

**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 detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem stadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator och att skapa en levande torgmiljö i korsningen Rothoffsvägen/Skogsbrynet. Angöring till bostadsparkering sker i väl valda lägen från huvudgator i syfte att minska fordonstrafik på lokalgator inom planområdet. Detaljplanen reglerar markens anordnande med avsikt att fördröja dagvatten närmast källan. Ytterligare syfte är att skydda och utveckla en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-11-16 – 2023-12-08**. Samråds-krets, 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.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem stadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att 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 lokal-gatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och utveckla en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

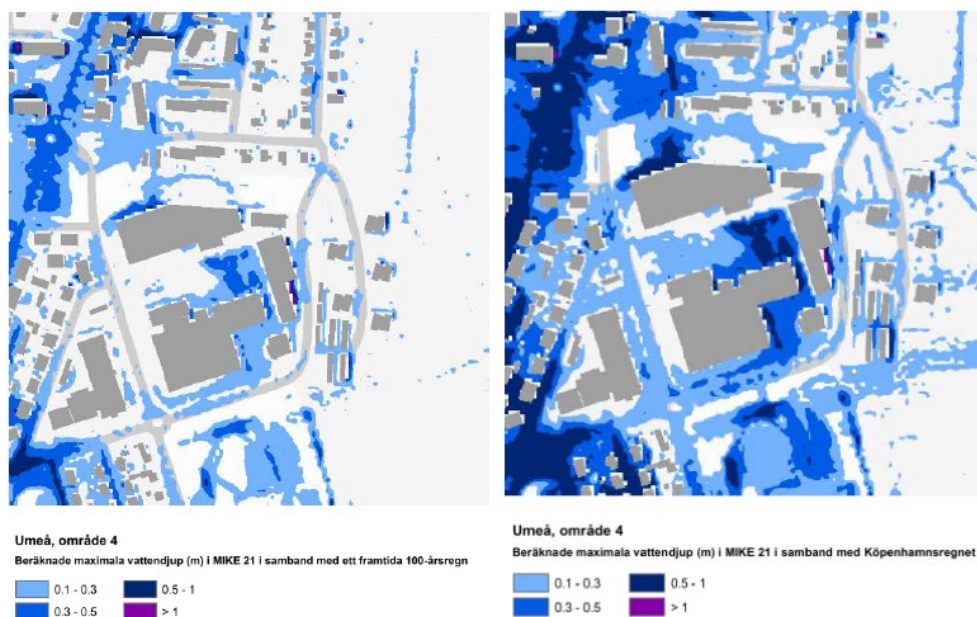
Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Om dagvatten, MKN vatten och skyfall

Även om kommunen bedömer att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på Umeälvens status eller möjlighet att följa MKN, är det fördelaktigt om dagvatten i större utsträckning kan hanteras (både fördröjas och renas) lokalt. Djupbäcken är också - som kommunen beskriver - redan hårt belastad av dagvatten och känslig för översvämningar. Vid stora regn har översvämningar i Djupbäcken orsakat skador på kringliggande bebyggelse. Enligt Umeå kommuns hemsida är kommunen redan i färd med att ta fram utredningar för att minska översvämningsriskerna i bäcken, vilket förstås är positivt.

Ombyggnationen av det aktuella planområdet är ett potentiellt gott tillfälle att genomföra åtgärder för fördröjning och säker bortledning av dagvatten. **Det vore därför önskvärt att planera för fler insatser för lokal hantering av dagvatten, utöver plantering av träd och planbestämmelsen om att max 25 % av bostadsgård får vara hårdgjord.** Åtgärder för att rena dagvatten lokalt kan också bidra positivt till framtida möjligheter att följa MKN i älven.



Figur 1: Skyfallskartering över berörd stadsdel. Vattendjup vid 100-årsregn resp. Köpenhamnsregn.

Enligt planbeskrivningen (sida 33, under rubriken Risk för översvämning och skyfall) redovisas ingen bedömd risk för översvämning inom planområdet. Skyfallskartering för östra delen av planområdet visar på risk för stora skador vid kraftiga skyfall, särskilt mot Skogsbrynet. Länsstyrelsen anser att det vore önskvärt om kommunen både kommenterade skyfallsanalysens resultat i förhållande till planförslaget närmre, samt förtydligade kring de åtgärder som kan vidtas för att lokalt omhänderta dagvatten vid kraftiga skyfall.

Förorenad mark

Det framkommer i planhandlingarna och i den översiktliga miljötekniska markundersökningen som genomfördes 2021, att det förekommit flera olika typer av potentiellt förorenande verksamheter inom planområdet sedan 1940-talet. Det finns även flera oljeavskiljare och cisterner inom området. Den miljötekniska markundersökning som togs fram 2021 (bifogad med samråds-handlingarna) omfattar också bara delar av planområdet. Sammanfattningsvis finns det stora osäkerheter kring förorenings-situationen inom planområdet, både gällande vilka föroreningar som förekommer och i vilka halter, samt hur utbredningen av föroreningarna ser ut. Det innebär också att de kostnadsberäkningar som gjorts i den miljötekniska markundersökningen måste ses som mycket osäkra med tanke på de oklara omständigheterna gällande förorenings-situationen inom planområdet. Området är för tillfället inte lämpligt för planförslagets avsedda ändamål, och de saneringsåtgärder som behöver göras är sannolikt omfattande och kostsamma. Länsstyrelsen bedömer dock att området troligen kan saneras så att det blir lämpligt för bostadsbebyggelse, och att det därmed finns förutsättningar för genomförandet av föreslagen bebyggelse.

Kommunen har också föreslagit en strategi för att säkerställa att marken blir sanerad. Enligt planbeskrivning ska fördjupade undersökningar samt åtgärder för att hantera föroreningarna komma att krävas inför upprättandet av en saneringsplan. När de byggnader som ska flyttas/rivas är borta ska också en saneringsanmälan göras till kommunens miljö- och hälso-skydds-nämnden, varpå en saneringsplan ska upprättas. I planen finns också en villkorsbestämmelse [a] som säger att "Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning". Länsstyrelsen är positiv till villkorsbestämmelsen och vill understryka vikten av att saneringen säkerställs.

Kommentar

Skyfallskarteringen visar hur planområdet påverkas om markhöjder inom planområdet bibehålls. I karteringen blir lokala lågpunkter mörkblå. I samband med omvandlingen ska nya lokalator anläggas. Lokalatorerna kommer utgöra områdets nya lågpunkter och vara anpassade för att avleda kraftiga skyfall och fördröja dagvatten vid "normala regn". Planområdet är idag helt hårdgjort och exploateringen kommer att innebära en förbättring av dagvattenhanteringen när det gäller både fördröjning och rening.

Planbeskrivningen kompletteras med ett utförligare resonemang kring skyfallshantering samt ett utdrag ur kommunens skyfallskartering.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

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

Planbeskrivningens genomförandedel får ett tillägg som rör Skanovas ledningar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbeskrivning

1. Under konsekvenser står gemensam återvinningscentral men det är inget B-område. Vem ska förvalta? Om Vakin är det inte en gemensam anläggning.
2. Gällande befintliga ledningsrätter ska det framgå att ledningshavaren ansöker om lantmäteriförrättning alternativt omprövning av densamma. Dvs om en ledningshavare väljer att flytta sin fysiska ledning är en sak men att upphäva/flytta ledningsrätten är en prövning hos lantmäterimyndigheten.
3. Stadsplan 2480K-P110/1954 berörs i norr i kvartersmark E-område men saknas i tidigare ställningstaganden/detaljplaner.
4. Fastighetsbildningsåtgärder gällande E-områden och C-områden saknas.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

5. Oklar förvaltning enskild kvartersgata, n3/u, intill syrgasfabrik. Blir gatan gemensam för flera fastigheter bör det regleras med markreservat g.

Planbeskrivning

6. Kolla plangräns mot Stenkrossen 2, ev utöka allmän platsmark?
7. Se över illustrationer i gestaltningsprogram mot plankartans möjligheter till innergårdar.
8. Begreppet tomt bör bytas ut mot fastighet.

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndigheten mening måste förbättras kan Lantmäterimyndigheten hjälpa till i arbetet.

Kommentar

1. Samtliga avfallsfraktioner ska vara tillgängliga inom 50 meter från bostadsentrén. Den återvinningscentral som presenterades i gestaltungsprogrammet i samrådet har tagits bort.
2. Skrivelsen om ledningsrätter förtydligas.
3. Planbeskrivningen har kompletterats med denna uppgift.
4. Beskrivning av fastighetsbildningsåtgärder gällande E-områden och C-områden läggs till.
5. Kvartersgatan förses i plankartan med ett **[g₁]** *gemensamhetsanläggning för gata*.
6. Plangränsen mot Stenkrossen 2 har justerats och innefattar nu enbart den bit av gatan som behövs för att kunna säkerställa ett utfartsförbud från planområdet.
7. Gestaltungsprogrammet har setts över i sin helhet.
8. Granskningshandlingarna har reviderats enligt förslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG - KOLLEKTIVTRAFIK

Umeå Kommunföretag ser gärna tillkommande hållplatser på Rothoffsvägen i samband med exploateringen. Därutöver krävs en ny hållplats vid Hisjövägen – väster om ÖK. Detta förutsatt att Rothoffsvägen är av kollektivtrafikstandard.

Kommentar

Detaljplanen skapar förutsättningar för kollektivtrafik längs Rothoffsvägen, men styr inte hållplatslägen.

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, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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

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

Kommentar

Informationen vidarebefordras till sökande. Posthantering följs upp i bygglovskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplanens grunddrag som ger förutsättningar för att skapa en trivsam och hållbar miljö på Haga. Planförslaget kan också ge ett rejält tillskott av bostäder i ett från hållbarhets-synpunkt bra läge. Inför kommande granskningsskede föreslår nämnden att planbestämmelserna för parkering och gårdsyta ses över och/eller förtydligas för att säkra planens intentioner. Det gäller också förutsättningarna för att få in mellanstora träd på gårdar och andra friytor. Kontakta gärna miljö- och hälsoskydd om detta i det fortsatta planarbetet.

