

Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum. Vidare är syftet att säkerställa kvalitativ friyta genom att tillkommande bilparkeringar förläggs under mark med undantag för del av förgräddsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-28 till 2025-03-21. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen Västerbotten har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen. Med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Dagvatten

Kommunen skriver att det kommunala dagvattennätet i området idag är underdimensionerat. Enligt planbeskrivningen planerar VAKIN åtgärder för

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

fördröjning och rening av dagvatten i Sandaparken, vilket enligt VAKIN skulle innebära att behovet av dagvattenåtgärder inom aktuellt planområde inte är så stort. De systemlösningar som presenteras i dagvattenutredningen (WSP, 2024) bedömer kommunen därför vara icke nödvändiga. Det är förstås positivt att VAKIN arbetar för att åtgärda dagvatten-problemen i Djupbäckens avrinningsområde, men det är något oklart när dessa kommer att genomföras och vilka effekter de förväntas få. Kommunen kan med fördel komplettera med någon uppgift om exempelvis ungefärliga åtgärder och tidsplan för arbetet i Sandaparken. Kommer det ske inom en snar framtid? Med tanke på problemet med översvämningar i Djupbäcken och transport av föroreningar via dagvatten skulle det annars kunna vara motiverat att ytterligare verka för lokalt omhändertagande av dagvatten även inom denna detaljplan.

Skuggstudier och utredning om högre byggnadsvolymer

I samband med den tidigare undersökningen om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så yttrade sig Länsstyrelsen Västerbotten.

Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande att *"Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att särskilt fokus i detaljplanearbetet ska ligga på buller, dagvatten inklusive miljö kvalitetsnormer för vatten samt skuggstudie. Detaljplanen medger större och högre byggnadsvolymer vilket påverkar stadsbilden. Länsstyrelsen önskar att kommunen också utreder detta på ett noggrant sätt."*

Bebyggelsen kring planområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i två eller tre våningar samt fristående villor i två plan. Aktuell detaljplan medger bland annat en byggnad med en högsta nockhöjd på 33 meter, där det idag står en betydligt lägre byggnad i två våningar. På andra sidan Östra kyrkogatan finns den enda byggnaden i området som idag avsevärt avviker i höjd, en byggnad som i detaljplan 2480K-P12/34 (med tillägg 2480K-P2017/1) är reglerad i högsta byggnadshöjd till 26,5 m. Länsstyrelsen anser att kommunen gärna kunde utvidga sitt resonemang kring hur tillkommande punkthus påverkar stadsbilden, eller i alla fall inkludera befintlig byggnad inom Västra Bäckgården 56 och övrig kringliggande bebyggelse i skuggstudien. Bland närboende (och andra delar av allmänheten) är det inte självklart att man har vana att läsa detaljplaner. Skuggstudier och andra volymstudier är ett lättare sätt att bilda sig en uppfattning om planerad bebyggelse.

Skuggstudien i planbeskrivningen är gjord på ett sådant sätt att närliggande byggnader inte kastar någon skugga, såsom de saknade höjd. Länsstyrelsen anser att kommun borde komplettera med en skuggstudie som visar alla byggnaders ackumulerade skuggeffekt på närområdet.

Kommentar

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen noterar att Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap.

10 § PBL

Kommunen noterar att Länsstyrelsen med nu kända förhållanden bedömer att ett antagande av detaljplanen inte kommer prövas.

Dagvatten

Åtgärderna i Sandaparken är enligt VAKIN budgeterade att projekteras och genomföras under 2025 och 2026. I Sandaparken kommer det tillskapas en fördröjningsyta inrymmandes 3200 m³. Åtgärden syftar till att avlasta dagvattennätet. Sandaparken ligger nedströms relativt planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om tänkt tidplan för genomförande av arbetet i Sandaparken.

Det planeras även åtgärder i Sandbackaparken, lokaliserat uppströms relativt planområdet. Åtgärderna i Sandbackaparken är budgeterade till att projekteras och genomföras under 2025/2026. Åtgärderna i Sandbackaparken planeras inrymma 3200 m³.

Skuggstudier och utredning om högre byggnadsvolymer

Efter samråd har höjden för radhusen på innergården sänkts med två meter i nockhöjd och getts ett indrag på den översta våningen med två meter för den fasad som vetter österut. Byggnadskroppen har även förskjutits mer västerut för att få ett ökat ljusinsläpp på innergården. De åtgärder som har vidtagits anses vara tillräckliga för att få in bra ljusinsläpp och för att inte skugga omgivande bebyggelse på ett oacceptabelt sätt.

Beträffande den högre volymen ut mot Östra Kyrkogatan så har nockhöjden sänkts med tre meter. Text och illustrationer har reviderats i planbeskrivningen under avsnittet "Förändringar och konsekvenser".

