

**Detaljplan för fastigheten
Vindfället 9 m.fl.
inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Vindfället 9 och del av fastigheterna Stadsliden 2:1 och Vindfället S:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar alternativt nybyggnad av ett flerbostadshus i fyra våningar. Påbyggnaden ska harmoniera med den tidstypiska bebyggelsen i området och ta hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och gestaltungsprincip. Syftet är även att säkerställa en trafiksäker utfart och möjliggöra för fördröjning av dagvatten.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2024-11-27 – 2024-12-18** samt granskning under tiden **2025-03-26 – 2025-04-09**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Samrådsmöte

Den 5 december 2024 hölls ett samrådsmöte i matsalen på Sandalidens skola. Cirka 12 personer kom på mötet.

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

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar alternativt nybyggnad av ett flerbostadshus i fyra våningar. Påbyggnaden ska harmoniera med den tidstypiska bebyggelsen i området och ta hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och gestaltungsprincip. Syftet är även att säkerställa en trafiksäker utfart och möjliggöra för fördröjning av dagvatten.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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 inga ändringar på grund av att Länsstyrelsen inte har några synpunkter.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter på detaljplaneförslaget för Vindfället 9, BN-2020/01401.

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar på grund av att Brandförsvaret inte har några synpunkter.

LANTMÄTERI

Idag säkras rätten med ett avtalsservitut som ligger på Vindfället s:1, detta servitut kan sägas upp och då finns det inte plats för Vindfället 9 att ta utfart över sin egen fastighet.

Inom hela Vindfället s:1 finns det även en gemensamhetsanläggning, Vindfället ga:1. En gemensamhetsanläggning är i klass med ett officiälservitut och det innebär att det går före ett avtalsservitut, det är en starkare rätt än avtalsservitutet.

Planområdet behöver alltså utökas österrut så att rätten till utfart för Vindfället 9 är inom planområdet. Då kan utfartsfrågan behandlas i planprocessen.

Eller så behöver byggrätten minskas i östra delen så att de kan ta utfart över egen fastighet om avtalsservitutet skulle sägas upp.

Kommentar

Med anledning av servitutet mellan Vinfället 9 och Vindfället GA:1 och att planen ska vara genomförbar även om servitutet i framtiden tas bort begränsas byggrätten.

Det som i tidigare versioner möjliggjordes som tillbyggnad av huvudbyggnadens östra fasad har i antagandeverisionen tagits bort. Ytan för komplement har istället lagts till det större korsmarks-området för parkering och komplementbyggnad i söder.

Med justeringen av byggrätt bedöms yttrandet vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar på grund av att Umeå Energi inte har några synpunkter.

VAKIN

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Avfall och återvinning

Soptunnorna måste dras fram av fastighetsägaren och stå placerade åtkomliga för chauffören inför tömning. Om sopbilen behöver parkera utmed Hyggesvägen behövs en angöringsficka för att sopbilen och chauffören ska kunna stå skilt från trafiken under sophämtningen.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör undvikas.

I övrigt säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

GATOR OCH PARKER / TEKNISKA NÄMNDEN

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar på grund av att Gator och Parker/ Tekniska nämnden inte har några synpunkter.

GATOR OCH PARKER / TEKNISKA NÄMNDEN

Det reviderade förslaget visar på en förbättrad ansats när det gäller att integrera påbyggnaden på ett sätt som tar hänsyn till byggnadens arkitektoniska kvaliteter. Museet anser att det föreslagna planförslaget är ett steg i rätt riktning, men betonar att den föreslagna påbyggnaden behöver utformas med stor omsorg. Västerbottens museum välkomnar därför tillägget av utformningsbestämmelser för fasadmateriell.

Kommunen betonar vikten av att bevara huvudbyggnadens ursprungliga lamellform vilket även det är positivt. En synpunkt som kvarstår är att den föreslagna påbyggnaden riskerar att skapa en kumulativ effekt som kan påverka det övergripande stads- och landskapsbilden negativt.

Rekommendation

Västerbottens museum motsätter sig inte planförslaget men betonar att samtliga åtgärder bör utföras med en hög hantverksmässig och materiell kvalitet.

