

## Detaljplan för fastigheten Bytesgården 9 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bytesgården 9 har upprättats av Umeå kommun, Avdelningen fysisk planering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus. Därutöver säkerställs att bostadshusen utformas stadsmässigt och med material och formverkan som harmoniserar med kringliggande bebyggelse. För att möta översiktsplanens målsättning om fler bostäder i de centrala stadsdelarna är exploateringsgraden högre inom planområdet än i angränsande bostadsmiljöer. Syftet är även att minimera risken för översvämning då planområdet ligger i ett riskområde vid skyfall.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2022-06-21 – 2022-07-11. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Allmänt

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus. Därutöver säkerställs att bostadshusen utformas stadsmässigt och med material och formverkan som harmoniserar med kringliggande bebyggelse. För att möta översiktsplanens målsättning om fler bostäder i de centrala stadsdelarna är exploateringsgraden högre inom planområdet än i angränsande bostadsmiljöer. Syftet är även att minimera risken för översvämning då planområdet ligger i ett riskområde vid skyfall.

Planen handläggs med standardförfarande.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### Förorenad mark

Det har gjorts en miljöteknisk markundersökning med avseende på bland annat metaller och oljeföreningar på fastigheten. Markundersökningen

utfördes dock innan den före detta industribyggnaden hade rivits, varpå provtagningarna placerades runtom den dåvarande byggnaden. Länsstyrelsen ser ett behov av att undersöka förekomst av föroreningar på ytan där den nu rivna byggnaden stod, det vill säga där verkstad och tryckeri fanns.

På fastigheten har det tidigare bedrivits verksamheter i form av smides- och mekanisk verkstad samt ett tryckeri. Länsstyrelsen undrar om kommunen bedömer att den genomförda miljötekniska markundersökningen täcker in de föroreningar som kan ha uppstått från dessa verksamheter? Det framgår inte i den miljötekniska undersökningen vilka kemikalier som har använts i dessa verksamheter. Länsstyrelsen saknar en bedömning av spridningsförutsättningar till grundvatten.

Inför granskning ska provtagning göras även för provpunkter där byggnaden nu har rivits. Utredningen ska även kompletteras så att den tydliggör vilka föroreningar som kan ha uppstått från den tidigare verksamheten (smides- och mekanisk verkstad samt tryckeri) samt om behov finns även kompletteras så att den redovisar resultat avseende dessa föroreningar. Kompletterande bedömning ska också göras av spridningsförutsättningar till grundvatten.

#### Dagvatten

Kommunen planerar inom den aktuella fastigheten för parkering under gårdsytan och beskriver att gårdar som placeras över bjälklag har mindre bra förutsättningar för fördröjning av dagvatten. Haga är idag ett sårbart område ur dagvattensynpunkt. Den enskilde fastighetsägaren ska ta hand om dagvatten som uppstår på den egna fastigheten och får inte göra åtgärder som ökar avledningen av vatten till grannen. Hur förutsättningarna för detta ser ut och hur detaljplanen säkerställer en hållbar dagvattenhantering framgår inte av planhandlingarna. Inför granskning ska detta beskrivas samt om behov finns säkerställas med relevanta planbestämmelser.

#### Råd enligt 2 kap. PBL – Allmänna intressen

#### Buller

Det föreslagna planområdet är lokaliserat till ett bullerutsatt läge. Den bifogade bullerutredningen visar på överskridanden av riktvärden vid fasad närmast Rothoffsvägen. Detaljplanen hanterar bullerproblematiken genom att ställa krav på riktvärden avseende så kallad "tyst sida" för hälften av bostadsrummen i lägenheter större än 65 kvm. När det gäller gavlarna för byggrätten närmast Rothoffsvägen framgår det inte tydligt att problematiken med buller kan vara mer svårhanterlig här i och med att två av tre ytterväggar i dessa lägen kommer att vara utsatta för bullernivåer över riktvärdet 60 dB dygnsekvivalent ljudnivå. Den ena gaveln är också i norrläge. Inför granskning bör planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av detta, samt beskrivning av hur detta kan hanteras.

### Friyta

Av planbeskrivningen framgår att om hela byggrätten utnyttjas så uppfyller inte detaljplanen översiktsplanens rekommendation om andel friyta. Det framgår dock inte tydligt hur stor andel friyta som beräknas vara möjlig att tillskapa inom fastigheten. Inför granskning bör planbeskrivningen kompletteras med detta.

Det beskrivs att undantag från riktlinjerna om friyta kan prövas förutsatt att behovet av friyta tillgodoses på ett kvalitativt sätt. Hur detaljplanen säkerställer en sådan kvalitativ friyta framgår dock inte. Inte heller vad som gör friytan mer kvalitativ. De egenskaper för friytan som beskrivs är sådana som länsstyrelsen bedömer bör eftersträvas generellt för friytor.

### Dagsljus

Det är bra att kommunen tagit fram en skuggstudie. Det vore även önskvärt att kommunen utvecklade resonemangen avseende bedömningen av ljusförhållandena. Vilka dagsljuskvaliteter skapas exempelvis på tillkommande bostäders friyta?

### Sulfidjord

Ifall markarbeten innebär en sänkning av grundvattenytan finns risk för oxidation av sulfidjordar. Detta kan leda till en ökad belastning av sulfat som har försurande verkan och därmed även kan ge en ökad belastning av metaller till omgivande recipient. I planbeskrivningen anges att ifall sulfidjord påträffas ska denna omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att även säkerställa detta med planbestämmelse.

### Kulturmiljö

Som framgår av planbeskrivningen angränsar planområdet till ett egnehemsområde utbyggt på 1940-talet som i Byggnadsordning för Haga – Sandbacka pekats ut som en värdefull bebyggelsemiljö. Med beaktande av detta samt utifrån hänsynstagande till övrig befintlig bebyggelse längs Gärdesvägen bedömer Länsstyrelsen att nya bostäder längs Gärdesvägen inte bör tillåtas en högre byggnadshöjd än övrig bebyggelse längs denna väg, det vill säga 9,5 meter byggnadshöjd som högst. Att tillåta högre byggnader, så som planförslaget gör, i anslutning till Rothoffsvägen bedöms däremot lämpligt. Karaktären hos befintlig bebyggelse längs Gärdesvägen respektive Rothoffsvägen ställer helt olika krav på ny bebyggelse längs dessa. Även karaktären och funktionen för de respektive vägarna är helt olika, vilket ytterligare bidrar till de vitt skilda förutsättningarna för ny bebyggelse gällande lämpliga volymer och gestaltning i anslutning till dessa gaturum. Detta med beaktande av såväl kulturmiljö som stadsbild samt den funktion och det liv som ska finnas mellan husen.

### Miljökvalitetsnorm vatten

Som framgår av planbeskrivningen så är Djupbäcken inte upptagen i VISS, varken som vattenförekomst eller övrigt vatten. Djupbäcken är inte formellt någon vattenförekomst, vilket bör justeras inför granskning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Magnus Agnemo med planarkitekt Sara Stomfelt som föredragande.

### **Kommentar**

#### *Förorenad mark*

*Miljö- och hälsoskydds nämnden, Umeå kommun delar Länsstyrelsens bedömning att ytterligare undersökning är nödvändig före byggnationer på fastigheten. Umeå kommun anser till skillnad från Länsstyrelsen att genomförda utredningar räcker för att konstatera att riktvärden för känslig markanvändning går att åstadkomma inom planområdet.*

*Den genomförda miljötekniska markundersökningen bedöms innefatta relevanta föroreningar. Exploateringen på grannfastigheten Bytesgården 12 har också medfört en minskning i grundvattenytans fluktuation. Föroreningen bedöms i dagsläget inte medföra ökad risk för människors hälsa och ingen akut risk för miljön. Beträffande spridningsförutsättningar till grundvatten bedömer kommunen risken för spridning som liten. Några krav på åtgärder har därför inte ställts. För att säkerställa att erforderliga åtgärder vidtas före byggnationer är plankartan försedd med villkoret [a] Startbesked får inte ges för bygglov förrän marken är säkerställd för känslig markanvändning.*

#### *Dagvatten*

*I bygglovskedet ska byggaktören redovisa marknivåer och kommunen kontrollerar i det skedet att eventuella förändringar inte har en negativ påverkan på grannfastigheter. Den övervägande delen av planområdet har bestått av hårdgjorda ytor utan någon fördröjning av dagvatten. Genomförandet av planförslaget innebär att grönytor inom fastigheten ökar som i sin tur fördröjer dagvattnet och avlastar dagvattensystemet. Avlastningen på dagvattensystemet är marginell och kommunen planerar större insatser på andra områden inom Haga där det ger mer genomslag för helheten. Till exempel arbetar kommunen med olika åtgärdsförslag för att minska översvämningsrisken längs Djupbäcken.*