Vidare regleras nu nockhöjder för tillkommande bebyggelse relativt nollplanet för tillkommande bebyggelse. Detta för att undvika tolkningssvårigheter beträffande vilken yta som ska utgöra medelmarknivån invid byggnaderna.

Lantmäteriet

För planområdet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

De två befintliga tomtindelningarna 2480K-39/1962 och 2480K-95/1945 som berörs av planen måste tas upp under gällande detaljplaner. Planen medför att delar av dessa tomtindelningar upphör att gälla. Planområdesgränsen är lagd i befintliga fastighetsgränser som är fastslagna enligt tomtindelningarna. Lantmäterimyndigheten bedömer att resterande delar av tomtindelningarna kan finnas kvar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Befintlig nätstation inom Mulbetet 21 är ej omnämnd i planbeskrivningen och blir troligen inte planenlig med ö2 i plankartan. Till denna kan finnas allmänna ledningar som ej behandlats (markreservat u).

Planbeskrivning

Under plangenomförande fastighetsbildning: 'Parkeringsgarage behöver lösas antingen genom gemensamhetsanläggning eller genom fastighetsbildning.' Detta är vagt beskrivet vad som menas. Rättighet till parkeringsplats för en fastighet som inte inrymmer det underjordiska parkeringsgaraget kan behöva lösas t.ex. genom upplåtelse av officialservitut/gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättning. Detta kommer ingå i prövning i lantmäteriförrättning om fler än en fastighet ska finnas inom planområdet.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Under plangenomförande fastighetsbildning: Ordval, "byggnader" i stället för "husen".

Kommentar

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats med information om de två gällande tomtindelningsplanerna i enighet med Lantmäteriets yttrande.

Text under plangenomförande fastighetsbildning har förtydligats.

Ordvalet "husen" under plangenomförande fastighetsbildning i planbeskrivningen har ändrats till "byggnader"

Plankarta med planbestämmelser

Dialog har förts med Umeå energi som uppger att de önskar flytta nätstationen. Planen har justerats för att medge en sådan flytt ut mot Krokvägen. Nätstation och kablar ligger kvar i befintligt läge med stöd av befintligt avtalsservitut tills det att Umeå Energi tar initiativ till en sådan flytt.

Skanova (Telia Company AB)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte av rubricerat planförslag.

Postnord

Postnord uppger att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordning ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kommentar

Umeå kommun noterar synpunkten och framför yttrandet till byggherren.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har erbjudits tillfälle att yttra sig, men ej inkommit med yttrande.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande kommentarer.

Dagvatten

Av den dagvattenutredning som gjorts framgår att planerad exploatering kommer medföra en ökad hårdgörandegrad inom planområdet. Genomförda flödesberäkningar visar att dimensionerande flöden vid ett 20-årsregn ökar från ett befintligt flöde och nästan fördubblas för planerad situation om inga fördröjningsåtgärder vidtas. Ökade flöden av dagvatten vid förtätning inom Haga bidrar till ökad risk för översvämning längs ett flödeskänsligt vattendrag som Djupbäcken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser därför att det är viktigt att någon av de fördröjnings- och reningsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs, och att påverkan på Djupbäcken blir så liten som möjligt.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten (Umeälven) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Buller

Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) uppfylls vid fasad för samtlig planerad bebyggelse. Trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid de planerade flerfamiljsbostädernas västra fasader och vid gårdshusets samtliga fasader. Därför bör gemensam uteplats placeras där.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN buller överskrids.

Kommentar

Tillstyrkandet noteras.

Dagvatten

Se kommunens kommentar till Länsstyrelsens yttrande om dagvatten, sida 3. I övrigt uppmuntras fastighetsägaren att genomföra ytterligare åtgärder, men de regleras inte i detaljplanen.

Buller

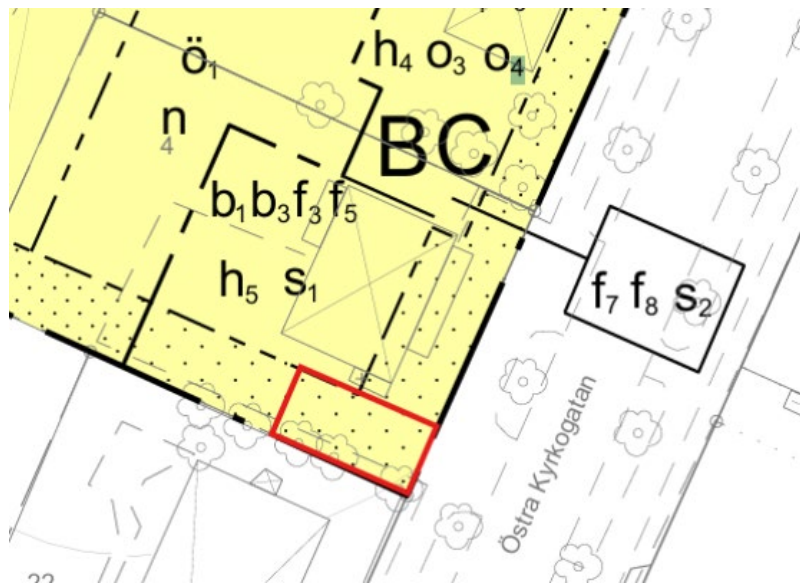
Förslaget om en gemensam uteplats nämns i planbeskrivningen och intentionen är att en sådan kommer på plats i samband med byggnation. Uteplats regleras inte i detaljplanen men ytor finns för att möjliggöra det.