Kommentar

Gestaltningssprogrammet kompletteras med en skiss över parkeringslösningarna och gårdarnas utformning för ökad tydlighet, och planbeskrivningen får en tydlig hänvisning till gestaltningssprogrammet där dessa saker tas upp. Planteringsdjup är ingenting som kan regleras i detaljplanen, däremot säkerställs att högst 25% av bostadsgårdarna (inklusive de gårdar som är upphöjda) blir hårdgjorda samt att gårdsbjälklag ska vara planterbara.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Bostadsbyggande är en mycket angelägen fråga för Umeå kommun och det har högsta prioritet. Särskilt viktigt är byggandet inom femkilometersstaden där förutsättningarna att bygga en tät, hållbar stad är goda och där de hållbara färdsattnen har särskilt goda förutsättningar att utvecklas. Därför är det angeläget att de planer som arbetas fram ger många bostäder men också goda förutsättningar för att färdas hållbart så hållbarhetsmålen kan nås. En planering som ökar samhällets robusthet är också angelägen. Dessa förutsättningar måste fungera även under den del av året som vinterklimat råder.

Trafik

Planhandlingarna beskriver att samtliga kommunala lokalgator (drygt 600 m) inom planområdet ska regleras som enkelriktade gångfartsgator (7 km/h). För gångfartsgator är gestaltning, möblering och materialval avgörande faktorer för att gångfartsgatan ska fungera som avsett. Regleringen innebär även att samtliga trafikslag (fotgängare, cyklister och motorfordonstrafik) ska samsas om gatans utrymme tillsammans med avfallsfordon, taxi, hemtjänst, leveransfordon etc.

I planbeskrivningen beskrivs att gatorna ska vara platser för vistelse snarare än transport. Det finns inga förslag i planen på hur gångfartsgatorna ska gestaltas och möbleras för att en hastighet i gångfart ska efterlevas.

Trafikverkets rapport "Gångfartsområden – samband mellan utformning, hastighet och andra effekter" från 2021 beskriver att forskning saknas på området och att ingen av de åtta gator som studerats i rapporten säkerställer gångfart. Det saknas helt enkelt erfarenhet från och exempel på fungerande gångfartsgator.

Det finns idag bara en plats i Umeå som har en liknande reglering och det är på en mycket begränsad yta utanför Navet, från Skolgatan och ner mot korsningen Västra Kyrkogatan/Nygatan. Hela det området har markvärme. Den smala gatusektionen om 11,5 meter i planförslaget begränsar handlingsutrymmet för annan utformning än traditionell sådan. Det utrymmet möjliggör i princip endast byggnation av en normal villagata med trottoarer på respektive sida om en 5,5 meter bred körbana.

Att bygga enkelriktade gångfartsgator i det klimat som vi har är oprövat. Att i en exploatering av den här storleken, över 500 nya bostäder, testa en norrländskt klimat oprövad utformning och reglering bedöms inte vara realistiskt. Ett pilotprojekt av denna storlek anser vi olämpligt. Då det varken finns en plan för genomförandet eller andra exempel som visat sig fungera på platser med liknande förutsättningar menar vi att planen behöver justeras avseende detta, alternativt planläggas som kvartersmark. Gatorna inom kvarteret saknar betydelse för de som inte bor där. Vägnätet saknar förutsättningar för genomfartstrafik vilket motiverar att gatorna planläggs som kvartersmark om gatuutformning och reglering kvarstår enligt förslaget.

Park

Planen tillåter en friyta som är mindre än 1:6. I Umeå kommuns översiktsplan beskrivs att riktlinjen för förhållandet friyta-byggyta bebyggelse inom det här området är 1:3. Planer som ligger mer centralt medges att förhållandet uppgår till 1:6. Verkstaden är inte en sådan plats idag men genom detaljplanens genomförande så kan det ändras eftersom planen innehåller torg och förutsättning för butiker. Vi ser torget som en planmässig förutsättning för en exploatering upp till 1:6.

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. I närhet till planområdet finns Stadsliden och Erikslund (Sandaparken öster om Rothoffsvägen). Stadsliden har ingen tillgänglig entré i närheten av planområdet. Erikslund har ingen entré mot planområdet och har en mycket enkel utformning med högvuxet gräs och en trädunge. Erikslund är inte anpassad för vistelse av stora mängder människor idag. Om intilliggande grönstruktur bedöms vara en förutsättning för att möjliggöra planens höga exploateringsgrad bör exploateringen bekosta åtgärder som höjer parkernas tillgänglighet och användbarhet.

Drift

Detaljplanen innebär trånga gatusektioner som vintertid (särskilt snörika vintrar) kommer att vara bekymmersamma att vinterväghålla. Stora mängder snö kommer att behöva lastas bort och för att hjälpligt klara robustheten av vägnätet behövs möjlighet att inom området kunna omlasta snö. Fickparken i mitten av området behöver därför kunna användas som snöupplagsyta och kan därför inte möbleras eller planteras med något som kan ta skada av snön. Planområdets begränsade möjligheter att hantera snö innebär att även parkområdet norr om planområdet kommer att behöva utformas för inlastning av snö, vilket går stick i stäv med de andra kvalitéer parken framöver kommer behöva inrymma. Om utlastning av snö inte kan ske på ett rimligt rationellt sätt finns en uppenbar risk att vägnätet är otillgängligt efter större snöfall fram till att utlastning kunnat ske.

Kommentar

Trafik

Gatusektionerna har setts över sedan samrådet och gatorna i planens nordvästra hörn har nu fått en mer traditionell utformning med dubbelriktade gator och separerade körfält. Dock kvarstår idén om enkelriktad gångfartsgata från Parkvägen, förbi fickparken och upp mot Sandaparken i nordost. Här möjliggör detaljplanen en omvandling till en trafikseparerad gata om det skulle visa sig att gångfartsgatorna inte är en tillfredsställande lösning.

Det stämmer att det finns relativt lite forskning och få exempel på gångfartsgator, men nyfikenheten kring dess möjligheter är stor hos arkitekter och planerare såväl här i norr som i södra Sverige. Idén om gångfartsgatan går i linje med en hållbar stadsutveckling där de hållbara färdssätten tillåts ta mer plats utan att för den sakens skull falla tillbaka i trafikseparerade lösningar. De få exempel som finns upplevs i regel som trivsamma och attraktiva. Ambitionen är att hålla biltrafiken nere till ett minimum på lokalgatorna, och då behöver vi incitament där gatorna tydligt signalerar att de främst är till för de hållbara färdssätten.

Förhoppningen är att lokalgatorna inte ska sakna betydelse för de som inte bor där, utan att det nya området ska upplevas som öppet och länka samman omkringliggande bostadsområden snarare än bilda en barriär. Planområdet innehåller en park och ett torg som ska vara till för alla boende

och förbipasserande på Haga, därför har avvägningen gjorts att huvudmannaskapet ska vara kommunalt.

Möblering och utformning av gatan är inte frågor som detaljplanen kan reglera, detta hanteras i det efterföljande projekteringsskedet där GoP också deltar.

Park

Gårdsytorna uppgår till cirka 1/6 av BTA sett till planområdet som helhet, vilket är snarlikt hur vi planerar i de centrala stadsdelarna. Detaljplanering har gjort bedömningen att de planerade gårdsytorna är tillräckliga för att tillgodose de boendes behov av bostadsnära utevistelse, där närliggande parker och grönområden utgör ett komplement. Att drygt 500 nya bostäder tillkommer innebär en ökad belastning på allmänna platser i närområdet, men planområdet har också exceptionellt stora grönska- och rekreationsytor inom gångavstånd.

Drift

Gatusektionen på gångfartsgatan är 11,5 meter bred, varav 5,5 meter ska snöröjas och 6 meter används som snöupplag. Det är i Umeås centrala delar sällsynt med snöupplag som är bredare än gatan som snöröjs. Ytterligare en fördel med gångfartsgata är att den vid stora snöfall snöröjs för alla till skillnad från traditionella gator som prioriterar körbanan som används av blåljusverksamhet. Det är vedertaget att trädrader används för utlastning från körbana och gång- och cykelväg. Utöver detta finns det kapacitet att nyttja park i området vid större snöfall.

Kommunen har gjort ett arbete internt för att mötas i de här frågorna, och GoPs synpunkter bedöms till viss del kunna tillgodoses i planförslaget.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret är positiv till att brandsäkerhet finns behandlat i planförslaget.

Brandförsvaret vill skicka med följande kompletterande information redan i planprocessen, så att den blir känd för sökanden i ett tidigt skede.

Då planförslaget möjliggör uppförande av flerbostadshus i fyra till nio våningar medger BBR att utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten kan tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivå. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje

lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvär rekommenderar att bostadsbebyggelsen dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Om räddningsvägar och/eller uppställningsplatser placeras ovan eventuella underjordiska garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Kommentar

Informationen vidarebefordras till sökande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TELIA

Jag tänkte bara flagga att vi är intresserade av att vara med och samför-lägga kanalisation till framtida bostadsbyggnader här. Vi har ganska mycket nät runt dessa fastigheter och även en fiberkabel in på Verkstaden 19. Om det vankas samordningsmöten och sånt framöver så blir jag gärna kallad.

Kommentar

Informationen vidareförmedlas till sökande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

1. Fastigheterna som ingår i planförslaget ligger inom verksamhetsområde för samtliga nyttigheter. Anslutningspunkter kommer att meddelas av va-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande va-taxa. I planbeskrivningen framgår att fastighetsägaren bekostar framtida ledningsflytt. Den bör dock kompletteras med information angående vilka ledningar som berörs. Sedan tidigare har det varit tal om att flytta på befintlig dagvattenledning i planområdets nordvästra del. Vakin har även en vattenledning och en

spillvattenledning i planområdets södra delar. Ska dessa ledningar flyttas måste det meddelas till Vakin så snart som möjligt så att tillräcklig tid ges för planering och utredning. Ska ledningarna i stället ligga kvar i befintligt läge måste plankartan kompletteras med ett område för detta. Detta skulle krocka med yta som i plankartan planlagts för teknisk anläggning.

