioner samt en hög avläsbarhet utifrån dess tillkomstid.

Eftersom områdets kulturvärden är knutna till uttryck för en avgränsad historisk period ökar känsligheten för dominerande nutida tillägg. Förutsättningarna att kunna avläsa det kulturhistoriska sammanhang som varit präglade för området har tidigare försvårats genom antagna detaljplaner för Nötskrikan 1 (2013) och Lavskrikan 6-8 (2016). På Nötskrikan 1, belägen i direkt anslutning till den utpekade kulturmiljön, revs ett lamellhus i två våningar och ersattes med ett 4-5 våningar högt vinklat flerbostadshus. Lavskrikan 6-8, belägen inom den utpekade kulturmiljön, medger förtätning i form av en långsträckt och vinklad byggnad vilken ytmässigt avses täcka stora delar den tidigare öppna innergården.

Föreslagen rivning av det befintliga lamellhuset och uppförandet av höghuset på Fjällripan 3 innebär ett skarpt brott mot den rådande bebyggelsestrukturen och karaktären i närmiljön liksom stadsbilden och siluetten på Teg mellan broarna som helhet. En konsekvens av planförslagets genomförande är att möjligheterna att förstå och uppleva områdets kulturhistoriska sammanhang, såsom det kommer till uttryck i stadslandskapet, ytterligare försvåras vilket innebär en påtaglig och

irreversibel skada för områdets kulturvärden. Sammantaget skulle förändringens påverkan vida överstiga summan av tidigare kumulativa skador i kulturmiljön.

Utifrån sakkunnig antikvarisk kompetens gör vi bedömningen att detta förslag inte är utformat med hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär. Planförslaget är därmed varken förenligt med PBL 2 kap 3 och 6 §§ eller FÖP, vilken jämsides målet om 5 km-staden understryker vikten av hänsyn till kulturmiljön. Områden och platser med kulturvärden bidrar till attraktiva städer och är därmed en resurs ur stadsutvecklingshänseende. Men det är en ändlig resurs. Små frimärksplaner måste därför sättas i ett sammanhang där hela stadsbilden beaktas vid planerade förändringar. Om värdebärande delar successivt försvinner riskerar hela den kulturhistoriska karaktären till slut att gå förlorad.

Med anledning av ovanstående synpunkter anser vi att det inte finns stöd i lagrummen att gå vidare med detta detaljplaneförslag.”

Museets synpunkter

Västerbottens museum delar inte planbeskrivningens uppfattning om konsekvenser för kulturmiljön. En rivning av ett värdebärande hus är mycket betydande och en högst påtaglig förändring som tveklöst skadar kulturmiljön. Rivning är således totalt olämplig.

Vidare gör planförslaget inte erforderliga anpassningar vid nybyggnation. Volymer, former och gestaltning i gestaltningsförslaget är samtliga bristfälliga vad anbelräffar anpassning till kulturmiljön.

Vid frimärksplanering riskeras kulturvärden som består i bebyggelsemiljöer att förfaras. Enstaka undantag innebär en prejudicerande effekt och ökar på sikt förvanskningen. De sammanhållna kulturmiljöerna skadas avsevärt då det naggas i kanterna på vad som kan tillåtas.

Rekommendation

Västerbottens museum motsätter sig rivning av befintlig bebyggelse och vill samtidigt belysa den bristfälliga ansats som gjorts för anpassning till kulturmiljön. Vi vill även understryka risken av att nagga kulturmiljöerna i kanterna. De små förändringarnas jävel innebär på sikt en kraftig förvanskning.

Kommentar

Under rubriken *Bakgrund* i yttrandet hänvisas till planberedningen. Detaljplanering vill klargöra att det aktuella planförslaget skiljer sig väsentligt från skisserna i den inkomna planansökan som diskuterades på planberedningsmötet i oktober 2019.

Detaljplaneringen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande bebyggelse med hänsyn till bland annat de kulturvärden som finns på platsen. Den aktuella kulturmiljön består av ett bebyggelseområde från 1950-talet som finns utpekade i kommunens byggnadsordning för Teg. Även om bebyggelsen i området är representativ för sin tid och besitter

värden har inga byggnader inom planområdet eller inom bebyggelseområdet pekats ut som särskilt värdefulla enskilda byggnader. Kommunens bedömning är att den befintliga byggnaden inom planområdet inte besitter ett sådant kulturhistoriskt värde att det skulle förhindra en utveckling av fastigheten på det sätt som planförslaget medger. Platsens kulturhistoriska värden är huvudsakligen knutna till områdets miljöskapande värden och tidstypiska karaktär. Kommunen önskar med planförslaget pröva om platsens sammantagna kulturhistoriska värden tål den föreslagna gestaltningen och volymökningen.