Tekniska nämnden/gator och parker

Trafik och gata

Tekniska nämnden ställer frågan om sopbilen måste passera genom området (infart Östra Kyrkogatan, utfart Krokvägen) eller om sopbilen skulle kunna använda Krokvägen som både in-och utfart och ha möjlighet att vända på området?

Tekniska nämnden föreslår att detaljplanen, för att inte ge förutsättningar till en in- och utfart vid Östra Kyrkogatans södra, idag befintliga, infart vid Mulbetet 4 ges ett infartsförbud. Detta för att boende ska använda den tilltänkta infarten från Krokvägen till det underjordiska garaget. Infartsförbud bör endast omfatta södra delen om tilltänkt bebyggelse på Mulbetet 4 mot Östra Kyrkogatan. Se rödmarkerat område.

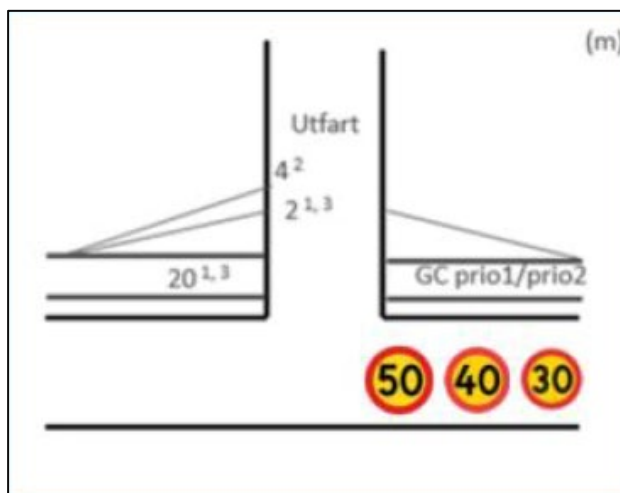


Tekniska nämnden uppmärksammar om att det i planbeskrivningen uppges att skyltad hastighet längs Östra Kyrkogatan är 30 km/h. Noterad hastighet enligt NVDB (nationell vägdatabas) är 40 km/h. Krokvägens skyltade hastighet är 30 km/h enligt NVDB.

Tekniska nämnden menar att sikttriangel vid utfart från parkeringsgarage ska vara minst 3,5*3,5 meter samt att det är viktigt att säkerställa att det finns ett vilplan att stanna på för att invänta trafik vid ut- och infart.

För in- och utfart från Krokvägen som leder till det planerade underjordiska garaget ser Tekniska nämnden helst att utfarten placeras på den norra

delen för att sikten ska förbättras. Då utfarten ligger i en kurva och trafiken kommer öka ser vi ett behov av en förbättrad sikt. Vi förordar därför en sikttriangel med måtten 2 meter in på området och 20 meter norrut längs med Krokvägen, se figur nedan. Mest lämplig placering av in- och utfart är där träden står idag. En normal in- och utfart till bostadsområde är 5,5 meter så det är inte aktuellt att använda hela ytan för in- och utfart. Tekniska nämnden förordar därför att man sätter utfartsförbud på den södra delen av ytan som inte krävs för in- och utfart.



Park och natur

I avsnittet "Förändringar och konsekvenser" på sida 26 i planbeskrivningen beskrivs närheten till parker och grönområden i samband med hur stor planområdets friyta är. Det sammanfattas också i samma avsnitt att dessa grönområden är en möjlighet för boende att utnyttja för de som behöver tillgång till större friytor. Förtätning, som sker på många håll i staden, innebär ofta mindre bostadsgårdar och ökat nyttjande av parkytor, som leder till ökat slitage. Allmän platsmark kan inte och ska inte kompensera för otillräckliga bostadsgårdar. De kvaliteter och funktioner som park- och naturmark erbjuder motsvarar inte de som bör finnas på en bostadsgård. Därför bör friytan göras större, samt bör man vara uppmärksam på att kvaliteten på grönskan kan påverkas av att det är en gård på bjälklag.

