

Mötesbok: Kommunstyrelsens planeringsutskott (2025-10-07)

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Datum: 2025-10-07

Plats: Kommunstyrelsens sammanträdesrum

Kommentar:

Dagordning

Beslutsärenden

70/25 Deltagande Samhällsplaneringsdagarna	3
--	---

Till KS/KF

71/25 Exploateringsavtal för Verkstaden 18 och 19	4
72/25 Antagande: Detaljplan för Verkstaden 18 med flera	50
73/25 Svar på remiss: Bättre förutsättningar för Klimatanpassning, SOU 2025:51	222
74/25 Remiss: Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet, SOU 2025:67. Dnr LI2025/01130	234

Informationsärenden

75/25 KSPLU Informationsärenden 2025-10-07	239
--	-----



Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00831

Deltagande Samhällsplaneringsdagarna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planeringsutskott beslutar

att Mikael Berglund (S) och Ulrik Berg (M) ges möjlighet att delta vid Samhällsplanerardagarna 13-14 november i Lycksele.

Ärendebeskrivning

Samhällsplanerardagarna vänder sig till alla som arbetar med eller är intresserade av frågor kopplade till planering och byggande i Västerbotten, t.ex. från kommuner, myndigheter, intresseorganisationer, universitet eller företag. Arrangör är Region Västerbotten och Länsstyrelsen i Västerbotten.

Beslutsunderlag

Inbjudan Samhällsplanerardagarna

Beredningsansvariga

Olov Häggström

Beslutet ska skickas till

Förnamn, Efternamn
Befattning



Tjänsteskrivelse

2025-10-07

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00579

Exploateringsavtal för fastigheterna Verkstaden 18 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna två exploateringsavtal som tecknats för att reglera genomförande av detaljplanen för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027) i enlighet med bilagor.

Ärendebeskrivning

Två exploateringsavtal har tecknats för att reglera genomförandet av detaljplanen för Verkstaden 18 m.fl. mellan dels Umeå kommun, Guldägget 1 och Bonava Sverige AB, dels Umeå kommun och Motorcentralen Invest i Umeå AB. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur med inslag av verksamheter. Syftet är också att skapa förutsättningar för offentliga rum och parker.

Detaljplanen ska byggas ut i två etapper. För den första etappen finns ett överlåtelseavtal mellan fastighetsägare och exploatör. Den etappen kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft. För den andra etappen är tidplanen osäker och det är även osäkert vem som ska bygga ut det området. Två exploateringsavtal har därför tecknats för att reglera genomförandet av respektive etapp.

Avtalen reglerar följande:

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ska överlåta mark planlagd som allmän plats till kommunen utan ersättning (gator, park och torg). För etapp ett tecknas överenskommelser om fastighetsreglering. För den allmänna platsen i etapp två finns en överenskommelse om fastighetsreglering med som en intention då tidplanen för etappen är osäker och en överenskommelse måste tecknas i nära anslutning till genomförandet.

Ledningar som tryggas med ledningsrätt inom planområdet ska flyttas ut i allmän plats, gata. I etapp ett ska en kostnadsfördelning göras då det

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00579

framför allt är allmän plats som berörs, medan exploatören bekostar flytten i etapp två då det påverkar byggrätten.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen projekterar och bygger ut allmän plats. Kostnaden fördelas på de två utbyggnadsetapperna utifrån byggrätt. För etapp ett ska faktisk kostnad erläggas upp till ett takpris. För etapp två ska faktisk kostnad erläggas.

Kostnader kommunen

En viss del av kostnaderna för anläggandet av torget, ombyggnaden av Rothoffsvägen samt flytt av ledningar (ledningsrätt) under torget ska skattefinansieras. Kostnaderna för kommunen blir ca 5,2 miljoner kronor, en kostnad som även det intilliggande kommunala exploateringsprojektet Guldskrinet kommer ta en del av. Ombyggnationen av Parkvägen bekostas till hälften av exploatören och till hälften av exploateringsprojektet Guldskrinet, vilket för kommunen innebär ca 1,6 miljoner kronor.

Tidplan och samverkan

För etapp ett ska en gemensam huvudtidplan tas fram med utgångspunkt i exploatörens tidplan. Kommunen och exploatören ska bygga ut området parallellt varför samordning blir viktigt.

Närmare villkor i exploateringsavtalet framgår av bilaga.

Beslutsunderlag

- Översiktskarta
- Exploateringsavtal inkl. bilagor

Beredningsansvariga

Helen Nilsson, Kajsa Dahlberg

Beslutet ska skickas till

Kajsa Dahlberg

Helen Nilsson
Mark- och exploateringsdirektör

Kajsa Dahlberg
Mark- och
exploateringsingenjör

Exploateringsavtal

för att reglera genomförandet av detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027) i Umeå kommun

PARTER

Umeå kommun, (212000–2627), Mark och exploatering, 901 84 Umeå, fortsättningsvis **Kommunen**

Guldägget 1 AB (559335–2817), Box 1430, 901 24 Umeå, fortsättningsvis **Fastighetsägaren**

BAKGRUND OCH SYFTE

En detaljplan för fastigheterna Umeå Verkstaden 18 m.fl. har tagits fram (BN-2019/02027), nedan kallad Detaljplanen, se plankarta i bilaga 1.

Syftet med Detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur med inslag av verksamheter. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, och att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning, och ska upp för antagande i kommunfullmäktige i Umeå kommun.

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen pekas området ut som ett utvecklingsområde som på sikt bör omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema.

Planområdet avses exploateras i två etapper, där den södra delen av planområdet, som består av hela Verkstaden 19 samt en mindre del av Verkstaden 18, är först ut. Det här avtalet, fortsättningsvis kallat Exploateringsavtalet, reglerar genomförandet av den första etappen, Etapp Ett. Inom Verkstaden 19 har befintliga verksamheter avvecklats. Rivning av befintliga byggnader och sanering kommer att genomföras under hösten 2025 och utbyggnaden av Etapp Ett kan påbörjas när Detaljplanen fått laga kraft. Inom området avser Fastighetsägaren uppföra bostäder och verksamheter i enlighet med Detaljplanen och framtaget gestaltningsprogram. För resterande del av planområdet, Etapp Två, har ett separat exploateringsavtal tecknats med fastighetsägaren till Verkstaden 18 Motorcentralen Invest i Umeå AB.

§ 1 EXPLOATERINGSOMRÅDE OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Exploateringsområde

Exploateringsavtalet hanterar genomförandet av Etapp Ett av Detaljplanen. Etapp Ett utgörs av hela fastigheten Verkstaden 19, men del av Verkstaden 18 och del av den kommunala gatufastigheten Stadsliden 2:1 ingår också. Området för Etapp Ett kallas fortsättningsvis Exploateringsområdet och är

markerat med röd avgränsning i plankarta i bilaga 1. Resterande del av planområdet utgörs av Etapp Två.

§ 1.2 Tidigare avtal

Planavtal har tecknats mellan Umeå kommun Detaljplanering och Bonava Sverige AB, org.nr 556726-4121, fortsättningsvis **Bonava**, daterat 2022-02-16.

Fastighetsägarens moderbolag Motorcentralen Invest i Umeå Holding AB, org.nr 559333–1779, har ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Bonava Holding 38 AB, org.nr 559330-2358, (ett helägt dotterbolag till Bonava) avseende samtliga aktier i Fastighetsägaren, Guldägget 1 AB, som äger Verkstaden 19. Överlåtelsen sker efter att Detaljplanen fått laga kraft.

§ 1.3 Gestaltningsprogram

Inom detaljplaneprocessen har Bonava tagit fram ett gestaltningsprogram för Detaljplanen som beskriver visionen för planområdet och visar förslag på gestaltning av kvartersmark och allmän plats.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan Kommunen och Fastighetsägaren

Fastighetsägaren ska, utan ersättning, överlåta de delar av fastigheten Verkstaden 19 som i Detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen. För marköverlåtelsen har en särskild överenskommelse tecknats, se bilaga 2.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning enligt § 2.1 görs av Kommunen när exploateringsavtalet har beslutats enligt § 6.5 och biträds av Fastighetsägaren. Fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna.

§ 2.3 Tillträde och nyttjanderätt

Tillträde till mark som överläts enligt § 2.1 ska ske när fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft.

§ 2.4 Gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastighetsägaren ska ansöka om och bekosta inrättandet av gemensamhetsanläggning för kvartersgata inom Exploateringsområdet, i Detaljplanen reglerad med egenskapsbestämmelsen g1. Kvartersgatan ska anläggas till en sådan standard att den kan hantera varutransporter till verksamheter i intilliggande kvarter. Ansökan görs hos kommunala lantmäterimyndigheten.

Fastighetsägaren ska, vid behov, medge Umeå Energi rätt att ta sig till planlagt E-område inom Exploateringsområdet över kvartersmarken. Rättigheten ska upplåtas utan ersättning för Umeå Energi.

§ 2.5 Ledningsrätt

Inom fastigheten Verkstaden 19 finns en ledningsrätt för befintliga vatten- och spillvattenledningar, (aktnr 2480K-01/65). När Exploateringsområdet byggs ut ska ledningarna ersättas med nya ledningar i Parkvägen i enlighet med § 3.3 och ledningsrätten upphävas.

Ansökan om upphävande görs vanligtvis av ledningsrättsinnehavaren. Fastighetsägaren ska bekosta 31,5 % av förrättningskostnaden. Kostnad för ledningsflytt regleras i § 3.3.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för projektledning, detaljprojektering, upphandling och anläggande av kommunala anläggningar på allmän plats inom Exploateringsområdet.

Utformning av allmän plats ska utgå från framtagna funktionsbeskrivningar för allmänna platser, se bilaga 3.

De allmänna anläggningarna ska anläggas i två steg. I ett första steg ska samtliga ledningsslag läggas ner och gatorna anläggas upp till bärlager. När gatorna anlagts till bärlager tas de i drift. Att gatorna tas i drift innebär att de upplåts för allmän användning. I steg två ska färdigställande av allmänna platser ske till avsedd utformning, dvs. anläggande av kantsten och plantering av gatuträd mm.

Kommunen beslutar om tidpunkt för färdigställande av allmänna platser.