*Inom planområdet kommer källare utgöra en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Plankartan är försedd med planbestämmelsen [b<sub>4</sub>] "Källarlägenheter får ej utföras" för att säkra att inga bostäder utförs under mark. I bygglovskedet ska byggaktören redovisa att nedfart till parkeringsgarage placeras på en höjdnivå som inte översvämmas vid 100-årsregn.*

*Vid markplanering är det viktigt att beakta att exploateringen inte bygger in ytterligare lågpunkter där dagvatten ansamlas och för att säkerställa att det beaktas i bygglovskedet är plankartan försedd med planbestämmelsen [n<sub>3</sub>] "Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark".*

### *Buller*

*Bullerutredningen visar generellt låga ljudnivåer inom planområdet men höga mot Rothoffsvägen. Både dygnsekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå överskrider grundkraven vilket innebär att lägenheterna i närmast Rothoffsvägen ska vara genomgående med hälften av boningsrummen mot tyst sida, alternativt att det endast utförs mindre lägenheter på högst 35 m<sup>2</sup> mot gata.*

### *Friyta*

*I planbeskrivningens avsnitt **Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering** förtydligas att byggrätter motsvarar en bruttoarea på cirka 5 000 m<sup>2</sup> ovan mark. I gällande översiktsplan rekommenderas att friytan inom kvartersmark motsvarar en tredjedel av bostädernas bruttoarea, vilket i detta fall skulle innebära en friyta om cirka 1 670 m<sup>2</sup>. Om hela byggrätten för bostäder nyttjas uppfyller detaljplanen inte denna rekommendation då friytan inom planområdet vid full utnyttjad exploatering omfattar cirka 1500 m<sup>2</sup>.*

*I planbeskrivningen motiveras avsteget:*

- *Enligt översiktsplanen kan undantag prövas förutsatt att behovet av friyta tillgodoses på ett kvalitativt sätt. Friytan inom kvarteret är sammanhållen och byggrätterna är placerade mot omgivande gator vilket bidrar till en miljö som är skyddad från buller och avgaser. Huvuddelen av bostädernas bilparkering placeras i källargarage. Genom att separera innergård från parkeringsplatser skapas förutsättningar för en extra kvalitativ friyta med goda förutsättningar för barnlek. Utöver det innebär den visuella avsaknaden av samlade parkeringsplatser att gården blir en mer harmonisk plats för avkoppling.*

### *Dagsljus*

*Under avsnittet **Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering** i planbeskrivningen har kommunen utvecklat ställningstagandet att planförslaget medger goda förutsättningar för bostäder enligt följande:*

- *Gården omgärdas av relativt höga byggnader vilket innebär att stora delar av gården är skuggad under årets mörkare månader. Till Hagaparken är gångavståndet cirka 100 meter. Parken fungerar som ett komplement till innergården vid behov av soliga utevistelser under vinterhalvåret.*

### *Sulfidjord*

*Kommunen har gjort bedömningen att det inte är nödvändigt. Hantering av sulfidjord hanteras i saneringsanmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.*

**Kulturmiljö**

*Fysisk planering delar inte Länsstyrelsens bedömning att 9,5 meter utgör ett gränssnitt som inte bör passeras med hänsyn till rådande kulturmiljö. Stadsdelen genomgår stora förändringar, där skalan succesivt ökar – i linje med kommunens planeringsmål. Bebyggelsen längs Gärdesvägen är placerad på ett ödmjukt respektavstånd från den småskaliga bostadsmiljö som återfinns på motsatt sida av gatan. Umeå kommun anser att det finns utrymme och förutsättningar för att bevara den byggnadsstil som finns väster om Gärdesvägen utan att ge avkall på planförslaget syfte att utveckla planområdet i linje med översiktsplanens intentioner.*

**Miljö kvalitetsnorm vatten**

*Djupbäcken är helt riktigt ingen formell vattenförekomst och planbeskrivningen justeras på den punkten.*

*Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.*

**SKANOVA****Yttrande**

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

**Kommentar**

*Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet som kan beröras av byggnationer. Ledningarna saknar servitut och Skanova ska bekosta eventuella undanflyttningsåtgärder.*

**Teleledning**

*Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet som kan beröras av byggnationer. Eventuella undanflyttningsåtgärder bekostas av den part som initierar åtgärden. Berörd fastighetsägare ombeds kontakta Skanova för mer utförlig information.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

**POSTNORD**

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, kostnadseffek-

tivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brev-  
bärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen  
standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 godkän-  
nande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av  
befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten  
inte börjar delas ut till adressen.

### **Kommentar**

*Informationen vidarebefordras till sökande. Postmottagning följs upp i  
bygglövskedet. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **FRITIDSFÖRVALTNINGEN**

#### **Buller:**

Nuvarande verksamhet på idrottsplatsen är känd – tillkommande nybygg-  
nationer ska anpassas till rådande idrottsplatsverksamhet. En godtycklig  
”bör rekommendation” gällande bostädernas innemiljö (fönsterisolering)  
får i detta skede inte påverka den framtida verksamheten på arenaområdet  
för att rekommendationen eventuellt inte varit hållbar över tid. Bullernivån  
vid matcharrangemang måste beräknas på anläggningens totala publikka-  
pacitet som idag är 6 422 åskådare. Till detta ska tilläggas att publik i form  
av supportrar som i regel följer med gästande lag (i högre divisionsspel) be-  
roende på serienivå ger ifrån sig mer ljud/buller än ”genomsnittsåskåda-  
ren”.

#### **Ljusföroreningar**

Planområdet gränsar till Gamliavallen med sin arena. Vid träningar och  
matcher används belysningsmaster vilka ger upphov till ljusstörningar.  
Belysningen nyttjas regelbundet under perioden mars - nov. 07.00 – 23.00

### **Kommentar**

#### **Buller**

*Bullerutredningen är reviderad med nya ingångsvärden för fotbollsmatcher  
till 6500 åskådare vilket innebär 5 dB ökning. Publikljud från skidtävlingar  
saknas för arenan och därför har bullerutredningen utgått från läktare un-  
der en WC-skidtävling i Östersund och tolkat det till Gamliavallen. Ljudni-  
våerna under idrottsevenemang bedöms vara måttliga och det är tydligt att  
Gamliavallen har bra avskärmande läktarbyggnader som förhindrar att  
ljudspridningen blir större än vad den är. Dessutom bidrar fastighetens  
byggnader till att avskärma ljudet mot innergården.*

#### **Ljusföroreningar**

*Belysningen på Gammliaavallen ska bytas ut för att uppfylla nya krav från Svenska fotbollsförbundet. Efter samrådet har Fysisk planering beställt en ljusutredning. Utredningens slutsats lyder:*

*”Både medelbelysningsnivåerna och bländtalen ligger inom acceptabla värden. Trots att ljusberäkningen visar acceptabla nivåer så kan upplevelsen, beroende på individuella förutsättningar såsom ålder och ljuskänslighet samt exakta fysiska förhållanden på platsen, ändå vara en annan. Därför bör risken av ljusstörning ändå beaktas i utformningen av bostäderna. Stora fönster och balkonger riktade mot arenan bör undvikas och läggas åt motsatt håll.”*

*Rekommendationen är inte förenlig med detaljplanens syfte att åstadkomma en stadsmässig struktur och därför kommer rekommendationen inte följas. Gällande riktlinjer för ljus uppfylls.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

## **TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER**

### 1. Trafik och gata, Drift och underhåll

Vid placering av cykelparkering mot allmän platsmark är det viktigt att utrymmet mellan byggnaden och i det här fallet gångbanan är tillräckligt. I plankartan kan man utläsa att utrymme för cykelparkering (prickad mark) mot Rothoffsvägen är ca 4 meter vilket är tillräckligt för trafiksäkerhet och drift.

