

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

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bytesgården 9 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan mot Rothoffsvägen. Syftet är att bebyggelsen utformas stadsmässigt med material och formverkan som harmoniserar med kringliggande bebyggelse. För att uppfylla översiktsplanens målsättning om flerbostäder inom de centrala stadsdelarna medges en högre exploateringsgrad än inom angränsande bostadsmiljöer. Syftet är även att minimera risken för översvämning då planområdet ligger i ett riskområde vid skyfall.

### Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-06-21 – 2022-07-11** samt granskning under tiden **2023-05-23 – 2023-06-13**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning  
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att Länsstyrelsen inte kommer att överpröva planen. Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

### Förorenad mark

Kommunen anger i planbeskrivningarna att undersökningar kommer utföras i det gamla cisternläget och även vid schakt i angränsningen till fastigheten Bytesgården 12 där förhöjda metallhalter, över KM, har påträffats. Det säkerställs genom att *[a] Startbesked får inte ges för bygglov förrän marken är säkerställd för känslig markanvändning* har skrivits in i plankartan vilket Länsstyrelsen ser positivt på. Länsstyrelsen vidhåller dock att provtagning även bör utföras där den tidigare byggnaden stod för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar.

### Översvämningsrisk

Länsstyrelsen framförde redan i yttrandet under samrådet att Haga är ett sårbart område ur dagvattensynpunkt. Den enskilde fastighetsägaren ska ta hand om dagvatten som uppstår på den egna fastigheten och får inte göra åtgärder som ökar avledningen av vatten till grannen. Länsstyrelsen lyfte att det saknades beskrivning i planhandlingarna av hur förutsättningarna för detta ser ut och hur detaljplanen säkerställer en hållbar dagvattenhantering. Länsstyrelsen konstaterar att dessa förtydliganden ej gjorts till granskning och vill därför återupprepa och förtydliga medskicket. Inför antagande av planen ska detta beskrivas.

För att förtydliga vad som avses vill Länsstyrelsen särskilt lyfta att den översvämningsproblematik som råder på platsen är kopplad till närheten till Djupbäcken, där översvämningar uppstår vid skyfall. Det behöver framgå av planbeskrivningen hur kommunen resonerat kring översvämningsproblematiken kopplat till planförslaget, samt hur markens lämplighet med avseende på detta säkerställs. Detta framför allt med avseende på hälsa och säkerhet där en särskilt viktig fråga är tillkomst till bostäderna exempelvis i händelse av blåljusinsats.

Det pågår ett arbete kopplat till Djupbäcken, vilket är bra. Det är dock osäkert när åtgärderna ska påbörjas samt när de beräknas vara färdigställda. Dessa förutsättningar behöver förtydligas i planbeskrivningen. Dessa åtgärder är väsentliga för områdets lämplighet med avseende på risker kopplade till översvämningar, vilket tydligt behöver framgå av planbeskrivningen. Även planområdets inverkan på översvämningsproblematiken är viktig att beskriva tydligt, för att motivera lämpligheten av att tillföra fler bostäder i ett område med översvämningsproblematik.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Elin Olsson med planarkitekt Sara Stomfelt som föredragande.

### **Kommentar**

Förorenad mark

Länsstyrelsen skriver i sitt granskningsyttrande att provtagningar bör utföras där den tidigare byggnaden stod för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar. Umeå kommun anser att det inte är nödvändigt då det redan är bekräftat att det finns behov av eftersanering, något som också kommer göras före kommunen ger byggaktören startbesked. Umeå kommun har i samförstånd med Länsstyrelsen kommit överens om att det inte behöver göras någon ytterligare utredning inom ramen för detaljplanarbetet.