Övrigt:

Dagvattenledningsnätet på Haga är i dagsläget hårt belastat och möjligheten att tillskapa fördröjningsytor är begränsad. Vakin ser således positivt på att plankartan regleras med bestämmelser angående hårdgörandegrad då det bidrar till en mer hållbar dagvattenhantering.

Avfall och återvinning

2. Från 1 januari 2027 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska det även finnas plats för samlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

Vakin har tidigare lämnat synpunkter gällande föreslagen lösning för avfallshämtning och gör tolkningen utifrån samrådsbeskrivningen att förpackningar inte kommer att samlas in i anslutning till mat- och restavfall. Det innebär att lagstiftningen inte uppfylls om förpackningar hämtas från annan plats än där behållare för mat- och restavfall finns. Vakin avstyrker därmed föreslagen avfallshantering.

3. Övrigt

För sophämtning ska avfallsutrymmen placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten.

Av säkerhetsskäl ska avfallsutrymmet placeras så att sopbilen inte behöver köra utanför entréer, lekplatser osv. Även underlaget behöver beaktas, så att det klarar att tunga fordon kan framföras på det samt att bilen kan fälla ner stödbenen som behövs vid tömning av botten tömmande behållare. Plattor och liknande är inte att rekommendera pga. risken för skador på underlaget.

Om sophämtning ska ske inne på fastigheten 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. Se gällande NOA för ytterligare anvisningar gällande dimensionering, framkomlighet mm.

Vid anläggande av bottentömmande behållare gäller följande:

- Bottentömmande behållare ska bestå av ett fack. Delad behållare är inte tillåten.
- Behållarnas placering ska stämmas av med ledningsägaren för att minska risken för att ledningar grävs sönder vid etablering.
- Behållaren får placeras maximalt 5 meter från uppställningsplats från tömningsbilen. Avståndet mäts från behållarens mittpunkt.
- Behållaren ska placeras minst 2 meter från träd, bilar och liknande som kan skadas i samband med tömning. Avståndet mäts från yttersta kant/plattformen.
- Höjdskillnaden mellan behållare och uppställningsplats får vara högst +/- 2 meter.
- Totalvikten för behållare och avfall får inte överstiga 2000 kg.
- Behållare för matavfall ska inte överstiga 1000 liter.
- Fordonets uppställningsplats får inte vara placerad vid utfarter eller placeras i/vid korsning.
- Uppställningsplatsen ska vara hårdgjort och anpassat för fordonets tyngd så att fordonets stödben, som fälls ut innan tömning inte skapar gropar i markbeläggningen.
- Uppställningsplatsen ska i största möjliga mån vara jämn. Om lutning inte kan undvikas ska lutningen vara max 7 %.
- Uppställningsplatsen ska vara minst 4,6 meter bred och 15 meter lång.
- Behållarna ska placeras så att snöröjning kan ske. I de fall behållarna är helt under jord ska hela behållarens yta ovan jord snöröjas innan tömning.
- Endast behållare med tvåkrokssystemet accepteras.
- Tömningsbilen får inte köra på eller korsa gång- och cykelväg.
- Trafik får inte hindras vid tömning av avfallsbehållare.
- Vid tömning ska det vara en fri höjd på minst 10 meter.
- Vid tömning ska godkänt fallskydd finnas.
- Lyft bör inte ske över gångbanor, speciellt inte om gångbanan är högt trafikerad eller om det är i närheten av en skola. I de fall det är oundvikligt ska gångvägen spärras av vid tömning.
- Behållare bör anläggas så att vatteninträngning minimeras och vara placerad så att ytvattenavrinning möjliggörs. Om lakvatten ansamlas under behållare rekommenderas att dessa rengörs/saneras vid

behov. Rengöring är särskilt viktigt för behållare med matavfallsinsamling.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA efterlevas. 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 4,7 meter.

Kommentar

1. Planbeskrivningen förtydligar att samtliga ledningar som påverkar byggrätter inom planområdet kommer att behöva flyttas, samt vem som ansvarar resp. bekostar detta.
2. Det är först i projekteringsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft som byggaktören ska redovisa i detalj hur avfallshanteringen ska fungera. Detaljplanen skapar förutsättningar för olika alternativ, såsom underjordiska avfallsbehållare, sopsugar eller miljöhus i bottenvåning mot lokalgator. Samtliga avfallsfraktioner ska vara tillgängliga inom 50 meter från bostadsentrén. Planhandlingarna justeras med uppdaterat förslag på avfallshantering.
3. Sophämtning sker från nya lokalgator. För att skapa en levande och trygg stadsmiljö ska bebyggelse utformas med entréer mot gatorna. Då många aspekter ska hanteras när nya stadsdelar skapas måste ibland kompromisser och anpassningar göras, och i detta fall kommer sopbil att behöva passera bostadsentréerna på lokalgatorna. Längs nya lokalgator gäller att fordon anpassar hastighet till gångfart vilket minskar risken för olyckor. I det förslag som presenteras krävs inga genomfarter över innergårdar, vilket stärker trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Västerbottens museum kommer inte att yttra sig i samrådsskedet.

SAMMANFATTNING AV VANLIGT INKOMMANDE SYNPUNKTER

Många synpunkter har inkommit i samrådet och därav sammanfattas och besvaras de vanligaste förekommande nedan:

1. Niovåningshusens påverkan fastigheten Stenkrossen 2

Boende i punkthusen inom fastigheten Stenkrossen 2 anser att de två högre husen längs Skogsbrynet skymmer deras utsikt över Umeå, skuggar deras balkonger och utemiljö samt ökar insyn i deras lägenheter.

Många av de inkomna synpunkterna handlar om att man tycker att husen är för höga generellt.

Kommentar

Kommunen har noterat att skuggstudien har beskurits så att det inte går att utläsa hur kvarteret Stenkrossen påverkas av projektet, detta är åtgärdat i granskningshandlingarna.

Kvarteret Stenkrossen är beläget på Stadslidens västsluttning med vidsträckt utsikt över Umeå, en utsikt som påverkas av planförslaget. Förändrade utblickar och ökad skuggning är en konsekvens av att staden växer, och som boende i de centrala stadsdelarna har man att förvänta sig att den här typen av förändringar kan ske. Umeå kommun har ett tydligt tillväxt- och förtätningsmål vilket leder till att nya bostäder måste byggas och hus uppföras, och förtätning innebär per definition att ny bebyggelse tillkommer inom befintliga bostadsmiljöer. Bibehållen utsikt från enskilda fastigheter är därmed ingen rättighet. Att utsikten är en värdefull kvalitet för den enskilda är dock något som kommunen beaktar i de avvägningar som görs i planprocessen.

Efter samrådet har kommunen beslutat att justera de två högre byggrätterna från högst nio våningar till högst sju respektive fem våningar. Justeringen innebär mindre skuggning mot kvarteret Stenkrossen. Reglering av byggnadshöjder ersätts med bestämmelser om nockhöjd.

Huruvida påverkan upplevs som positiv eller negativ är beroende av personliga preferenser samt i vilket hus och våning en bor i. Majoriteten av lägenheterna inom Stenkrossen har fortsatt en vidsträckt utsikt över Umeå. Att förgrunden omvandlas från industri till stadskvarter får ses som ett lyft för boende på Stenkrossen. Avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse är som minst 34 meter vilket är betydligt mer än avståndet mellan husen i de centrala stadsdelarna, och bedöms som mer än godtagbart.

Husens höjder generellt har bestämts efter noggranna avvägningar mellan en mängd olika intressen på platsen. Kommunen önskar få in tillräckligt många boende för att skapa underlag för anläggandet av nya allmänna platser som en park och ett torg, samt för tillkommande handelsverksamheter. Det är också önskvärt att de nya kvarteren får en högre nivå av

”stadsmässighet” och livlighet än omkringliggande kvarter, för att tillföra dynamik och kontraster till Haga som stadsdel. Att bostadsbeståndet diversifieras bidrar ofta till en positiv blandning av människor och livsstilar i området. Det finns också en ekonomisk aspekt i att få in fler bostäder, där en högre byggnadshöjd skapar bättre förutsättningar för exploatören att kunna genomföra projektet, och göra det på ett sätt som tillför kvaliteter till såväl befintliga som tillkommande boende. Proportioner, skuggning och upplevelsen från gatan har studerats, och kommunen har nu landat i den höjdsättning som presenteras i förslaget. Mot allmän plats har den översta våningen dragits in för att skapa en lägre fasad ut mot gatorna.

2. Lägre hus mot Sandaparken

Boende i angränsning till planområdet vill att bebyggelsen närmast Sandaparken ska trappas ned från fyra till tre våningar för att anpassas till den lägre bebyggelsen längs Erikslundsvägen samt för att inte skugga parken.

Kommentar

Kommunen delar inte grannarnas uppfattning att ny bebyggelse ska anpassas till befintliga radhus norr om Sandaparken. Planförslaget bygger inte vidare på den bebyggelsestruktur som finns norr om parken, utan är tänkt att bilda en ny ”årsring”. Byggnadshöjder trappar ned mot parken för att släppa in solljus under sommarmånaderna. Avståndet till radhusen i norr är stort och de nya kvarteren får därför ingen påtaglig påverkan, även om utsikten och parkens karaktär förändras.

3. Trafikökning längs med Erikslundsvägen

Grannar befärar att Erikslundsvägen ska bli en smitväg för trafik till planområdet.

Kommentar

Plankartan kompletteras med ett in-/utfartsförbud mot Skogsbrynet i öst, undantaget nedfarten till parkeringsgaraget. De körriktningar som föreslås längs Nya Arsenalsgatan omöjliggör att den används som utfart för bilar som kommer från parkeringsgaraget vid Skogsbrynet.



ERIKSLUNDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Erikslunds samfällighetsförening har tidigt i planeringen med byggnationen på Verkstaden 18 inkommit med en skrivelse till kommunen med många bifogade namnunderskrifter från de boende i området. Vi i styrelsen har nu gått igenom de nya handlingarna till planförslaget och vill framföra följande synpunkter och önskemål:

Lägre hushöjder

Vi är positiva att området Verkstaden 18 bebyggs med bostäder och uppskattar att höjden på husen minskats något i det nya förslaget. Dock är husen fortfarande för höga närmast den anslutande lågbebyggda Erikslundsvägen som endast är två våningar. Maximalt tre våningar i det närmaste ledet kan godtas – inte högre än vad Motorcentralen är i dag. Blir det för högt och skuggigt mot grönytan mot Sandaparken kommer inte heller växter och träd att trivas där. Vi menar också att Verkstaden 18 med nuvarande plan blir alltför tätbebyggt och massivt med för mycket folk på för liten yta.

Ta hänsyn till synpunkterna från workshopen

Bonava höll förra året en workshop med de boende i området för att få in synpunkter som skulle användas för att utforma det nya området, vilket uppskattades. Våra synpunkter verkar dock inte ha beaktats in någon större utsträckning. En artikel i VK 2022-11-23 med tillhörande bild om "Hagas nya centrum" bygger till stora delar på de synpunkter som togs upp vid Bonavas workshop, men i kommunens nuvarande plan verkar inte hänsyn ha tagits till det som framgick där och i artikeln. Var den workshopen bara ett spel för gallerierna utan reell funktion? Inte heller verkar hänsyn ha tagits till vad Erikslunds samfällighetsförening påpekade i vår tidigare skrivelse till kommunen, t.ex. om trafiksituationen i närområdet.

Trafiksituationen

I kommunens förslag verkar det bara planeras för trafiksituationen *inne* i det nya området (enkelriktade små vägar i gångfart osv.). Om över 500 hus-håll ska in och ut och med sina bilar måste ett helhetsgrepp tas och då även involvera närliggande vägar och befintlig bebyggelse. Många kommer inte att cykla eller gå till jobbet och behöver ta sig ut med bil. Rothoffsvägen är redan i dag hårt trafikerad och det nya, folkrika bostadsområdet riskerar att orsaka trafikproppar, särskilt i rusningstid. Om det blir svårt att ta sig ut på Rothoffsvägen kommer många istället att välja andra vägar – via Skogsbrynet och Erikslundsvägen. Dessa vägar riskerar med kommunens förslag att bli nya inofficiella ”genomfartsleder” för trafiken in och ut ur det nya området. Detta vore mycket olyckligt och olämpligt. Redan i dag är det mycket trafik på Erikslundsvägen och den är, särskilt på vintern, smal och trång, ligger nära husen och bilarna kör fort. Det kommer att bli ett stort störningsmoment för oss som redan bor här, med buller, damm och försämrad skolväg för barnen. Detta måste beaktas och här behöver man tänka om och tänka nytt.

För att förhindra att boende i nya områden väljer Erikslundsvägen bör den även försees med farthinder och annat som försvårar (förhindrar) genomfart och får ner hastigheten. Även andra åtgärder för att lösa trafiksituationen bör ses över i anslutning till det nya området. Kommunens nuvarande förslag synes i det avseendet bristfälligt och ogenomtänkt. Det vore önskvärt att därvid ta ett bättre och mer samlat grepp om trafiksituationen för alla de tre områden (Guldskrinet och Verkstadens två områden) som berörs av nybyggnationerna på Haga och därvid också utreda hur det påverkar närområdet, innan byggandet startar upp.

Parkeringssituationen

I det nya området verkar inte tillräckligt genomtänkt. Var ska de bilar som inte får plats i de underliggande garagen stå? Och var ska besökarna till de boende parkera? Gatuparkeringarna på Erikslundsvägen och Skogsbrynet är ofta fulla redan i dag och vi vill inte ha fler parkerade bilar längs dessa eller andra befintliga vägar. Det är ju ett stort problem kring många nyare fastigheter att det saknas tillräckligt med gästparkeringar, och även möjlighet för bilar från sjukvård och andra insatser i hemmet att parkera i anslutning till fastigheterna. Lägg till några butiker, så blir det ju ännu svårare att hitta plats, vilket ökar risken för trafik och parkering i närområdet. På samrådsmötet som höll den 5 december 2023 kunde man inte ange hur många parkeringar som planeras under husen och det blev tydligt att boende (utan parkering) och andra besökande kommer att behöva parkera på torget och på gatorna i närheten, vilket vi i närområdet starkt motsätter oss.

Torget

Trevligt med affärer och ett torg, men torget verkar trångt, ogenomtänkt och malplacerat (förutom parkeringsbristen). Det vore kanske bättre att förlägga det (och en eventuell livsmedelsbutik) på tomten där OK står i dag, för att möjliggöra en bättre trafik- och parkeringssituation och en naturlig trafikcirkulation. Var ska alla som handlar i affärerna på det nya torget

parkera? Det är en utopi att alla går eller cyklar dit – särskilt om det ska bli en livsmedelsbutik och tunga matkassar ska bäras, och för t.ex. personer med funktionsvariationer är bilparkering helt nödvändig. Vid Coop Haga i dag är parkeringen ofta full med bilar, så det finns självklart ett behov av en parkering invid en mataffär.

Samordning

Allmänt vore det önskvärt med en bättre samordning av de tre stora områden som ska bebyggas (Guldskrinet och Verkstadens två områden) och därvid även hur de samverkar med de intilliggande områdena. Oklart hur detta gjorts nu.

Grönytorna

Bra att Sandaparken och Hagaparken bevaras som gröna stråk. Det lilla skogspartiet i Sandaparken som ligger mellan Erikslundsvägen och det nya området får absolut inte avverkas eller ersättas med planterade träd. Skogsstråket betyder mycket för oss som bor intill och den blir en naturlig och viktig grön "skärm" mot det nya området.

För att undvika att de stora träd behöver tas ut bör även den elcentral som planeras där inte läggas mitt framför radhuslängan på Erikslundsvägen utan lite längre ner, närmare Rothoffsvägen, så att de boende (både i befintliga och nya området) inte får elcentralen precis framför bostäderna. Detta måste med enkla medel gå att göra på ett snyggare sätt.

Återvinningsstationen

Fastighetsägarna intill det nya området ser ett värde i att även fortsättningsvis ha en återvinningsstation inom gångavstånd. I dag finns en återvinningsstation vid Skogsbrynet, vilken gärna får vara kvar. Där finns för övrigt ingen belysning alls och lampor behöver sättas upp – det är helt kolsvart där höst- och vintertid.

Snöupplägg

Är det genomtänkt var snön i dessa nya stadskvarter ska läggas? På innergårdarna i de nya kvarteren skulle det ju göras lekplatser och gemensamhetsytor – dessa kan inte bara täckas över med snö. Eller ska det bli ett ännu större snöupplag i Sandaparken? När de stora högarna sedan smälter blir det dessutom väldigt mycket vatten.

Kommentar

Lägre hushöjder

Synpunkten har inkommit i ett flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter"

Ta hänsyn till synpunkterna från workshopen

Workshopen hölls i syfte att fånga upp och tillvarata synpunkter och lokal kunskap från de boende i området, och har legat till grund för det gestaltungsprogram som tagits fram samt varit vägledande i planarbetet. Under

mötet framkom bl.a. att syrgasstationen var en uppskattad byggnad i området, att det var önskvärt med en öppning genom kvarteret från Skogsbrynet, och att det fanns önskemål om att byggnadshöjderna generellt skulle hållas nere.

Sedan workshopen har planarbetet fortsatt och i den processen har många olika avvägningar behövt göras.

Trafiksituationen

Synpunkter har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter". Utöver det kan tilläggas att ett samordningsarbete mellan de pågående detaljplanerna har skett under planprocessen, med särskilt fokus på Rothoffsvägens omvandling och behov. I samband med att planerna genomförs planeras en ombyggnation av Rothoffsvägen som bland annat innefattar en förbättring av gång- och cykelbanan samt plantering av gatuträd.

Parkeringssituationen

Detaljplanen skapar utrymme för att uppfylla gällande parkeringsnorm. Den mobilitetsutredning som ligger som bilaga till detaljplanen visar på åtgärder som behöver genomföras för att kommunen ska ha möjlighet att bevilja en parkeringsreduktion.

Torget

Verksamheter kommer ha ett stort kundunderlag inom gångavstånd från butiken. Parkeringsplatser möjliggörs i anslutning till Syrgasfabriken och naturligtvis kommer det finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters avstånd till butiksentréer. Det har varit mycket viktigt för Umeå kommun att den fysiska miljön är uppbyggd för att uppfylla fotgängare och cyklisters behov i första hand. Avsaknaden av parkeringstorg syftar också till att skapa incitament för boende på Haga att välja andra alternativ till bilen vid besök av torget.

Torget är planerat för hela stadsdelen och inte bara för de boende inom kvarteret Verkstaden.

Samordning

Projekten startade upp vid olika tillfällen vilket är anledningen till att de inte har handlagts som ett gemensamt projekt. Projekten har behov av att samordnas och det sker genom återkommande avstämningsmöten där nyckelfrågor diskuteras för att uppnå en god helhetsverkan.

Grönytorna

Byggrätten för nätstation är flyttad närmare Rothoffsvägen.

Sandaparken ligger utanför planområdet och hanteras enligt kommunens skötselplan.

Återvinningsstationen

Återvinningsstationen ligger utanför planområdet och berörs inte av aktuell detaljplan.

Snöupplag

Det är fastighetsägarens ansvar att ta hand om snö inom fastigheten. En snöhög på innergården kan bli en uppskattad lekplats för barn. Om det kommer stora snöfall kan fastighetsägaren bli tvungen att bekosta utlastning av snö. Längs lokalgator finns det tre meter grönremsa på respektive sida om körbanan som vintertid fungerar som snöupplag. Att parker och trottoarer används som snöupplag är vanligt förekommande i kallt klimat och något som vi ser i hela Umeå.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 1

I detaljplanen saknas en skuggkarta som visar hur befintliga byggnader kommer påverkas. Finns endast inlagt hur husen som ska byggas skuggas och inget om hur radhuslängor eller bostadshusen på skogsbrynet påverkas. Önskar att få en bild som visar hur skuggan kommer falla på befintliga hus.