I planbeskrivningen under rubriken "Friytor" står att friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Parken vill värna en god bebyggd miljö för de boende genom att lyfta att friyta på bjälklag ska vara planteringsbar med buskar och mindre träd för att skapa en god rumsverkan, ett bättre mikroklimat (behagligare friyta att vistas på) och ge de boende möjlighet att följa årstidsväxlingarna. För att få varierande terräng- och vegetationsförhållanden är det viktigt att ta i beaktning att planteringar på bjälklag behöver mer bevattning för att klara mer extrema förhållanden, avsaknad av grundvatten och mindre jordvolym. Bjälklag ska tåla den extra belastning som både jorddjup, växtlighet, bevattning samt nederbörd ger i enlighet med Vinnovas; "Grönatak-handboken". Planbeskrivningen redogör för att byggnadernas placering medför goda solförhållanden (s. 26). Dock visar solstudierna på sida 28 och 29 att det inte blir mycket sol på friytan, speciellt inte den östra delen. Det kan därför vara

relevant att se över utformningen av denna del för att skapa en mer attraktiv och funktionell bostadsgård. Dessutom verkar den centralt placerade bostadslängans fasader ofta vara skuggade, vilket kan påverka både bostädernas ljusinsläpp och trivseln på gården.

Kommentar

Trafik och gata

Förslagen om renhållningsfordons framkomlighet och tillgänglighet i området bedöms inte kunna tillgodoses då utrymme saknas. Förslaget kommer att utgå från den utförda körspårstudien som ligger till grund för planförslaget.

Ambitionen är att in- och utfart ska ske via Krokvägen. Utfartsförbud kommer inte regleras då planområdet inte omfattas av allmän gata. Reglering sker enligt trafikföreskrifter. Dock regleras ytan i söder med en n2-bestämmelse som reglerar att marken inte får användas som bilparkering eller som en ramp till underjordiskt garage. Detta leder i praktiken till att det inte heller kommer att anläggas någon in- och utfart från underjordiskt garage mot Östra Kyrkogatan.

Information om sikttriangel har förts vidare till fastighetsägare. Sådan utfarts exakta position är inget som regleras i planförslaget. Yttrandet om sikt och sikttriangel vid utfart har hörtsammats och illustrationsplanen har uppdaterats.

Park och natur

Text om kompensation för friytor har tagits bort. Den östra innergården har gjorts större då byggrätt som avgränsar västra och östra innergården har flyttats västerut. Bestämmelse om bjälklag har tagits bort i granskningshandlingarna då det inte kan regleras utifrån gällande lagstiftning i plan- och bygglagen. Text om ett planterbart bjälklag har lagts till under "Grönstruktur och rekreation" tillsammans med en principfigur.

Planförslagets konsekvenser av sol- och skuggförhållanden anses ha förbättrats vid de senaste revideringarna. Den östra delen av innergården har fått in mer ljus på grund av att radhusen justerats 2 meter åt väster, getts en 2 meter lägre nockhöjd samt att översta våningen har getts ett indrag på två meter från underliggande fasadliv.

Umeåregionens brandförsvar

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

Kommentar

Det saknas lagstiftning för att reglera tekniska egenskapskrav. Frågan hanteras i en bygglovsansökan och i dialog med byggherren. Detaljplanen är justerad till att möjliggöra för en flexibel placering av hus för hantering av avfall. Detta i syfte att ha en större flexibilitet inför eventuella åtgärder på

innergård som även ska kunna möjliggöra relevanta räddningsvägar/uppställningsplatser som fungerar för räddningstjänstens krav.

Umeå Energi AB

Umeå Energi har uppgett att de inte har något att erinra avseende fjärrvärme, el eller bredbandsledningar.

Kommentar

Lantmäteri uppmärksammade dock kommunen på att det finns en nätstation inne i planområdet. Nätstationen ägs av Umeå Energi.

Dialog har förts med Umeå Energi AB som uppger att de önskar flytta nätstationen. Planen har justerats för att medge en sådan flytt ut mot Krokvägen. Nätstation och kablar ligger tills vidare kvar i befintligt läge med stöd av befintligt avtalsservitut tills det att Umeå Energi tar initiativ till en sådan flytt.

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin) – Vatten

Vakin har inget att erinra.

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin) – Avfall och återvinning

Vakin beskriver i sitt yttrande att det är viktigt att säkerställa att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten bör avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter.

Kommentar

En körspårstudie har tagits fram som visar på en god framkomlighet och att detaljplanen medger lösningar för genomfart där sopbilen inte behöver backa.

Västerbottens Museum AB

Västerbottens museum bedömer att tillbyggnaden är olämplig ur kulturmiljösynpunkt. Västerbottens museum uppger att bedömningen utgår främst av den kumulativa effekt som det planerade punkthuset utgör i relation till de högre byggnadsvolymer som under senare tid omformat stadssiluetten. Utifrån ett kulturmiljöperspektiv rekommenderar Västerbottens museum att volymer minskar i höjd eftersom de skulle innebära att de negativa effekterna på kulturmiljön minskar.