Översvämningsrisk

Ett genomförande av planförslaget leder till en lägre hårdgörningsgrad inom planområdet och minskar marginellt avrinningen mot Djupbäcken. Planbestämmelsen *[n<sub>3</sub>] marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall*

*avleds till allmän gatumark säkerställer att dagvatten inte belastar någon grannfastighet. Detaljplanen kompletteras med planbestämmelsen [n<sub>4</sub>] minst 50 % av innergård ska utföras med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av innergård får hårdgöras. 90 % motsvarar plantering av gräs, buskar, perennrabatter och träd.*

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **LANTMÄTERI**

Bör ta bort informationen om gemensamhetsanläggningar under genomförandefrågor i planbeskrivningen, det är inte aktuellt med gemensamhetsanläggning då detaljplanen bara medger en fastighet.

### **Kommentar**

Information om gemensamhetsanläggningar tas bort ur planbeskrivningen inför antagande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **VAKIN**

Vatten och avlopp

Gällande dagvattenhanteringen på fastigheten är det önskvärt att plankartan kompletteras med en bestämmelse angående hårdgörandegrad för planerad friyta. Detta då dagvattennätet på Haga redan i dagsläget är hårt belastat och bevarande/tillskapande av icke hårdgjord yta således ses som positivt.

I övrigt inget att erinra.

Övrigt: Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten har befintliga anslutningar för samtliga nyttigheter. Anslutningspunkt lämnas av VA-huvudman i bygglovsskedet.

### **Kommentar**

*Detaljplanen kompletteras med planbestämmelsen [n<sub>4</sub>] minst 50 % av innergård ska utföras med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av innergård får hårdgöras. 90 % motsvarar plantering av gräs, buskar, perennrabatt och träd.*

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **FRITIDSFÖRVALTNINGEN**

Ärendehandlingar styrker att Gammlia IP:s (idrottsanläggningens) verksamheter och aktiviteter bl a med buller- och ljusspridning är inom rimliga gränser.

Fritidsförvaltningens fortsatta verksamhet ska därmed inte behöva begränsas i nyttjande och brukande av idrottsanläggningen som konsekvens av nyetablering/uppförande av bostadsfastighet i anslutning till idrottsanläggningen.

## **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsrelaterade delar som markföroreningar, buller och ljusstörning från arenan, liksom dagvattenhantering och friytor har beaktats på ett bra sätt vid planeringen.

När det gäller ljusstörning från arenan på andra sidan Rothoffsvägen bedömer nämnden att det är bra att tillräckligt stora fönsterytor medges för ljusinsläpp i små lägenheter mot Rothoffsvägen i planen. Vi vill dock informera om att ljusutredning rekommenderar att långsida fasad längs Rothoffsvägen förses med små fönster. Vid eventuella klagomål om detta från boende gäller miljöbalkens bestämmelser om olägenhet för människors hälsa. Om sådan olägenhet skulle konstateras, kan ytterligare åtgärder från arenaägaren för att begränsa ljusspridning från arenan krävas.

### **Kommentar**

Detaljplanen reglerar inte fönsterstorlekar eftersom ljusutredningen visar att medelbelysningsnivåer och bländtal ligger inom acceptabla värden. Eventuella klagomål hanteras i Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

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

Trafik och gata  
Inga synpunkter.

Drift och underhåll  
Inga synpunkter.

Park och natur  
Trädplantering på bjälklag är inte lätt och kan kräva långsiktig skötsel och stödbevattning år efter år. Vi ser det som en risk. Det är bra att en yta i norra delen av gården undantas från underjordiska bjälklag men den är i smalaste laget. Vi skulle gärna se att den breddades.

Under rubriken hänvisar planen till intilliggande park för soliga utevistelser vintertid. Den skrivningen är vi tveksamma till. Tomten bör utformas för kvalitativ friyta året om.

### **Kommentar**

Inom planområdet ska majoriteten av parkeringsbehovet lösas i nedgrävt garage under gården. En innergård med öppen jord skulle i det aktuella ärendet innebära att parkeringsplatser måste förläggas ovan jord. Fysisk planering anser att det är viktigare för gårdsmiljön att parkering separeras från friytan än att skapa förutsättningar för stora träd.