Kommentar

Detaljplanering, Umeå kommun har noterat att skuggstudien är beskuren på ett sätt som gör det svårt för allmänheten att bedöma skuggverkan utanför planområdet. Skuggstudien inkluderar därför ett större område i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag reagerar över att man planerar som störst lgh 4 rok men att en 4 rok är på 85 kvm medan en 3 rok är 88 kvm. Ska Umeå bygga nytt så behövs större lgh också dvs 4 rok och även 5 rok där rummen är tillräckligt stora för att en tonåring så ha adekvat med utrymme.

Kommentar

Yttrandet syftar på uppgifter som finns i Tabell 2 i planbeskrivningen och som i sin tur är ett utdrag från mobilitetsutredningen. Tabellen har ingen juridisk bärighet på genomförandet av detaljplanen, dvs planen styr inte lägenhetsstorlekar i detalj. Plankartan är dock försedd med planbestämmelsen "Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas inom varje kvarter".

Illustrationen "tabell 2" i planbeskrivningen tas bort, då den bara visar en uppskattning och kan uppfattas missvisande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

Ställer mig positiv till att industrifastigheten byggs om till bostäder vilket höjer intrycket för hela området, dock är jag och sannolikt fler inom BRF Skogsbrynet tveksam till höjden på framför allt de två punkthusen. Nio våningar skulle sannolikt blockera stor del av utsikten och ljusinsläppet för de flesta i vår förening. Önskvärt är därmed att om möjligt minska ned antal våningar på framför allt de två punkthusen.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 4

Hej! Jag är definitivt emot de två 9-våningshusen. Jag bor på Skogsbrynet 1 och har utsikt över Umeå. Uppförs dessa två huskroppar kommer utsikten att förstöras och värdet min bostadsrätt att sjunka i värde. Hur kompenseras jag för det?

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 5

1. Önskar att en skuggkarta ska visas offentligt hur närliggande hus kommer påverkas.
2. Önskar få veta höjdmeter på punkthusen.
3. Jag anser att punkthusen bör göras lägre. Dels då dem kommer skymma utsikt från bakomliggande byggnader vilket påverkar bostadsrättsinnehavarnas värde vid försäljning. Finner också att det i ett estetiskt syfte bör vara en upptrappande utformning där husen framför skogsbrynet bör vara lägre än bakomliggande hus, detta kommer få husen att smälta in bättre i närliggande miljö.

Kommentar

1. Granskningshandlingarna kompletteras med en skuggstudie som inkluderar ett större område.

2. Nockhöjderna (höjd från marknivå tillnock) regleras i planen för samtliga byggnader, och sätter en högsta nivå för vad som kan byggas. Det är sedan upp till exploatören om de vill utnyttja hela den tillåtna byggrätten eller inte.
3. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 6

Hej! Jag tycker att det är spännande och positivt med boende istället för bil- och lastbilsföretag på Haga för att skapa en mer levande stadsdel. Jag var med på idémötet på Västerbottens museum i ett tidigare skede i processen. Det många av oss poängterade då var oron för alltför höga hus samt en önskan om att bevara fabriken. Det verkar som att fabriken får vara kvar i någon form och det är verkligen toppen, skapar historia, tillhörighet MEN höjden på husen närmast oss är mycket oroande och stämmer dåligt överens med önskningarna tidigare. Vi har en relativt ny gemensamhetsyta som samfälligheten satsat mycket tid, kraft och pengar på att förverkliga. Där grillas det på kvällarna, barn och vuxna umgås tillsammans på lekytorna och en del tar ut filt och solar när vår och sommar kommer. Det vore verkligen illa om två nio våningshus ska skugga denna yta så pass mycket som det kommer att göra. Dessutom, men det är mer av privat eget intresse. Jag har varit med och jobbat fram balkongsatsningen och njuter nu av kvällssolen från min balkong på fjärde våningen. Hur kommer det att bli? För mig, men även för dem på våning 1-3? För stadsbilden kan jag förstå att en övergång mot Skogsbrynet med något högre hus kommer att se bra ut. Men inte nio våningar.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter". Ang. tillvaratagandet av synpunkter från workshopen på Västerbottens museum, se kommentar till Samfällighetsföreningens yttrande ovan.

YTTRANDE 7

1. Behovet av eventuella gästparkeringar längs Skogsbrynet kommer att öka i och med den planerade byggnationen. Freda - gärna utöka - befintliga parkeringsplatser längs gatan.
2. Gatan Skogsbrynet utnyttjas i dag av många fotgängare och cyklister som via korsningen med Rothoffsvägen tar sig vidare längs cykel-/gångbanor till arbete, skola och andra aktiviteter. I dag tvingas dessa trafikanter vintertid ut i den ganska smala vägbanan p g a avsaknad av cykelbana och bristande vinterväghållning. I o m den

planerade utbyggnaden längs gatan kommer trafikintensiteten med stor sannolikhet att öka. Säkerställ trafiksäkerheten genom inrättandet av en avskild cykeln- och gångbana längs Skogsbrynet som underhålls vintertid.

3. Placera infart till/parkering för livsmedelsbutiken vid Rothoffsvägen för att minska trafiken och säkerställa trafiksäkerheten längs Skogsbrynet. En infart från Skogsbrynet är mycket olämplig p g a att gatan lutning och böjning ger minskad sikt och möjlighet till framförhållning för trafikanter som kommer längs gatan norrifrån

Kommentar

1. Önskemålet är noterat och vidareförmedlat till Tekniska nämnden, Umeå kommun som ansvarar för utformning och drift av allmänna gator.
2. Nya lokalgator inom planområdet förbättrar trafiksäkerheten och tillgängligheten genom planområdet. Skogsbrynet längs kv. Stenkrossen ligger till största delen utanför planområdet.
3. Detaljplanen reglerar inte var eventuell livsmedelsbutik uppförs. Det finns förutsättningar att inrymma den i kvarteret närmast Rothoffsvägen, men om den hamnar i kvarter 4 behöver infart ske från Parkvägen/Skogsbrynet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 8

1. Dagsljus/sol: Jag bor i det gula radhuset på Erikslundsvägen strax norr(?) om området som ska bebyggas med bostäder. Det skulle vara en avsevärd skillnad om det byggs trevåningshus närmast Sandaparkens förlängning upp mot Skogsbrynet, dels så skulle skog/parkområdet kännas ljusare, och med de nu planerade fyrvåningshusen kommer tyvärr solen att försvinna i våra hus från November till Mars, så tre våningar hade absolut varit att föredra och en sådan planering skulle inte skapa några klagomål från min sida, (och troligen inte heller från mina grannar).
2. Buller/trafik: Vad jag kan se på er hemsida verkar det inte finnas någon beräkning på hur mycket mer trafik/buller det kommer att bli på Erikslundsvägen. Jag ser att det är ritat in en ny väg längst med Sandaparken mellan Rothoffsvägen och Skogsbrynet, är denna tänkt att ta all den nya trafik som kommer att uppstå in och ut ur områdets norra del? Jag har stora farhågor att trafiken på Erikslundsvägen kommer att öka dramatiskt med medföljande buller. Ett alternativ att motverka detta skulle ju kunna vara att stänga en

bit av Skogsbrynet just där Erikslundsvägen kommer upp, kanske genom att göra en förlängning av Sandaparken ända upp i Gammliaaskogen.

3. "E" Tekniska anläggningar: Det är ritat in en kvadrat markerad "E" för Tekniska anläggningar i skogsdungen i Sandaparken. Det vore bra om den kunde flyttas närmare Rothoffsvägen, den skulle kanske kunna vara placerad nere i höjd med våra (Erikslundsvägens) garagelängor, då skulle flera av träden kunna "räddas".

Kommentar

1. I Umeå står solen lågt under vinterhalvåret. Berörd fastighet skuggas inte av föreslagen bebyggelse under vår-/höstdagjämning vilket med hänsyn till platsens centrala läge får räknas som goda ljusförhållanden. Detaljplanering anser inte att det är motiverat att uppföra lägre bebyggelse.
2. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
3. Se tidigare kommentar om flytt av e-område.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 9

Jag vill protestera mot planerna att stänga för utsikten från min lägenhet med två nio våningshus. Området i övrigt är planerat för fyra-, fem- och sex våningshus. Låt det gälla även de hus som ligger intill Skogsbrynet. Att planera för två så höga hus mitt framför det befintliga 60-talsområdet känns närmast provocerande för oss som bor där. Om det absolut måste byggas höghus kan dessa i stället placeras längst i väster, intill Rothoffsvägen.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 10

Hej! Inte läst allt i detalj, men några saker känns extra viktigt att det tas hänsyn till, bl a;

1. Att inte de högre 9-våns husen på något sätt skymmer utsikten för oss som bor ovanför i höghusen på Skogsbrynet.

2. Att man noga tänker igenom trafiksituationen både bilar och cyklar då det redan i dagsläget är under all kritik både vad gäller underhållet på vägen som skottning m.m. samt att bilar parkeras längs vägen och blockerar för viktig framfart.
3. Utbyggnad av kollektivtrafiken med hållplatser även på Skogsbrynet, för att minska trafik i möjligaste mån.
4. Viktigt att tänka på att vi som redan bor på Skogsbrynet får bra förutsättningar att ta oss fram under själva byggnationen.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
2. Synpunkten vidareförmedlas till Tekniska nämnden som arbetar med drift och underhåll av kommunen gator.
3. Ultra har planerat leda om linje 5 via Rothoffsvägen för att nå fler resenärer.
4. Det kontrolleras och säkerställs i bygglovskedet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 11

Hej! Kortfattat anser jag att det är under all kritik att man väljer att placera två st nio våningshus framför befintliga byggnader. Det måste finnas en bättre lösning alternativ begränsning, då nuvarande plan blir en enorm påverkan för befintliga bostäder i öst om tilltänkta byggnader.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

1. Tänk på att taken ska vara vända i sydläge för att kunna sätta upp solceller på taken. Skulle vara bra att Rekoringen fick möjlighet att ha sin marknad i/vid syrgasfabriken. Gärna ha någon typ av marknadsplats inom detta område, för att uppmuntra samlingsplatser för boendena i närheten.