Färdigställandet avses utföras efter att den intilliggande kvartersmarken har bebyggts. I de fall där allmänna anläggningar gränsar mot kvarter inom Etapp Två kan färdigställande dröja till dess att angränsande kvarter i Etapp Två har bebyggts. Om så sker ska Kommunen ändå tillse att den avsedda funktionen finns på den allmänna platsen.

Exploateringsavtalet är inte fullgjort förrän samtliga anläggningar inom Exploateringsområdet har färdigställts i sin helhet såvida inte takpriset är uppnått enligt § 3.1.1.

3.1.1 Kostnadsfördelning av anläggningar på allmän plats

De allmänna anläggningarna som ska utföras är nödvändiga för Detaljplanens genomförande och de ska därför bekostas av exploateringen.

Kostnader för projektledning, projektering och utbyggnad av de allmänna platserna inom Exploateringsområdet fördelas i sin helhet mellan Fastighetsägaren och fastighetsägaren till Verkstaden 18, förutom anläggandet av torget och ombyggnationen av Parkvägen och Rothoffsvägen där Kommunen ska ta en andel av kostnaderna.

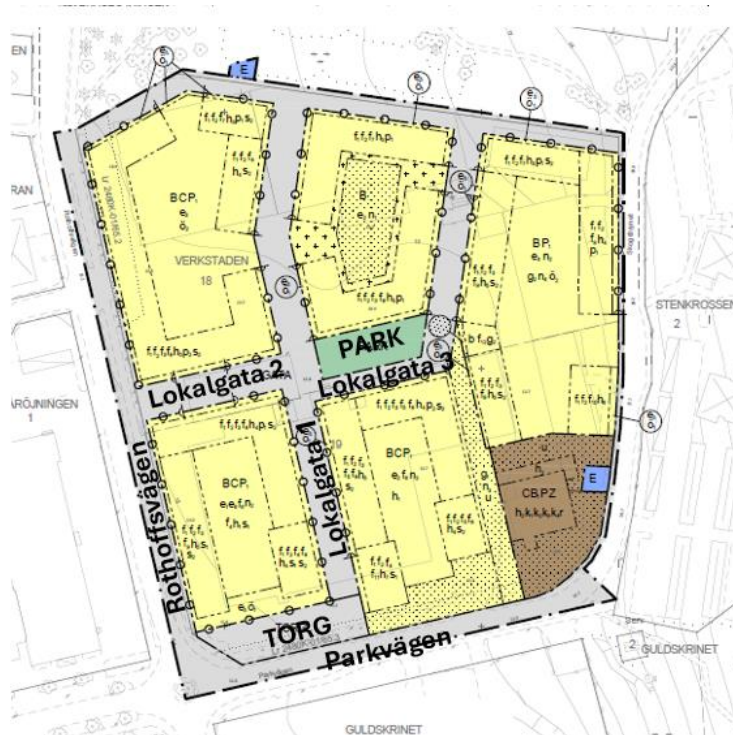
Då alla kvarter inom Detaljplanen har en nytta av samtliga allmänna anläggningar har kostnader för respektive anläggning i första hand fördelats på den etapp som den ligger inom, men fördelningen har även tagit hänsyn till den byggrätt som medges i respektive utbyggnadsetapp.

I figur 1 anges Fastighetsägarens procentuella kostnadsandel för varje allmän anläggning inom Exploateringsområdet och figur 2 visar var respektive anläggning ligger inom Detaljplanen. I figur 1 anges uppskattad kostnad för respektive anläggning i 2025 års prisnivå. Fastighetsägaren ska bekosta den faktiska kostnaden för projektledning, projektering och utbyggnad i enlighet med den

procentuella fördelningen upp till ett takpris som är satt till nio miljoner niohundra tusen (9 900 000) kronor, för beräkning av takpris bilaga 4. Takpriset omfattar inte kostnader för återställande av mark efter tillfälliga upplåtelser enligt § 5.3.

Anläggningar	Längd/Yta	Enhet	Kostnad per enhet	Total uppskattad kostnad	Procentuell andel etapp 1
Lokalgata 1 11,5 m bred - gångfartsgata syd	75 m		21 500 kr	1 700 000 kr	100%
Lokalgata 2 13,5 m infartsgata från Rothoffsvägen	72 m		23 000 kr	1 700 000 kr	100%
Lokalgata 3 8,5 m söder om park	675 m		4 000 kr	2 700 000 kr	40%
Parkvägen	130 m		24 500 kr	3 200 000 kr	50%
Rothoffsvägen GC + trädrad	100 m		15 000 kr	1 500 000 kr	75%
Park	670 m ²		1 220 kr	820 000 kr	40%
Torg	1108 m ²		6 100 kr	6 800 000 kr	21%
Summa anläggningar					8 961 000 kr

Figur 1. Redovisar allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet, uppskattad kostnad i 2025 års prisläge och Fastighetsägarens kostnadsandel.



Figur 2. Karta som visar var respektive anläggning ligger inom Detaljplanen

§3.1.2 Fakturering

Fakturering av exploateringskostnader görs efter att entreprenaden för varje anläggning är utförd och besiktigad. Fakturering kommer att ske både efter steg 1, dvs. utbyggnad till bärlager, och efter steg 2 dvs. färdigställande av anläggning.

§ 3.2 Allmänna VA-anläggningar

Nya VA-ledningar för att försörja bostäderna inom Exploateringsområdet förläggas till största del i allmän plats, dock måste även ledningar läggas i kvartersgata. I Detaljplanen har markåtkomst i kvartersgatan reserverats med planbestämmelsen u. Fastighetsägaren ska upplåta utrymme i kvartersgata för allmänna VA-ledningar med tillhörande anläggningar utan ersättning. Fastighetsägaren medger rätt för ledningsägaren att ledningarna tryggas med servitut eller

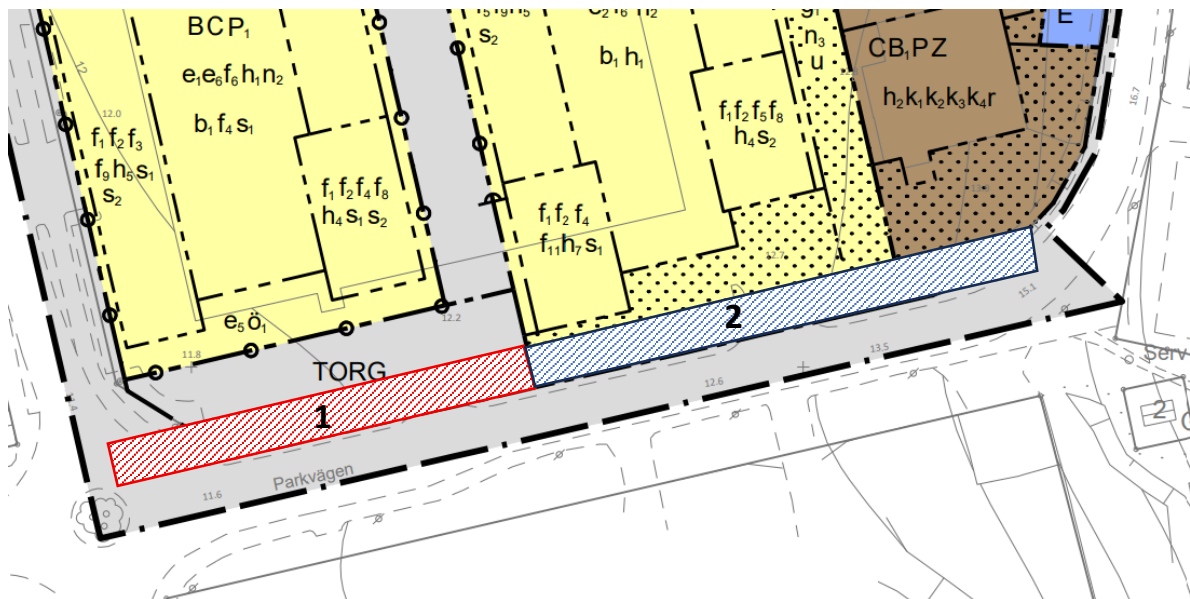
ledningsrätt. Ledningar inom kvartersgata (g1) anläggs samordnat med ledningar belägna inom allmän plats.

Vakin, i egenskap av huvudman för det allmänna VA-nätet, bygger ut ledningar fram till förbindelsepunkt som normalt anläggs ca 0,5 från fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för servisanmälan. Fastighetsägaren ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

§ 3.3 Ledningsflytt

Inom fastigheten Verkstaden 19 finns en ledningsrätt för befintliga vatten- och spillvattenledningar (akt nr 2480K-01/65). När Detaljplanen genomförs ska ledningarna ersättas med nya ledningar i Parkvägen. Parterna är överens om att befintliga ledningar tas ur bruk men tillåts ligga kvar i marken. Nyomläggning av ledningarna förutsätter att Parkvägen ska byggas om och att schaktkostnaderna därmed fördelas.

Kostnaderna för nedläggning av nya ledningar och tillbehör som omfattas av ledningsrätten ska fördelas på flera parter. Fastighetsägarens andel begränsas till 31,5 % för ledningsflytt av ledningar inom området 1 i figur 3 med ett maxtak på 400 000 kronor. Inom område 2 i figur 3 bekostas hela ledningsflytten av Vakin.



Figur 3. Vatten- och avloppsledningar som ska omlokaliseras

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för att föra dialog med Kommunen för att säkerställa hur boende som flyttar in i området ska nå allmän plats som tagits i drift.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av

Fastighetsägarens bygg- och anläggningsarbeten. Även för åtgärder utanför Exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

§ 4.2 Ledningar för el, telekommunikationer, fjärrvärme

Kommunen ska svara för samordning av ledningsdragning och de ledningsflyttar som krävs för exploaterings genomförande.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Samordning

Kommunen och Fastighetsägaren ska samordna utbyggnaden av Exploateringsområdet. Det innebär att eftersträva så bra lösningar som möjligt ur ett helhetsperspektiv och att kontinuerlig dialog hålls under projekterings- och utbyggnadsskede.