En innergård som är solig året om går inte att förena med översiktsplanens ambition att bygga en tät och kompakt blandstad inom planområdet.

### **BRANDFÖRSVARET**

Brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter än de som lämnats i samrådsskedet.

### **UMEÅ ENERGI AB**

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

### **VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB**

Västerbottens museum kommer inte att yttra sig i frågan. Vi välkomnar fortsatta förfrågningar.

### **YTTRANDE 1**

1. Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodose i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för syns skull? Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på alla som har en avvikande mening.
2. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde. Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor på området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt.

Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom de andra ärendena, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett ödmjukt respektavstånd. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.

### 3. Översiktsplanens intentioner

Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller för friyta, men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha. Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

4. Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på var enda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.

5. Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar, t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.

### 6. Dagvatten

Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgården 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härberga" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt. I planbestämmelsen står "Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark". Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.

## 7. Buller

De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: "Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området". Varför lyssnar man inte på de som bor i området som vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.

## 8. Ljusstudie

Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader. Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året. Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att det upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering. 16 m byggnadshöjd där takvinklarna inte regleras medför att ingen vet vilken totalhöjd som byggnaden kommer att få, det saknas dessutom en byggnad på 7m x 5m vår tomt. Skuggstudien är därför felaktig.

## 9. Kulturmiljö

Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna". Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste blir bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på

Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel. Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållande och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

10. Som avslutning vill jag påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökruteskylt mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och gatan och röker, vilket har lett till en ökad otrivsel för grannfastigheterna då det allt som oftast drar in rök på våra gårdar.

### Kommentar

1. Kommunen har tre standardiserade svar som avslutande kommentar till yttranden:
  - *Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*
  - *Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett avseende punkterna ...*
  - *Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.*

Syftet med standardiserade svar är att det ska vara tydligt för mottagaren huruvida kommunen har tillgodosett synpunkten eller inte.

I samrådsskedet hänvisade kommunen till Boverket när frågan var av allmän karaktär. Boverket är förvaltningsmyndighet för frågor om byggd miljö, hushållning med mark- och vattenområden, fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelse, boende och bostadsfinansiering.

2. Översiktsplanen arbetas fram i en bred demokratisk process. Den ska sedan vara vägledande vid efterföljande detaljplanering. Översiktsplanen ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. Den beskriver hur vi ska använda kommunens mark och vatten och hur vi ska utveckla bebyggelsen ur ett långsiktigt perspektiv.

Bebyggelsen kan utföras i högre skala än övrig bostadsbebyggelse vilket i översiktsplanen motiveras på följande vis.

- *Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom femkilometers radie från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör*

*en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv (Fördjupning för de centrala stadsdelarna – antagen 2011)*

Plankartan är försedd med planbestämmelser vars syfte är att säkerställa grundläggande anpassning till kulturvärden som har identifierats i närområdet utan att begränsa möjlighet att spegla samtida arkitektoniska strömningar och ideal. Se sida kapitlet *Grundläggande anpassningsnivå till befintlig kulturmiljö* i planbeskrivningen.