### 2. Park och natur

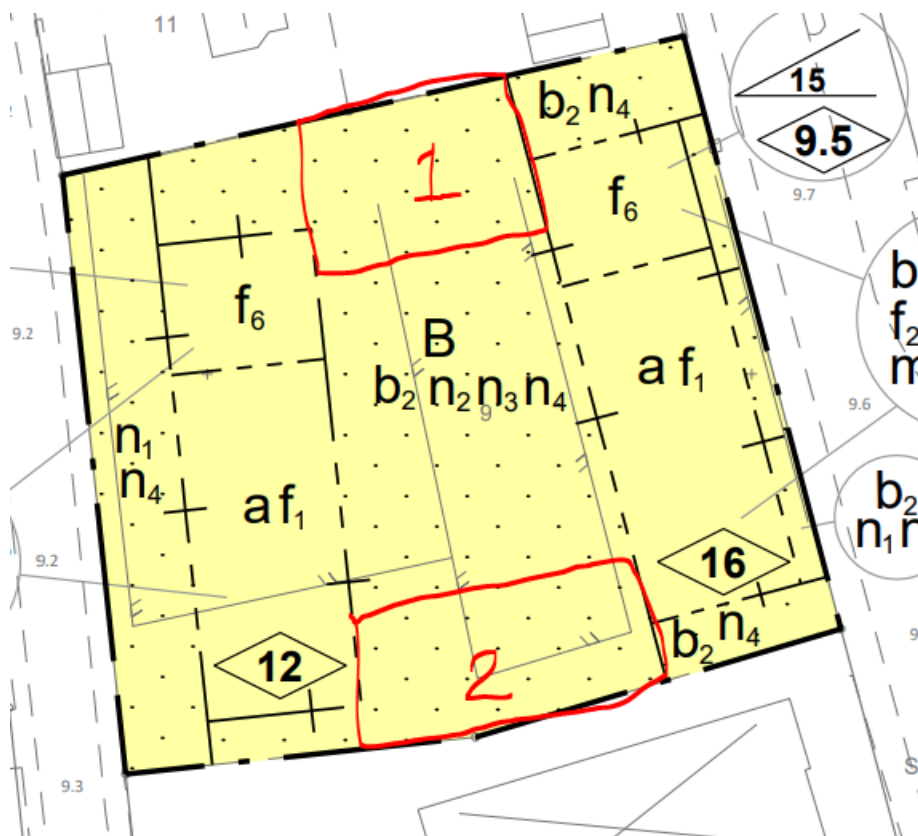
Det är bra att planbestämmelsen ställer krav på att Innergården ska möjliggöras för avkoppling, aktivering, lek och social samvaro. Vi skulle dock vilja att planen var tydligare vad gäller träd. Eftersom planen medger höga hus är det viktigt att gården går att anpassa till en mänsklig skala. Det behöver vara möjligt att plantera normalstora träd som kan få en god utveckling. Skrivelsen att innergården ”ska lokalt medge planteringsdjup på minst 0.8 meter” skulle behöva omformuleras. ”Lokalt medge” är öppet medan ”0.8m” är för detaljerat. För att underlätta i bygglovsprocessen skulle det vara bra om det här kunde förtydligas.

Trädplantering på bjälklag är problematiskt. Tunna jordlager utan kontakt med grundvattnet, i kombination med bjälklagets dränering gör att det blir en mycket torr miljö som är svår för träd. Ibland föreslås planteringslådor med lokalt djupare jordar men de torkar ut från alla håll och behöver tillföras vatten via bevattningsanläggning för att må bra. I Lars Widdings park (intill Västra kyrkogården) går det att se skillnaden på hur illa ett träd som



placeras ovanpå ett bjälklag mår i jämförelse med träd som står utanför bjälklaget. Där är tjockleken på jorden ovanpå bjälklaget genomgående 0,8m djup (inte lokalt).

Vi förordar att en yta, i norra (1) eller södra delen (2) av gården undantas från underjordiska bjälklag för att möjliggöra för trädplantering med tillräckligt jorddjup och kontakt med grundvattnet. Samt att dessa ytor förseddes med en planbestämmelse att de ska planteras med högväxande karaktärsträd.



#### Kommentar

1. Förgårdsmarken är 2,5 meter djup mot Rothoffsvägen vilket medger förutsättningar för uppställningsplatser för cykel inom fastigheten.
2. Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastigheter mot norr flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår några olägenheter för grannfastigheter. Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage medger marginal för att uppföra större lägenheter – som enligt gällande parkeringsnorm kräver fler parkeringsplatser per m<sup>2</sup> bostäder. Om byggaktören väljer att uppföra smålägenheter så kommer det med stor sannolikhet innebära att parkeringsgaraget blir mindre eftersom nedgrävd parkering är kostnadsdrivande. Ytan markerad 1 i inlämnad illustration kan då planteras med ett större karaktärsträd.

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

### **BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR**

Enligt Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från flerbostadshus och kontor ( $\geq 3$  våningsplan och utförda i verksamhetsklass 3 respektive 1) så att den sker med hjälp av räddningstjänsten. Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändig utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnader där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändig utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgoda alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid. Uppställningsplatser medför att hårdgjorda ytor måste tillskapas vilket försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen resulterar även i driftkostnader för fastighetsägaren under hela byggnadens livstid. Ett bra alternativ till uppställningsplatser är därför att förse berörda hus med Tr2-trapphus eller fler än ett trapphus, så att utrymning inte behöver ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Brandförsvaret förordar detta alternativ – särskilt eftersom vår erfarenhet är att underhållet av uppställningsplatserna ofta faller i praktiken. Om räddningsvägar och/eller uppställningsplatser placeras ovan underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

### **Kommentar**

*Uppföljning av räddningstjänstens insatsmöjligheter görs vid det tekniska samrådet i bygglovskedet där byggaktören ska redovisa förutsättningarna och sedan vid slutsamrådet där de ska vara uppfyllda innan ett slutbesked ges och byggnaden får tas i bruk.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **PLANERINGSUTSKOTTET**

För planområdet gäller översiktsplan Fördjupning för centrala stadsdelarna (2011). Planförslaget bygger vidare på den transformation som planlagts 2014 och som nyligen förverkligats i angränsande fastigheter söder om planområdet inom kvarteret. Utvecklingen med det tillskott som nu föreslås och den förändring som hittills genomförts i kvarteret är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Med tanke på planområdets närhet till såväl centrum som Universitets- och sjukhusområdet är ansatsen i planens syfte om att föreslå en högre exploateringsgrad viktig att uppnå i realiteten utifrån kommunens planeringsstrategi. Planförslaget har dessutom bestämmelser som är betydelsefulla för att möjliggöra en bra helhetslösning. Däribland nedgrävt garage och väl till-

taget planteringsdjup ovanför garagets bjälklag som möjliggör förutsättningar för friytan. Därtill genomgående entréer som bidrar till stadsmässighet och utökat stadsliv längs gatorna. Det är troligt att dessa inverkar på planens genomförbarhet vilket också påtalar behovet av att säkerställa föreslagen exploateringsgrad som ett minimum i den fortsatta processen.

I planförslaget framgår att om hela byggrätten nyttjas uppnås ej andelsmättet på 1/3 för friyta utifrån översiktsplanens vägledning. Översiktsplanen öppnar för att man ska kunna gå under detta mått ifall höga kvaliteter som har betydelse för boendemiljön uppnås inom friytan. Detta uppmärksammas i planförslaget och är en möjlighet. I detta sammanhang bör även tillgången till den välordnade Hagaparken ses som komplement till boendemiljön och att uppnå friytebehoven, då den erbjuder stort omfång av möjligheter till lek, motion och annan utevistelse i närheten. Likaså tillgången till Stadsliden och Gammliaskogen som är en av de tre stora stadsnära naturmarkerna i centralorten. Sammantaget ger detta en utökad handlingsfrihet i hanteringen av friytefrågan i den fortsatta planeringen.

Yttrandet har tagits fram av Översiktsplanering samt Mark och exploatering i samverkan. Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

#### **UMEÅ ENERGI AB**

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

#### **VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB**

Avfall och återvinning

Säkerställ att transportvägar uppfyller gällande NOA samt att vändplan/genomfart finns för sopbilen. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte bör placeras framför entréer eller lekyta. I övrigt inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

#### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB**

Den föreslagna högre exploateringsgraden följer intentionerna i översiktsplanen om tätare bebyggelse i Umeås centrala delar. För stråket längs Rothoffsvägen, som tidigare varit avsatt för hantverk- och industriverksamhet, är översiktsplanens intention att det ska omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som tema. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förtätas med fler bostäder och verksamheter som lockar fler besökare.

Planområdet gränsar i väster till en utpekad kulturmiljö, 5 – Egnahem vid Östra Hagaparken, 40-tal i Byggnadsordning för Haga-Sandbacka. Karaktäristiskt för miljön är ett strikt bebyggelsemönster, låga hushöjder och flacka takvinklar. I det aktuella planförslaget står föreslagen bebyggelse i kontrast mot det småskaliga egnahemsområdet i höjd och volym. Anpassningar till den äldre bebyggelsen görs dock genom avtrappad byggnadshöjd, för-gårdsmark mot väster och utformningsbestämmelser som tar upp drag från befintlig bebyggelse. Planen reglerar att trapphus ska vara genomgående men vi skulle även förorda en uppdelning på fler byggnadskroppar för att ytterligare mjuka upp övergången mellan småhus och flerbostadshus. För att uppfylla syftet att skapa en blandstad i området och motverka en sluten karaktär ser vi gärna att planen medger verksamheter i bottenplan mot Rothoffsvägen.