Kommunen och Fastighetsägaren ska ange en huvudkontaktperson för samordning av utbyggnaden av Exploateringsområdet. Samordning ska ske under framtagande av FFU. Fastighetsägaren och Kommunen ska ha en samsyn kring tid- och genomförandeplan under hela genomförandetiden av Exploateringsområdet. Kommunen och Fastighetsägaren ska informera varandra löpande om genomförandet (starttider, omfattning och avgränsningar mm.) av de olika utbyggnadsetapperna.

§ 5.2 Tidplan

Fastighetsägaren och Kommunen ska gemensamt ta fram en huvudtidplan med utgångspunkt i Fastighetsägarens tidplan, se bilaga 5.

Kommunen beslutar om tidplan och etappindelning av utbyggnad av allmän plats. Förändringar i tidplanen orsakade av endera parten ska skyndsamt meddelas den andra parten.

En förutsättning för att Kommunen kan påbörja byggnation av allmän platsmark är att fastighetsbildningen avseende reglering av allmän platsmark genomförts och fått laga kraft samt att arbetsområdet är tillgängligt.

§ 5.3 Markåtkomst under byggtid

Om Fastighetsägaren har behov av att tillfälligt nyttja mark planlagd som allmän plats under genomförandet ska tillstånd för det inhämtas från Umeå kommun. En prövning görs om det är möjligt bland annat utifrån Kommunens utbyggnad av allmän plats. Ett separat avtal ska upprättas som reglerar upplåtelsen. Ansökan om nyttjande av allmän plats som tagits i drift görs hos Myndighetsgruppen på Gator och parker i enlighet med Umeå kommuns gällande beslut och rutiner. För allmän plats som ännu inte tagits i drift görs ansökan om tillfälligt nyttjande av mark hos Kommunen (Mark och exploatering). Upplåtelse av mark som ännu inte tagits i anspråk som allmän plats görs till en kostnad av 6 kr/kvm och månad. Priset gäller under förutsättning att Exploateringsområdet byggs ut i enlighet med Fastighetsägarens tidplan, bilaga 5. Fastighetsägaren bekostar återställande av mark till fullo efter att upplåtelsen upphört.

Grävtillstånd för grävning i allmän plats och trafikplaneringsplan söks separat hos Umeå kommun, Gator och parker.

§ 5.4 Markföroreningar

Fastighetsägaren ansvar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av Detaljplanen inom Exploateringsområdet.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats, se § 3.1.1.

§ 5.5 Områdets skick

Exploateringsområdet har tidigare använts för bilhandel och bilverkstad. Innan marken enligt § 2.1 överlåts till Kommunen ska Fastighetsägaren riva befintliga byggnader inom området. Sanering av marken till nivån mindre känslig markanvändning ska ske vid behov, och får utföras parallellt med ansökan om fastighetsbildning.

Fastighetsägaren ska tydligt informera Kommunen om när saneringsarbetet inleds samt ange en beräknad tidpunkt för färdigställande. Målsättningen är att saneringen ska vara avslutad till årsskiftet.

Fastighetsägaren ska inhämta erforderliga tillstånd för detta. Allmän platsmark ska överlåtas till Kommunen i avstädat skick. Fastighetsägaren ska, utöver skyldigheter enligt lag, efter utfört arbete lämna in dokumentation om saneringen till Kommunen.

§ 5.6 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Fastighetsägaren ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Fastighetsägaren ska ta särskild hänsyn till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk under byggtiden och vid trafikomledning även ta i beaktning övriga byggnationer i närområdet. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar tillstånd och upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

Trafikanordningsplan söks hos Umeå kommun, Gator och parker.

§ 5.7 Säkerhet

Fastighetsägaren har ett ekonomiskt åtagande enligt detta avtal. Fastighetsägaren ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av moderbolagsborgen från Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB, org.nr 556678-7338, fortsättningsvis **Motorcentralen**, till ett belopp om niomiljoner niohundra tusen (9 900 000) kronor, **se bilaga 6**. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Fastighetsägarens undertecknande av detta avtal.

Kommunen är införstådd med att aktierna i Fastighetsägaren har överlåtit till Bonava Holding 38 AB, med tillträde efter att beslut om antagande av Detaljplanen har vunnit laga kraft. Med anledning av detta ska av Fastighetsägaren ställd säkerhet enligt ovan (borgen från Motorcentralen) ersättas av borgen från Bonava vid tidpunkten för Bonava Holding 38 AB:s tillträde, varvid borgen från Motorcentralen ska upphöra att gälla. Detta innebär att Motorcentralens borgen kvarstår ifall tillträdet inte sker och Bonavas borgen därmed aldrig blir gällande.

Villkorad borgen från Bonava överlämnas redan i samband med Fastighetsägarens undertecknande av detta avtal men börjar inte att gälla förrän tillträdet har genomförts, enligt de närmare villkor som anges i borgenshandlingen, **se bilaga 7**.

Fastighetsägaren äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med utförande av arbeten enligt detta avtal. Det är Fastighetsägarens skyldighet att påtala detta för Kommunen.

§ 6 ÖVRIGT

§ 6.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 6.2 Information, marknadsföring

Fastighetsägaren förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av detaljplanen.

Vid arbeten som påverkar framkomlighet på allmän plats har Fastighetsägaren ansvar att löpande informera allmänheten och verksamhetsutövare som kan påverkas av byggnationsarbeten inom Exploateringsområdet.

Fastighetsägaren är skyldig att informera de som flyttar in i Exploateringsområdet om genomförandeplanen och färdigställande av gator kan ske när kvartersmarken inom området är utbyggd.

Kommunen åtar sig, vid arbeten som utförs på allmän platsmark inom ramen för sina åtaganden, att på motsvarande sätt informera allmänheten genom skyltning, anslag eller andra lämpliga informationsåtgärder om pågående arbeten som kan påverka framkomlighet eller verksamheter i området.

§ 6.3 Överlåtelse av detta avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får först efter Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

§ 6.4 Tvist

Tvist som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling. Om enighet inte kan uppnås ska tvisten avgöras i svensk allmän domstol med Umeå tingsrätt som första instans.

§ 6.5 Giltighet

Detta exploateringsavtal inklusive bilagor gäller under förutsättning att

- *Kommunfullmäktige i Umeå kommun* antar Detaljplanen genom beslut som senare får laga kraft,

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

- *Kommunfullmäktige i Umeå kommun* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någon av parterna om inte dessa villkor uppfyllts.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Umeå 2025 -

Umeå 2025 -

För Umeå kommun

För Guldägget 1 AB

Nicholas Bolving
Exploateringschef

Mikael Eriksson
VD

Kajsa Dahlberg
Mark- och exploateringsingenjör

Peter Renkel
Styrelseordförande

Anna Marianne Eriksson
Styrelseledamot

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta dokument samt följande bilagor:

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Detaljplan med exploateringsområde |
| Bilaga 2 | Överenskommelse om fastighetsreglering |
| Bilaga 3 | Funktionsbeskrivning allmän plats |
| Bilaga 4 | Beräkning av takpris |
| Bilaga 5 | Fastighetsägarens tidplan |
| Bilaga 6 | Moderbolagsborgen Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB |
| Bilaga 7 | Villkorad moderbolagsborgen Bonava Sverige AB |

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Bilaga 2: Överenskommelse om fastighetsreglering

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Parter

Ägare till Stadsliden 2:1
Umeå kommun (212000-2627)
Mark och exploatering
901 84 UMEÅ
Kontaktperson: Kajsa Dahlberg, kajsa.dahlberg@umea.se, 090-16 14 55

Ägare till Verkstaden 19
Guldägget 1 (559335-2817)
Box 1430
901 24 Umeå
Kontaktperson: Peter Renkel, peter.renkel@motorcentralenumea.se, 070-6711734

Marköverföring

Del av Verkstaden 19 som i detaljplan BN-2019/02027 planläggs som allmän plats ska överföras till den kommunala gatufastigheten Stadsliden 2:1, se karta nedan. Parterna godtar mindre avvikelser som beslutas i lantmäteriförrättning.

Områdena överförs fria från inteckningar och andra rättigheter.

Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för marköverföringen.

Tillträde

Tillträde sker när fastighetsbildningen fått laga kraft.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning görs av Kommunen och biträds härmed av fastighetsägaren till Verkstaden 19. Kostnaden för fastighetsbildning betalas av ägaren till Verkstaden 19. Parterna godtar den vid lantmäteriförrättningen uppmätta arealen.

Av överenskommelsen har tre lika exemplar upprättats varav parterna har tagit var sitt samt ett lämnas till lantmäterimyndigheten för ansökan om fastighetsbildning.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Umeå 2025-

Umeå 2025-

För Umeå kommun

För Guldägget 1

Nicholas Bolving
Exploateringschef

Mikael Eriksson
VD

Kajsa Dahlberg
Mark- och exploateringsingenjör

Peter Renkel
Styrelseordförande

Anna Marianne Eriksson
Styrelseledamot



Figur 1: Karta till överenskommelse om fastighetsreglering berörande fastigheten Verkstaden 19 och Stadsleden 2:1. Rödrastrerat område överförs från Verkstaden 19 till Stadsleden 2:1.

Bilaga 3: Funktionsbeskrivningar av allmänna anläggningar inom Detaljplanen

Rothoffsvägen (gång- och cykelväg + trädrad)

Rothoffsvägen är en befintlig gata i nord-sydlig riktning som utgör den västra gränsen för planområdet. Rothoffsvägen har idag funktionen av en matargata som fördelar trafiken till verksamheterna i området. När detaljplanen, och angränsande planer, realiseras kommer behovet förändras och gatans funktion blir då som huvudgata i en stadsmiljö. Rothoffsvägen får en förändrad sektion med mer utrymme för gående och cyklister samt utökad grönska i form av gatuträd.

Parkvägen

Likt Rothoffsvägen kommer även Parkvägens funktion att förändras när detaljplanen realiseras. I anslutning till gatan anläggs ett torg (se rubrik *Torg*). Även Parkvägen utformas med en utökad sektion med separerad gång- och cykelbana samt gatuträd. Här blir gatuträden en del i ett sammanhängande grönt stråk som knyter samman Hagaparken och Stadsliden.