2. Skulle passa bättre att torget låg nära fabriken, istället för den trafikerade Rothoffsvägen.
3. Vi vill inte att det ska byggas 9-våningshus som skuggar Skogsbrynet 1-,2-,3-,4- och 6-s allmännytor (bl.a. en lekpark) och skymmer sikten åt väst. Behövs göras en skuggutredning och hus som högst är 7 våningar.
4. I dagsläget är Rothoffsvägen mycket trafikerad. Cyklister och gåendes på cykelvägen känner av avgaserna nu. Hur ska det inte bli sedan, när det blir ännu fler som använder Rothoffsvägen som genomfart. Behövs göras en redig trafikutredning för att se hur man kan lösa trafiksituationen i området.

Kommentar

1. Förslagen rör saker som kommunen inte har möjlighet att reglera i detaljplanen, men de kommer vidareförmedlas till byggaktören.
2. Torget är tänkt att fungera både för den nya stadsdelen och för förbipasserande och boende i närliggande områden, och en placering i ett yttre hörn gör då torget mer inbjudande och synligt.
3. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
4. En omvandling av Rothoffsvägen planeras i samband med planens genomförande, men varken bullernivåerna eller trafikmängden skiljer sig nämnvärt från andra stadsgator i Umeå.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 13

Hej! Jag skulle vilja framföra vårt önskemål om att ta hänsyn till boende vid Skogsbrynet 1-6 när ni bestämmer våningshöjd på de nya husen. Jag ser allra helst att höjden inte är så pass att det skymmer utsikten från punkthusen.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 14

1. De planerade högsta husen (9 vån) blir inte estetiskt bra. Bättre att ha en gradering från Skogsbrynet och nedåt mot Rothoffsvägen. Ex

på ful byggnad är den vid Coop på Haga som sticker upp jättekons-
tigt i förhållande till omgivningen.

2. Trafiken på Rothoffsvägen är tämligen intensiv och många kör som om det vore en huvudled. Inte så bra planering att ha en torgyta närmast den korsningen.
3. Viktigt att tänka på hur omgivningen påverkas när det gäller skuggning från de planerade husen. Skogsbrynets gemensamma uteplats är i farozonen om husen nedanför blir för höga.

Kommentar

1. Efter samrådet har kommunen beslutat att justera höjderna på flera av byggrätterna, och den högsta byggnaden som kan bli max åtta våningar ligger mot torget. Se tidigare kommentarer.
2. Bilhallarna inom kvarteret Verkstaden är indragna med ytkrävande parkering närmast Rothoffsvägen, samma situation råder på motsatt sida gatan inom kvarteret Småröjningen. Den gamla simhallen är riven och tomten närmast cirkulationen är obebyggd. Gatumiljön är anpassad för industri och sällanköpshandel och trafiken anpassar hastigheter till en miljö som kännetecknas av hög framkomlighet. Detta ska förändras på sikt. Gång- och cykelvägar ska breddas och separeras från bilväg med trädrader och mer grönska. Bebyggelsen placeras närmare gatan och blir högre vilket skapar en intimare stadsmiljö. Cirkulationsplatsen kan ersättas av en plankorsning. Torget ges en central placering i den framtida kvartersstaden.
3. Detaljplanering, Umeå kommun har noterat att skuggstudien är beskuren på ett sätt som gör det svårt för allmänheten att bedöma skuggverkan utanför planområdet. Skuggstudien inkluderar därför ett större område i granskningsskedet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 15

1. Det är bra att ett så fint och relativt centralt område i Umeå utnyttjas till bostäder i stället för industriområde. Men även om det är bra att få bort industrilokalerna, som inte är tilltalande, så behöver den nya bebyggelsen ta mer hänsyn till befintlig bebyggelse än förslaget gör. Brf Skogsbrynet (adress Skogsbrynet 1-6) har förvisso fem höga punkthus, men vid kanten av skogen har de inte någon påtaglig påverkan på parken, villor och radhus i närområdet. Nio våningar punkthus på andra sidan gatan skulle bli väldigt dominerande från i

vart fall hus 1 och 3 (inklusive min lägenhet och balkong) samt för villor och radhus i närheten. Redan hus på 4-5 våningar kommer att bli påtagligt höga. Dessutom planeras ju hela området bli kompakt. Även med generellt lägre hus än enligt förslaget skulle området avvika väsentligt från befintlig stil på Haga. Brf Skogsbrynet beskrivs som ett av stadsdelens mer synliga landmärken och bör få fortsätta vara det. Och jag vill absolut inte ha nya höghus som utsikt.

2. Det står "levande bottenvåningar med plats för både bostäder, kommersiell och offentlig service". Använd gärna bottenvåningar till bostäder. En mataffär, café och liknande kan vara bra. Vad gäller butiker i övrigt är det i hela området, exempelvis längs Östra kyrkogatan, dåligt med verksamhet som ger en "levande" känsla när man går förbi. Finns det verkligen tillräcklig efterfrågan för att mer än begränsat anpassa bottenvåningar till annat än bostadsändamål? Vad gäller butiker i allmänhet är det mer prioriterat med utbud inom centrumfyrkanten. Satsa på att använda de hus som byggs till bostäder.

Kommentar

1. Planförslaget avviker från befintliga bebyggelsemiljöer på Haga, med högre och tätare bebyggelse. Haga karaktäriseras av att var tid har tillåtits sätta sin prägel på stadsdelen. Kvarteret Stenkrossen är beläget på Stadslidens västsluttning med vidsträckt utsikt över Umeå, en utsikt som påverkas av planförslaget. Se sammanfattning av vanligt förekommande synpunkter tidigare i dokumentet.
4. Efter samrådet har kommunen beslutat att justera höjderna på flera av byggrätterna, och den högsta byggnaden som kan bli max åtta våningar ligger mot torget. Se sammanfattning av vanligt förekommande synpunkter tidigare i dokumentet.
2. Planområdet är en del av vad som i översiktsplanen beskrivs som ett omvandlingsområde med stor tillväxtpotential. På sikt ska området omvandlas till ett blandstadsområde bestående av bostäder med inslag av verksamheter. Exploatören har parallellt med planarbetet beställt en handelsutredning som stödjer det faktum att nya bostäder kommer generera ett behov av nya verksamhetslokaler.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 16

Planeringen av området ser väldigt fin ut. Inte minst den öppna torgytan, den stora trätrappen och att ni bevarar den gamla vackra gastubsfabriken

ser genomtänkt och vackert ut. MEN - och det är mycket viktigt - de planerade höghusen på nio våningar kommer att göra att utsikten och vyn över staden förstörs för oss och därmed försämra boendet för en stor majoritet av de som bor i 165 lägenheter på Skogsbrynet. Så vi väddar till er att dra ner på antal våningar på de två höghusen så att de dels passar in i ert nya område mer enhetligt och dels gör vårt boende ovanför fortsatt bra. Se det som en helhet, en enhet - där våra två bostadsområden flyter ihop och interagerar på jämlika villkor. Inte "stänga" upp mot oss med två niovåningshus. Tack!

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 17

Hej. Jag har inget emot byggande av bostäder på verkstaden 18, men det jag har synpunkter på är höjden på de två niovånings punkthus som planeras framför befintliga bostäder på Skogsbrynet. Min åsikt är att dessa höghus kommer att inverka menligt för oss boende m a p utsikt, solinstrålning och försämrat insynsskydd. Värde på våra lägenheter kan också antas minska med två stora huskroppar i direkt närhet som förtätar området kring våra bostadsrätter och ger en ökad biltrafik i omgivningen. Riv gärna verkstadsområdet och bygg bostäder men inte dessa två höghus.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 18

Som närboende ser jag positivt på att detta område ska omvandlas till bostäder. Önskar dock framföra följande synpunkter:

1. Husen i planen är för höga, minska ner på höjden för en bättre profil från befintliga punkthus på skogsbrynet och ner mot Haga. De högre husen kommer bli för höga och även 6-våningshusen kommer bryta av kraftigt från befintlig stadsbild. Området som planeras är för tätt, för många huskroppar på för liten yta. Glesa ut.
2. Åtgärder bör vidtas för att trafiken till området ska köra in från parkvägen och Rothoffsvägen, mer trafik på Erikslundsvägen samt på skogsbrynet norrifrån är inte önskvärt.

3. En förskola bör förläggas någonstans i området, kanske även seniorbostäder/hem för äldre.
4. Hugg försiktigt i sandaparken och främja de gröna stråken som korridorer för de vilda djur som rör sig i och i närheten av skogen.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
2. Boende och besökare av planområdet har ingen fördel av att köra Erikslundsvägen och bedömningen är att fordonsrörelser på gatan kommer bli högst marginell.
3. Kommunen har kommit fram till att det inte finns något ytterligare behov av förskola på Haga. Inom kvarteret Focken som ligger längs Östra Kyrkogatan pågår planläggning för ett vård- och omsorgsboende.
4. Sandaparken ligger utanför planområdet och hanteras enligt kommunens skötselplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 19

1. Jag bor på Skogsbrynet och jag tycker att utsikten blir förstörd och insynen från höghusen blir störande. Dessutom får vi mindre dagsljus och sol, inte bara på balkongen utan även på hela gården. Trafiken i området kommer att bli mycket mer med så många fler boende i området. Blir det höghus där så känns det onödigt att vi byggde ut våra balkonger, då man inte kommer sitta där då sol och utsikt samt insyn förstör upplevelsen.
2. Idag har vi ett fint läge med närhet till Gammlia och med så mycket mer folk i området kommer det att bli en genomfartsled genom Skogsbrynet med alla som vill till Gammlia.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

2. Kommunen planerar att anlägga en ny entré till Stadsliden (Gamm-
lia) mellan kvarteret Stenkrossen och Guldskrinet. Det finns därför
ingen anledning att gena över privata fastigheter.