Västerbottens museum yrkar på avslag för detaljplaneförslaget.

Kommentar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum.

Justeringar som gjorts för punkthuset efter samråd är att punkthusets nockhöjd har minskats med 3 meter, vilket reglerar huset till ungefär samma nockhöjd som befintligt högre hus vid Östra Kyrkogatan 64. Vidare har radhusbebyggelsen inne i planområdet fått en lägre nockhöjd samt gjorts mindre djupa.

Yttrande 1

Avsändaren av yttrande 1 uppger att yttrandet kommer från "boende i närområdet".

Avsändaren av yttrande 1 menar att alla boende i närområdet påverkas negativt genom ökad insyn från framför allt höghusen. Vidare menar avsändaren att solen kommer att skymmas, luftkvalitén kommer att försämrats och ljudföroreningarna öka med mer människor och trafik i området. Avsändaren av yttrande 1 menar vidare att risken för incidenter mellan bilar, cyklister och gångtrafikanter ökar om det blir nedfart till garage från Östra Kyrkogatan. Avsändaren beskriver också att det är många barn och ungdomar som använder cykel och gångbanan till och från skola och idrottsaktiviteter.

Avsändaren menar att det antagligen kommer att bli ökade problem med översvämningar i samband med häftiga skyfall. Avsändaren uppger att flertalet fastighetsägare på samrådsmötet berättade att deras källare svämmas över varje år och att de kände en oro inför ett ännu högre tryck på dagvattenssystemet. Avsändaren uppger att hen tycker synd om de som bor intill de planerade husen och hoppas att de kompenseras för det prisfall de enligt avsändaren kommer få på sina hus vid en försäljning.

Vidare uppger avsändaren att det är sorgligt att stadsdelens karaktärsdrag inte bevaras med låga öppna kvarter och är kritisk till att kommunen och byggbolagen är så angelägna om att bygga högt och fult.

Avsändaren menar att höghuset som byggdes intill Coop för några år sedan har lett till mer insyn, skuggning och förfulning och har inneburit en klar försämring för de som bor i närheten och önskar att kommunen visar hänsyn genom att bygga lägre.

Kommentar

Angöring är inget som kommer att regleras i denna detaljplan. Dock regleras yta i söder inom planområdet med en n2-bestämmelse som reglerar att marken inte får användas som bilparkering eller som en ramp till underjordiskt garage. Detta leder i praktiken till att det inte heller kommer att

anläggas någon in- och utfart från underjordiskt garage mot Östra Kyrkogatan.

Vakin har budgeterade åtgärder för förbättring av dagvattenproblematiken inom området genom åtgärder i Sandaparken och Sandbackadammen. Åtgärder kommer enligt Vakin att ske under 2025 och 2026.

En eventuell grundvattenreglering regleras genom miljöbalken med Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet.

Förslaget kommer leda till en viss ökad insyn och skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Gällande det höga husets höjd harnockhöjden nu sänkts med 3 meter relativt det förslag som var ute på samråd. Det bidrar till ett bättre ljusinsläpp och mindre skuggning, framför allt vid höst- och vårdagjämning.

Gällande gårdsbebyggelsen har skalan minskats ner både beträffande husens höjd och djup.

Yttrande 2

Privatperson 2 bor i anslutning till planområdet. Privatperson 2 menar att det inte är lämpligt att tillkommande trafik till planområdet ska angöra via Solvändan (Solvändan är ett gatunamn). Privatperson 2 menar att Solvändan redan idag har livlig trafik med bilister, cyklister och fotgängare. Vidare menar privatperson 2 att Solvändan vid lunchtid nyttjas av skolelever från närbelägna skolor. Privatperson 2 uppger att byggnaderna på Solvändans västra sida ligger väldigt nära gatan med både buller och luftföroreningar till följd.

Privatperson 2 menar att det är lämpligare att dra trafiken till de nya fastigheterna via Östra Kyrkogatan. Om det inte är möjligt med en anslutning från Östra Kyrkogatan menar privatperson 2 att det är rimligare att dra in trafiken via Norra Ersmarksgatan och Vretgatan mot Krokvägen. Detta då Ersmarksgatan redan är en bred väg avsedd för större mängder trafik.

Kommentar

Angöring är inget som kommer att regleras i denna detaljplan. Dock regleras yta i söder inom planområdet med en n2-bestämmelse som reglerar att marken inte får användas som bilparkering eller som en ramp till underjordiskt garage. Detta leder i praktiken till att det inte heller kommer att anläggas någon in- och utfart från underjordiskt garage mot Östra Kyrkogatan.