Arsenalsgatan norr

Områdets norra gräns utgörs av Arsenalsgatan. Gatan löper mellan Rothoffsvägen och Skogsbrynet med funktionen att leda ut trafiken från området till respektive gata. Gatan är utformad med trottoar på södra sidan för att möta förgårdsmarken och bostadshusens entréer. Gatans norra sida anläggs med kantsten som gräns mot den befintliga parkmiljön norr om planområdet.

Torg

I anslutning till Parkvägen anläggs ett torg. Torget har funktionen av en lokal mötesplats för boende i närområdet. Här finns möjlighet för boende och besökande att slå sig ned för en paus eller för att umgås med grannar. Torget har gröna inslag som möjliggör skugga under soliga dagar samt belysning som ger en trygg miljö under dygnets mörka timmar. På torget finns även konstnärlig utsmyckning som tillsammans med gestaltningen bidrar med vistelsevärden. Torgets hårdgjorda ytor är väl gestaltade och uppnår god tillgänglighet. Torgets västra del utgör även en infart till området, genom gångfartsgatan (se rubrik *Gångfartsgata* nedan).

Park

I mitten av området återfinns en fickpark. Parken fyller funktionen av ett grönt komplement till kvarterens bostadsgårdar och utgör en samlingspunkt som knyter samman de olika kvarteren. Parken är belagd med gräs och innefattar gröna inslag så som träd och buskar. Parken innefattar växtlighet, exempelvis buskar och träd, som ger uttryck för årstidsväxlingarna. Parken fyller också en funktion för dagvattenhanteringen och snöhantering, vilket inkorporeras i utformningen.

Gångfartsgata

Genom området, i en nord-sydlig riktning, löper en gångfartsgata mellan torget och Arsenalsgatan, via parken. Gatan är utformad för trafik på gåendes villkor. Gatan gestaltas med gröna inslag så som gatuträd och med inslag av annat markmaterial än asfalt, exempelvis gatsten, för att signalera att detta är en gata med blandtrafik på gåendes villkor och möjliggöra en levande gatumiljö. På en del av sträckan, förbi parken, är gångfartsgatan belagd med en avvikande beläggning, exempelvis markplattor, för att markera den mötesplats som bildas här tillsammans med parken och ”soltrappan”.

Infartsgata från Rothoffsvägen

Från Rothoffsvägen anläggs en infartsgata in i området. Infartsgatan möjliggör anslutning till bostadsparkering i kvarterens garage. Infartsgatan är också en naturlig ingång till området för gående och cyklister. Gatan kantas på ena sidan av en trottoar för gående och på andra sidan av en gång- och

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

cykelbana. De oskyddade trafikanterna skiljs från körbanan av en kantsten. In- och utfarter till fastigheterna är tydligt markerade för att skapa en läsbar gatumiljö.

Lokalgata norr

Infartsgatan och Arsenalsgatan knyts samman av en gata i nord-sydlig riktning. Gatan möjliggör anslutning till entréer och gårdar för de två nordliga kvarteren. Gatan kantas av en trottoar för de gående på östra sidan och en gångbana samt trädplantering på västra sidan.

Bilaga 4: Beräkning av takpris

I kalkylerat pris ingår, förutom utförandekostnaden, projektering, byggherrekostnad samt risk. Beräkning av takpris utgår från kalkylerade kostnader för respektive anläggning. Ett riskpåslag om 5 % har lagts på samtliga kostnader på grund av att projektering ännu inte gjorts och att allmän plats ska byggas ut parallellt med kvarterensmarken. Ett antagande om varje anläggnings preliminära byggstart har gjorts för att kunna indexera kostnaderna. Samtliga kostnader har räknats upp med 2,5 % per år till antagen byggstart, se tabell nedan. Takpriset avser Fastighetsägarens totala kostnadsandel för utbyggnad av allmän platsmark inom Exploateringsområdet och ska inte läsas per anläggning.

Anläggningar	Preliminär byggstart år	Beräknat takpris
Lokalgata 1 11,5 m bred - gångfartsgata syd	2026	1 830 000 kr
Lokalgata 2 13,5 m infartsgata från Rothoffsvägen	2026	1 830 000 kr
Lokalgata 3 8,5 m söder om park	2029	1 252 000 kr
Parkvägen	2026	1 722 000 kr
Rothoffsvägen GC + trädrad	2030	1 337 000 kr
Park	2030	390 000 kr
Torg	2026	1 537 000 kr
Summa anläggningar		9 900 000 kr

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Bilaga 5: Fastighetsägarens tidplan

Exploatören tidplan för utbyggnad av planområdet													
Aktivitet	2025				2026				2027				Notering
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Allmän platsmark													
Förprojektering													
Granskning förprojektering													
Slutleverans förprojektering													
Nivbyggnadskarta levererad													
Sanering													
Kvarter 4													
Byggström													
Byggstart													
Påsläpp fjärrvärme													
Anslutning VA													
El-anslutning													
Kvarter 1													
Byggström													
Byggstart													
Påsläpp fjärrvärme													
Anslutning VA													
El-anslutning													

Bonaiva

Bilaga 6: Moderbolagsborgen Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB**MODERBOLAGSBORGEN**Bakgrund

Umeå kommun och Guldägget 1 AB, org.nr 559335-2817 ("**Bolaget**"), i egenskap av ägare till fastigheten Umeå Verkstaden 19, ska ingå ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplan för fastigheterna Umeå Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019-02017) ("**Exploateringsavtalet**").

I enlighet med § 5.7 i Exploateringsavtalet ska Bolaget ställa säkerhet för åtagandena enligt Exploateringsavtalet.

Borgensåtagande

Med anledning av ovanstående går Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB, org.nr 556678-7338 ("**Borgensmannen**") härmed i borgen, såsom för egen skuld, för Bolagets fullgörande av åtagandena enligt Exploateringsavtalet, på de villkor som anges nedan, upp till ett belopp om

9 900 000 (niomiljoner niohundra tusen) kronor

Borgensmannen ska på grund av detta borgensåtagande inte kunna åläggas att utge mer än ovan angivna belopp. Borgensmannens skyldigheter enligt detta borgensåtagande ska dock aldrig överstiga Bolagets avtalsenliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.

Villkor för borgensåtagandets giltighet

Borgensåtagandet träder i kraft vid tidpunkten för undertecknandet.

För det fall Bolagets samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet upphör att gälla, eller om detta borgensåtagande ersätts med bolagsborgen utställd av Bonava Sverige AB, upphör även detta borgensåtagande att gälla. Under alla omständigheter upphör detta borgensåtagande att gälla när Bolaget har fullgjort sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Övrigt

Detta borgensåtagande får inte överlåtas.

Anspråk på grund av detta borgensåtagande ska framställas till Borgensmannen på adress registrerad hos Bolagsverket och vara Borgensmannen tillhanda senast den sista dag som borgensåtagandet gäller enligt ovan.

För detta borgensåtagande gäller svensk rätt och eventuell tvist ska avgöras av allmän domstol.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Detta borgensåtagande har signerats genom avancerad elektronisk signatur. Datum för utfärdandet framgår av verifikatet.

MOTORCENTRALEN FÖRVALTNING I UMEÅ AB

Signatur

Signatur

Bilaga 7: Villkorad moderbolagsborgen Bonava Sverige AB**MODERBOLAGSBORGEN NR 051**Bakgrund

Mellan Bonava Holding 38 AB, org.nr 559330-2358, ("**Köparen**") och Motorcentralen Invest i Umeå Holding AB, org.nr 559333-1779, ("**Säljaren**") gäller ett aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Guldägget 1 AB, org.nr 559335-2817 ("**Bolaget**"). Tillträde till aktierna ska ske efter att villkoren i avtalet är uppfyllda, bl.a. att detaljplan för fastigheterna Umeå Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019-02017) har vunnit laga kraft.

Bolaget ska, i egenskap av ägare till fastigheten Umeå Verkstaden 19, ingå exploateringsavtal med Umeå kommun avseende genomförandet av detaljplanen ("**Exploateringsavtalet**").

I enlighet med § 5.7 i Exploateringsavtalet ställer Bolaget säkerhet för åtagandena enligt Exploateringsavtalet i form av moderbolagsborgen från Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB, org.nr 556678-7338, ("**Motorcentralen**"). I samband med Köparens tillträde av aktierna i Bolaget ska borgen från Motorcentralen ersättas av en borgen från Bonava Sverige AB, org.nr 556726-4121.

Borgensåtagande

Med anledning av ovanstående går Bonava Sverige AB ("**Borgensmannen**") härmed i borgen, såsom för egen skuld, för Bolagets fullgörande av åtagandena enligt Exploateringsavtalet, på de villkor som anges nedan, upp till ett belopp om

9 900 000 (niomiljoner niohundra tusen) kronor

Borgensmannen ska på grund av detta borgensåtagande inte kunna åläggas att utge mer än ovan angivna belopp. Borgensmannens skyldigheter enligt detta borgensåtagande ska dock aldrig överstiga Bolagets avtalsenliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.

Villkor för borgensåtagandets giltighet

Detta borgensåtagande är villkorat av att Köparen tillträder aktierna i Bolaget. Om villkoret inte uppfylls är detta borgensåtagande utan verkan, som om det aldrig utställts.

Borgensåtagandet träder i kraft från och med den tidpunkt när Köparens tillträde av aktierna i Bolaget är genomfört.

För det fall Bolagets samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet upphör att gälla upphör även detta borgensåtagande att gälla.

Under alla omständigheter upphör detta borgensåtagande att gälla när Bolaget har fullgjort sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Övrigt

Detta borgensåtagande får inte överlåtas.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Anspraak på grund av detta borgensåtagande ska framställas till Borgensmannen på adress registrerad hos Bolagsverket och vara Borgensmannen tillhanda senast den sista dag som borgensåtagandet gäller enligt ovan.

För detta borgensåtagande gäller svensk rätt och eventuell tvist ska avgöras av allmän domstol.

Detta borgensåtagande har signerats genom avancerad elektronisk signatur. Datum för utfärdandet framgår av verifikatet.

BONAVA SVERIGE AB

Signatur

Signatur

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av de personer som listas i signaturpanelen.

