

**Detaljplan för fastigheten
Verkstaden 18 m.fl.
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Verkstaden 18 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, och att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-11-16** till **2023-12-08**, samt granskning under tiden **2025-06-13** till **2025-07-04**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SWEDAVIA

Swedavia ser positivt på att behovet av kontakt med flygplatsen i samband med uppförande av kranar lyfts i planbeskrivningen.

Swedavia uppmanar nämnden att genom bestämmelser i plankartan säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs. Om detta bäst görs genom begränsningar av marknivåer eller bestämmelser om totalhöjd överlämnas till nämnden. Med nuvarande marknivåer finns viss marginal till flygplatsens hinderytor. Plan bör dock utformas på ett sådant sätt att ingen risk för genomträngning av hinderytorna föreligger även i de fall där flygplatsen inte blir samrådda i exempelvis ett lovärende.

Kommentar

Plankartan kompletteras med bestämmelse om högsta totalhöjd på 52,4 meter över angivet nollplan för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämndens synpunkter har efter samrådet beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet. Planen kommer att säkerställa att genomsläppligheten för dagvatten inom planområdet ökar betydligt och det säkerställs enligt samrådsredogörelsen i planhandlingarna att högst 25% av bostadsgårdarna (inklusive de gårdar som är upphöjda) blir hårdgjorda samt att gårdsbjälklag ska vara planterbara.

Kommentar

Inför antagande har bestämmelsen om att bjälklag ska vara planterbart tagits bort. Anledningen till detta är att bestämmelsen inte anses ha tillräckligt lagstöd och att utformningen av gröna och planterbara innergårdarna ligger i exploatörens intresse oavsett. Kommunens intention om ett grönt område kvarstår.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN / GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Förtydliga att parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Drift och underhåll

Detaljplanen innebär trånga gatusektioner som vintertid (särskilt snörika vintrar) kommer att vara bekymmersamma (kostsamma) att vinterväghålla. Utvärdering av dessa gator behöver göras innan liknande gator byggs i Umeå framöver.

Park och natur

Inga synpunkter.

Gator och parkers samlade yttrande

Förtydliga angående parkeringsplatser för rörelsehindrade vid upphöjda innergårdar. Viktigt att utvärdera denna gatutyp innan fler områden byggs med liknande utformning.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRANDFÖRSVARET

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

Kommentar

Informationen noteras men är ingenting som detaljplanen reglerar.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

VAKIN VA

Det bör framgå att erforderlig ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt (Lr 2480K-01/65.2) bekostas av exploatör. Det bör även förtydligas att befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3).

I övrigt så ligger planområdet inom verksamhetsområde för alla tre nyttigheter. Vid framtida eventuell avstyckning arbetar Vakin utifrån principen att alla fastigheter ska ha var sin anslutningspunkt. Anslutningspunkter kommer meddelas av VA-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande VA-taxa. Vakin kommer inte tillåta att en gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar upprättas inom planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande ang. att ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt (Lr 2480K-01/65.2) bekostas av exploatör. Det förtydligas också att befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr

2480K-01/65.3). Även att alla fastigheter ska ha varsin anslutningspunkt läggs till som information i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN AVFALL

Det behöver redogöras för hur avfallshämtning ska ske från kvarter 1, enligt planbeskrivningen är det enkelriktat och oklart om det går att köra runt kvarteret. Om det inte finns en genomfart för sopbilen krävs vändmöjlighet inne på fastigheten. Detta gäller för alla kvarter där det inte finns genomfart.

Vid flera av dessa kvarter finns det trädrader i anslutning till föreslagna placeringar av miljörum. Dessa träd får inte inkräkta på transportvägen eller uppställningsplatserna för sopbilen. Detta gäller även vid in- och utfarter. Sopbilen kräver en fri höjd på 4 m och vid hämtning med sidlastande fordon 4,7 m. Trädraderna kan även bidra till plogkanter som kan hindra eller försvåra sophämtningen vintertid.

Vakin förordar att angöringsfickor för sopbilen planeras in i anslutning till uppställningsplatserna till miljörummen så att hämtningspersonalen kan utföra tömningarna obehindrat utan att hindra trafiken i området.

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

Transportväg och hämtplats

Se Vakins anvisningar för detaljerade krav. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

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

Generell information

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner som ska sorteras ut är matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas.

Dimensionera avfallsutrymmena för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummet för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

Kommentar

Kvarter 1 går att köra runt om man kommer in från Parkvägen i söder. På innergården finns inte möjlighet till vare sig genomkörning eller vändplan då gården är upphöjd och sophämtning behöver därmed ske från gatan. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande att träddrad ej får försvåra för avfallshämtningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Den föreslagna exploateringen kommer inte att beröra några registrerade forn- eller kulturlämningar. Sannolikheten för att påträffa några lämningar är liten då planområdet tidigare har varit bebyggt.