### **Kommentar**

*Plankartan kompletteras med planbestämmelsen [f7]*

- *Långsida fasad ska delas i minst tre sektioner för att skapa variation och mindre skala. Varje sektion ska särskiljas från intilliggande genom fasadindrag, kulör, eller material.*

*Syfte med bestämmelsen är att bryta upp den i sammanhanget långa fasaden mot Gärdesvägen för att skapa ett intryck av flera korta sammanbyggda hus, en variationsrik fasad som harmoniserar med närliggande bostäder.*

*Byggrätten längs Rothoffsvägen kompletteras med användningen [C1]*

- *centrumskapande verksamheter i bottenplan.*

*Bestämmelsen säkerställer att verksamheter går att genomföra i bottenplan mot Rothoffsvägen.*

*Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses men bedömningen är att anpassningen till angränsade småhus inte är avhängt den föreslagna uppdelning med fristående byggnadskroppar som Västerbottens museum önskar.*

### **LANTMÄTERIET**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras. I stycket om ansökan om Lantmäteriförrättning måste det framgå att det även sker en prövning av ansökan. Det måste även framgå att tomtindelningen försvinner i och med antagandet av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

Genomförande beskrivningen:

Säkerställning av tillgången till friyta kan även ske genom inrättandet av gemensamhetsanläggning om fastigheten delas upp. Om syftet är att ha en sammanhållen fastighet kan även tomtindelningen behållas.

Stycket om officialservitut är överflödigt då det inte finns några officialservitut idag eller att det är tänkt att inrättas några. Parkering för Bytesgärdet 12 kan även lösas med gemensamhetsanläggning så att kostnader och ansvar kan fördelas mellan delägarna av parkeringsgaraget. Eventuellt kan ett officialservitut bildas för parkering där Bytesgärdet 12 är förmånstagare men då kan inte kostnader och ansvar regleras.

Stycket om inskrivning av avtalsservitut är överflödigt då det befintliga avtalsservitutet redan är inskrivet. Är osäker på om vi tolkat planen rätt men det ser ut som om garage inte kan byggas under husen.

Det bör finnas information om de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen. Finns det eller är det tänkt att exploateringsavtal skall tecknas. I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

### **Kommentar**

*I planbeskrivningens avsnitt gällande ansökan om lantmäteriförrättning förtydligas att det sker en prövning efter ansökan hos kommunala lantmäterier. Stycket om officialservitut samt inskrivning av avtalsservitut utgår ur planbeskrivningen.*

*Garage kan anläggas under byggrätten för bostäder. Planbeskrivningen kompletteras med en kort beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna för projektet. Inget exploateringsavtal behöver tecknas.*

*Inom planområdet gäller tomtindelning "Inom del av Bytesgärdet – 2480K-65/1946". Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att tomtindelningen inom planområdet utgår när planen får laga kraft.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR**

Nedan följer svar på frågor och synpunkter som har ställts fler än en gång.

- 1. Varför planerar kommunen byggnader i uppemot fem våningar med möjlighet att inreda vind inom denna del av Haga som i övrigt karaktäriseras av småskalig bostadsbebyggelse?**

*Planområdet är lokaliserat på nedre Haga längs Rothoffsvägen cirka en kilometer från Centrum. Kommunens övergripande planeringsidé är att Umeå ska utvecklas till en tätare stad. Det innebär en effektivare användning av existerande infrastruktur och fler människor får tillgång till exempelvis kollektivtrafik och andra funktioner som vi redan har inom de centrala stadsdelarna. Läget i direkt anslutning till stadens huvudnät för fotgängare och cyklister samt närhet till centrum och universitetsområdet gör att platsen är anpassad för bostäder. Fler boende i stadens centrala delar är viktigt för stadslivet och för att möta efterfrågan på fler bostäder*

centralt. I översiktsplanens fördjupning "För de centrala stadsdelarna" konkretiseras att "inom området ska kommunen främja en tätare stadsstruktur. En bebyggelseutveckling med traditionella kvarter i 3–6 våningsplan är lämpligare än exempelvis punkthus".

Området på motsatt sida av Rothoffsvägen beskrivs på följande vis i översiktsplanen "Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan."

Planförslaget ger uttryck för översiktsplanens vision av hur området ska förtätas. Umeås övergripande planeringsidé är att staden ska bli tätare. Den täta staden är mer robust inför förändrade förutsättningar som samhället möter, exempelvis oljepriser. Den täta staden skapar ökad tillgänglighet till samhällsservice och andra verksamheter som förenklar möjligheten att välja bort bilen. När fler delar på befintlig och ny infrastruktur får kommunen ökade resurser till andra verksamhetsområden.

## **2. Planförslaget skala och placering innebär att området blir mer skuggat, dagsljuset minskar och insyn ökar på angränsande trädgårdar och uteplatser vilket upplevs som mycket negativt.**

Boverket skriver att Översiktsplanen:

- "Ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras."

Översiktsplanens intentioner för området beskrivs under fråga 1. Kommunen ska även ta hänsyn till enskilda intressen. **Ökad insyn och skuggning samt minskat dagsljus** är exempel synpunkter som är återkommande vid förtätningprojekt.

*Skuggning och insyn mot Gärdesvägen*

Insyn mot bostadshus och tillhörande trädgårdar kommer att öka vilket bedöms påverka enskilda fastighetsägare negativt. Placering av byggrätter 8,0 meter från Gärdesvägen är samma som senast uppförda flerbostadshus inom Bytesgården 12. Avståndet mellan befintliga bostäder och föreslagna byggrätter motsvarar cirka 22 meter vilket kommunen anser vara med marginal godtagbart ur ett insynsperspektiv i centrala stadsdelar. Nya byggrätter kommer leda till ökad skuggning förmiddagar. Skuggstudien visar att angränsande fastigheter kommer vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämning vilket bedöms uppfylla en godkänd standard för solljus och dagsljus.

*Skuggning och insyn mot fastigheter norr om planområdet*  
 Insyn mot bostadshus och tillhörande trädgårdar kommer att öka vilket bedöms påverka enskilda fastighetsägare negativt. Planförslaget medger byggrätter för flerbostadshus, placerade med gavelfasader 7,5 – 10 meter från fastigheter mot norr. För att begränsa utbredning av skuggor mot norr har byggnadshöjden reglerats till maximalt 9,5 meter vilket motsvarar tre våningsplan. En maximal taklutning på 15 grader säkerställer att tak inte inreds med vindsvåning och begränsar skuggning. Skuggstudien visar att angränsande fastigheter kommer vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämning vilket bedöms uppfylla en godkänd standard för solljus och dagsljus. Planbestämmelsen [f<sub>6</sub>] ”balkonger tillåts inte utföras i riktning mot norr” syftar till att begränsa insyn mot angränsande fastigheter vilket annars hade riskerat att upplevas som störande. Den samlade bedömningen är att den ökade insynen mot befintliga fastigheter är i paritet med vad boenden inom de centrala stadsdelarna bör förvänta sig och inte är att betrakta som en betydande olägenhet.

### **3. Planförslaget innebär ett stort ingrepp på områdets kulturmiljö.**

*Rothoffsvägen karaktäriseras av storskaliga idrottsanläggningar med tillhörande markparkeringar i öster. På den västra sidan av gatan återfinns i huvudsak villabebyggelse och flerbostadshus uppförda med träpaneler i en till två våningar under 40-talet. Undantaget är de två flerbostadshus i 3-4 våningsplan som uppfördes 2019 på den till planområdet angränsande fastigheten Bytesgården 12. Inom planområdet revs 2021 den sista kvarvarande industribyggnaden inom kvarteret.*

*Plankartan är försedd med följande planbestämmelser vars syfte är att säkerställa grundläggande anpassning till kulturvärden som har identifierats i närområdet:*

- *Huvudbyggnader ska utföras med sadeltak.*
- *Fasader ska utformas med träpanel eller puts i ljus kulör.*

*Planbestämmelser är valda med omsorg för att anpassa ny bebyggelse till befintlig utan att för den delen begränsa möjlighet att spegla samtida arkitektoniska strömningar och ideal.*

*Planerad bebyggelse ingår i den stadsomvandling som pågår längs Rothoffsvägen. Högre byggnader kan i närtid uppfattas som ett dominerande inslag i den relativt småskaliga stadsmiljö som karaktäriserar byggnadskulturen väster om Rothoffsvägen. På sikt är målsättningen att föreslagna byggnadsvolymer och gestaltungsprinciper ska utgöra en väl integrerad del av områdets karaktär. Se avsnittet ”Grundläggande anpassningsnivå till befintlig kulturmiljö” i planbeskrivningen.*

#### 4. Kan marknivån inom planområdet bli högre än angränsande fastigheter?

*Detaljplanen reglerar inte markhöjder men i bygglovskedet ska byggaktören redovisa att de är anpassade till omgivande bostadsfastigheter och allmänna gator.*

#### 5. Vad kommer hända med muren som står på den norra delen av planområdet nära gränsen mot Bytesgården 10 och 11?

*Fastighetsägaren till Bytesgården 9 har rättighet men ingen skyldighet att behålla muren. Det finns inget lagstöd eller motiv till att skydda muren från att rivas. Det är upp till fastighetsägaren att avgöra murens framtid.*

#### 6. Inom närområdet har källare översvämmats och föreslagen detaljplan riskerar att leda till ökade problem.

*Den övervägande delen av planområdet har bestått av hårdgjorda ytor utan någon funktion som fördröjer dagvatten. Genomförandet av planförslaget innebär ökad fördröjning av dagvatten och avlastar dagvattennätet. Minskningen av dagvatten från fastigheten är dock marginell för området som helhet och de riktigt avgörande insatserna planeras där det ger mest genomslag. Till exempel arbetar kommunen med olika åtgärdsförslag för att minska översvämningsrisken längs Djupbäcken.*

#### YTTRANDE 1

Vi har synpunkter som berör

- 1) Själva byggandet
- 2) Placering av eventuella byggnader och dess höjd
- 3) Trafikbelastningen
- 4) Bullerökningen och ökad luftförorening

1) Byggandet av hus – igen! Vårt närområde har nu under de senaste 10-15 åren varit extremt utsatt för byggande, byggtrafik, pålning, ljusbelastning mm. Det har blivit två nya fotbollsläktare, ny idrottshall, höga master med negativ ljuspåverkan för oss. Samt det senaste, när de två nya hyreshusen byggdes. Under de två åren var det oväsen i stort sett hela dagarna. Alla som bott nära byggarbetsplatser vet hur jobbigt det är att höra detta buller samt ljudet av tunga fordon hela dagarna, från tidig morgon till kvällen. Dessutom allt byggskräp som blåser in över vår tomt och som vi fick städa bort.