Yttrande 3

Privatperson 3 bor i anslutning till planområdet. Privatperson 3 menar att det inte är lämpligt att tillkommande trafik till planområdet ska angöra via Solvändan (Solvändan är ett gatunamn). Privatperson 3 menar att

Solvändan redan idag har livlig trafik med bilister, cyklister och fotgängare. Vidare menar privatperson 3 att Solvändan även nyttjas av skolelever från närbelägna skolor. Privatperson 3 uppger att angöring via Solvändan är en längre väg relativt de alternativ som privatperson 3 förespråkar, vilket leder till ökat buller och luftföroreningar.

Privatperson 3 hänvisar till att en angöring till planområdet via Norra Ersmarksgatan/Vretgatan även uppmuntrar ökat nyttjande av befintlig kollektivtrafik samt att angöring via Norra Ersmarksgatan/Vretgatan är lämpligare ur ett hållbarhetsperspektiv.

Sammanfattningsvis argumenterar privatperson 3 för att Solvändan inte lämpar sig för ökad trafikbelastning, utan hänvisar till att angöring till planområdet bör ske antingen via Östra Kyrkogatan eller via Norra Ersmarksgatan/Vretgatan.

Kommentar

För svar angående angöring till planområdet se kommunens kommentarer till Yttrande 2.

Yttrande 4

Privatperson 4 bor i anslutning till planområdet och uppger att trafiken har ökat kraftigt sedan de flyttade in 1998. Privatperson 4 menar att det inte är lämpligt att tillkommande trafik till planområdet ska angöra via Solvändan (Solvändan är ett gatunamn). Privatperson 4 uppger att byggnaderna på Solvändans västra sida ligger väldigt nära gatan med både buller och luftföroreningar till följd. Privatperson 4 menar att det är lämpligare att dra trafiken till de nya fastigheterna via Östra Kyrkogatan än att öka trafiken på smågator i närheten.

Kommentar

För svar angående angöring till planområdet se kommunens kommentarer till Yttrande 2.

Yttrande 5

Privatperson 5 uppger att denne är närboende med utsikt över planområdet. Privatperson 5 anser att 9 våningar är för högt och att höjden bör begränsas för att hålla kvar den befintliga stadsbilden. Privatperson 5 anser att max 3–4 våningar bör byggas för att smälta in med befintlig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan som idag framför allt består av 2–3-våningshus. Det enda undantaget från dessa 2-3 våningshus är det höga hus som finns vid COOP. Privatperson 5 anser att detta hus är för högt och bryter av stadsbilden och skuggar mycket. Privatperson 5 är positiv till radhus och lokaler för affärsverksamhet.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att området som helhet fortfarande kommer att ha ett dominerande inslag av bebyggelse i 3–4 våningar men kommer att kompletteras med det föreslagna punkthuset som blir ungefär lika högt som punkthuset på andra sidan gatan. Kommunen anser att det föreslagna punkthuset fyller ett syfte i och med att det förbättrar områdets stadsrum och möjlighet till centrumanvändning.

Gällande det höga husets höjd har nockhöjden nu sänkts med 3 meter relativt det förslag som var ute på samråd. Det bidrar till ett bättre ljusinsläpp och mindre skuggning, framför allt vid höst- och vårdagjämning.

Gällande gårdsbebyggelsen har skalan minskats ner både beträffande husens höjd och husens djup.

Förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Yttrande 6

Privatperson 6 motsätter sig detaljplanen.

Kommentar

Kommunen noterar inkommen synpunkt.

Yttrande 7

Privatperson 7 uppger att de bor granne med planområdet. Privatperson 7 menar att de kommer att störas av buller och damm under byggtiden med alla transporter som kommer att passera utanför deras altan. Privatperson 7 önskar därför att Umehem uppför ett bullerplank som skydd.

Vidare uppger privatperson 7 att avloppssystemet på Solvändan blivit tätt ett par gånger, och att det därför bör vara lämpligare att ansluta avloppet till Östra Kyrkogatan i stället.

Privatperson 7 menar att snöröjning kan bli ett problem då det inte kommer finnas så mycket plats för snölager. Vidare menar privatperson 7 att utfart från Solvändan och Norra Ersmarksgatan mot Sandaparken kan bli ett problem då sikten är väldigt dålig, speciellt från Solvändan.

Kommentar

Under byggtiden är det troligt att påverkan tidvis bli stor med störande buller och tung trafik, vilket många gånger gör det både störande för kringboende och besvärligare att vistas i gatumiljön. Detta är samtidigt inget hinder för genomförandet av planen eftersom byggnationen sker under en begränsad tid och inte kan hanteras eller regleras i detaljplanen. Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren.

Gällande avloppssystemet regleras inte detta i detaljplanen. Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren samt till Vakin.