Syrgasfabriken är utpekad som en särskilt värdefull byggnad i Umeå kommuns byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004). I enlighet med den genomförda kulturmiljöanalysen vill Västerbottens museum särskilt lyfta byggnadens funktion som landmärke, dess tydliga koppling till områdets industrihistoria samt dess visuella betydelse genom siktlinjen från skogsbrynet. Västerbottens museum ser i huvudsak positivt på att detaljplaneförslaget har utvecklats i en riktning där kulturvärden tydligare beaktas. Samtidigt betonas vikten av fortsatt varsamhet i det kommande genomförandet – särskild vad gäller Syrgasfabrikens gestaltning i stadsbilden.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av 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, kostnadseffektivt och med hänsyn till

arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, UMEÅ KOMMUN

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Planbeskrivning

Ett klagörande behövs vilka fastigheter som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggningarna, både den för gata men också den med ändamål friyta. Vi ser möjliga framtida problem att (utan överenskommelse) skapa gemensamhetsanläggningarna och ansluta fastigheter då prövning enligt anläggningslagen krävs vid bildandet.

Under rubriken, Gemensamhetsanläggningar, diskuteras parkeringsbehovens säkerställande för kvarter 3 och andra fastigheter inom detaljplanen. Ett tydliggörande behöver göras om det är tänkt att parkeringsanläggningarna ska kunna inrättas som gemensamhetsanläggningar dvs om de ska ha markreservat g eller inte. Notera att i båda kommentarerna i detta stycke krävs fastighetindelningsbestämmelse (FIB) om man med säkerhet vill styra vilka fastigheter som ska anslutas till respektive gemensamhetsanläggning.

Under rubriken, Gemensamhetsanläggningar, refereras till figur 9. Det ska vara figur 10.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras:

Plankarta med bestämmelser

Plankartan har i granskningsversionen delvis tagit bort Rothoffsvägen från planområdet med resultat att gamla DP, 2480K-P00/234, ligger kvar endast i denna del som är gata och därför bör tas bort. Alternativt upphäva gamla dp i särskilt beslut.

Planbeskrivning

Figur 4 – felaktig utbredning på 2480K-P00/234 nu efter att Guldskrinets detaljplan vunnit laga kraft.

Kommentar

Ett förtydligande läggs till i planbeskrivningen gällande att vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningar för gata resp. friyta och parkeering fastställs i lantmäteriförrättning, samt att prövning krävs vid bildandet av gemensamhetsanläggning. Fastighetsindelingsbestämmelser är inte aktuellt och det kommer därför inte med säkerhet gå att styra vilka fastigheter som ingår.

Den del av planområdet som berör befintlig DP 2480K-P00/234 bedöms behövas i planen för att möjliggöra för bland annat utfartsförbud, vilket inte är möjligt att placera längs planområdesgräns. Anledningen till att den endast tangerar halva Rothoffsvägen är för att ge samma möjlighet vid upprättande av detaljplan för Småröjningen. Resterande del av befintlig detaljplan avses upphävas i samband med planläggningen för Småröjning.

Figur 4 i planbeskrivningen korrigeras, likaså referens gällande Figur 10 i stället för Figur 9.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGBRYNET

Synpunkter på bygghöjder:

Styrelsen är tacksam att styrelsens synpunkter avseende bygghöjd hörsmats till viss del. Styrelsen anser dock att även det hus som i förslaget har 7 våningar med fördel skulle sänkas till 5 våningar. Det är svårt att i det nya förslaget kunna jämföra höjderna på husen då höjden i det tidigare förslaget visade på högsta byggnadshöjd och i det nya förslaget högsta nockhöjd. I det tidigare förslaget med 9-våningshus närmast Brf Skogsbrynet var högsta byggnadshöjd för 9-våningshusen 28,5 m och i det nuvarande förslaget är högsta nockhöjd för 7-våningshuset 28,0 m, en skillnad på 2

våningar och 0,5 m. Det hade varit bra det i samrådshandlingarna funnits en skiss på huskropparna i de båda förslagen visat på vilken reell justering som gjorts.