2) Placering av byggnader.

Vi anser att om de ev nya huset läggs långt mot sydväst efter Gärdesvägen kommer den enda lilla fliken av kvällssol att försvinna från vår tomt. Redan med de nya husen har våra hus påverkats negativt med starkt begränsad kvällssol. Det är även märkligt att man över huvud tagit funderar på att yt-



terligare öka på höjden på den ev nya byggnaden. Här har det under alla tiden varit hus med högst två våningar (några av de äldre hyreshusen har även nyttjat vindsrummen). Nu ska det byggas sex våningar vilket helt bryter den gamla gatubilden. Huset som blir "granne" med det ev nya är ett två-våningshus!

### 3) Trafikbelastningen

Redan idag är Rothoffsvägen en oerhört hårt belastad gata och enligt era beräkningar kommer detta att öka betydligt med både tung trafik samt vanlig biltrafik. I dagsläget är det vissa tider mycket svårt att kunna komma ut från våra utfarter framför allt under morgontimmarna och på eftermiddagarna. Om vi förstått förslaget rätt som finns funderingar på att nyttja det befintliga garagets ut- och infart från Rothoffsv 9 (nybygget). Detta skulle ytterligare försämra våra möjligheter att komma ut från våra utfarter. Varför inte tänka om lite här. Vi föreslår att det ev nya huset/husen får sin ut- och infart via Gärdesvägen.

### 4) Buller och luftförorening

Redan de mätningar som genomfördes i samband med Rothoffsvägen 9 visade att ljudmattan var mycket hög i området. Den torde inte ha blivit lägre. Dessutom borde man begränsa hastigheten till 30 km per timme även på Rothoffsvägen. Som den nu är utformad används den ofta nattetid för att köra fort på. Gör om det till en trevlig stadsgata med starkt begränsad hastighet och begränsad för enbart lokal trafik. Om man får till stånd en stark begränsning av framför allt tunga dieselfordon, skulle även luften förbättras betydligt i bostadsområdet.

## Kommentar

1. *Umeå kommun har under många år haft rollen som tillväxtmotor i norra Sverige med en stadigt ökande befolkning. Det övergripande kommunala planeringsmålet är att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare år 2050. Vi som arbetar inom samhällsbyggnadskontoret har förståelse för att människor som bor nära ett byggprojekt upplever situationen som jobbig. Naturligtvis ska byggaktörer och entreprenörer förhålla sig till gällande lagstiftningar under projektets gång.*

*När ett bygglov har beviljats kallas byggaktören till ett tekniskt samråd. Det sker innan projektet får påbörjas och då går kommunen igenom de krav som gäller under ett byggprojekt vilket inbegriper bland annat föreskrifter och allmänna råd. Nedan följer utdrag från Boverkets byggregler (BBR) som gäller för alla byggprojekt.*

#### *BBR 2:3 Allmänt om byggande*

*Bygg-, rivnings- eller markarbetsplatser ska vara ordnade så att tillträde för obehöriga försvåras och så att risken för personskador begränsas. Åtgärder ska vidtas till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot buller och damm. Om byggnader eller delar av*

*dem är i bruk eller tas i bruk när byggnads- eller rivningsarbeten pågår, ska åtgärder ha vidtagits för att skydda boende och brukare mot skador till följd av olycksfall, skadliga ljudnivåer, föroreningar i skadliga koncentrationer eller motsvarande. Om ordinarie utrymningsvägar inte kan användas, ska tillfälliga sådana ordnas. (BFS 2011:26).*

#### *Allmänt råd*

*Särskild uppmärksamhet bör ägnas åtgärder för att begränsa riskerna för barnolycksfall och mikrobiell tillväxt, t.ex. legionella. Kan inte en acceptabel boendemiljö med avseende på buller, damm och hygieniska förhållanden i övrigt erbjudas under ändringsarbeten bör möjligheten att anordna ersättningsboende övervägas. Regler om buller från byggarbetsplatser ges ut av Naturvårdsverket. Regler om skydd mot ohälsa och olycksfall vid byggnadsarbete, om arbetsmiljöplan m.m. ges ut av Arbetsmiljöverket. (BFS 2011:26)*

#### *2:4 Markarbeten*

*Om schaktning, fyllning, pålning, sprängning eller andra markarbeten kan komma att påverka byggnaden eller andra närbelägna byggnader, vägar och markanläggningar, ledningar i mark eller andra anläggningar under mark negativt ska skaderiskerna förebyggas. (BFS 2011:26).*

#### *Allmänt råd*

*En undersökning av grundvattenförhållandena kan klarlägga riskerna för sättningsskador och tillfällig eller permanent grundvattensänkning samt därmed sammanhängande sekundära effekter, t.ex. vattenbrist och biologisk nedbrytning. Bevakning av förändringar i befintliga nivåer kan göras genom avvägning av beständiga referenspunkter. Kemiska, fysikaliska och bakteriella risker bör också utredas. (BFS 2011:26). För sprängarbeten inom områden med detaljplan fordras en sprängplan och en sprängjournal som är anpassade till arbetenas art och omfattning.*

#### *Allmänt råd*

*En sprängplan bör beskriva hur sprängningsarbetet ska utföras samt ange tider, risker och skyddsåtgärder. Planen bör innehålla en specifikation av sprängmaterialet och uppgifter om borrhning, laddning, täckning och täckningssätt samt om avspärning, utrymning och bevakning. Samråd med berörda om skadeförebyggande åtgärder och utförande av vibrationsmätningar bör utföras. Sprängplanen bör kompletteras med planritningar över omgivningen. Regler om sprängarbeten samt om bergarbeten ges ut av Arbetsmiljöverket.*

*Om någon upplever att ett pågående projekt inte följer BBR ska hen kontakta Bygglov, som i sin tur kontaktar byggaktören.*

2. *Skuggstudien visar att berörd fastighet inte påverkas av skuggning från föreslagen bebyggelse.*

*Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1–3.*

3. *Planområdet ligger cirka 200 – 400 meter söder om kvarteren Guldskrinet, Verkstaden och Småröjningen. Inom kvarteret Guldskrinet återfanns Umeå simhall fram till 2017 - då byggnaden revs. Kvarteren Småröjningen och Verkstaden utgör idag ett verksamhetsområde på cirka 50 000 m<sup>2</sup>. Inom verksamhetsområdet bedrivs bilhandel, handel, industri, bensinstation och hotell. Inom kvarteren pågår parallella detaljplanearbeten med syfte att skapa förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur med inslag av verksamheter.*

*Rothoffsvägen är idag en trafiktålig huvudgata i området, med en bred körbana för motorfordon, separat gång- och cykelbana samt trottoar. Gatan kommer på sikt att få en ny utformning för att tillgodose stadsdelens ökande behov av att färdas med cykel och till fots men kommer även fortsättningsvis vara tillgänglig för samtliga trafikslag vilket är ett viktigt allmänt intresse eftersom gatan därtill är en viktig uppsamlingsgata som kopplar samman bland annat Berghem och Haga. Gärdesvägen är en mindre lokalgata med blandtrafik, dvs cyklar och motorfordon samsas på körbanan. Gärdesvägen har även gatuparkering på delar av sträckan. Vår bedömning är att det inte är lämpligt att flytta in/utfart från parkeringsgaraget från huvudgatan Rothoffsvägen till lokalgatan Gärdesvägen.*

4. *Den tunga trafiken kommer minska i takt med att verksamheterna blir färre men biltrafiken beräknas öka med fler bostäder i området. Detaljplanen reglerar inte hastighetsbegränsning på gatan men i dagsläget finns inga planer på att sänka hastigheten som är 40 km/h. Bullerutredningen utgår från ett värsta scenario och visar att gällande bullerförordning uppfylls.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 2**

Inlämnat yttrande kom med bifogade illustrationer. Illustrationerna finns sparade i ärendet och lämnas ut på begäran.