Underskrifterna uppfyller kraven för avancerad elektronisk underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan valideras enligt internationella standarder i en valideringstjänst som uppfyller förordningen. Validering kan exempelvis göras här: <https://validate.signport.se/>

Där finns även information om hur validering kan göras i Adobe Acrobat Reader.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper, eller 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet kan valideras.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Exploateringsavtal

för att reglera genomförandet av detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027) i Umeå kommun

PARTER

Umeå kommun, (212000–2627), Mark och exploatering, 901 84 Umeå, fortsättningsvis **Kommunen**

Motorcentralen Invest i Umeå AB (556497–1397), Parkvägen 9, 903 42 Umeå, fortsättningsvis **Fastighetsägaren**

BAKGRUND OCH SYFTE

En ny detaljplan för fastigheterna Umeå Verkstaden 18 m.fl. har tagits fram (BN-2019/02027), nedan kallad Detaljplanen, se plankarta i bilaga 1.

Syftet med Detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur med inslag av verksamheter. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, och att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning, och ska upp för antagande i kommunfullmäktige i Umeå kommun.

Planområdet ingår i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. I översiktsplanen pekas området ut som ett utvecklingsområde som på sikt bör omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema.

Planområdet avses exploateras i två etapper, där den södra delen av planområdet, som består av hela Verkstaden 19 samt en mindre del av Verkstaden 18, är först ut i genomförandet, Etapp Ett. För denna del av planområdet har ett separat exploateringsavtal tecknats. Det här avtalet, fortsättningsvis kallat Exploateringsavtalet, reglerar genomförandet av andra etappen, Etapp Två, vilken omfattar större delen av Verkstaden 18. För Verkstaden 18 är genomförandet beroende av att de pågående verksamheterna inom området först kan omlokaliseras till en annan fastighet och ligger därför längre bort i tid. Fastighetsägarens avsikt är att överlåta exploateringsområdet till en bostadsbyggare när verksamheterna har flyttats till annan plats.

§ 1 DETALJPLAN OCH TIDIGARE AVTAL

§ 1.1 Exploateringsområde

Exploateringsavtalet hanterar genomförandet av Etapp Två av Detaljplanen. Etapp Två utgörs av större delen av fastigheten Verkstaden 18 samt del av den kommunala gatufastigheten Stadsliden 2:1.

Området för Etapp Två kallas fortsättningsvis Exploateringsområdet i detta avtal och är markerat med röd avgränsning i plankarta i bilaga 1. Till viss del kommer markregleringar och kostnader för

allmänna anläggningar som är nödvändiga för att genomföra Etapp Ett även behöva hanteras i detta avtal. Detta gäller markområden på Verkstaden 18, utlagda som allmän plats i Detaljplanen, och som ingår i Etapp Ett samt anläggandet av parken, torget samt lokalgatan söder om parken, där Etapp Två ska finansiera en del av anläggningarna.

§ 1.2 Tidigare avtal

Mellan Fastighetsägaren och Bonava Sverige AB, fortsättningsvis Bonava, finns ett avtal som, enligt uppgift från Bonava, reglerar att Bonava ska driva och bekosta detaljplanarbetet.

Planavtal har tecknats mellan Umeå kommun Detaljplanering och Bonava 2022-02-16.

§ 1.3 Gestaltningsprogram

Inom detaljplaneprocessen har ett gestaltningsprogram för Detaljplanen tagits fram som beskriver visionen för planområdet och visar förslag på gestaltning av kvartersmark och allmän plats. Gestaltningsprogrammet har tagits fram av Bonava.

§ 2 MARKÖVERLÅTELSE OCH LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

§ 2.1 Marköverlåtelser mellan Kommunen och Fastighetsägaren

Fastighetsägaren överlåter utan ersättning de delar av fastigheten Verkstaden 18 som i Detaljplanen utgör allmän plats inom Etapp Ett. För marköverlåtelserna har en särskild överenskommelse tecknats, se bilaga 2.

Allmän plats inom Exploateringsområdet, enligt bilaga 3, ska överföras till en kommunal gatufastighet när verksamheterna omlokaliseras och genomförandet av Exploateringsområdet ska påbörjas. Den allmänna platsen ska överföras till Kommunen utan ersättning för marken och förrättningen ska betalas av Fastighetsägaren. Om det i kommande lantmäteriförrättning ändå beslutas om en markersättning och förrättningskostnad för Kommunen ska Fastighetsägaren utge en ersättning till Kommunen på motsvarande kostnad.

§ 2.2 Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning enligt § 2.1 görs av Kommunen och biträds av Fastighetsägaren. Ansökan om fastighetsreglering för allmän platsmark inom Etapp Ett, se bilaga 2, görs efter att Exploateringsavtalet beslutats i enlighet med § 6.6. Fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna.

§ 2.3 Tillträde och nyttjanderätt

Tillträde till mark som ska överlåtas enligt § 2.1 ska ske när fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft.

§ 2.4 Gemensamhetsanläggningar

För kvarter 3, i figur 1 nedan, krävs att parkeringar löses i ett av de andra kvarteren inom planområdet genom exempelvis en gemensamhetsanläggning. Parkering ska tillgodoses enligt gällande parkeringsnorm och säkerställs i bygglovet.

För kvarter 5, i figur 1 nedan, finns en planbestämmelse för markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta (g2) för att möjliggöra att gården kan nyttjas av hela kvarteret även om det skulle delas upp i flera fastigheter.



Figur 1. Planområdet indelat i kvarter 1-5.

§ 2.5 Ledningsrätt

Inom fastigheten Verkstaden 18 finns en ledningsrätt för befintlig dagvattenledning (akt nr 2480K-01/65).

När Exploateringsområdet byggs ut ska ledningen ersättas med ny ledning i Rothoffsvägen enligt § 3.3 och ledningsrätten upphävas. Fastighetsägaren ska bekosta förrättningskostnaden för upphävande av ledningsrätt.

§ 3 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ 3.1 Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för projektledning, detaljprojektering, upphandling och anläggande av kommunala anläggningar på allmän plats inom Detaljplanen.

Utformning av allmän plats ska utgå från framtagna funktionsbeskrivningar för allmänna platser, se bilaga 4.

De allmänna anläggningarna ska anläggas i två steg. I ett första steg ska samtliga ledningsslag läggas ner och gatorna anläggas upp till bärlager. När gatorna anlagts till bärlager tas de i drift. Att den allmänna platsen tas i drift innebär att de upplåts för allmän användning. I steg två ska färdigställande av allmänna platser ske till avsedd utformning, dvs. anläggande av kantsten och plantering av gatuträd mm. Kommunen beslutar om tidpunkt för färdigställande av allmänna platser, men sker som regel när intilliggande kvartersmark har bebyggts.

§ 3.1.1 Kostnadsfördelning för anläggningar på allmän plats

De allmänna anläggningarna som ska utföras är nödvändiga för Detaljplanens genomförande och de ska därför bekostas av exploateringsprojektet.

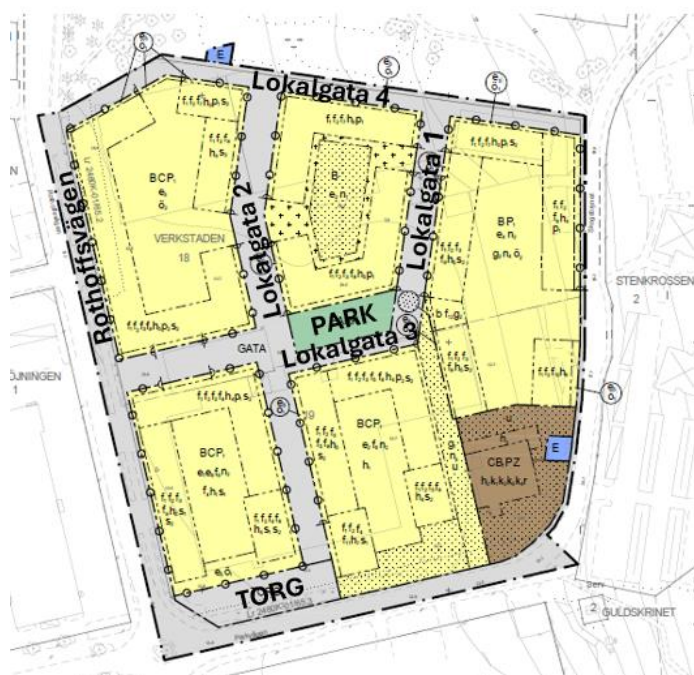
Kostnader för projektledning, projektering och utbyggnad av de allmänna platserna inom Detaljplanen fördelas i sin helhet mellan Fastighetsägaren och ägaren till Verkstaden 19, förutom anläggandet av torget och ombyggnationen av Parkvägen och Rothoffsvägen där Kommunen ska ta en andel av kostnaderna.

Då alla kvarter inom Detaljplanen har en nytta av samtliga allmänna anläggningar har kostnaderna för respektive anläggning i första hand fördelats på den etapp som den ligger inom, men fördelningen har även tagit hänsyn till den byggrätt som medges i respektive genomförandeetapp. Det innebär att Fastighetsägaren ska vara med och bekosta delar av de allmänna anläggningarna som byggs ut i Etapp Ett, se tabell i figur 2.

I figur 2 anges Fastighetsägarens procentuella kostnadsandel för varje allmän anläggning inom Exploateringsområdet och till viss del inom Etapp Ett. I figuren anges även uppskattad kostnad för respektive anläggning i 2025 års prisnivå. Fastighetsägaren ska erlägga den faktiska kostnaden vilken omfattar både projektledning, projektering och utbyggnad av allmänna platser. För anläggningar inom Etapp Ett, se figur 3 nedan, dvs. lokalgata 3 (söder om parken), parken och torget, ska Fastighetsägaren erlägga faktisk kostnad upp till ett takpris som är satt till fyra miljoner (4 000 000) kronor, för beräkning av takpris se bilaga 5. För Etapp Två ska faktisk kostnad för projektledning, projektering och utbyggnad erläggas. Kostnaden är uppskattad till ca 8 000 000 kronor i 2025 års prisnivå. Uppskattad kostnad omfattar ej återställande av mark efter tillfällig upplåtelse av allmän plats enligt § 5.3.