Synpunkter på huskroppars placering:

Förslag till detaljplan medger bebyggelse för nära gatan mot Stenkrossen 2 och avviker mycket hur befintlig bebyggelse inom planområdet är belägna idag. En sådan placering ger en avsevärd obalans mellan befintliga och nya huskroppar längs gatan. Det är förståeligt att man ibland vill skapa huskroppar dikt an mot gata i stadskvarter där huskroppar på båda sidor om en gata ger samma uttryck. I detta förslag föreslås nybebyggelse om 5 respektive 7 våningar i det närmast dikt an den befintliga trottoaren medan det på andra sidan gatan mot Stenkrossen 2 finns först ett väl tilltaget gräsområde mellan trottoar och huskroppar. Lantmäteri har under samrådet noterat och lyft detta och lämnat synpunkter om mer allmän platsmark mot gatan mellan nybyggnationer och Stenkrossen 2. Lantmäteriets samrådssynpunkt har dock lämnats utan bemötande i samrådshandlingen.

Synpunkter på friytor:

Eftersom planen tillåter en friyta mindre än 1:6 så finns det en risk för att gårdarna blir mindre funktionella för vistelse och användarvänlighet. Det innebär att människor i högre grad blir beroende av allmän plats i närheten. Om intilliggande grönstruktur bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra planens höga exploateringsgrad bör exploateringen bekosta åtgärder som höjer parkernas tillgänglighet och användbarhet. Annars finns risk att grönytor och de parkliknande platser för samvaro som finns för boende på Brf Skogsbrynet kommer att uppfattas som mer attraktiva för samvaro än de nya friytorna och intilliggande parkområden. Uppfarterna till Stadsliden bör också utformas så de blir attraktiva uppfarter så inte genvägar genom Brf fastighet etableras.

Synpunkter på trafik:

Styrelsen noterar att det i förslaget för Verkstaden kommer att finnas parkeringsutrymmen för sammanlagt ca 360 bilar. I förslaget framgår att både kvarter 4 och 5 ska innehålla parkeringsmöjligheter med infart från Parkvägen angränsande Brf Skogsbrynet. Styrelsen anser att det med fördel även hade kunnat ligga parkeringsutrymmen med in och utfart mot Rothoffsvägen för att minska trafik på Parkvägen och den nya Arsenalgatan. Trafikmiljön på Parkvägen närmast Brf Skogsbrynet är redan idag mycket trång och på vinterhalvåret så är det svårt att mötas då parkerade bilar på gatan tillsammans med höga snövallar utgör stora hinder. Dessa problem kommer att bli mycket större med en ökad trafikmängd givet samma gatubredd och samma parkeringsmöjligheter längs vägen som idag.

Kommentar

Justeringen från byggnadshöjd till nockhöjd beror bland annat på att planen behöver säkerställa att tillkommande byggnader inte inkräktar på flygplatsens hinderytor, samt säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Då byggnadshöjd endast avser höjden upp till takfoten innebär en begränsning av byggnadshöjd på 28,5 meter att det ovanför 28,5 meters höjd får uppföras bland annat indragen våning samt tak. Den slutgiltiga höjden för byggnaden kan med andra ord bli betydligt mer. En begränsning av nockhöjd på 28 meter innebär att hela byggnaden, inklusive takvåningen, måste rymmas under 28 meters höjd. Skillnaden är därför betydande i vad planen möjliggör för. Det är dock svårt att illustrera byggnaderna annat än tänkbar skala vid maximalt utnyttjande av nockhöjd då de ännu inte är detaljprojekterade och planen inte styr exakt hur bebyggelsen faktiskt kommer att se ut. Gällande huskropparnas placering mot Skogsbrynet tillåts tillkommande bebyggelse inte placeras dikt an befintlig trottoar, utan föregås av en förgrädsmark på 2,25 – 2,9 meter. Det stämmer dock att bebyggelsen är tänkt att uppfattas som att den ligger mot gatan. Detta följer den stadsbyggnadsprincip som gäller inom hela planområdet med stadsmässig bebyggelse i kvartersstadsstruktur. Skogsbrynet blir en brytpunkt mot en annan typologi med fristående punkthus. Befintlig bebyggelse på Stenkrossen 2 ligger inte inom planområdet, och Lantmäteris kommentar i samrådsskedet avsåg inte byggnadernas placering, utan hur mycket av gatan som skulle ingå i planområdet, vilket är en planteknisk fråga som också bemöttes och tillgodosågs.