1. *Vårt hus liksom grannen på Bytesgärdet 10 befinner sig till skillnad från andra hus i området i den direkta frontlinjen till de planerade*

byggnaderna. Med tanke på området karaktär, ett gammalt villaområde anser vi att särskild hänsyn måste tas vid övergången mellan befintligt och nytt. Ju närmare husen placeras våra tomter desto abruptare blir övergången.

Av ritningen att döma så blir avståndet från den tänkta fastigheten längs Gärdesvägen ca 30 meter till grannarna på andra sidan gatan medan husets gavel hamnar mindre än 15 meter från vår tomtgräns. Från fönstren på gaveln blir det då direkt insyn i vår trädgård vilket förstör våra möjligheter att nyttja vår tomt på det sätt vi gör i dag.

Vi ser heller ingen anledning till att byggnaden mot Rothoffsvägen ska byggas högre än de befintliga fastigheterna. Höjden påverkar inte bara skuggbilden utan även utsikten och dagsljuset.

2. Förslaget innebär vidare såvitt vi förstår det att fastighetsägaren kan höja marknivån 60 cm. högre än vår tomt vilket låter orimligt.
3. Det finns i dag en mur uppförd mot Bytesgärdet 9 som skyddar vår tomt mot buller och insyn vilket fungerar väl. Det framgår inte av förslaget på vilket sätt muren dvs. avgränsningen mellan gammalt och nytt ska se ut i framtiden varken i utförande, höjd eller på annat sätt. Vi kräver att det ska framgå av detaljplanen.
4. Som vi förstår förslaget kan en källarvåning byggas i direkt anslutning till vår tomtgräns vilket naturligtvis innebär att marken kommer att grävas upp. Vår nuvarande trädgård som har formats tillsammans med trädgårdsarkitekt har rotat sig under mer än femton år och kommer då att förstöras. En källarvåning kan alltså inte tillåtas att byggas direkt mot tomtgränsen.

#### Kommentar

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras i fråga 1–3.*
2. *Syftet med planbestämmelsen [b<sub>1</sub>] "Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata" är att begränsa insyn i lägenheter på bottenplan mot Gärdesvägen och Rothoffsvägen. I bygglovskedet ska fastighetsägaren redovisa att marknivåer inom planområdet harmoniserar med angränsande fastigheter. Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastigheter mot norr flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår några olägenheter för grannfastigheter.*

3. *Muren står inom planområdet och huruvida den ska bevaras är upp till fastighetsägaren att bestämma.*
4. *Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastigheter mot norr flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår några olägenheter för grannfastigheter.*

*Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses avseende byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastigheter mot norr, som flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår några olägenheter för grannfastigheter.*

### **YTTRANDE 3**

Inlämnat yttrande kom med bifogade illustrationer. Illustrationerna finns sparade i ärendet och lämnas ut på begäran.

#### **Varsamhet i bebyggelsen**

1. Krav på varsamhet gäller inte enbart enskilda byggnader, utan hela bebyggelsemiljön. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Ingen hänsyn har tagits till platsens kulturvärde och område. Gamla Haga med flerbarnshus och bevarad park mitt i stan. Här kan inte något värde finnas i att bygga så högt och dessutom så tätt för att maximera antalet människor på denna yta. Vi kan inte se att denna plan harmoniserar med kringliggande bebyggelse, utan snarare tvärtom. Denna byggnation kommer inte att uppfattas som en tilltalande enhet, där det handlar mycket om skala, material och färgsättning. Denna byggnad skiljer sig därför specifikt då den är mycket hög och ligger väldigt nära villor i området.

#### **Gällande Bytesgärdet 10**

Trädgård/uteområde/lekplats utsätts för insyn från alla husen. All avkoppling, aktivering, lek och socialsamvaro på vår tomt kommer att upphöra och kännas otrevligt. Detta medför en betydande olägenhet för nyttjandet av fastigheten Bytesgärdet 10. Den privata gårdsmiljön blir helt en annan och upplevs mycket negativ. Vi får nu insyn från samtliga balkonger som är vända mot innergården på den byggnation som planeras. Dessutom stora fönster direkt mot oss från gavlarna på husen.

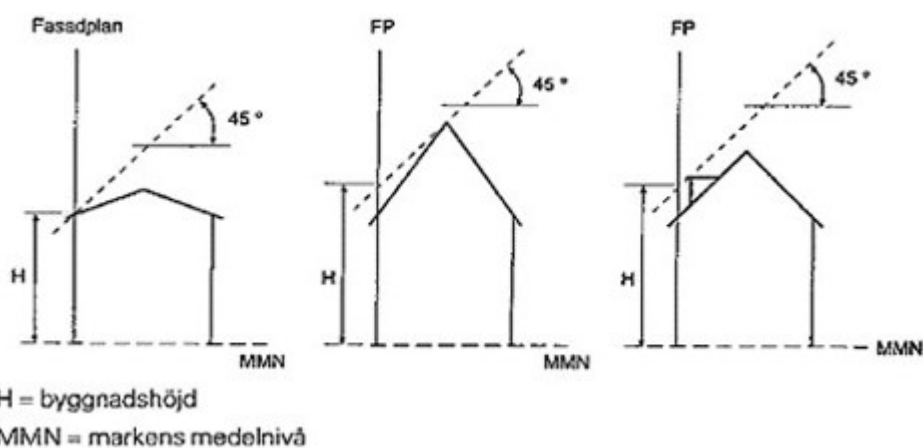
Direktinsyn från stort antal lägenheter på vår altan i sydvästläge. (2:a våningen)

2. Kommer angränsande ytor ha samma höjdnivå som vår tomt?
3. Inte acceptabelt att ett hus har 5 st våningar plus en våning med Vindslägenheter. Huset blir för högt, ger omfattande insyn och mindre dagsljus speciellt vintertid som inte är acceptabel.
4. Förtydligande av fönster och balkongplacering önskas. Parkering under huset till vår tomtgräns, risker?
5. Vid rivningstillfället av industribyggnaden, fick vi tillåtelse att behålla muren. Vi kan inte se att den är kvar på grundkartan. Den fungerade bra och vi stördes inte alls av den låga byggnad som stod där tidigare.
6. Solstudien är inte optimal, den säger inte så mycket. 20:e mars och 20:e september visar solen i samma läge, 6 vinter månader vad händer då? Allt över 3 våningar anses av oss som överexploatering med hänsyn till områdets befintliga höjder.
7. Nybyggnationen är malplacerad vid jämförelse med byggnader runt om.
8. Kommer det finnas ventilationstrummor eller takkupor som inte är medräknat i förslaget dvs husens reella höjd? Förslaget är inte optimalt anpassat till området.
9. Sopkärl var kommer dessa att placeras?

#### **Kommentar**

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1–3.*
2. *Det krävs marklov för att ändra befintliga markhöjder. Marklov kan sökas separat men även ingå som en del i ett bygglov. Bygglovkontoret bedömer huruvida föreslagna markhöjder är anpassade till platsen. I den bedömningen undersöker Bygglovkontoret bland annat anpassningen till gata och till angränsande fastigheter. Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastigheter mot norr flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår något behov av att höja marknivån närmast grannfastigheter mot norr.*

3. Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras i fråga 2.
4. Detaljplanen reglerar att balkonger inte utförs på gavel i riktning mot norr. Placering av fönster regleras inte i detaljplan. Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastigheter mot norr flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår några olägenheter för grannfastigheter.
5. Muren står inom planområdet och huruvida den ska bevaras är upp till fastighetsägaren att bestämma.
6. Det är praxis att visa skuggning vår-/höstdagjämning samt under semesterperioden. I Umeå står solen naturligt lågt under vinterhalvåret. Som boende i stadens centrala delar får en räkna med att tillgång till direkt solljus under de mörkaste månaderna är mycket begränsat, det gäller även bostäder på Umeås landsbygd. Tillgången till dagsljus är fortsatt god.
7. Placering av byggrätter närmare Rothoffsvägen syftar till att skapa förutsättningar för en större sammanhängande gård i ett skyddat läge från buller och avgaser.
8. Med byggnadshöjd menas generellt avståndet från markens medelnivå runt byggnaden (medelmarknivå) till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid större takkupor räknas byggnadshöjden från där 45-graders planet berör takkupan och skär fasadplanet. Mindre takkupor och ventilationstrummor påverkar vanligtvis inte byggnadshöjden.