YTTRANDE 20

1. Jag bor på Skogsbrynet och jag anser att bygg så många och höga
hus kommer att öka trafiken väldigt mycket och skapa problem med
parkering för boende och gäster.
2. Utsikten kommer bli förstörd likaså dagsljus och sol på både bal-
konger och på innergården på Skogsbrynet.
3. Ni skriver att det blir ett mer tätbott område men att det finns
grönområden runt omkring, alla som ska till Gammlia kommer att
gå den närmaste vägen, vilket medför mer spring över Skogsbrynet.
4. Insynen kommer att störa då man har 2st stora höghus framför bal-
kongen, kök och 2 sovrum samt dagsljuset blir sämre och även sol-
läget.
5. Såg på en av era kartor att Skogsbrynetvägen går mellan höghusen
men det är en gång/cykelväg för boende på området.

Kommentar

1. I bygglovskedet ska fastighetsägaren visa var boende och besökare
ska parkera inom fastigheten. Kommunen granskar och säkerställer
att det uppfyller kommunala rekommendationer.
2. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras
under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande syn-
punkter".
3. Omvandlingsområdet kommer leda till fler besökare i Stadsliden.
Kommunen planerar att anlägga en ny och tydligare entré vilket för-
hoppningsvis kommer leda till att färre människor genar över pri-
vata bostadsfastigheter.
4. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras
under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande syn-
punkter".
5. Kartan som uppgiftslämnaren hänvisar till har inte identifierats.
Kommunen har kontaktat uppgiftslämnaren som inte har kunnat
visa var den felaktiga kartan finns.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 21

1. Att bygga höghus enligt er detaljplan kommer att förstöra utsikten för oss som bor i de punkthus som finns på Skogsbrynet. Vi kommer få sämre utsikt och dagsljus, även hela vårt område skuggläggs. Vi kommer att störas av insyn från de höga husen i detaljplanen. Våra punkthus byggdes i läge med ballongerna för att ge utsikt över stan, vilket då försvinner.
2. Trafiken i området kommer att öka markant med så många fler boenden. Redan idag parkeras det alldeles för mycket på gatan, även snöröjningen är ett problem i nuläget.
3. Ett så stort tätbebyggt område med närhet till grönområden kommer ge oss i punkthusen en ökad passage av människor på väg till Gammlia skogen, vilket förstör vårt lugna område. I er detaljplan fanns en karta där Skogsbrynet vägen går mellan punkthusen, vilket den inte gör. Det är en gång och cykelväg för boenden i området.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
2. Enligt de utredningar som har gjorts har gatorna i området god kapacitet för att hantera tillkommande trafik och snöupplag.
3. Kartan som uppgiftslämnaren hänvisar till har inte identifierats. Kommunen har kontaktat uppgiftslämnaren som inte har kunnat visa var den felaktiga kartan finns. Omvandlingsområdet kommer leda till fler besökare i Stadsliden. Kommunen planerar att anlägga en ny och tydligare entré vilket förhoppningsvis kommer leda till att färre människor genar över privata bostadsfastigheter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 22

Som bostadsrättsinnehavare på Skogsbrynet 3 med balkong i västerläge, mot det planerade området Verkstaden, är jag kritisk till de planerade ni-ovåningshusen i den östra delen av planområdet. Mitt starkaste motiv när jag köpte min bostadsrätt var den vidsträckta panoramautsikten över Haga och Umeå i kombination med lägenhetens placering med eftermiddags-

/kvällssol på balkongen. De två planerade niovåningshusen kommer helt att förstöra min utsikt. De höga byggnaderna kommer också att skymma eftermiddags- och kvällssolen på de balkonger som vår bostadsrättsförenings nyligen investerat i.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 23

1. Som boende på Skogsbrynet 3 har jag synpunkter på antalet våningar på de två punkthusen som planeras precis bredvid mitt hus (de två husen med 9 våningar om jag förstod det rätt på samrådsmötet). Niovåningshus kommer att förändra utsikt, dagsljus och känsla markant för oss som bor på Skogsbrynet. Jag önskar att bostadshus med max ca 4–5 våningar planerades i området, inklusive de två punkthusen närmast Skogsbrynet.
2. Bortsett från att de husen påverkar min lägenhet direkt, anser jag även att det för hela Haga och Umeå finns anledning att bevara det unika med punkthusen på Skogsbrynet. De byggdes på sitt utstickande sätt i en annan tid, med andra ideal, och skiljer ut sig som ett lite udda område på Haga – vilket jag önskar ska tillvaratas. Att foga samman det nya området med Skogsbrynet anser jag riskerar förstöra det som är 60-talscharmen med området. Jag tänker även att villorna i närheten och flerfamiljshusen i närheten (Rothoffsvägen t.ex.) riskerar att upplevas som betydligt mindre om proportionerna i området förändras med många höga hus. I övrigt är jag positiv till detaljplanen! Men minska den tillåtna våningshöjden.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
2. Planförslaget avviker från befintliga bebyggelsemiljöer på Haga, med högre och tätare bebyggelse. Haga karaktäriseras av att var tid har tillåtits sätta sin prägel på stadsdelen. Kvarteret Stenkrossen är beläget på Stadslidens västsluttning med vidsträckt utsikt över Umeå, en utsikt som påverkas av planförslaget. Förändrade utblickar och ökad skuggning är en konsekvens av kommunens tillväxtmål som boende i centrala lägen av staden bör räkna med.

Bibehållen utsikt från enskilda fastigheter är ingen rättighet men trots allt något som är värdefullt för den enskilda och därför en aspekt som kommunen beaktar.

5. Efter samrådet har kommunen beslutat att justera höjderna på flera av byggrätterna, och den högsta byggnaden som kan bli max åtta våningar ligger mot torget. Se tidigare kommentarer.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 24

Hej! Detta är mitt andra inlägg till er. Jag bor för närvarande på Skogsbrynet 1 med utsikt över Umeå. Jag kan med bestörtning betrakta denna plan för Verkstaden 18 m.fl. som totalt kommer att förstöra min utsikt över Umeå och därmed sänka värdet på min bostadsrätt. Jag hoppas verkligen att ni kommer att revidera er plan map detta. Hur ska vi som har våra bostadsrätter med nuvarande utsikt över Umeå kunna bli ekonomiskt kompenserade? Det är väl knappast något Umeå kommun kommer att finansiera utan vi får ta en ekonomisk smäll utan att bli kompenserade på nåt sätt. Hur kommer vi som hamnar i ekonomiskt trångomål pga detta att klara oss?

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter". Att utsikten från bostadshus i urbana miljöer förändras är en naturlig del av stadsutvecklingen och ingenting som kommunen ersätter ekonomiskt. Att staden växer är också en förutsättning för en god prisutveckling på befintliga bostäder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 25

1. Jag önskar inte få ett höghus precis utanför vårt hus. Vi har nyligen byggt ut balkonger och glasat in dessa vilket är en stor investering. Förslagna hus skulle ge skugga på dessa och därför inte kunna nyttjas som tänkt. Vi skulle få skugga på hela gården och standard för hela området skulle kraftigt försämrats.
2. Hus som förslås byggas skulle dessutom störas av belysning från fotbollsplan samt att vi redan haft stora problem med vatten, dränering mm.

Kommentar

1. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".
2. En ljusutredning har tagits fram i samband med planarbetet inom kvarteret Guldskrinet, och utifrån den kan man dra slutsatsen att arenabelysningen inte påverkar planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 26

Jag vill inte att det ska byggas ett så högt hus som 9 våningar precis framför min balkong. Detta kommer starkt att påverka ljusinsläpp och skuggbildning samt insyn till min lägenhet. Jag tycker att man kan bygga ett lägre hus.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 27

1. Jag välkomnar en utveckling och förtätning av Haga men finner att samrådsförslaget är för långtgående vad gäller både antalet lägenheter och byggnadshöjder och således inte en lämplig markanvändning. Vidare är detaljplaneförslaget i strid med översiktsplan (Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna Antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011 nedan översiktsplan och Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet Antagen av kommunfullmäktige 2018 nedan vägvisning). Det är anmärkningsvärt att inte detaljplaneförslaget följer översiktsplan och vägvisning och det bör understrykas vikten av att kommunen beaktar dessa dokument före eventuella intressen från sökande Bonava om att maximera antalet lägenheter och eventuell vinst för projektet. I översiktsplanen beskrivs att Haga kan växa med 1500 enheter/lägenheter. Detta ska ske genom förtätning av befintliga kvarter på kvarterens villkor samt genom de så kallade omvandlingsområdena. Vidare kan konstateras att det aktuella detaljplaneområdet utgör ca en fjärdedel av de utpekade omvandlingsområdena, så med en hyggligt jämn fördelning borde aktuellt detaljplaneområde ej planeras för mer än ca 300 lägenheter beaktat att även butiker ska inrymmas och att det byggts en del sedan 2011. Detaljplaneförslaget föreslår nu 520 lägenheter plus

butiksyta, detta borde kraftigt minskas genom att inte tillåta fler våningar än maximalt 4. Härigenom skulle översiktsplanens riktlinje tillgodoses om varsamhet mot befintlig struktur vid ny bebyggelse samt att Hagas karaktärsdrag med 3-4 våningshusen skulle bevaras.

2. Detaljplaneförslaget tillgodoser inte heller vägvisnings riktlinje om minst 12 meter till vägområde, utan placerar 9 våningshus direkt mot gatan med följden en väldigt mörk gata och sannolikt ett väldigt dominerande intryck från gatunivå och stor påverkan på omgivande bebyggelse. Ett bättre alternativ är att placera eventuella högre byggnader mitt i planområdet för att minska påverkan på omgivande bebyggelse. Detta bör utredas vidare i den fortsatta detaljplaneprocessen.
3. Kommunen bör i större omfattning samordna detaljplanearbeten för angränsande områden (gamla badhustomten och OK-tomten). Högre hus än 4 våningar lämpar sig bättre på gamla badhustomten upp mot backen och skogen, precis på samma sätt som Skogsbrynets fem punkthus uppfördes på 60-talet.
4. Jag noterar att även att framtagna handlingar för samrådet, visserligen i begränsad omfattning redovisar skuggning, men de saknas helt beskrivning av hur mycket skuggning ökar på grund av bebyggelse samt att representativa flygbilder eller fotomontage saknas. Detta bör tas fram i detaljplanen fortsatta process före ett antagande liksom att synpunkter ovan beaktas eller bemötas i samrådsredogörelsen. Ifall närboende saknar underlag för att ta ställning, hur ska politikerna erhålla tillräckligt gott beslutsunderlag och vad blir syftet med detaljplaner ifall de inte fastställs på goda underlag.