Uppfarterna till Stadsliden, liksom Sandaparken, är tänkta att få en upprustning i samband med genomförandet av detaljplanen. Umeå kommun har gjort bedömningen att de friytor som tillskapas i planen är tillräckliga, samt att tillgången till publika grönytor i närområdet dessutom är mycket god.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

Jag vill understryka det positiva i att man justerat ner antalet våningar på de nya punkthusen då det vore mycket förhastat att bygga högre hus än de befintliga punkthusen är. Jag förstår att man inte kan undvika att man skymmer utsikten för några av de befintliga lägenhetsinnehavarna på skogsbrynet men det vore oklokt att inte följa den naturliga sluttning som redan finns.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag och min fru är mycket nöjda med hur ni har beaktat våra synpunkter i samband med samrådsprocessen. Främst är vi nöjda med att

våningshöjden har begränsats samt att ni har valt att bevara syrgasfabriken. Men också att ni lagt in en liten park, en vacker trappa upp mot oss samt ett torg. Bra jobbat!

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 3

Jag vill börja med att säga att planen är bra och uppskattad, det kommer i längden leda till samhörighet och integration. Som boende i hus 1 på Skogsbrynet är jag dock tveksamt inställd till höghuset upp mot gatan (7 vån). Dels skymmer det utsikt - men det påverkar också sammanlänkning mellan kvarteren. Nu blir den nya delen stängd mot Skogsbrynet vilket skapar isolerade ytor. Jag föreslår att ni byter plats, så att det högre huset placeras längre norrut vilket blir naturligt mot den parkering som står längst i norr på Skogsbrynet (skymmer ej utsikt pga hus 6 högre upp). Alternativt tar bort 2-3 våningar.

Kommentar

Det högre huset i kvarter 5 har på grund av sin placering i hörnet kunnat få en annan utformning än övriga delar av kvarteret, med en lite djupare huskropp som avviker något. Detta hus blir en accent med ett högre våningsantal. Umeå kommun har gjort bedömningen att läget är rätt och att den skymda sikten, om än beklaglig, får betraktas som acceptabel i en växande stad.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Allmänt verkar fokus på bilder vara från ett håll med dålig information kring utformning mot Skogsbrynet och lilla parken mot villor och radhus längs Erikslundsvägen. Rent allmänt har jag dessutom svårt att förstå hur allt detta ska rymmas. Förtäta inte så himla mycket, anslut till tidigare karaktär på Haga i form av små och relativt låga hus.

Jag bor i BRF Skogsbrynet och vill naturligtvis inte ha negativ påverkan på sikten för mig (och mina grannar). Förutom det så tänker jag att våra fem punkthus är ett välkänt landmärke värt att bevara i sig, alltså att byggnaderna även fortsatt är väl synliga och inte hamnar "bakom" de nya byggnaderna. Ser att tidigare förslag på två niovåningarsbyggnader upp mot Skogsbrynet har ändrats, vilket jag uppskattar.

Utifrån bilderna som jag hittat är det emellertid fortfarande svårt att se nuvarande förslag i förhållande till punkthusen på Skogsbryn et 1-6 (och villor / radhus på Erikslundsvägen). Sju respektive fem våningar med högsta nockhöjd 28 meter respektive 22 meter (h6/ h4) är fortfarande väldigt högt även om det inte skulle räknas från marknivån vid Skogsbrynet. Även åtta

våningar i ytterkant mot gamla badhustomten är högt. Skippa "accenterna" tycker jag, det räcker att byggnader i närheten är höga (befintliga och vad jag förstår även framöver på gamla badhustomten).

Oklart hur många bilplatser som har infart från Skogsbrynet. Det är vidare inte många "besöksparkeringar" till gäster/hemtjänst och kunder. Hur mycket extra trafik beräknas för Skogsbrynet? Redan nu kan det vara småtrångt med parkerade bilar längs Skogsbrynet som används av boende, gäster och hemtjänstpersonal liksom besökande till Stadsliden och kanske även sportarenor. Våra egna gästparkeringar är inte okej att använda för vem som helst. Läge att i anslutning till det här fixa Skogsbrynet, vägen lutar otäckt i kurvan vid förpackningsinsamlingen vid halka, dvs. typ hela vintern. Skogsbrynet brukar dessutom vara dåligt skottad vintertid, man brukar behöva gå på vägen. På tal om snö så ifrågasätter jag om planeringen för snöupplag inom Verkstaden 18-19 verkligen är tillräckligt väl tilltagen, det brukar vara gott om stora snöhögar här i krokarna.

Kommentar

De byggnadshöjder som planen möjliggör för är en avvägning mellan de intressen som möts på platsen; behovet av förtätning, projektekonomi, stadsmässighet etc. Även de närboendes synpunkter under samrådsskedet har beaktats. Att ett område uppnår en viss befolkningstäthet innebär också att underlag skapas för tillkommande funktioner och service, vilket kan bidra med kvaliteter till hela området.