Anläggningar	Längd/Yta	Enhet	Kostnad per m/m2	Total uppskattad kostnad	Procentuell andel etapp 2
Lokalgata 1 11,5 m bred - gångfartsgata nord (anläggs i etapp 2)	75 m		21 500 kr	1 700 000 kr	100%
Lokalgata 2 13,5 m lokalgata nord (anläggs i etapp 2)	100 m		23 000 kr	2 300 000 kr	100%
Lokalgata 3 8,5 m söder om park (anläggs i etapp 1)	675 m		4 000 kr	2 700 000 kr	60%
Lokalgata 4 6 m Arsenalgatan i norr (anläggs i etapp 2)	220 m		13 000 kr	2 900 000 kr	100%
Rothoffsvägen GC + trädrad, Etapp 2 (anläggs i etapp 2)	100 m		15 000 kr	1 500 000 kr	75%
Park (anläggs i etapp 1 och 2)	670 m ²		1 220 kr	820 000 kr	60%
Torg (anläggs i etapp 1)	1108 m ²		6 100 kr	6 800 000 kr	21%
Summa anläggningar					11 565 000 kr

Figur 2. redovisar allmänna anläggningar som omfattas av Exploateringsavtalet, uppskattad kostnad i 2025 års prisläge och Fastighetsägarens kostnadsandel.



Figur 3. Karta som visar var respektive anläggning ligger inom Detaljplanen

§3.1.2 Fakturering

Fakturering av exploateringskostnader görs efter att entreprenaden för varje anläggning är utförd och besiktigad. Fakturering kommer att ske både efter steg 1, dvs. utbyggnad till bärlager, och efter steg 2, dvs. färdigställande av anläggning.

§ 3.2 Allmänna VA-anläggningar

Exploateringsområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA och ska anslutas till kommunala vatten- och avloppsanläggningar.

Vakin, i egenskap av huvudman för det allmänna VA-nätet, bygger ut ledningar fram till förbindelsepunkt, som normalt anläggs ca 0,5 m från fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för servisanmälan. Fastighetsägaren ska erlägga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa vid tidpunkten för anvisning av förbindelsepunkt.

§ 3.3 Ledningsflytt

Inom Exploateringsområdet finns en ledningsrätt för befintlig dagvattenledning, (aktnr 2480K-01/65). Ledningen ligger inom mark som planlagts som kvartersmark för bostäder i Detaljplanen vilket medför att den behöver flyttas/ersättas i nytt läge innan utbyggnaden av kvarter 2, se figur 1, kan genomföras. Befintlig ledning inom Exploateringsområdet tas ur bruk och tillåts ligga kvar i marken alternativt tas bort av Fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader kopplade till åtgärden.

§ 4 UTFÖRANDE OCH BEKOSTANDE AV ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

§ 4.1 Allmänt om byggnation på kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för att föra dialog med Kommunen för att säkerställa hur boende som flyttar in i området ska nå allmän plats som tagits i drift.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Fastighetsägarens bygg- och anläggningsarbeten. Även för åtgärder utanför Exploateringsområdet ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

§ 5 VILLKOR UNDER BYGGTIDEN/GENOMFÖRANDE

§ 5.1 Samordning

Kommunen och Fastighetsägaren ska samordna utbyggnaden av Exploateringsområdet. Det innebär att eftersträva så bra lösningar som möjligt ur ett helhetsperspektiv och att kontinuerlig dialog hålls under projekterings- och utbyggnadsskedet.

Kommunen och Fastighetsägaren ska ange en huvudkontaktperson för samordning av utbyggnaden av Exploateringsområdet. Samordning ska ske under framtagande av FFU. Fastighetsägaren och Kommunen ska ha en samsyn kring tid- och genomförandeplan under hela genomförandetiden av Exploateringsområdet. Kommunen och Fastighetsägaren ska informera varandra löpande om genomförandet (starttider, omfattning och avgränsningar mm.) av de olika utbyggnadsetapperna.

§ 5.2 Tidplan

Fastighetsägaren och Kommunen ska gemensamt ta fram en huvudtidplan inför genomförandet av Exploateringsområdet.

Kommunen beslutar om tidplan och etappindelning av utbyggnad av allmän plats. Förändringar i tidplanen orsakade av endera parten ska skyndsamt meddelas den andra parten.

En förutsättning för att Kommunen kan påbörja byggnation av allmän platsmark är att fastighetsbildningen avseende reglering av allmän platsmark genomförts och fått laga kraft.

§ 5.3 Markåtkomst under byggtid

Om det finns behov av att tillfälligt nyttja allmän platsmark under genomförandet ska tillstånd för det inhämtas från Umeå kommun. En prövning görs om det är möjligt bland annat utifrån Kommunens utbyggnad av allmän plats. Ett separat avtal ska upprättas som reglerar upplåtelsen. Ansökan om nyttjande av allmän plats som tagits i drift görs hos Myndighetsgruppen på Gator och parker i enlighet med Umeå kommuns gällande beslut och rutiner. För allmän plats som ännu inte tagits i drift görs ansökan om tillfälligt nyttjande av mark hos Kommunen (Mark och exploatering). Fastighetsägaren bekostar återställande av mark till fullt efter att upplåtelsen upphört.

Grävtillstånd för grävning i allmän plats och trafikanordningsplan söks separat hos Umeå kommun, Gator och parker.

§ 5.4 Markföroreningar

Fastighetsägaren ansvarar för eventuella kompletterande markmiljöutredningar samt har kostnadsansvaret för sanering av de markföroreningar som erfordras för genomförande av Exploateringsområdet.

Om markföroreningar påträffas i samband med utbyggnad av allmän plats ansvarar Kommunen för anmälan till berörd tillsynsmyndighet. De merkostnader som hanteringen av dessa kan medföra läggs till kostnaden för allmän plats, se § 3.1.1.

§ 5.5 Områdets skick

Exploateringsområdet har tidigare använts för bilhandel och bilverkstad. Innan marken enligt § 2.1 överläts till Kommunen ska Fastighetsägaren riva befintliga byggnader inom området. Sanering av marken till nivån mindre känslig markanvändning ska ske vid behov, och får utföras parallellt med ansökan om fastighetsbildning.

Fastighetsägaren ska tydligt informera Kommunen om när saneringsarbetet, för de delar av Verkstaden 18 som ingår i Etapp Ett, inleds samt ange en beräknad tidpunkt för färdigställande. Målsättningen är att saneringen ska vara avslutad till årsskiftet.

Fastighetsägaren ska inhämta erforderliga tillstånd för detta. Allmän platsmark ska överlåtas till Kommunen i avstädat skick. Fastighetsägaren ska, utöver skyldigheter enligt lag, efter utfört arbete lämna in dokumentation av saneringen till Kommunen.

§ 5.6 Byggtrafik och störningar

Byggtrafik till och från Exploateringsområdet ska ske så att störningarna begränsas i möjligaste mån. Fastighetsägaren ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar nyttjande av allmän plats. Fastighetsägaren ska ta särskild hänsyn till säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk under byggtiden samt vid trafikomledning ta i beaktning övriga byggnationer i närområdet. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar tillstånd och upprättande av trafikanordningsplaner samt säkerställer att dessa görs i god tid innan avstängning.

Trafikanordningsplan söks hos Umeå kommun, Gator och parker.

§ 5.7 Säkerhet

Fastighetsägaren har ett ekonomiskt åtagande enligt detta avtal. Fastighetsägaren ska för detta åtagande ställa en säkerhet i form av moderbolagsborgen från Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB till ett belopp om tolv miljoner kronor (12 000 000), se bilaga 6. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen i samband med Fastighetsägarens undertecknande av detta avtal. Fastighetsägaren äger rätt att återfå eller växla ställd säkerhet mot ny, uppgående till belopp motsvarande återstående skyldigheter, i takt med utförande av arbeten enligt detta avtal. Det är Fastighetsägarens skyldighet att påtala detta för Kommunen.

§ 6 ÖVRIGT

§ 6.1 Tillstånd, lov, godkännanden

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd, lov och godkännanden söks och följs.

§ 6.2 Information, marknadsföring

Fastighetsägaren förbinder sig att utan kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten och boenden med skyltar om pågående byggnadsarbeten och andra arbeten som har samband med genomförandet av Detaljplanen.

Vid arbeten som påverkar framkomlighet på allmän plats har Fastighetsägaren ansvar att löpande informera allmänheten och verksamhetsutövare som kan påverkas av byggnadsarbeten inom Exploateringsområdet.

Fastighetsägaren är skyldig att informera de som flyttar in i Exploateringsområdet om genomförandeplanen och färdigställande av gator kan ske när kvartersmarken inom området är utbyggd.

Kommunen åtar sig, vid arbeten som utförs på allmän platsmark inom ramen för sina åtaganden, att på motsvarande sätt informera allmänheten genom skyltning, anslag eller andra lämpliga informationsåtgärder om pågående arbeten som kan påverka framkomlighet eller verksamheter i området.

§ 6.3 Överlåtelse av avtal

Exploateringsavtalet eller rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet får först efter Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan part.

§ 6.4 Överlåtelse av Fastighet

Fastighetsägaren avser, enligt uppgift till Kommunen, att överlåta fastigheten Verkstaden 18 eller fastighet/-er som avstyckats från Verkstaden 18, direkt eller genom bolag, till en tredje part inför genomförande av Exploateringsområdet. Ett villkor för att sådan överlåtelse som beskrivs i stycket ovan ska vara tillåten är att den tredje part som förvärvar fastigheten tillträder detta Exploateringsavtal, och övertar de skyldigheter som åvilar Fastighetsägaren, i de delar som Kommunen ensidigt bestämmer, inklusive bestämmelserna om Fastighetsägarens skyldighet att medverka till fastighetsöverlåtelse(r) och fastighetsbildning enligt § 2. Fastighetsägaren förbinder sig därför att tillse att den part som förvärvar Fastigheten tillträder detta Exploateringsavtal enligt ovan senast på dagen för undertecknandet av fastighets- eller aktieöverlåtelseavtal avseende förvärvet.