Snöupplag kommer att kunna anordnas inom de egna fastigheterna.

Kommunen gör bedömningen att trafiken kommer ha en liten påverkan när projektet är genomfört.

Yttrande 8

Privatperson 8 bor i direkt anslutning till planområdet och uppger att det i dagsläget är minimalt med trafik i området och att deras fastighets norra sida idag är mycket tyst och lugn.

Under byggtid

Privatperson 8 ser en risk för betydande miljöpåverkan avseende buller, vibrationer, beskuggning och förändrad dag- och grundvattensituation. Privatperson 8 uppger att det är flera i deras fastigheter som dagligen arbetar hemifrån. Med kontor mot en framtida byggarbetsplats så kommer deras arbetssituation att påverkas av byggbuller och vibrationer. Utöver detta befärar privatperson 8 även ökade avgasutsläpp från fordonstrafik från byggarbetsplatsen.

Privatperson 8 menar att det finns risk för sprickbildning på intilliggande byggnader under eventuell sprängning och pålning om marken sätter sig vid utgrävning av området. Privatperson 8 vill veta hur intilliggande byggnader kommer att kontrolleras gällande sprickbildning, sättningar etc. innan, under och efter byggtiden.

Grundvatten och dagvatten

Privatperson 8 menar att grundvattensituationen i området bör utredas då förändring av grundvattennivån och bortledning av grundvatten innebär vattenverksamhet och tillstånd enligt 9 kap. Miljöbalken. Privatperson 8 ställer sig kritisk till antagandet i dagvattenutredningen om att risken för bortledande av grundvatten är låg. Privatperson 8 ser en betydande risk för grundvatteninträngning till deras fastigheter då detta har hänt tidigare. Privatperson 8 efterfrågar att grundvattennivån fortlöpande kontrolleras, att det klargörs hur problemet ska åtgärdas samt att det tydliggörs vem som har ansvaret om grundvattennivån stiger och påverkar deras fastigheter.

Privatperson 8 menar att det behöver förtydligas vilka åtgärder det är som planeras i Sandaparken och på vilket sätt det förbättrar dagvattensituationen vid det förändrade planområdet innan en detaljplan kan antas.

Privatperson 8 menar att dagvattnets avledningskapacitet i området söder och sydväst om detaljplaneområdet har varit undermålig. På grund av detta har det enligt privatperson 8 uppstått översvämning i källarplan på fastigheter söder om planområdet. Privatperson 8 anser att detta behöver undersökas och att det behöver vidtas åtgärder innan en detaljplan kan antas.

Trafikpåverkan efter färdigställt projekt

Privatperson 8 menar att det ökade flödet av trafik kommer resultera i ökade halter av avgaser, vibrationer och en ökad mängd dammpartiklar i deras fastigheter.

Beskuggning, insyn och övrig påverkan

Privatperson 8 menar att den planerade bebyggelsen är för hög i förhållande till den befintliga bebyggelsen och att den bryter mot områdets karaktär och att den kommer att överskugga befintlig bebyggelse på västra sidan av Östra Kyrkogatan. Privatperson 8 menar vidare att den planerade bebyggelsen kommer leda till en markant ökad insyn. Privatperson 8 menar att de, om detaljplanen ändå godkänns, vill se ett permanent insynsskydd som bekostas och underhålls av fastighetsägare till Mulbetet 4, 5 och 21.

Privatperson 8 menar att deras tomter kommer få en ökad beskuggning och minskat ljusinsläpp, och att beskuggningen kommer att bli i det närmaste total fram till 09.00 på morgonen.

Privatperson 8 menar att detaljplanen, om den antas, kommer leda till en betydande värdeminskning och undrar därför hur detta kommer att ersättas.

Kommentar*Under byggtid*

Under byggtiden är det troligt att påverkan tidvis bli stor med störande buller och tung trafik, vilket många gånger gör det både störande för kringboende och besvärligare att vistas i gatumiljön. Detta är samtidigt inget hinder för genomförandet av planen eftersom byggnationen sker under en begränsad tid och inte kan hanteras eller regleras i detaljplanen. Synpunkten förs vidare till fastighetsägaren.

Detaljplanen reglerar inte grundläggningsmetod för byggnaderna. Dock kan kommunen vid behov ställa krav i bygglovsskedet på att den som ska bygga gör en platsspecifik geoteknisk utredning för att verifiera de befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämplig grundläggningsmetod. Kommunen kan även kräva att en riskanalys med avseende på omgivningspåverkan upprättas om detta bedöms nödvändigt. Vidare är det byggherrens ansvar att markarbeten inom planområdet inte orsakar skadlig påverkan på omgivningen. Det regleras i Boverkets byggregler avsnitt 2:4. Där står det bland annat att skaderisker som kan uppstå vid schakt, pålning eller sprängning ska förebyggas.