3. Innergården mäter cirka 1 500 m<sup>2</sup> meter och bedöms vara tillräckligt stor för att iordningställa en kvalitativ friyta - förenlig med översiktsplanens intentioner. Gården omgärdas av relativt höga byggnader vilket innebär att stora delar av gården är skuggad under årets mörkare månader. Kommunens grönområden är endast ett komplement till innergården vid behov av soliga utevistelser vintertid.
4. Gärdesvägen och Rothoffsvägen är dimensionerad för bostäder. Planområdet är privatägt och har inte använts som kommunalt snöupplag. Planförslaget innebär att mark som tidigare har varit hårdgjord ges förutsättningar att fördröja mer dagvatten.
5. Umeå kommun håller inte med om att översiktsplanen "tolkas som det passar bäst för stunden". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens övergripande intentioner. Efter samrådsskedet beställdes en ljusutredning (2023) som visar att belysningen från Gamliavallen sprider ljusföroreningar. Både medelbelysningsnivå och bländtal ligger inom acceptabla värden. En detaljplan får inte reglera mer än vad som krävs för att uppnå detaljplanens syfte och samtliga planbestämmelser måste ha stöd i Plan och bygglagen (PBL). Enligt ljusutredningen påverkar inte ljusföroreningarna omgivningen i sådan grad att påverkan bedöms utgöra en risk för människors hälsa. Kommunen har inte lagstöd att reglera hårdare än vad lagstiftningen kräver.
6. Ett genomförande av planförslaget leder till en lägre hårdgörningsgrad inom planområdet och minskar marginellt avrinningen mot Djupbäcken. Planbestämmelsen [n<sub>3</sub>] *marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark* säkerställer att dagvatten inte belastar någon grannfastighet. Det är inte möjligt att omhänderta ett skyfall inom planområdet före eller efter antagande av detaljplanen. Detaljplanen kompletteras med planbestämmelsen [n<sub>4</sub>] *minst 50 % av innergård ska utföras med 90 % genomsläpplighet*. Högst 25 % av innergård får hårdgöras. 90 % motsvarar plantering av gräs, buskar, träd.

7. Umeå kommun beklagar om vår ton har uppfattats som arrogant och nonchalant. Vi vill förtydliga att området ligger inom de centrala stadsdelarna och har goda förutsättningar för förtätning med fler bostäder. En naturlig följd av fler bostäder i området är att trafikmängderna ökar. Bedömningen är att den trafikökning som orsakas av tillkommande bostäder på Bytesgården 9 är så liten i sammanhanget att riktvärden för trafikbuller inte riskerar att överskridas vid intilliggande bostäder. En detaljplan kan inte reglera människors beteenden, om någon t.ex. pratar högt eller spelar musik på hög volym. Om boende i någon grannfastighet stör så mycket att det orsakar en olägenhet för er kan ni göra en anmälan till kommunen, avdelningen Miljö och Hälsa.
  
8. I Umeå kommun är det praxis att skuggstudier utgör bedömningsgrund för solljus. PBL anger inte hur många timmar som friyta och bostäder ska vara solbelysta. Den bedömningen görs av kommunen. Det finns ingen kommunal riktlinje för solljus men en tumregel är att de som bor centralt kan räkna med färre solljustimmar än de som bor i mer perifera lägen p.g.a. kommunens ambition att undvika stadsutbredning.

I äldre lagstiftning fanns en rekommendation om minst 5 timmars sol mellan 9.00 - 17.00 vid vår- och höstdagjämning. Boverket byggregler anger inte någon metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus. Att projektet uppfyller den äldre lagstiftningens krav på solljus ger en fingervisning om att planförslaget skapar goda förutsättningar för sol. Kommunen bedömer att skuggstudien inte visar på någon omfattande skuggning av kringliggande bebyggelse. Påverkan på ljusinsläpp till befintliga bostäder bedöms vara marginell och inte utgöra någon risk för människors hälsa. Skuggstudien justeras så att samtliga befintliga byggnader inom utredningsområdet finns med.

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

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

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

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

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

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

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

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

Planerad bebyggelse ingår i den stadsomvandling som pågår längs Rothoffsvägen. Högre byggnader kan i närtid uppfattas som ett dominerande inslag i den relativt småskaliga stadsmiljö som karaktäri-

serar byggnadskulturen väster om Rothoffsvägen. På sikt är målsättningen att föreslagna byggnadsvolymer och gestaltningsprinciper ska utgöra en väl integrerad del av områdets karaktär. Se avsnittet "Grundläggande anpassningsnivå till befintlig kulturmiljö" i planbeskrivningen.

10. Detaljplanen reglerar inte privat skyltning. Om rökrutan innebär en olägenhet för boende i området så ska de göra en anmälan till Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

## YTTRANDE 2

1. Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för syns skull?

Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på all som har en avvikande mening.

2. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde.

Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor i området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt.

Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom en rad andra ärenden, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett ödmjukt respektavstånd. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.

3. Översiktsplanens intentioner

Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller för friyta men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett

kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha.

Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (Kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på varenda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.

Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.

#### 4. Dagvatten

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

I planbestämmelsen står Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark. Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.

#### 5. Buller

De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: "fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området". Varför lyssnar man inte på de som bor i området som

vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.

## 6. Ljusstudie

Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader. Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året. Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att den upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering.

## 7. Kulturmiljö

Området gränsar till egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna". Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgården 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgården 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel.

Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

8. Som avslutning vill vi påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgården 7-8 och 12-13 råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökruteskylt mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och röker vilket har lett till en ökad otrivsel för grannfastigheterna då det drar in rök på gårdarna.

### Kommentar

Yttrandet är nästintill identiskt med Yttrande 1. Se kommunens svar till Yttrande 1.

### YTTRANDE 3

Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för syns skull? Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på alla som har en avvikande mening.

1. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde. Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor på området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt.

Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom andra ärenden, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett ödmjukt respektavstånd. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.

2. Översiktsplanens intentioner

Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller för friyta, men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän

platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha.

Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på var enda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.

Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar, t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.

### 3. Dagvatten

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

I planbestämmelsen står "Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark". Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.

### 4. Buller

De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: "Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området". Varför lyssnar man inte på de som bor i området som

vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.

#### 5. Ljusstudie

Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader. Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året. Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att det upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering.

#### 6. Kulturmiljö

Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna". Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel.

Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållande och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

7. Som avslutning vill jag påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgården 7-8 och 12-13, råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökruteskylt mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och gatan och röker, vilket har lett till en ökad otrivsel för grannfastigheterna då det allt som oftast drar in rök på våra gårdar.

### **Kommentar**

Yttrandet är nästintill identiskt med Yttrande 1. Se kommunens svar till Yttrande 1.

### **YTTRANDE 4**

Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för syns skull? Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på alla som har en avvikande mening.

1. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde. Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor på området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt.

Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom andra ärenden, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett ödmjukt respektavstånd. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.

2. Översiktsplanens intentioner

Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller för friyta, men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett

kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha.

Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

3. Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på var enda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.
4. Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar, t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.

#### 5. Dagvatten

Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgärdet 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härberga" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt. I planbestämmelsen står "Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark". Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.

#### 6. Buller

De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: "Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området". Varför lyssnar man inte på de som bor i området som

vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.

## 7. Ljusstudie

Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader. Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året. Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att det upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering.

## 8. Kulturmiljö

Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna".

Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel.

Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

9. Som avslutning vill jag påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgården 7-8 och 12-13, råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökrute-skylt mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och gatan och röker, vilket har lett till en ökad otrivsel för grannfastigheterna då det allt som oftast drar in rök på våra gårdar.

### **Kommentar**

Yttrandet är nästintill identiskt med Yttrande 1. Se kommunens svar till Yttrande 1.

### **YTTRANDE 5**

1. Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för syns skull? Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på alla som har en avvikande mening.
2. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde. Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor på området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt.

Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom andra ärenden, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett ödmjukt respektavstånd. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.

3. Översiktsplanens intentioner

Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller

för friyta, men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha. Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

4. Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på var enda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.
5. Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar, t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.

#### 6. Dagvatten

Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgården 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härberga" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt. I planbestämmelsen står "Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark". Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.

#### 7. Buller

De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: "Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området". Varför lyssnar man inte på de som bor i området som

vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.

#### 8. Ljusstudie

Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader. Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året. Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att det upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering.

#### 9. Kulturmiljö

Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: "Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna".

Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel.

Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållanden och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

10. Som avslutning vill jag påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgården 7-8 och 12-13, råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökrute-skyld mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och gatan och röker, vilket har lett till en ökad otrivsel för grannfastigheterna då det allt som oftast drar in rök på våra gårdar.