En överlåtelse av fastigheten utan att tillträde till detta Exploateringsavtal enligt stycket ovan har skett är att betrakta som ett brott mot detta Exploateringsavtal. Fastighetsägaren ska, om överlåtelse utan tillträde till Exploateringsavtalet ändå genomförs, erlagga vite till Kommunen med ett belopp om en miljon kronor (1 000 000). Kommunen har därutöver, oaktat om vite har erlagts eller inte, rätt att kräva Fastighetsägaren på den skada som Kommunen drabbats av till följd av att den part som förvärvat Fastigheten inte har tillträtt detta Exploateringsavtal.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

§ 6.5 Tvist

Tvist som gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling. Om enighet inte kan uppnås ska tvisten avgöras i svensk allmän domstol med Umeå tingsrätt som första instans.

§ 6.6 Giltighet

Detta exploateringsavtal inklusive bilagor gäller under förutsättning att

- *Kommunfullmäktige i Umeå kommun* antar Detaljplanen genom beslut som senare får laga kraft,
- *Kommunfullmäktige i Umeå kommun* godkänner detta Exploateringsavtal genom beslut.

Exploateringsavtalet är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någon av parterna om inte dessa villkor uppfyllts.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Umeå 2025 -

Umeå 2025 -

För Umeå kommun

För Motorcentralen Invest i Umeå AB

Nicholas Bolving
Exploateringschef

Mikael Eriksson
VD

Kajsa Dahlberg
Mark- och exploateringsingenjör

Peter Renkel
Styrelseordförande

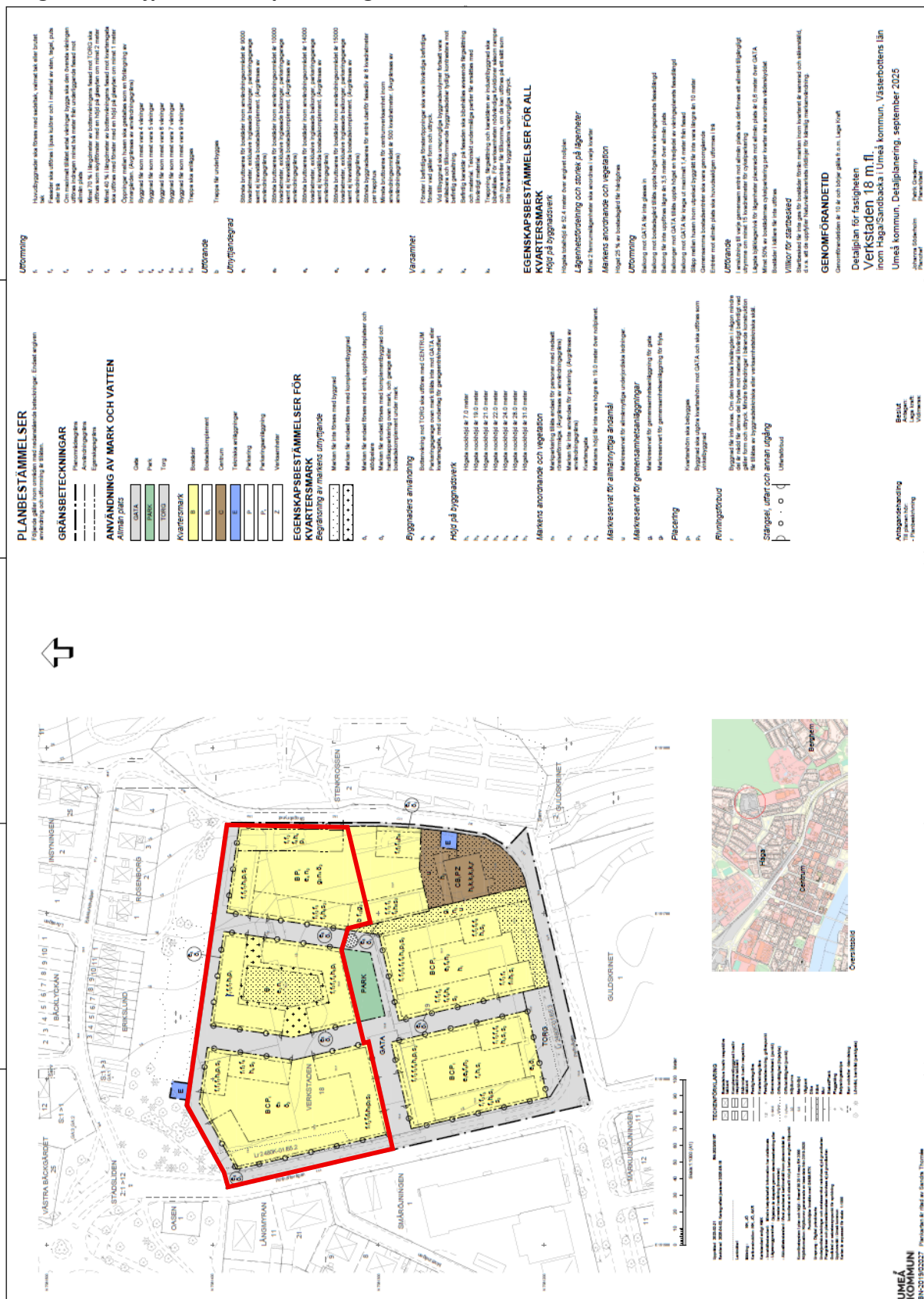
Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Bilagor

Exploateringsavtalet utgörs av detta dokument samt följande bilagor:

- | | |
|----------|--|
| Bilaga 1 | Detaljplan med exploateringsområdet markerat |
| Bilaga 2 | Överenskommelse om fastighetsreglering för Etapp Ett |
| Bilaga 3 | Överenskommelse om fastighetsreglering för Etapp Två |
| Bilaga 4 | Funktionsbeskrivning allmän plats |
| Bilaga 5 | Beräkning av takpris |
| Bilaga 6 | Moderbolagsborgen Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB |



Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Bilaga 2: Överenskommelse om fastighetsreglering

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Parter

Ägare till Stadsliden 2:1

Umeå kommun (212000-2627)

Mark och exploatering

901 84 UMEÅ

Kontaktperson: Kajsa Dahlberg, kajsa.dahlberg@umea.se, 090-16 14 55

Ägare till Verkstaden 18

Motorcentralen Invest i Umeå AB (556497-1397)

Parkvägen 9

903 42 Umeå

Kontaktperson: Peter Renkel, peter.renkel@motorcentralenumea.se, 070-6711734

Marköverföring

Del av Verkstaden 18 som i detaljplan BN-2019/02027 planläggs som allmän plats och som markerats i karta nedan ska överföras till den kommunala gatufastigheten Stadsliden 2:1.

Området överförs fritt från inteckningar och andra rättigheter.

Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för marköverföringen.

Tillträde

Tillträde sker när fastighetsbildningen fått laga kraft.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning görs av Kommunen och biträds härmed av fastighetsägaren till Verkstaden 18. Kostnaden för fastighetsbildning betalas av ägaren till Verkstaden 18. Parterna godtar den vid lantmäteriförrättningen uppmätta arealen.

Av överenskommelsen har tre lika exemplar upprättats varav parterna har tagit var sitt samt ett lämnas till lantmäterimyndigheten för ansökan om fastighetsbildning.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Umeå 2025-

Umeå 2025-

För Umeå kommun

För Motorcentralen Invest i Umeå AB

Nicholas Bolving
Exploateringschef

Mikael Eriksson
VD

Kajsa Dahlberg
Mark- och exploateringsingenjör

Peter Renkel
Styrelseordförande



Figur 1: Karta till överenskommelse om fastighetsreglering berörande fastigheten Verkstaden 18 och Stadsleden 2:1. Rödrastrerat område överförs från Verkstaden 18 till Stadsleden 2:1.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Bilaga 3: Överenskommelse om fastighetsreglering

ANSÖKAN OCH ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Parter

Ägare till Stadsliden 2:1
Umeå kommun (212000-2627)
Mark och exploatering
901 84 UMEÅ
Kontaktperson: Kajsa Dahlberg, kajsa.dahlberg@umea.se, 090-16 14 55

Ägare till Verkstaden 18
Motorcentralen Invest i Umeå AB (556497-1397)
Parkvägen 9
903 42 Umeå
Kontaktperson: Peter Renkel, peter.renkel@motorcentralenumea.se, 070-6711734

Marköverföring

Del av Verkstaden 18 som i detaljplan BN-2019/02027 planläggs som allmän plats och som markerats i karta nedan ska överföras till den kommunala gatufastigheten Stadsliden 2:1.

Området överförs fritt från inteckningar och andra rättigheter.

Ersättning

Ingen ersättning ska utgå för marköverföringen.

Tillträde

Tillträde sker när fastighetsbildningen fått laga kraft.

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning görs av Kommunen och biträds härmed av fastighetsägaren till Verkstaden 18. Kostnaden för fastighetsbildning betalas av ägaren till Verkstaden 18. Parterna godtar den vid lantmäteriförrättningen uppmätta arealen.