I en stad som växer kommer utblickar till viss del att behöva förändras. Avståndet mellan befintliga och tillkommande fasader längs Skogsbrynet är dock nästan lika stort som avståndet till befintliga byggnader. Se även tidigare kommentarer.

All snö kommer inte att kunna läggas i snöupplag inom planområdet, även om Sandaparken också kan användas som snöupplag. Snö kommer därför att behöva fraktas bort, vilket är vanligt i urbana miljöer.

För beräkning av tillkommande trafik på Skogsbrynet, se den bullerutredning som bilagts planhandlingarna. Trafikmängderna bedöms inte kunna orsaka någon olägenhet. Besöksparkeringar är planerade, men hamnar i vissa fall i parkeringsgarage. Det är inte tänkt att befintliga besöksparkeringar på andra fastigheter ska användas.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Infrastrukturen med bussförbindelse direkt från området Hagaliden måste till med tanke på:

- 1 Att det tillkommer 240 nya lägenheter totalt med verkstaden 18 och Guldskrinet. Det blir väldigt många som bor där.
- 2 Att det nu blir ett Coop i området och även planerat för annan handel i den gamla fabriken på Verkstaden 18. De som arbetar där ska kunna ta sig till och från, och även kunderna som inte bor på området.

Många besöker Stadslidens fritidsområde och museet, så även för dessa personer är det viktigt att kunna åka ända fram. Inte minst för att minska biltrafiken i området.

Alltså busshållplats i området för förbindelse både från och till området.

Kommentar

Detaljplanen kan inte styra hur busstrafiken planeras, utan endast skapa förutsättningar i form av exempelvis framkomlighet och tillräckliga gatubredder. Rothoffsvägen kommer att vara utformad som en bussgata, vilket innebär att det finns möjlighet att styra om busstrafiken och anlägga en hållplats intill planområdet. Det finns dock inget beslut om detta i nuläget. Närmaste hållplats idag är längs med Östra Kyrkogatan på gångavstånd från planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Undertecknad vidhåller tidigare lämnade samrådssynpunkter och vill tillägga enligt nedan. Detaljplanen innebär en fördubbling av antalet nya bostäder mot vad översiktsplanen anger. 580 bostäder mot översiktsplanens 300 utgör en överexploatering och motsvarighet som idag helt saknas inom Haga/Sandbacka. Detaljplanen medger 140 fler bostäder (32 %) än den till ytan lika stora och nyligen lagakraftvunna detaljplanen för gamla badhus-hustomten.

Ifall antal nya bostäder skulle begränsas till 300, så skulle byggnadshöjderna väsentligen kunna sänkas och hänsyn mot närboendes lämnade synpunkter tillgodoses. Kommunen bör lyssna på de närboende hellre än att se till den börsnoterade projektörens vinstmöjligheter.

Detaljplanen medger också bebyggelse för nära gatan Skogsbrynet mot Stenkrossen 2 och inte alls i linje med hur befintlig bebyggelse (parkeringshus/förråd) inom planområdet är belägna idag. Detta kommer ge upphov till en omotiverad och påträngande obalans längs med gatan Skogsbrynet. Se illustration publicerad på detaljplanens hemsidan " *Flygbild över området med möjlig utbyggnad sedd mot norr med Stadsliden till höger. Bild Strategisk Arkitektur.*"

Nybebyggelse om upptill 7 våningar kommer placeras i det närmast dikt an den befintliga trottoaren. Medan det på andra sidan gatan mot Stenkrossen 2 närmast trottoaren finns ett väl tilltaget gräsområde, följt av i huvudsak lägre bebyggelse med skärmtak för bilar innan de befintliga punkthusen tornar upp sig på ett välbalanserat avstånd från gatan, alltså till stor skillnad från föreslagen nybebyggelse enligt detaljplan.

Lantmäteri har under samrådet noterat och lyft detta, det vill säga detaljplanens medgivande om för tät bebyggelse mot gatan Skogsbrynet och efterfrågat mer allmän platsmark mot gatan Skogsbrynet. Lantmäteriets samrådssynpunkt har lämnats utan bemötande i samrådshandlingen.

Detaljplanens för täta bebyggelse mot gatan Skogsbrynet framtvingar att marken måste höjas för att hantera skillnad i höjd mellan det lägre planområdet och den väsentlig högre gatan Skogsbrynet. Ifall nybebyggelse flyttas västerut från gatan Skogsbrynet kan markhöjning undvikas likt nuvarande bebyggelse är uppförd. Markhöjning närmast gatan Skogsbrynet rör sig om ca 0–2 meter och längst ifrån upptill 5–6 meter, alltså betydande massor kommer att krävas. Frågan som ställs är huruvida markhöjningen är beaktad i skuggberäkningar eller ifall antagande av detaljplanen kommer att baseras på felaktiga underlag?