Kommentar

Anpassningar har gjorts för att planförslaget ska kunna ses som en del i den kulturmiljö den verkar i. Bland annat behålls byggnadens typiska lamellform och planområdets struktur förblir i det närmaste intakt med möjlighet

till vissa mindre tillägg i form av komplement så som miljöhus och förråd. Möjliga fasadmateriäl har begränsats till puts, tegel och trä för att byggnadens intryck ska kunna harmonisera med värdbyggnad vid en påbyggnad så väl som med omgivning i fall en nybyggnad i fyra våningar skulle uppföras. Utbyggnad av planen sker sedan i genomförandeskedet och för det ansvarar byggherren.

Yttrandet bedöms med anpassningar ovan vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD/ MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar på grund av att Miljö- och hälsoskydd/miljö- och hälsoskyddsnämnden inte har några synpunkter.

YTTRANDE 1

Som tidigare framförts av vår samfällighetsförening på Hyggesvägen 13 andas förslaget kvantitet och ingen kvalitet. Vi ser ingen annan bebyggelse av den höjden i närheten överhuvudtaget. Det syns även tydligt på era simulerade bilder att förslaget med ett fyrvåningshus sticker ut.

Jag undrar också om ni inte bör ta hänsyn till husets nuvarande skick där underhållet lämnar ett och annat att önska.

Carporten är inte i ett bra skick och fasaden ser inte omhändertagen ut. Sophanteringen likaså. Idag står sopkärlden alltid framme vid gatan helt öppet och på sommaren sprider de en otrevlig stank. Hur ska en sådan lösning kunna fungera med ytterligare två våningar med lägenheter?

Kommentar

Kommunens bedömning är att påbyggnad med två våningar av aktuellt tvåvåningshus kan anses vara en rimlig påbyggnad som huvudbyggnaden klarar gestaltningsmässigt så väl som till sin bärande konstruktion.

Förändringen bedöms vara acceptabel, då viss påbyggnad längs Hyggesvägen redan skett omkring år 2000 på grannfastigheten, Vindfället 10 och ytterligare förtätning planeras på fastigheten Ängslyckan 17 inte långt från planområdet. Huvudbyggnaden sett i sitt sammanhang avviker, men inte på ett sätt som inte är acceptabelt. Förslaget till detaljplan verkar också i linje med översiktsplanens intentioner om att kommunen ska växa framför allt inom fem-kilometersstaden, och i det perspektivet kan påbyggnad med

två våningar ses som ett positivt tillskott, då planen inte medverkar till att staden ytterligare glesas ut.

Utifrån kvaitetsbegreppet så har bärande gestaltungsprinciper varit att så långt som möjligt behålla huvudbyggnadens karaktäristiska lamellform, vidare att fasadmaterial begränsas till puts, tegel eller trä för påbyggnaden, fönstersättning ska linjera och förbud föreligger mot utkragande balkonger vända mot gatan. I övrigt ansvarar fastighetsägaren till stor del för vilken kvalitet som byggnationen sedan får.

Skick på bostäder och komplementbyggnader är ingenting som en ny detaljplan hanterar, det är fastighetsägarens ansvar att underhålla byggnader som han eller hon äger. Ägare av en tomt eller fastighet har en skyldighet enligt plan- och bygglagen att hålla tomten i sådant skick att den inte blir till en olägenhet för omgivningen. Ovårdade tomter kan anmälas till byggnadsnämnden, bygglovsavdelningen bedriver därefter tillsyn på fastigheten och det kan bli föremål för sanktioner kopplade till den eventuellt ovårdade tomten.

Sopor ska även fortsättningsvis hämtas från Hyggesvägen. Möjlighet till uppförande av sophus/miljöhus för ändamålsenlig sophantering planeras genom tillbyggnad på huvudbyggnads västra gavel. Fastighetsägaren ansvarar även för att avfallsutrymmen, dragvägar, uppställningsplatser och transportvägar är i sådant skick att avfallshämtning är möjlig. Fastighetsägaren har också ansvar för tillgängligheten för brukarna. Från 1 januari 2027 är det krav på fastighetsnära insamling av köks- och livsmedelsavfall, restavfall och förpackningsmaterial.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

YTTRANDE 2

Vi anser på flera betydande olägenheter med att uppföra ett fyravåningshus på Vindfället 9, Hyggesvägen 15 A och B i Umeå. Vi som boende i fastighet mittemot det tilltänka byggområdet anser att vi kommer få betydande skymd utsikt i och med att vi får ytterligare två våningar precis utanför vårt fönster och därmed även försämrade ljudförhållanden och minskad solmöjlighet.