9. *Miljöhus kan inrymmas i huvudbyggnad, utföras nedgrävt eller placeras fristående inom byggrätten.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

#### **YTTRANDE 4**

1. Det är med stor förvåning och oro vi läser Detaljplanen för fastigheten Bytesgården 9. När vi flyttade in på Gärdesvägen år 2000 har det gamla villa/egnahemsområdet funnits sedan 1940-talet. Att bebyggelsen mot Hagaparken skulle vara enligt principen 1-2-3 våningar, dvs Djupbäcksvägen 1-våningshus, Gärdesvägen udda nummer 2-våningshus och Gärdesvägen jämna nummer 3-våningshus. Redan när lägenhetshuset på Bytesgården 7-8, längs Gärdesvägen, byggdes frångicks den heliga regeln med att det blev 3,5 våningar. Hur kunde det ha gått till?

På bilden (Figur 7) på sidan 9 på Detaljplanen har handläggare Jonas Söderlind lagt in ett hus med 4,5 våningar mot Gärdesvägen. Är det en felaktig bild? Efter samtal 2022-07-06 med Jonas menade han att bilden och texten godkändes av chefen Clara Ganslandt. Vi har försökt få tag på henne, men hon har semester. Det är oerhört provocerande att man medvetet, eller omedvetet, flyttar fram positionerna för att få till ett ännu högre lägenhetshus mot Gärdesvägen. På bilden (Figur 6) på sidan 7 fortsätter förhöjningen med 6,5 våningar mot Rothoffsvägen. Vi finner det helt oacceptabelt att man från kommunens sida ska förändra stadsbilden mot Hagaparken.

2. För oss boende innebär det en betydligt ökad insyn, på en tomt som varit insynsskyddad i 80 år. Vi mår redan dåligt över de tänkta planerna och hyser en stor oro över starkt ökade antal boende som det kommer att innebära.
3. En annan oro är dagvattenhanteringen, där vi redan har haft översvämningar på Gärdesvägen. Hur ska detta lösas? Vi anser att på det här stadiet ska Detaljplanen göras om.

#### **Kommentar**

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1.*



2. *Synpunkten besvaras i fråga 2 under avsnittet "Vanliga frågor och svar".*
3. *Synpunkten besvaras i fråga 6 under avsnittet "Vanliga frågor och svar".*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

#### **YTTRANDE 5**

Jag motsätter mig denna detaljplan.

1. Dagvattenhanteringen. Idag räcker inte gatubrunnarna i villakvarteren till, vi har under senaste 3 åren haft översvämningar vid ett flertal tillfällen. Vatten rinner ner från Rottosfsvägen in i villakvarteren samtidigt som Djupbäcken svämmar över. Det har resulterat i att flera villaägare har haft översvämningar i sina källare. Som det är skrivet ska tomtens höjdas för att avrinning ner mot allmänna gator ska ske. Vilket kommer orsaka ännu mer bekymmer för alla villaägare i kvarteren.
2. Vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym under framförallt helgnätter sen hyresfastigheterna byggdes längs Gärdesvägen. Det lär inte bli lugnare med ännu fler hyreshus i dessa villakvarter.

#### **Kommentar**

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 6.*
2. *Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

#### **YTTRANDE 6**

Min familj och jag har fyra synpunkter:

1. Stadsförtätning är på modet nu men det är viktigt att förtätningen görs med hänsyn till naturen och människorna som bor och ska bo här. Det planerade flerbostadshuset är alldeles för högt. Vad betyder "Bostadshuset utformas stadsmässigt"?
2. Bygg lägre hus som harmoniserar med kringliggande befintlig bebyggelse.

3. Vidare sägs att höghus på tomten skulle minimera risker vid skyfall. Vad menas? Ska garaget under husen klara att stå på sjöbotten? Ska dagvattnet och övriga ledningar verkligen vara OK när vi redan nu har återkommande problem vid denna del av Haga? Jag tvivlar. Förklara hur dessa hus påverkar vädrets växlingar till det bättre, tack.
4. Förtätning av stadens centrum är idén bakom detta men jag befärar att det blir för trångt, bullrigt och stressigt i ett nu lugnt och barnrikt område -- både för gamla och nya Haga-bor. Kom ihåg att även den gamla badhustomten ska bebyggas. En kallhamrad överexploatering utan hänsyn till boendes hälsa! Följ med i forskningen om psykisk och fysisk hälsa och betydelsen av ett bra boende så ser ni också att folk som trängs ihop trivs inte. Det blir mer bråk och osäkerhet.
5. Hur ska barnens miljö säkras inför mer trafik?
6. Min familj och jag har valt att bosätta oss på Haga för närheten till naturen och lugnet. Jag har jobbat som stadsguide och känner till områdets historia. Det var Egna Hem med äppelträd, vita staket och många barn. Inte fick man bygga högre än björkarna (bara i gaturkorsningarna) för alla skulle kunna se grönskan. Känner Byggnadsnämnden till Hagas historia? På vilket sätt avspeglas den i detta dåliga förslag? Blir detta verklighet tvingas mina grannar att bo i skugga. Fy så historielöst! Fantasilöst trist dessutom. Nej, besinna er och visa hänsyn! Vill du själv bo i skugga av höga hus? Nej, jag tänkte väl det.

Slutligen måste jag säga att jag förvånas över att de regler som Umeå Kommun Bygglov har för oss fastighetsägare här tydligt inte alls verkar gälla för er. Bygger ni de föreslagna fula och alldeles för höga husen blir de ett monument över att alla människor inte är lika mycket värda på Haga. Så kan vi inte ha det. Vänligen gör om och gör bättre. Bygg med naturens betydelse för oss människor i åtanke, tack.

### **Kommentar**

1. *I planbeskrivningen är stadsmässighet beskrivet enligt följande:*

#### ***”Stadsmässighet***

*Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förstärks som stråk inom Haga. Inom kvarteren Guldskrinet, Verkstaden och Småröjningen pågår parallellt planarbete med inriktning*

*att omvandla kvarter som domineras av industri och handel till stadskvarter med inslag av handel. Ny bebyggelse längs Rothoffsvägen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och överensstämma med vad som kan förväntas inom välbesökta stråk inom de centrala stadsdelarna. Plankartan låser byggrätters placering i förhållande till Rothoffsvägen samt reglerar att entréer blir genomgående. Plankartan säkerställer även att parkeringsbehovet för bilar kan uppfyllas under mark. Syfte med bestämmelserna är att ny bebyggelse uppfyller grundläggande kriterier för en stadsmässig struktur. Planbestämmelser säkerställer att funktioner som är extra viktiga genomförs men huruvida slutresultatet blir stadsmässigt påverkas i stor utsträckning av detaljer som inte regleras med planbestämmelser såsom en genomtänkt fönstersättning, omsorgsfulla materialval, gestaltning av balkonger och etcetera. Det finns åtskilliga arkitektoniska uttryck för stadsmässighet, vilket motiverar att bedömningen av mer detaljerad karaktär lämnas till bygglovskedet.”*

2. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet ”Vanliga frågor och svar”. Frågor beträffande exploateringsgraden besvaras under fråga 1 och frågor gällande anpassning till befintlig kulturmiljö under fråga 3.*
3. *Påståendet stämmer inte med vad kommunen har kommunicerat i planhandlingarna.*
4. *Kommunen delar inte påståendet att en exploatering i linje med översiktsplanens intentioner är ohälsosam. Tvärtemot är kommunens uppfattning en tätare stad med blandade boendeformer och blandade verksamheter är positivt för att skapa trygghet och socialt goda bostadsmiljöer i Umeå.*
5. *I arbetet med detaljplanen läggs stor vikt vid att trafikmiljöerna i planens närhet inte ska påverkas negativt. Vi arbetar tex med samlade in- och utfarter till parkeringsanläggningar, planerar leveranser och sophämtning så att backning undviks mot gång-, cykel och gatuum, förlägger cykelparkeringar så att de inte inkräktar på gång- och cykelbanor och förhindrar en effektiv snöröjning, förbättrar existerande gång- och cykelbanor i detaljplanens närområde för att klara ökade trafikvolymerna och samtidigt förbättra trafiksäkerheten, ser till att fastigheter placeras på ett sådant sätt att de inte skymmer sikten vid ut- och infarter för både motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik osv.*

6. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1–3.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## YTTRANDE 7

1. Husen på området bör inte tillåtas vara så höga och balkonger bör inte tillåtas mot Gärdesvägen då det blir mycket inskränkande insyn i de annars insynsskyddade tomterna vilket kommer påverka den psykosociala boende- och utemiljön för de boende i omgivande fastigheter. Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna". Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, upprättades för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Hade dessa hus uppförts en våning lägre mot Gärdesvägen, dvs två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende.

Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Den felaktigt uppförda höjden på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, kan inte sätta standarden och rättfärdigar inte fortsatta felaktigheter i samma anda och med samma fel. Det kommer upplevas som ren nonchalans och provokativt. Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhålland och utgör också betydande olägenheter samt, som tidigare nämnts, mycket inskränkande insyn i de annars insynsskyddade tomterna vilket kommer påverka den psykosociala boende- och utemiljön för de boende i omgivande fastigheter. Förslaget innebär ett mycket stort avsteg från ovan tydliga byggnadsordning vad gäller bland annat föresla-

gen hushöjd och uppförande av balkonger mot tidigare insynsskyddade tomter vilket är anmärkningsvärt (jämför de restriktioner vi som bor i området har att förhålla oss till, tex färg på tak etc).