Då delar av nuvarande bebyggelse rivs och sannolik byggstart inte är att anta för en bra bit in på 2030-talet, bör kommunen tillse att området före byggstart hålls i vårdat och skött skick. Vore trist ifall området likt gamla badhustomten i årtal blir grus och uppställningsplats.

Vidare kan även rivningsförbudet av syrgasfabriken ifrågasättas. Betydande mark kommer att avsättas till detta. Utifrån avsaknad av samrådssynpunkter som vitsordar rivningsförbudet, kan det kulturhistoriska värdet ifrågasättas särskilt när detaljplanen medger höjning av byggnaden till 19 meter. Byggnaden upplevs idag som rätt anskrämlig, bristfälligt underhållen med sliten tegelpanel, fransiga markiser, flagnande färg kring dörrar/fönster samt grästorvor i asfalten framför. Kommunen bör vid all planering av nybebyggelse i det yttersta lyssna på de närboende som redan bor där. Befintlig bebyggelsen är i praktiken omöjlig att ändra således är det planerad ny byggelse som måste anpassas. Sett till de starka protester som funnits under samrådet mot ny hög bebyggelse måste kommunen ändra detaljplanens utformning. Ifall byggnadshöjderna skulle sänkas och antalet bostäder minska från 580 till 300 är det fortsatt en ekonomiskt högentressant utveckling.

Kommentar

Se kommentar till Bostadsrättsföreningen Skogsbrynets yttrande samt yttrande 4. Att bebyggelse placeras längs med gatan är en vedertagen stadsbyggnadsprincip som skiljer sig från det befintliga uppe på Skogsbrynet. Det tillkommande bostadsområdet bildar något nytt och har inte för avsikt att imitera omkringliggande kvarter, som får existera fristående och i egen rätt. Planen avser dock att visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden, vilket kommunen bedömer att den gör.

De nockhöjder som anges i planen beräknas från färdig gatunivå, och höjdskillnaden möjliggör ett underjordiskt parkeringsgarage under kvarter 5 närmast Skogsbrynet.

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år och det är kommunens förhoppning och exploatörens ambition att omvandlingen ska kunna påbörjas så snart som möjligt.

När det gäller Syrgasfabriken så är dess bevarande bl.a. en påföljd av de dialogmöten som genomfördes med närboende innan detaljplaneläggningen påbörjades. Där uttrycktes ett starkt stöd för att bevara och lyfta fram byggnaden, som också är utpekad som skyddsvärd i kommunens egna karteringar. Även när det gäller byggnadernas höjd har detaljplanen anpassats i stor utsträckning efter de synpunkter från grannar som kom in under samrådet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Som boende på Skogsbrynet 3, våning 6, med fönster och balkong i riktning mot det område som detaljplanen avser, har jag majoriteten av mitt ljusinsläpp från det hållet. Det är jättebra att ni har justerat ner antalet våningar från 9 - men 7 våningar är fortfarande väldigt högt. Vår och höst när solen står lägre kommer ljusinsläppet i min lägenhet bli betydligt sämre. Jag önskar att ni minskar antalet våningar ytterligare för att jag som redan är boende i området ska få fortsätta trivas i mitt hem. Jag tänker även alla invånare i Umeå har att vinna på att det unika med punkthusen på Skogsbrynet bibehålls - som Umeås version av Danviksklippan i Stockholms kommun. De är ett resultat av sin tid, och deras unika charm borde få bevaras utan konkurrens från andra höghus.

Kommentar

Intentionen med detaljplanen är inte att ta ifrån punkthusen vid Skogsbrynet sin charm, och de fortsätter att ligga unikt i sluttningen mot Stadsliden. Förhoppningen är att en ändrad användning, från industri till bostäder, verksamheter, park och torg ska lyfta området ytterligare. Ang. byggnadernas höjd se tidigare kommentarer till yttrande 3 och 4.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Om man kollar på solstudien och dess klockslag vid olika årtider, så tycker jag att de höga husen mot Skogsbrynet fortfarande kommer försämra ljusinsläppet för oss i punkthusen. Även för er egna detaljplan blir det mycket skugga för de nyinflyttade. Klockslagen var bara dagstid fram t.o.m. kl 18. Sitter nu i mitt kök kl. 22:30 och har sol i köket, vilket är mycket trevligt. Vill fortsätta ha sol i min lägenhet efter arbetsdagens slut. Gör fortsatt utredning vad gäller snöröjning, parkering, trafik, vi är många i punkthusen som är i behov av bil i fortsättningen. Ambulans och färdtjänst trafikerar också ofta området.