Vi kommer att få ökad insyn i och med ännu fler fönster riktade mot vår fastighet vilket känns inkräktande på vår integritet och inte alls speciellt bra. Vi vill heller inte känna oss "inbyggda" och att vår fastighet ska tappa värde på grund av ovanstående punkter. Det är många barn i området och även en skola.

Byggnation medför buller och störningar för både boende i området men även för skolans elever. Buller och ökade ljudnivåer anser vi är av största vikt att ta hänsyn till då buller och störningar kan bidra till stress och

ohälsa. Det medför även ökad trafik på området både under byggnation men även i och med att det uppförs fler bostäder med fler boende i området. Vi önskar att detta projekt läggs ner.

Kommentar

Kommunens bedömning är att försämrade solförhållanden inte är en faktor som bedöms påverka grannar i särskilt stor utsträckning.

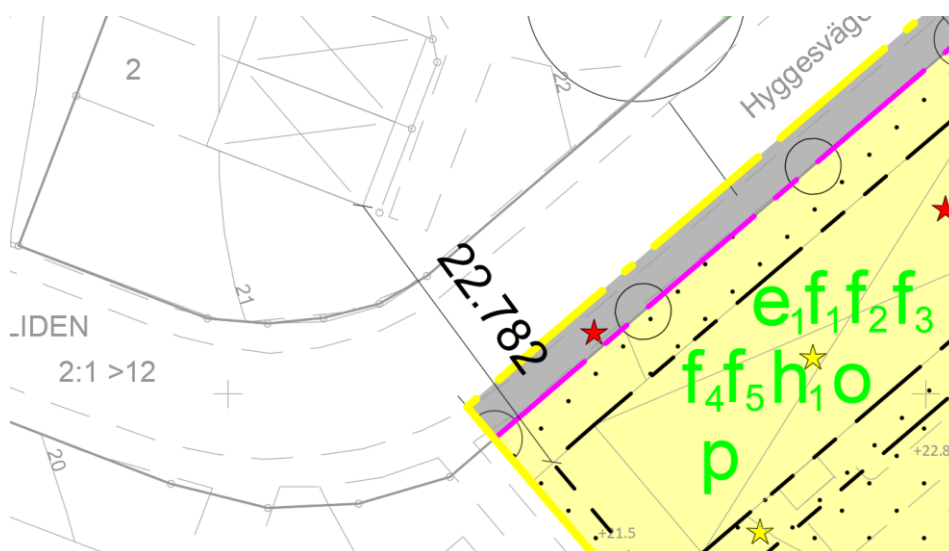
Avståndet till närmaste granne norr om fastigheten är cirka 23 meter och enligt upprättad skuggstudie skuggas fastighet endast förmiddag vår- och höstdagjämning.

Den del av grannfastigheten som utsätts för mest skugga bedömer vi vara yta som i huvudsak används för parkeringsändamål, således en plats som boende inte stadigvarande vistas på och som därmed kan vara en yta som tål skuggbildning i denna omfattning.

Se figur på nästa sida.



Utdrag från skuggstudie, vårdagjämning kl. 09.00



Avstånd till närmaste granne, ca 23 meter

Vidare har anpassningar gjorts i planförslaget där endast så kallade franska balkonger (balkonger utan utkragande del) tillåts mot gatan. Boende på fastigheten Vindfället 9 kan därmed inte varaktigt uppehålla sig vid sin balkong och därmed påverka grannfastigheten med nämnvärd insyn.

I samband med byggnation ökar buller och störningar. Detta bedömer vi vara av övergående art och något som inte påverkar boende runt planområdet annat än under byggtiden. Den potentiellt ökande trafiken bedömer kommunen vidare är av sådan omfattning att ytterligare åtgärder inte behöver vidtas. Parkering för nya boende sker inom fastigheten Vindfället 9 och genomfartstrafik bedöms kunna öka med 30–50 fordon per dygn till följd av planförslaget.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

YTTRANDE 3

Efter det som kommit fram ifrån samrådet och de ytterligare förändringar i detaljplan för fastigheten Vindfället 9. I planförslaget framhålls att sandabårånet ska förstås som en sammanhållen kulturmiljö och att Vindfället 9 utgör en del av den miljön. Vidare framhävs att en påbyggnad av två våningar inte skulle dominera i stadsbilden.