### Kommentar

Yttrandet är nästintill identiskt med Yttrande 1. Se kommunens svar till Yttrande 1.

### YTTRANDE 6

1. Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för syns skull? Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på alla som har en avvikande mening.
2. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde. Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor på området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt. Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom andra ärenden, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett *ödmjukt respektavstånd*. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.
3. Översiktsplanens intentioner
 

Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller för friyta, men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett

kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha.

Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

4. Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på var enda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.
5. Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar, t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.

#### 6. Dagvatten

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

I planbestämmelsen står *"Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark"*. Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.

#### 7. Buller

De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: *"Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området"*. Varför lyssnar man inte på de som bor i området som

vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.

#### 8. Ljusstudie

Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader. Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året. Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att det upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering.

#### 9. Kulturmiljö

Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: *"Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna"*. Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg". Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste bli bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel.

Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållande och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

10. Som avslutning vill jag påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgården 7-8 och 12-13, råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökrute-skyld mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och gatan och röker, vilket har lett till en ökad otrivsel för grannfastigheterna då det allt som oftast drar in rök på våra gårdar.

### Kommentar

Yttrandet är nästintill identiskt med Yttrande 1. Se kommunens svar till Yttrande 1.

### YTTRANDE 7

1. Till att börja med vill vi lämna synpunkter på det bemötande som Umeå kommun uppvisar i samband med de "samråd" som anordnas. De synpunkter som vi i området lämnat i ett tidigare skede, negligeras och bemöts på ett icke respektfullt sätt. Ofta avslutas kommentaren med "Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget". Är dessa samråd till enbart för slyn skull?

Som svar på ett yttrande radas Boverkets byggregler för byggprojekt upp. Allmänna regler som inte svarar på de funderingar som finns. I stället lyckas Umeå kommun förmedla en klapp på huvudet på alla som har en avvikande mening.

2. Haga är för alla Umeåbor ett villaområde med stort kulturhistoriskt värde. Denna miljö ska värnas och bevaras med respekt. Vi anser inte att Umeå kommun gör detta. Översiktsplanen är en riktlinje och inte en lag vilket gör att det finns utrymme för anpassningar. Vi bygger Umeå för de som ska bo där och bör då också ta hänsyn till de som redan bor på området och som har gjort det sedan barnsben. Lyssna på de åsikter som förs fram och respektera de miljöer som är omtyckta. Förstör inte genom att förtäta på ett icke önskvärt och respektfullt sätt. Bemötandet och hanteringen av ärendet Detaljplan för Bytesgården 9, har liksom andra ärenden, inte hanterats i enlighet med god handläggning och ödmjukhet, trots att kommunen själva anser att de placerar byggnader på ett *ödmjukt respektavstånd*. Ärendet kommer av alla boende i området att överklagas till högsta instans.
3. Översiktsplanens intentioner  
Det skrivs mycket om översiktsplanens intentioner kring förtätning. Det märkliga är att det även står i översiktsplanen vad som gäller för friyta, men detta går att bortse från om friytan tillgodoses på ett kvalitativt sätt. I detta fall handlar det till stor del om att ta allmän

platsmark i anspråk, Hagaparken, för att de boende ska få den utemiljö som de enligt översiktsplanens intentioner bör ha.

Varje fastighetsägare ska tillgodose de boendes behov på den egna fastigheten och i detta fall är det möjligt med en mindre exploaterad yta. Det ska inte vara så att vi måste ta i "anspråk" grannens (kommunens) mark för att uppfylla de riktlinjer som finns.