I planförslaget har anpassningar gjorts till de stadskvaliteter och värden som har identifierats på platsen, till exempel byggnadens placering inom fastigheten, utformning mot gata, fasadmateriäl, färgsättning, med mera. Bedömningen är att bebyggelseområdet med dess struktur och karaktär fortsatt kommer att vara läsbart i sitt sammanhang vid ett genomförande av planen.

Kommunen anser att planförslaget är en acceptabel kompromiss mellan det såväl enskilda önskemålet som den kommunala målbilden att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder, och det i detta fall allmänna intresset att värna om kulturhistoriska kvaliteter i områdets karaktärsdrag.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Postnord

Postutdelning

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Telia Company

Till den här fastigheten "FJÄLLRIPAN 3" har vi en fiberkabel och en fiberbrunn på gång utanför tomtgränsen. Så vi skulle gärna kunna vara med samförlägga en tom slang från fastigheten till brunnen.

Vi har även en fiberleverans på andra sidan vägen (Tjärhovsgatan 18)

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Yttrande 1

Gemensam skrivelse rörande Fjällripan 3

Vi har tagit del av samrådshandlingarna och är mycket oroande av den byggnadshöjd och det byggnadsdjup som planen föreslås medge.

Alla befintliga byggnader inom kvarteret Fjällripan är 2 våningar höga. Den nya föreslagna byggnadsvolymen är betydligt högre med sina 5 våningar. Detta kommer påverka oss boende på ett mycket negativt sätt. Vi anför därför att den föreslagna byggnadsvolymen med sina fem våningar innebär en betydande och därför olämplig höjning i förhållande till den befintliga byggnadens två våningar. I materialet hänvisas det till det flerbostadshus som idag står på Nötskrikan 1 och denna byggnad anföras som en precedens som därmed motiverar en höjning av den möjliga byggnadshöjden. Vi menar att kvarteret Nötskrikan och kvarteret Fjällripan i själva verket skiljer sig åt på flera punkter och att en byggnad bedömts vara lämplig inom kvarteret Nötskrikan bör inte automatiskt innebära att en liknande byggnad bedöms vara lämplig inom kvarteret Fjällripan. Nötskrikan 1 är placerad i ett hörn av kvarteret och står således mer som en solitär i kvarteret. Nötskrikan består till 87,5% av flerbostadshus och innefattar endast en villa

dessutom är hela det kvarteret mindre homogent i sin bebyggelse både vad gällande konstruktion och årsringar. Kvarteret Fjällripan består enbart av äldre bebyggelse och till 62 % av villor. Jämförelsen brister då kvarteren har olika typologier och skala. Detta måste vägas in när skuggning och upplevelse av byggnadshöjd utvärderas.

Alla hus längs den norra delen av Tjärhovsgatan ligger i liv både mot gata och gård och är ca. 12 meter djupa. Även det relativt nybyggda huset på Nötskrikan 1 delar dessa kännetecken och inordnar sig därmed i kvarterets logik. Den föreslagna byggnadsvolymen tillåts i planen bli upp till 19 (!) meter djup och skulle därmed utgöra ett apart inslag i kvarteret och faktiskt i hela stadsdelen. Att gavlarna är reglerade till 13 meter är bra, men detta tillgodoser endast perspektivet från gatan. Då kvarteret är luftigt kommer detta hus bli väl synligt även från Orrvägen, Varvsgatan och Jägarvägen. Då ett hus med detta betydande djup säkerligen är fördelaktigt för byggherren är det inte till gagn för kvarteret. Den djupa huskroppen medför att skuggningen av de norra fastigheterna ökar drastiskt i förhållande till de befintliga förutsättningarna. Men skuggningen är markant större än om den nya byggnaden istället för 19 meter skulle bli kring 12 meter bred, likt *alla* andra flerbostadshus i kvarteret.

I sol- och skuggstudie anføres att *”Planförslaget har en viss påverkan på tillgången till direkt solljus på fastigheter belägna norr om planområdet. Vid höst- och vårdagjämning har dessa fastigheter fortsatt över 5 timmar direkt solljus på stora delar av markytan.”* Resultatet av denna simulering bedöms i studien vara tillfyllest, men tar då inte upp att det faktum att uteplatser på de i norr belägna fastigheterna kommer skuggas under delar av dagen innebär att olägenheten blir betydande. Med andra ord - om uteplatsen ligger i skugga är det en ringa glädje att komposthögen är solbelyst.

I planbeskrivningen anføres att stor omsorg lagts för att anpassa huset till omkringliggande bebyggelse och kvarter, men vi anser att detta mest gjort med detaljerade utformningskrav rörande kulörer och balkongutformning. Det är otillräckligt, när en byggnads största inverkan på sin omgivning obestriddligen är dess fotavtryck och höjd. Vi upplever helt enkelt att den föreslagna byggnaden är alltför hög och alltför djup och att detta föranleder en betydande olägenhet för oss.