I ett stycke i underrubriken "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" skriver ni: "Volymmässigt bedöms påbyggnaden med två våningar vara godtagbar och inte dominera i stadsbilden, men likväl fortsatt kunna uppträda i en föränderlig miljö... Syftet är att byggnaden då ska kunna smälta in i grannskapet och bidra till att volymen fortsatt kan upplevas som relativt småskalig." Förslagen påbyggnad illustreras i figur 15–17 Vi anser att denna utredning är missvisande då de tillagda illustrationerna i detaljplanen är felaktiga och inte ger en rättvis bild i stadsperspektivet.

Vi menar att påbyggnaden kommer att avsevärt påverka den sammanhållna kulturmiljön i Sandabrånet och inte smälta in i grannskapet. Detta oavsett arkitektur, takvinkel eller materialval.

Vi vill se ytterligare utredning i detta, angående konsekvenserna i stads och landskapsbilden.

Kommentar

Kommunen bedömer att tillskott likt detaljplanen ovan stämmer in på kommunens strategier och vägledande dokument om att förtäta där så anses vara lämpligt inom den så kallade fem-kilometersstaden.

Volymmässigt bedömer kommunen att den föreslagna byggnaden är lämplig utifrån att byggnation längs Hyggesvägen redan till viss del är högre än till det som är dominerande. En högre byggnad kan skapa variation i ett i övrigt ganska homogent område. Kommunen bedömer att ytterligare utredning inte behöver ske utifrån ovan angivna önskemål.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- Ändrad bestämmelse [**e₁**] till "Största byggnadsarea är 300 m²"
- Ändrad bestämmelse [**e₂**] till "Största byggnadsarea är 455 m²"
- Lagt till bestämmelse [**e₃**] till "Största byggnadsarea är 45 m²"
- Ändrad bestämmelse [**korsmark**] så att i korsmark ingår komplementbyggnad och parkering
- Ändrad bestämmelse [**p**] till Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Hyggesvägen
- Ändrad bestämmelse [**ö**] till Marken får endast förses med skärmtak för cykel och/eller cykelgarage

Planbeskrivningen

- Skrivelser om ändrade planbestämmelser enligt ovan.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga tillkommande/ reviderade utredningar

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för fastigheten tas fram för att möjliggöra en förtätning med bostäder inom planområdet. Ett genomförande av planen medför att ett befintligt flerbostadshus med 12 lägenheter ersätts med en större byggnad som uppskattningsvis kan rymma ytterligare 12 bostäder.

Under samråd och granskning har flera yttranden berört intressekonflikten mellan en utveckling av området och ett bevarande av platsens befintliga värden.

Ett genomförande enligt förslaget bedöms påverka platsens karaktär, genom uppförande av en högre byggnad än befintlig tvåvåningsbyggnad.

Kommunen ser positivt på att det blir ett värdefullt tillskott av bostäder i ett läge inom femkilometersstaden. Förändringen bedöms vara i linje med översiktsplanens mål och utvecklingsstrategier, som bland annat pekar på att staden ska växa genom förtätning där så bedöms vara möjligt.

Förtätningens positiva konsekvenser bedöms väga tyngre än den negativa påverkan som sker på kulturmiljön. Kommunens bedömning är vidare att platsen tål denna förändring.

Skuggning av intilliggande fastigheter har berörts i ett par yttranden. Detaljplanen innebär en viss ökad skuggning inom kvarteret, men kommunen har gjort bedömningen att skuggningen inte är av den omfattningen att den kan anses utgöra en betydande olägenhet för kringliggande fastigheter, då det mestadels är ytor som används för exempelvis parkering som skuggas.

Kvarteret Vindfället ligger inom en del av Umeå, där man har anledning att räkna med en förtätning som kan medföra att nya byggnader skuggar redan befintlig bebyggelse. Befintliga avstånd bekräftas i huvudsak och avstånden till kringliggande bebyggelse innebär att ljusförhållandena fortsatt bedöms vara goda.

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

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 1

Yttrande 2

Yttrande 3

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

Yttrande 1

Yttrande 2

Yttrande 3

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2025

Denna handling har godkänts av tillförordnad planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Fredrik Björkman som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.