Kommentar

Snöröjning, parkering och trafik, liksom ljus, är utrett i detaljplaneprocessen. Det stämmer att ljusinsläppet kommer att försämras något i vissa lägen, och att vissa delar av de tillkommande kvarteren blir mörkare än andra, men det är tyvärr oundvikligt när ett helt nytt kvarter ska in i en befintlig miljö.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Det känns positivt med ny bebyggelse på området och även bra att hänsyn tagits till synpunkter som framkom i samband med samrådet.

Vill lyfta tre saker:

- Värna punkthusen på Skogsbrynet som det landmärke de är. Göm dem inte! Höjden på husen närmast, dvs i kvarter 5, påverkar om de ska få förbli ett landmärke eller inte.

- Tror att kommunen kan tjäna på att behålla cirkulationsplatsen i korsningen Rothoffsvägen/Parkvägen/Skogsbrynet. Vägen/vägarna kommer vara vältrafikerade många år framöver oavsett Umeås intentioner att minska biltrafiken.

- Se över och förtydliga var flödet från området till Stadsliden ska gå. Som det är nu (när man tittar på gestaltningsprogrammet och soltrappan) kan man lätt tro att den naturliga vägen upp till skogen är via BRF Skogsbrynets gård. Det finns ingen naturlig väg/stig upp där och det vore olyckligt om någon sådan trampades upp genom området. Förstärk istället att entréerna till Stadsliden är till höger och vänster om BRF Skogsbrynet. Gäller både vad som kommuniceras utåt tex i områdesbeskrivningar och vad som faktiskt byggs.

Kommentar

Ang. husens höjd, se tidigare kommentarer till yttrande 3 och 4.

Ang. rondellen så styr inte detaljplanen om den blir kvar eller inte.

Ang. entréer till Stadsliden så är det kommunens avsikt att förbättra och tydliggöra var passager och entréer ska vara. Detta styrs dock inte av detaljplanen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Efter att ha läst era handlingar så vidhåller jag att husen är för höga då dom påverkar ljusinsläppet mot punkthusen på Skogsbrynet för mycket. Ni har gjort solstudier som visar ljuset enbart fram till kl 18:00, den tid då dom

allra flesta just kommit hem från jobbet och vill sitta i solen på balkongen eller vara ute på gården med barnen och umgås med grannar i solen.

Vi vill inte att det ska bli så mycket skugga från era höga hus. Trafiksituationen är redan dålig som det är om ni smalnar av vägar och sänker hastigheten blir det mer stillastående avgaser, samt dåligt med snöröjnings möjligheter och upplägg av snö, denna snö ska fraktas bort och då blir det mer trafik och avgaser. Ni ska bygga 500 lgh om man räknar lågt så kommer ca 350 ha bil och vara i behov av att parkera i området, vilket medför att bilar kommer att parkera efter gatorna som är trånga redan idag. Ska det finnas affärer, butiker, restauranger och gym så måste dom ha relevant antal parkeringar för sin verksamhet. Med tanke på att klimatförändringar gör temperaturen högre och orsakar längre värmeböljor så vill vi att ni exploaterar området mindre och utökar grönområdena mer då dom motverkar luftföroreningar samt sänker temperaturen i staden som redan har dålig luft.

Kommentar

Se tidigare kommentar till yttrande 8.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Jag vill inte att vägarna blir smalare speciellt på vintern, jag är i behov av rullator för att ta mig fram, har även färdtjänst för att komma längre sträckor samt att hemtjänst ska kunna komma fram även vid snöfall eller innan skottning. Jag vill inte att ni bygger så högt så det blir skugga på min balkong där jag sitter dagligen då jag p.g.a. ålder och krämpor inte tar mig ut. Tycker om att kunna gå ut på innergården när jag orkar och sitta i solen, vilket inte kommer att vara möjligt då det kommer att bli mer skugga speciellt på aftonen då jag har möjlighet att träffa mina barnbarn ute i lekparken. Tycker ni förstör Umeå då ni exploaterar, bygger på höjden för mig har Umeå alltid varit en grön och mysig stad, önskar ni kan behålla det så. En storstad som ni försöker bygga blir aldrig gemytlig.

Kommentar

Se tidigare kommentarer till yttrande 3, 4 och 8. Förhoppningsvis ska den nya stadsdelen kunna upplevas som just grön och gemytlig samtidigt som den är levande och bebodd.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Erikslunds samfällighetsförening har mycket tidigt i processen inkommit med ett yttrande och synpunkter på byggnationerna av verkstaden 18. Namnunderskrifter från många av medlemmarna i samfälligheten bifogades det yttrandet. De synpunkterna ligger fortfarande fast och jag vill

hänvisa till det som framkommer i den skrivelsen även för egen del (och som medlem i styrelsen).