Grundvatten och dagvatten

Gällande grundvatten och dagvatten se kommunens kommentar till yttrande 1.

Trafikpåverkan efter färdigställt projekt

Den ökade biltrafiken som detaljplanen förväntas generera bedöms vara marginell i förhållande till den befintliga medeldygnstrafiken i området.

Beskuggning, insyn och övrig påverkan

Planförslaget kommer att tillåta en högre exploatering än tidigare. Kommunens bedömning är att tillkommande bebyggelse kommer att komplettera det befintliga punkthuset och skapa ett värde i området.

Förslaget kommer leda till en viss ökad insyn och skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör, och att förändringarna inte innebär en betydande olägenhet för de som berörs. Kommunen kommer således inte reglera in en skyldighet att uppföra ett permanent insynskydd.

Gällande det höga husets höjd harnockhöjden nu sänkts med 3 meter relativt det förslag som var ute på samråd. Det bidrar till ett bättre ljusinsläpp och mindre skuggning, framför allt vid höst- och vårdagjämning.

Gällande gårdsbebyggelsen har skalan minskats ner både beträffande husens höjd och djup.

Kommunen kommer inte ersätta någon fastighetsägare.

Yttrande 9

Privatperson 9 reserverar sig mot höjden på höghuset ut mot Östra Kyrkogatan. Privatperson 9 uppger att höjden verkar beskrivas som lägre jämfört med "Tenton-huset". Privatperson 9 menar vidare att planförslaget troligen är bra för området på längre sikt. Privatperson 9 anser att affärsytan bör användas till något med en funktion för området.

Kommentar

Umeå kommun förstår det som att när privatperson 9 hänvisar till "Tenton-huset" menar privatpersonen det högre huset på Östra Kyrkogatan 64. I samrådet möjliggjorde planförslaget uppförande av ett punkthus på 33 meter i nockhöjd. Inför granskningen har nockhöjden sänkts med 3 meter, men relaterar nu till nollplanet. Därmed får punkthuset ungefär samma nockhöjd som befintligt punkthus på Östra Kyrkogatan 64.

Detaljplanen kan inte styra vilken målgrupp som framtida eventuell affärsyta ska rikta sig mot.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras i huvudsak på följande punkter:

Plankartan

- Nockhöjder har minskats för den högre byggnaden ut mot Östra Kyrkogatan samt för gårdsbebyggelsen centralt inom planområdet.
- Nockhöjder för tillkommande bebyggelse relateras till nollplanet.
- Gårdsbebyggelsen har reglerats till att få en mindre djup byggnadskropp.
- Gårdsbebyggelse har förskjutits västerut.
- Gårdsbebyggelse får en bestämmelse som reglerar att det ska finnas indrag på översta våningen.
- Gårdsbebyggelse ges en bestämmelse som reglerar vertikalt indrag.
- Reglering om bjälklag är borttaget.
- Yta för transformatorstation har lagts till [E₁].
- Regleringar som styr möjligheten att förse marken med komplementbyggnader, byggnader samt anläggningar har justerats [Ö₁-Ö₃].
- Regleringar som styr takvinklar har reviderats.
- Bestämmelser som reglerar balkonger har reviderats.
- Bestämmelse som reglerar byggnadernas utseende har justerats från att reglera att byggnaderna ska utföras i "matta material" till att nu istället regleras till att istället styra glansgraden i färgen på fasadmaterialet.
- Tillagd egenskapsbestämmelse: Översta våningen ska utformas med ett indrag på minst 2 meter från underliggande fasadliv för fasad som vetter mot öster.
- Reglering som styr möjligheten att använda marken i söder som bilparkering eller som en ramp till det underjordiska garaget har lagts till.
- Tillagd egenskapsbestämmelse på innergården: Största byggnadsarea är 50 m².
- Bestämmelse om att 50 % av sockelvåningens fasad ska bestå av trämaterial har tagits bort.
- Begreppet "källarvåning" har bytts ut till "källarplan".
- Bestämmelse som reglerar parkering på innergård har omformulerats samt definierats till bilparkering.
- Begreppet "tydligt" har tagits bort ur reglering som styr sockelvåningens utseende i relation till övriga våningsplan.

Planbeskrivning

- Syftesformuleringen har reviderats.
- Planbeskrivningen har reviderats utifrån Umeå kommuns nya mall för planbeskrivning.

- Planbeskrivningen har reviderats genomgående utifrån de ändringar av plankartan som listas ovan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med nya illustrationer som redovisar skuggbildning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelser om tomtindelningar.
- Planbeskrivningen har reviderats i dess skrivelser om friytor och planterbart bjälklag.
- Planbeskrivningen har reviderats med ny illustrationsplan som tar sin utgångspunkt i de justerade planbestämmelserna.

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2025