Därutöver är vi bekymrade över att planen medger rivning och nybyggnation i ett område av låg 1950-1960-tals bebyggelse och villor. Byggnaden som kommer kunna rivas om planen antas är en av de 24 byggnader som i byggnadsordningen pekas ut som del av det värdefulla bebyggelseområdet med flerbostadshus från 1950-talet norr och öster om Tegskyrkan.

Den byggnad som får uppföras enligt detaljplaneförslaget avviker kraftigt i sitt formspråk, höjd och storlek från omkringliggande bebyggelse. Det skulle påverka områdets helhetsintryck eftersom byggnaden är en del av kvarteret längst Tjärhovsgatan, där alla hus utgör en del av det värdefulla bebyggelseområdet. Att

ändra en av dessa byggnader skulle kraftigt påverka intrycket av området. Den nya byggnaden kommer få en klart dominerade ställning i förhållande till den befintliga bebyggelse. Den kommer även synas på långt håll och således förändra intrycket av området och även stadsbilden från t.ex. centrumsidan. Med hänsyn till det anförda kommer byggnaden bli framträdande i området och kan inte anses lämplig med hänsyn till den negativa påverkan på kulturmiljön det medför för det värdefulla bebyggelseområdet och för stadsbilden.

Därför anser vi att det kan ifrågasättas om planen överhuvudtaget kan antas. Det är därför tveksamt att planen överhuvudtaget ska gå vidare till granskning.

Om det trots detta bedöms att planprocessen ska fortsätta vill vi, med anledning av skuggproblematiken gentemot de nordliga och östliga fastigheterna, att plankartan justeras så att kommande byggnad:

1. Sänks med en våning för att bättre anpassa sig till områdets befintliga skala och minska skuggeffekterna för de boende i fastigheter mot norr och öster.
2. Att översta våningen dras in även mot gården för att minska skuggeffekterna för de boende i fastigheter mot norr och öster.
3. Att byggnadsvolymen begränsas till 12-14 meters djup likt alla övriga flerbostadshus i kvarteret. Detta skulle både anpassa bebyggelsen till kvarteren och minska de negativa skuggningseffekterna.

Kommentar

Planprocessen innebär alltid en avvägning mellan olika intressen. En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Den volym och de byggnadshöjder som regleras i planförslaget anser kommunen utgör en acceptabel kompromiss mellan att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder och att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och kulturvärden.

Kvarteret Fjällripan består av två tydliga delar; mot Varvsgatan finns enfamiljshus och parhus, mot Tjärhovsgatan finns flerbostadshus i två våningar samt källare och inredd vind. Planförslaget bekräftar befintlig användning, bostäder i flerbostadshus. Den aktuella fastigheten ligger mot Tjärhovsgatan och är en av de djupaste tomterna i området vilket innebär att även med det föreslagna byggnadsdjupet uppnås vad kommunen anser vara ett adekvat avstånd mellan föreslagen ny byggnad och grannfastigheterna. I planförslaget begränsas byggnadsdjupet vid kortsidorna till 13 meter för att anpassa byggnadsvolymen till karaktären på omgivande bebyggelse.

Kvarteret Fjällripan ligger inom en central del av Umeå. I dessa delar av staden har man anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader skuggar redan befintlig bebyggelse. Detta kan medföra

olägenhet. Avståndet till omgivande bebyggelse innebär dock fortsatt goda ljusförhållanden på intilliggande fastigheter. Av skuggstudien framgår att planförslaget medför att delar av grannfastigheterna kommer att skuggas av den nya byggnaden under enstaka timmar vid vår- och höstdagjämning (20 april respektive 20 september). Under sommartid skuggas grannfastigheterna i mycket begränsad omfattning. Kommunen bedömer att skuggbildningen därför inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen och att den faller inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område. Inför granskningen kompletteras skuggstudien med ytterligare tidpunkter för att tydliggöra planförslagets konsekvenser.

Kommunens bedömning är att den befintliga byggnaden inom planområdet inte besitter ett sådant kulturhistoriskt värde att det skulle förhindra en utveckling av fastigheten på det sätt som planförslaget medger. I planförslaget regleras att den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till de karaktärsdrag som identifierats i bebyggelseområdet. Bedömningen är att det i byggnadsordningen utpekade bebyggelseområdet från 1950-talet med dess struktur och karaktär fortsatt kommer att vara läsbart i sitt sammanhang.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

Verkar genomarbetat och har inga synpunkter annat än att det är tråkigt att behöva flytta ifrån ett så fint hus som varit en del av Teg under en lång period.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Detaljplanering, Umeå kommun

Tobias Westerlund

Planarkitekt

Clara Ganslandt

Planchef