4. Det står också i texten att förtätning gör staden mer robust. Det är ett väldigt enögt sätt att se på robusthet och är inte med verkligheten överensstämmande. En stad ska gå att drifta och underhålla på ett säkert sätt. Om vi bygger staden med smala gator och hus på var enda millimeter, finns det ingenstans för vare sig vatten eller snö att ta vägen. Det blir en stad som blir väldigt känslig för störningar av olika slag och raka motsatsen till robust.
5. Det bör påpekas att Översiktsplanen är just en översikt och inte en detaljreglering. Upplevelsen av de kommentarer som kommunen lämnar, är att översiktsplanen tolkas som det passar bäst för stunden. Ibland stöder man sig på den, men lika ofta säger man att det går att bortse ifrån. De rekommendationer som lämnas från olika utredningar, t ex den beställda ljusutredningen, väljer man att inte följa.
6. **Dagvatten**  
Området har redan idag stora problem med översvämningar och området måste således ta hand om sitt eget dagvatten på ett effektivt sätt. Hur detta ska vara möjligt, framgår inte tydligt. När Bytesgården 7-8 och 12-13 byggdes gjordes dessutom en miss i höjdsättningen av husen, vilket ledde till att Gärdesvägen fick höjas på sträckan, vilket fick till följd att gatans kapacitet att "härberga" tillfälliga vattenvolymer, sänktes drastiskt. I planbestämmelsen står *"Marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark"*. Detta är med ovanstående i beaktande direkt olämpligt.
7. **Buller**  
De boende har skrivit att vi har märkt av en betydligt högre ljudvolym sedan tillkomsten av de nya hyresfastigheterna längs Gärdesvägen. Kommunen svarar: *"Fler bostäder leder i regel till högre bullernivåer. Kommunen har inte fog att utgå från att den högre bullernivån kommer utgöra en olägenhet för befintliga bostadsfastigheter i området"*. Varför lyssnar man inte på de som bor i området som vittnar om en högre ljudvolym? Olägenhet eller inte, svaret är arrogant och nonchalant.
8. **Ljusstudie**  
Det är gjort en skuggstudie på området men ingen ljusinsläppsstudie vilket är vad man egentligen bör göra på dessa breddgrader.

Skuggstudien visar på att fastigheterna kommer att vara solbelysta mer än fem timmar under vår- och höstdagjämningen, vilket bedöms uppfylla en godkänd standard. Frågan är vad som ligger till grund för den bedömningen? Gården kommer på grund av byggnaderna att vara skuggad stora delar av året.

Även en ljusstudie för angränsande fastigheter bör genomföras. Det är viktigt att det upplevda dagsljuset för de omkringliggande fastigheterna inte minskar. De boende i området ska inte få en försämrad boendemiljö på grund av överexploatering.

#### 9. Kulturmiljö

Området gränsar till Egnahemsområdet runt östra Hagaparken. Det är viktigt att det harmoniserar med omgivningen. Det står i byggnadsordningen för området: *"Det som ger området dess sammanhållna karaktär är den låga hushöjden och de flacka takvinklarna"*.

Det är viktigt att det öppna byggnadssätt med ljus och luft och genomsikt i kvarteren som präglar Haga bibehålls. Inte minst för att inte förlora den stämning och anda som finns i området. Allt för höga hus skulle innebära känslan av att "gå in i en vägg".

Samspelet mellan bevarande och förnyelse/komplettering måste blir bättre. De hus som uppfördes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, gjordes tyvärr för höga för att harmoniera med övrig bebyggelse och de som bor där. Om husen hade gjorts en våning lägre så att huset mot Gärdesvägen var två våningar högt, hade det upplevts mycket bättre av de boende. Insynen på omgivande byggnader och trädgårdar på andra sidan Gärdesvägen hade inte blivit lika stor och den psykosociala utemiljön för de boende i de omgivande fastigheterna hade inte varit lika inskränkt. Bara för att det blev för högt på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, innebär inte det att man ska fortsätta i samma anda och med samma fel.

Byggnadernas höjd så nära befintlig villabebyggelse innebär sådan insyn att det strider mot ett rimligt hänsynstagande till befintliga bebyggelseförhållande och utgör också betydande olägenheter. Den samlade bedömningen borde vara att den ökade insynen mot befintliga bostäder INTE är i paritet med vad boende inom Haga bör förvänta sig.