Kommentar

1. Översiktsplanen redogör en grov uppskattning på hur många enheter som kan rymmas i stadsdelen. Det är först i detaljplaneskedet som lämpligheten studeras mer noggrant. Ibland ryms det färre och andra gånger fler enheter i relation till beskrivningen i översiktsplanen. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens syfte.
2. Det finns ingen kommunal riktlinje om avstånd till gata, och 12 meter mellan fasad och vägområde är oerhört långt och knappt förekommande. I det här området planeras stadsbebyggelse och den är oftast placerad dikt an mot gatan eller i undantagsfall med förgårdsmark.

3. Projekten startade upp vid olika tillfällen vilket är anledningen till att de inte har handlagts som ett gemensamt projekt. Projekten har behov av att samordnas och det sker genom återkommande avstämningssmöten där nyckelfrågor diskuteras för att uppnå en god helhetsverkan. Höghus på kvarteret Verkstaden utesluter inte höghus på Guldskrinet.
4. Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 28

1. Jag saknar en dagvattenutredning. Hur har ni tänkt att dagvattnet ska hanteras?
2. Hur har man planerat för att trafiken ska inrymmas på den där smala gatan och för att inte tala om snömängden?

Kommentar

1. Kvarteret Verkstaden är i hög utsträckning hårdgjord idag med näst intill ingen fördröjning på kvartersmark. Detaljplanen är försedd med planbestämmelsen "högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras" vilket leder till att utflödet av dagvatten från planområdet minskar. Planbestämmelsen styr inte val av ytbeläggning men på en bostadsgård kan det vara lämpligt att anlägga planteringar som utöver att de leder till en trögare avledning av dagvatten också bidrar med grönska på bostadsgården. I Umeå kommuns dagvattenprogram (antaget i KF 2022) förordas att dagvatten nyttjas som en resurs i stadsplaneringen. På allmän platsmark kommer befintliga och nya lokalgator inom planområdet anläggas med gatuträd som utöver att de bidrar med ekologiska värden också verkar utjämnande på dagvattenflödet.
2. Kommunen sköter snöröjningen på de interna lokalgatorna samt de omgivande vägarna Rothoffsvägen och Skogsbrynet. Längs de lokalgatorna används trottoarer och grönremsor för snöupplag. Även den kommunala fickparken och Sandaparken kommer att behöva nyttjas för att lagra större mängder snö. Sektionen på de nya lokalgatorna bör ha en tre meter bred trädrad på ena sidan om körbanan och en lika bred öppen grönremsa på den andra för att skapa bra snöupplag vintertid.

YTTRANDE 29

Jag bor på Skogsbrynet 1 och har synpunkter på detta byggprojekt. Till att börja med vill jag nämna att jag är mycket positiv till att det nuvarande industriområden snart ska byggas om till bostäder och ett centrum. Men det är speciellt en sak som jag oroar mig mycket för och som verkligen riskerar att få mig att omvärdera min positiva attityd till projektet. Jag har läst igenom planen för byggprojektet och tänker att det är väldigt viktigt för oss som bor på Skogsbrynet i bostadsrättsföreningen att få möjlighet att påverka detta, eftersom vi bor så pass nära det område som idag består av ett industriområde. Det jag främst reagerade på när jag gick igenom planen är närheten av höghus till vårt bostadsområde. Enligt min bedömning kommer dessa byggnationer i hög grad att påverka mängden ljus/sol på vår bostadsrättsförenings område. Det planeras bland annat för ett högt hus som kommer att skymma stora delar av bostäderna i vårt område, i varje fall vissa delar av dagen. Det är som sagt lite svårt att avgöra utifrån planen hur det kommer att bli men min önskan är att en revision av planen görs utifrån hur detta kommer att påverka oss boende på Skogsbrynet 1-5. Jag vet att det har ägt rum ett samrådsmöte angående detta, vilket jag missade på grund av sjukdom. Men jag tänker att alla synpunkter måste samlas in och implementeras i en revision av planen. Hänsyn till vårt närliggande område tycker jag saknas på ett tydligt sätt i den nuvarande planen, vilket i sig är konstigt eftersom det här rör sig om bebyggelse som ligger direkt i anslutning till vårt bostadsområde. För mig är en av de största fördelarna med vårt bostadsområde det höga läget på Skogsbrynet, och solljuset som dröjer sig kvar länge på dagen för många lägenhetsinnehavare. Detta kommer att förändras avsevärt, och är något som med relativt små förändringar av planen i hög grad kan undvikas. Många av oss som bott länge på Skogsbrynet känner oro för denna förändring, framför allt på grund av att det planeras att byggas höga hus så pass nära vårt bostadsområde.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 30

Hej, Förslaget att utöka Umeå med fler bostäder är inte dåligt vill jag börja med att säga, klokt och viktigt för att Umeå som stad ska växa! Att bygga våningshus är också ekonomiskt smart och passar bra in i den närliggande närmiljön. Att däremot bygga 9 våningar var inget jag såg komma. Skogsbrynet och dess ägare har investerat stora summor för balkonger som 100% kommer påverkas om detta genomförs utan förändring. Det kommer påverka värdet på vår lägenhet med otroliga summor då det kommer påverka vår utsikt och närmiljö kraftigt. Jag tror många med mig inom närtid kommer söka sig bort från Haga, inklusive mig själv och min sambo

omgående så fort detta går igenom om inga förändringar på höjden genomförs. Med andra ord är jag starkt kritiskt till höjden, inte bygget som sådant.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 31

Hej, Jag bor med min sambo på skogsbrynet 1 lägenhet 2. Vi är väldigt oroadade över insynen som dessa nybyggen skulle tillföra, vi har stora fönster in till vårt kök och sovrum samt en balkong som vi spenderar mycket tid på. Vi blir obekväma med tanken på hur stor insynen kommer bli till oss när detta höghus står på plats. Vi bor långt ner och detta skulle medföra besvär för oss.

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 32

Jag känner stor oro för att de två höghusen blir för höga i proportion till omgivningen! Är väl medveten om att vi (tyvärr) inte kan bygga som förr utan måste bygga såväl trängre som högre. Men det här ser verkligen inte bra ut. 7 våningar hade varit mer realistiskt. Sedan kan jag inte heller se att någon beräkning gjorts på huruvida dessa höghus kommer skugga och förstöra BRF Skogsbrynets utomhusmiljö eller inte. En sådan borde väl inkluderas i dagsljusutredningen, eller hur? För visst är väl även boende- och utomhusmiljön för redan befintlig bebyggelse viktig att behålla och ta hänsyn till i samband med en exploatering!

Kommentar

Synpunkten har inkommit i flertal samrådsyttranden och besvaras under avsnittet "Sammanfattning av vanligt inkommande synpunkter".

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- Plankartan kompletteras med ett in-/utfartsförbud mot Skogsbrynet i öst. Det innebär att boende och besökare av planområdet inte sparar tid på att välja Erikslundsvägen och eventuell trafikökning blir högst marginell. In-/utfartsförbud läggs även till längs byggrätterna i norr för att inte skapa oförutsedd biltrafik där den inte är planerad.
- Våningsantal ochnockhöjder justeras över hela planområdet för att förbättra balansen mellan ljusinsläpp och täthet. Ett indraget våningsplan medges i flera lägen mot gata, tillsammans med bestämmelsen [f₃ – Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad].
- Bestämmelse om planteringsdjup tas bort, då den saknar juridiskt stöd.
- Byggrätten för nätstation i Sandaparken flyttas närmare Rothoffsvägen, och nätstationen på torget tas bort.
- Syrgasfabriken får användningarna C, Z, E, P och B1 – bostadskomplement, för ökad flexibilitet. Denna kompletteras även med uppdaterad varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.
- Gemensam återvinningscentral tas bort.
- Enskild kvartersgata regleras med markreservat g.
- Planområdesgräns mot Stenkrossen 2 flyttas närmare Verkstaden.
- Begreppet tomt byts ut mot fastighet
- Släpp mellan husen inom utritade byggrätter begränsas till 10 meter.
- Kvarter 1, 4 och 5 öppnas upp mot söder
- Krav på att bottenvåningar ska utformas i trä tas bort.
- Krav på tillgänglighetsanpassning och ökad rumshöjd i hörnet mot Sandaparken tas bort, för att samla centrumskapande verksamheter till området omkring torget.

- Redaktionella ändringar och omformuleringar för ökad läsbarhet, som inte förändrar planförslaget i sak.

Planbeskrivningen:

- Uppdaterat planens syfte med tillägg om attraktiv boendemiljö präglad av grönska
- Förklarande skiss över parkeringslösningarna har lagts till.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring skyfalls-hantering.
- Planbeskrivningens genomförandedel får ett tillägg som rör Skano-vas ledningar.
- Skuggstudien utökas.
- Tabell 2 i planbeskrivningen tas bort.
- Planbeskrivningen förtydligar att samtliga ledningar som påverkar byggrätter inom planområdet kommer att behöva flyttas.
- Gällande befintliga ledningsrätter förtydligas att ledningshavaren ansöker om lantmäteriförrättning alternativt omprövning av den-samma. Dvs om en ledningshavare väljer att flytta sin fysiska led-ning är en sak men att upphäva/flytta ledningsrätten är en prövning hos lantmäterimyndigheten.
- Stadsplan 2480K-P110/1954 berörs i norr i kvartersmark E-område men saknas i tidigare ställningstaganden/detaljplaner.
- Beskrivning av fastighetsbildningsåtgärder gällande E-områden och C-områden läggs till.

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2025.

Denna handling har godkänts av tf planchef Harry Bertilsson med planarki-tekter Karin Berggren och Patrik Gredemyr som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namn-underskrift.