## 2. Dagvatten

Vidare är det inte klarlagt hur dagvattenhanteringen i detaljplanen ska ske. Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgården 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härbärgera" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt.

3. Avslutningsvis är det anmärkningsvärt och under all kritik att detaljplaneförslaget distribueras i så snar anslutning till semesterperioden, det ges kort tid att inkomma med synpunkter samt att materialet utelämnar mycket information som behövs för att kunna ta ställning till förslaget. Vi behöver mer konkreta underlag för att kunna lämna synpunkter på detaljplaneförslaget, tex initiala ritningar, teknisk förklaring gällande hantering av dagvatten, sopor, hantering av den ökade trafiken kopplat till att fler personer flyttar in i området inklusive parkeringsmöjligheter, framkomlighet i området beroende på föreslagna parkeringsmöjligheter, planerad snöröjning etc.

## Kommentar

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1–3.*
2. *Synpunkten besvaras i fråga 6 under avsnittet "Vanliga frågor och svar".*
3. *Samrådet hölls nära inpå semesterperioden vilket av inkomna synpunkter att döma inte var optimalt för berörda av planförslaget. Kommunen tar till sig synpunkterna och beaktar önskemålet inför kommande utskick.*

*I planbeskrivningen beskrivs hantering av dagvatten under avsnittet "Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering" och i avsnittet "Risk för översvämning och dagvatten". Sopor beskrivs i avsnittet "Avfall". Parkeringslösningar beskrivs i avsnittet "Exploateringstal,*

*friyta och dagvattenhantering” och avsnittet ”Parkering och angöring”. Gatunätet beskrivs under avsnittet ”Gator och trafik”. Snöröjningen beskrivs inte i planhandlingarna men har diskuterats i arbetsgruppen kopplad till detaljplanarbetet. Det finns goda förutsättningar för snöröjning av Gärdesvägen och Rothoffsvägen.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## **YTTRANDE 8**

1. Husen på området bör inte tillåtas vara så höga och balkonger bör inte tillåtas mot Gärdesvägen då det blir mycket inskränkande insyn i de annars insynsskyddade tomterna vilket kommer påverka den psykosociala boende- och utemiljön för de boende i omgivande fastigheter. Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: ”Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna”. Det är viktigt att det öppna byggnadsätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att ”gå in i en vägg”. Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, upprättades för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Hade dessa hus uppförts en våning lägre mot Gärdesvägen, dvs två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende.

Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Den felaktigt uppförda höjden på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, kan inte sätta standarden och rättfärdigar inte fortsatta felaktigheter i samma anda och med samma fel. Det kommer upplevas som ren nonchalans och provokativt. Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhålland och utgör också betydande olägenheter samt, som tidigare nämnts, mycket inskränkande insyn i de annars insynsskyddade tomterna vilket kommer påverka den psykosociala boende- och utemiljön för de boende i omgivande fastigheter. Förslaget innebär ett mycket stort avsteg från ovan tydliga byggnadsordning vad gäller bland annat föresla-

gen hushöjd och uppförande av balkonger mot tidigare insynsskyddade tomter vilket är anmärkningsvärt (jämför de restriktioner vi som bor i området har att förhålla oss till, tex färg på tak etc).

## 2. Dagvatten

Vidare är det inte klarlagt hur dagvattenhanteringen i detaljplanen ska ske. Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgärdet 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härberga" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt.

3. Avslutningsvis är det anmärkningsvärt och under all kritik att detaljplaneförslaget distribueras i så snar anslutning till semesterperioden, det ges kort tid att inkomma med synpunkter samt att materialet utelämnar mycket information som behövs för att kunna ta ställning till förslaget. Vi behöver mer konkreta underlag för att kunna lämna synpunkter på detaljplaneförslaget, tex initiala ritningar, teknisk förklaring gällande hantering av dagvatten, sopor, hantering av den ökade trafiken kopplat till att fler personer flyttar in i området inklusive parkeringsmöjligheter, framkomlighet i området beroende på föreslagna parkeringsmöjligheter, planerad snöröjning etc.

## Kommentar

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1–3.*
2. *Synpunkten besvaras i fråga 6 under avsnittet "Vanliga frågor och svar".*
3. *Samrådet hölls nära inpå semesterperioden vilket av inkomna synpunkter att döma inte var optimalt för berörda av planförslaget. Kommunen tar till sig synpunkterna och beaktar önskemålet inför kommande utskick.*

*I planbeskrivningen beskrivs hantering av dagvatten under avsnittet "Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering" och i avsnittet "Risk för översvämning och dagvatten". Sopor beskrivs i avsnittet "Avfall". Parkeringslösningar beskrivs i avsnittet "Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering" och avsnittet "Parkeringslösningar och angö-*

*ring". Gatunätet beskrivs under avsnittet "Gator och trafik". Snöröjningen beskrivs inte i planhandlingarna men har diskuterats i arbetsgruppen kopplad till detaljplanearbetet. Det finns goda förutsättningar för snöröjning av Gärdesvägen och Rothoffsvägen.*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## YTTRANDE 9

1. Husen på området bör inte tillåtas vara så höga. Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna". Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg". Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste blir bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att hus mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende.

Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel. Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör också betydande olägenheter.

2. Dagvatten

Vidare är det inte klarlagt hur dagvattenhanteringen i detaljplanen ska ske. Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgärdet 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härbärgera" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt.



## Kommentar

1. *Kommunen har sammanställt svar på synpunkter/frågor som har kommit in i fler än ett yttrande under avsnittet "Vanliga frågor och svar". Synpunkten besvaras under fråga 1–3.*
2. *Synpunkten besvaras i fråga 6 under avsnittet "Vanliga frågor och svar".*

*Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Plankartan

- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen **[f<sub>7</sub>]** *"Långsida fasad ska delas i minst tre sektioner för att skapa variation och mindre skala. Varje sektion ska särskiljas från intilliggande genom fasadindrag, kulör, eller material".*

Syfte med bestämmelsen är att bryta upp den i sammanhanget långa fasaden mot Gärdesvägen för att skapa ett intryck av flera korta sammanbyggda hus, en variationsrik fasad som harmoniserar med närliggande bostäder.

- Byggrätten längs Rothoffsvägen kompletteras med användningen **[C<sub>1</sub>]** *"centrumskapande verksamheter i bottenplan".*

Bestämmelsen möjliggör verksamheter i bottenplan mot Rothoffsvägen.

- Byggrätten för nedgrävt parkeringsgarage närmast fastighetsgräns i norr flyttas in 4,0 meter för att säkerställa att det inte uppstår några olägenheter för grannfastigheter.

### Planbeskrivningen

- Under avsnittet *Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering* i planbeskrivningen har kommunen utvecklat ställningstagandet att planförslaget medger goda förutsättningar för bostäder enligt följande:
  - *Gården omgärdas av relativt höga byggnader vilket innebär att stora delar av gården är skuggad under årets mörkare månader. Till Hagaparken är gångavståndet cirka 100 meter. Parken fungerar*

som ett komplement till innergården vid behov av soliga utevistelser under vinterhalvåret.

- *Friyta*

*I planbeskrivningens avsnitt **Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering** förtydligas att byggrätter motsvarar en bruttoarea på cirka 5 000 m<sup>2</sup> ovan mark. I gällande översiktsplan rekommenderas att friytan inom kvartersmark motsvarar en tredjedel av bostädernas bruttoarea, vilket i detta fall skulle innebära en friyta om cirka 1 670 m<sup>2</sup>. Om hela byggrätten för bostäder nyttjas uppfyller detaljplanen inte denna rekommendation då friytan inom planområdet vid full utnyttjad exploatering omfattar cirka 1500 m<sup>2</sup>.*

*I planbeskrivningen motiveras avsteget:*

*”Enligt översiktsplanen kan undantag prövas förutsatt att behovet av friyta tillgodoses på ett kvalitativt sätt. Friytan inom kvarteret är sammanhållen och byggrätterna är placerade mot omgivande gator vilket bidrar till en miljö som är skyddad från buller och avgaser. Huvuddelen av bostädernas bilparkering placeras i källargarage. Genom att separera innergård från parkeringsplatser skapas förutsättningar för en extra kvalitativ friyta med goda förutsättningar för barnlek. Utöver det innebär den visuella avsaknaden av samlade parkeringsplatser att gården blir en mer harmonisk plats för avkoppling.”*

- Inom planområdet gäller tomtindelning *Inom del av Bytesgården – 2480K-65/1946*. I planbeskrivningen förtydligas att tomtindelningen inom planområdet utgår när planen får laga kraft.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Bullerutredningen är justerad
- Ljusutredning

Avdelningen fysisk planering, Umeå kommun, april 2023

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Jonas Söderlind som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*