#### 10. Som avslutning vill jag påpeka att det i de fastigheter som byggdes på Bytesgärdet 7-8 och 12-13, råder rökförbud, både inne i fastigheterna och på gården. Fastigheterna har en rökrute-skyld mot trottoaren. Detta har fått till följd att rökande hyresgäster står ute på trottoaren och gatan och röker, vilket har lett till en ökad otrivsel

för grannfastigheterna då det allt som oftast drar in rök på våra gårdar.

### **Kommentar**

Yttrandet är nästintill identiskt med Yttrande 1. Se kommunens svar till Yttrande 1.

### **YTTRANDE 8**

Vi anser att detaljplaneförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till befintliga bebyggelse. Vilaområdet på Haga har en särskild karaktär som riskerar att krocka med omotiverat höga och dominerande hyreshus. I nedanstående formulering från detaljplanens text tolkar vi att kommunen är väl medveten om vilka olägenheter som stora hyreshus innebär men att de nuvarande boende nog kommer att vänja sig så småningom. ”Högre byggnader kan i närtid uppfattas som ett dominerande inslag i den relativt småskaliga stadsmiljö som karaktäriserar byggnadskulturen väster om Rothoffsvägen. På sikt är målsättningen att föreslagna byggnadsvolymer och gestaltungsprinciper ska utgöra en väl integrerad del i områdets karaktär.” Med den logiken så kan ju nästan vilka förslag som helst motiveras! Samtliga befintliga hus längs den aktuella sidan av Gärdesvägen är i dag högst tre våningar höga och har uppenbarligen inte tillåtits att byggas högre. Vad motiverar nu att detaljplanen säger att en del av huset längs Gärdesvägen kan byggas fyra våningar högt? På det sättet skapas ytterligare olägenheter för de som bor närmast på ett sätt som inte andra villor längs gatan utsätts för. Vi anser att det inte ska tillåtas att byggas högre än de redan befintliga husen längs Gärdesvägen.

### **Kommentar**

Planområdet är lokaliserat på nedre Haga längs Rothoffsvägen cirka en kilometer från Centrum. Kommunens övergripande planeringsidé är att Umeå ska utvecklas till en tätare stad. Det innebär en effektivare användning av existerande infrastruktur och fler människor får tillgång till exempelvis kollektivtrafik och andra funktioner som vi redan har inom de centrala stadsdelarna. Läget i direkt anslutning till stadens huvudnät för fotgängare och cyklister samt närhet till centrum och universitetsområdet gör att platsen är anpassad för bostäder. Fler boende i stadens centrala delar är viktigt för stadslivet och för att möta efterfrågan på fler bostäder centralt. I översiktsplanens fördjupning ”För de centrala stadsdelarna” konkretiseras att ”inom området ska kommunen främja en tätare stadsstruktur. En bebyggelseutveckling med traditionella kvarter i 3–6 våningsplan är lämpligare än exempelvis punkthus”.

Området på motsatt sida av Rothoffsvägen beskrivs på följande vis i översiktsplanen ”Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa

områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan.”

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

### Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan kompletteras med planbestämmelsen

- **[n<sub>4</sub>]** *minst 50 % av innergård ska utföras med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av innergård får hårdgöras. 90 % motsvarar plantering av gräs, buskar, perennrabatter och träd.*

Planbeskrivningen

- Information om gemensamhetsanläggningar tas bort ur planbeskrivningen inför antagande.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Skuggstudien justeras så att samtliga befintliga byggnader inom utredningsområdet finns med.

### SAMMANFATTNING

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
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7
- YTTRANDE 8
- YTTRANDE 9

**Kvarstående synpunkter från granskningskedet**

- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4
- YTTRANDE 5
- YTTRANDE 6
- YTTRANDE 7
- YTTRANDE 8

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2023

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