Att trafiksituationen på Erikslundsvägen inte försämrats är av största vikt. Det är mycket trafik där redan nu. Eventuellt behöver infartstrafiken begränsas på den vägen från det nya området på Verkstaden 18. Erikslundsvägen får inte bli en ny "genomfartsled". Det uppskattas att hushöjderna har sänkts jämfört med det ursprungliga förslaget, men de är fortfarande höga och området blir för högt och kompakt.

Kommentar

Ang. byggnadernas höjd se tidigare kommentarer till yttrande 3 och 4. Gällande Erikslundsvägen så har trafiken styrts om längs med Sandaparken och infartsförbud har lagts till för att förtydliga att enbart nedfart till parkeringsgarage tillåts. Det är därmed inte möjligt att använda Erikslundsvägen som genomfartsled.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 13

Det är hackspettar som häckar i den lilla dungen mellan Motorcentralen och radhusen längs Erikslundsvägen. Sort vet jag inte men det kan ju vara värt att skicka dit en biolog. De häckar just nu och man hör hur det piper i trädet.

Kommentar

Detta är noterat. Med tanke på det stadsnära läget och den typ av träd som är i dungen bedömer kommunen att det med största sannolikhet är större hackspett som har observerats. Den beskrivna dungen ligger utanför planområdet och även om en ändrad användning till bostäder kan tänkas innebära mindre störningsmoment än den nuvarande, bedöms genomförandet av detaljplanen kunna ge ökad påverkan under rivning- och byggnadsfas. Alla fågelarter är fridlysta och får inte störas. Större hackspett är dock en vanlig art och kommer inte kräva dispens utan det räcker att lämna hänsyn, särskilt under häckningstid som är april till juni. Planbeskrivningen kompletteras med ovan information under avsnittet *Naturmiljö, grönstruktur och rekreation*.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 14

Jag kan med stor tillfredsställelse konstatera att förslaget ändrats med hänsyn till de många synpunkter som kommit in när det gäller de båda höga husen i områdets östra kant. Den ursprungliga planens två nio våningshus hade varit helt förkastligt. Nu ser det betydligt bättre ut.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan kompletteras med bestämmelse för högsta totalhöjd om 52,4 meter över angivet nollplan för att säkerställa att flygplatsens hinderytor inte genomträngs.
- Område för E – *Tekniska anläggningar* i planområdets norra del har justerats och flyttats marginellt österut för att undvika underjordiska ledningar.
- Bestämmelse om planterbart bjälklag har tagits bort då bestämmelsen inte anses ha tillräckligt lagstöd.
- Bestämmelse om största bruttoarea för bostäder har justerats.
- Redaktionella ändringar i grundkartan.

Planbeskrivningen

- Detaljplanens syfte har kompletterats med att ny bebyggelse även ska visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande ang. att ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt (Lr 2480K-01/65.2) bekostas av exploatör. Det förtydligas också att befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3). Även att alla fastigheter ska ha varsin anslutningspunkt läggs till som information i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande ang. att trädrad ej får försvåra för avfallshämtningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information gällande större hackspett.
- Ett förtydligande läggs till ang. att vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningar för gata resp. friyta och parkering fastslås vid lantmäteriförrättning, samt att prövning alltid krävs vid bildandet av en GA.
- Figur 4, figur 16 samt figurhänvisning till figur 10 korrigeras.

- Vakins avfallsföreskrifter "NOA 18" har tagits bort från listade underlag och ersatts med aktuella *Anvisningar för avfallshantering och återvinning* (Vakin, 2024).
- Planbeskrivningens disposition har uppdaterats för att följa de senaste föreskrifterna från Boverket gällande utformning av planbeskrivning. Innehållet är dock detsamma som tidigare.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslår godkänna detaljplanen och lämna över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning. Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Yttrande 4
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 13
- Yttrande 15
- Yttrande 16
- Yttrande 17
- Yttrande 18
- Yttrande 20
- Yttrande 21
- Yttrande 22
- Yttrande 23
- Yttrande 24
- Yttrande 25
- Yttrande 26
- Yttrande 22
- Yttrande 23
- Yttrande 24
- Yttrande 25
- Yttrande 26
- Yttrande 27
- Yttrande 28
- Yttrande 29
- Yttrande 30

Kvarstående synpunkter från granskningskedet

- Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6

- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2025