Av överenskommelsen har tre lika exemplar upprättats varav parterna har tagit var sitt samt ett lämnas till lantmäterimyndigheten för ansökan om fastighetsbildning.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Umeå

Umeå

För Umeå kommun

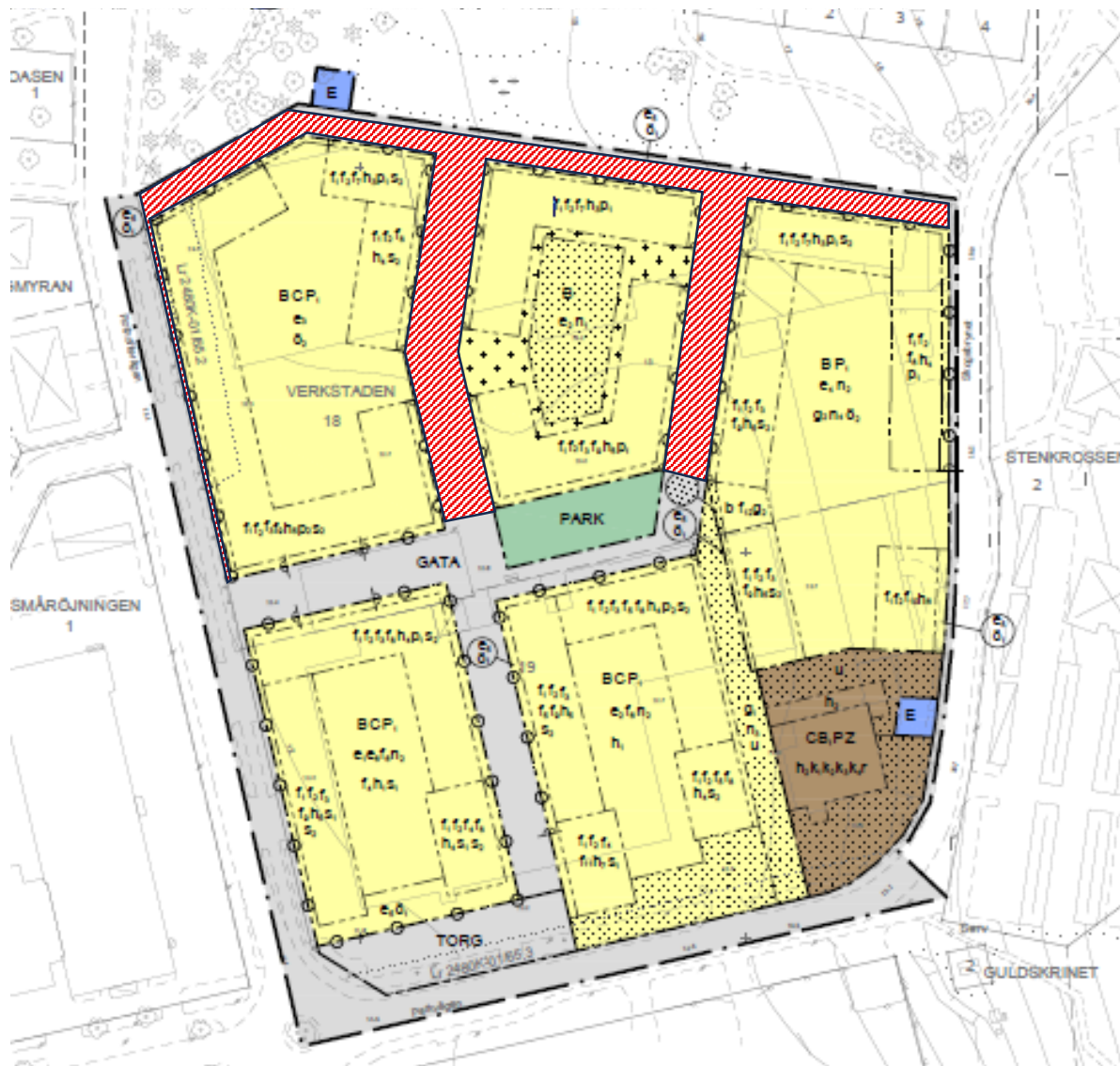
För Motorcentralen Invest i Umeå AB

.....
 Nicholas Bolving
 Exploateringschef

.....
 Mikael Eriksson
 VD

.....
 Kajsa Dahlberg
 Mark- och exploateringsingenjör

.....
 Peter Renkel
 Styrelseordförande



Bilaga 4: Funktionsbeskrivningar av allmänna anläggningar inom Detaljplanen

Rothoffsvägen

Rothoffsvägen är en befintlig gata i nord-sydlig riktning som utgör den västra gränsen för planområdet. Rothoffsvägen har idag funktionen av en matargata som fördelar trafiken till verksamheterna i området. När detaljplanen, och angränsande planer, realiseras kommer behovet förändras och gatans funktion blir då som huvudgata i en stadsmiljö. Rothoffsvägen får en förändrad sektion med mer utrymme för gående och cyklisterna samt utökad grönska i form av gatuträd.

Parkvägen

Likt Rothoffsvägen kommer även Parkvägens funktion att förändras när detaljplanen realiseras. I anslutning till gatan anläggs ett torg (se rubrik *Torg*). Även Parkvägen utformas med en utökad sektion med separerad gång- och cykelbana samt gatuträd. Här blir gatuträden en del i ett sammanhängande grönt stråk som knyter samman Hagaparken och Stadsliden.

Arsenalsgatan

Områdets norra gräns utgörs av Arsenalsgatan. Gatan löper mellan Rothoffsvägen och Skogsbrynet med funktionen att leda ut trafiken från området till respektive gata. Gatan är utformad med trottoar på södra sidan för att möta förgårdsmarken och bostadshusens entréer. Gatans norra sida anläggs med kantsten som gräns mot den befintliga parkmiljön norr om planområdet.

Torg

I anslutning till Parkvägen anläggs ett torg. Torget har funktionen av en lokal mötesplats för boende i närområdet. Här finns möjlighet för boende och besökande att slå sig ned för en paus eller för att umgås med grannar. Torget har gröna inslag som möjliggör skugga under soliga dagar samt belysning som ger en trygg miljö under dygnets mörka timmar. På torget finns även konstnärlig utsmyckning som tillsammans med gestaltningen bidrar med vistelsevärden. Torgets hårdgjorda ytor är väl gestaltade och uppnår god tillgänglighet. Torgets västra del utgör även en infart till området, genom gångfartsgatan (se rubrik *Gångfartsgata* nedan).

Park

I mitten av området återfinns en fickpark. Parken fyller funktionen av ett grönt komplement till kvarterens bostadsgårdar och utgör en samlingspunkt som knyter samman de olika kvarteren. Parken är belagd med gräs och innefattar gröna inslag så som träd och buskar. Parken innefattar växtlighet, exempelvis buskar och träd, som ger uttryck för årstidsväxlingarna. Parken fyller också en funktion för dagvattenhanteringen och snöhantering, vilket inkorporeras i utformningen.

Gångfartsgata

Genom området, i en nord-sydlig riktning, löper en gångfartsgata mellan torget och Arsenalsgatan, via parken. Gatan är utformad för trafik på gåendes villkor. Gatan gestaltas med gröna inslag så som gatuträd och med inslag av annat markmaterial än asfalt, exempelvis gatsten, för att signalera att detta är en gata med blandtrafik på gåendes villkor och möjliggöra en levande gatumiljö. På en del av sträckan, förbi parken, är gångfartsgatan belagd med en avvikande beläggning, exempelvis markplattor, för att markera den mötesplats som bildas här tillsammans med parken och "soltrappan".

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Infartsgata

Från Rothoffsvägen anläggs en infartsgata in i området. Infartsgatan möjliggör anslutning till bostadsparkering i kvarterens garage. Infartsgatan är också en naturlig ingång till området för gående och cyklister. Gatan kantas på ena sidan av en trottoar för gående och på andra sidan av en gång- och cykelbana. De oskyddade trafikanterna skiljs från körbanan av en kantsten. In- och utfarter till fastigheterna är tydligt markerade för att skapa en läsbar gatumiljö.

Gata norr

Infartsgatan och Arsenalsgatan knyts samman av en gata i nord-sydlig riktning. Gatan möjliggör anslutning till entréer och gårdar för de två nordliga kvarteren. Gatan kantas av en trottoar för de gående på östra sidan och en gångbana samt trädplantering på västra sidan.

Bilaga 5: Beräkning av takpris

I kalkylerat pris ingår, förutom utförandekostnaden, projektering, byggherrekostnad samt risk. Beräkning av takpris utgår från kalkylerade kostnader för respektive anläggning. Ett riskpåslag om 5 % har lagts på samtliga kostnader på grund av att projektering inte gjorts och att allmän plats ska byggas ut parallellt med kvarterensmarken. Ett antagande om varje anläggnings preliminära byggstart har gjorts för att kunna indexera kostnaderna. Samtliga kostnader har räknats upp med 2,5 % per år till antagen byggstart, se tabell nedan. Takpriset avser Fastighetsägarens totala kostnadsandel för utbyggnad av allmän platsmark inom Etapp Ett och ska inte läsas per anläggning.

Anläggningar	Preliminär byggstart år	Beräknat takpris
Lokalgata 3 8,5 m söder om park (anläggs i etapp 1)	2029	1 878 000 kr
Park (anläggs i etapp 1)	2030	585 000 kr
Torg (anläggs i etapp 1)	2026	1 537 000 kr
Summa anläggningar		4 000 000 kr

Bilaga 6: Moderbolagsborgen Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB**MODERBOLAGSBORGEN**Bakgrund

Umeå kommun och Motorcentralen Invest i Umeå AB, org.nr 556497-1397, ("**Bolaget**"), i egenskap av ägare till fastigheten Umeå Verkstaden 18, ska ingå ett exploateringsavtal avseende genomförandet av detaljplan för fastigheterna Umeå Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019-02017) ("**Exploateringsavtalet**").

I enlighet med § 5.7 i Exploateringsavtalet ska Bolaget ställa säkerhet för åtagandena enligt Exploateringsavtalet.

Borgensåtagande

Med anledning av ovanstående går Motorcentralen Förvaltning i Umeå AB, org.nr 556678-7338 ("**Borgensmannen**") härmed i borgen, såsom för egen skuld, för Bolagets fullgörande av åtagandena enligt Exploateringsavtalet, på de villkor som anges nedan, upp till ett belopp om

12 000 000 (tolv miljoner) kronor

Borgensmannen ska på grund av detta borgensåtagande inte kunna åläggas att utge mer än ovan angivna belopp. Borgensmannens skyldigheter enligt detta borgensåtagande ska dock aldrig överstiga Bolagets avtalsenliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet.

Villkor för borgensåtagandets giltighet

Borgensåtagandet träder i kraft vid tidpunkten för undertecknandet.

För det fall Bolagets samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet upphör att gälla upphör även detta borgensåtagande att gälla.

Under alla omständigheter upphör detta borgensåtagande att gälla när Bolaget har fullgjort sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Övrigt

Detta borgensåtagande får inte överlåtas.

Anspråk på grund av detta borgensåtagande ska framställas till Borgensmannen på adress registrerad hos Bolagsverket och vara Borgensmannen tillhanda senast den sista dag som borgensåtagandet gäller enligt ovan.

För detta borgensåtagande gäller svensk rätt och eventuell tvist ska avgöras av allmän domstol.

Exploateringsavtal gällande detaljplan för Verkstaden 18 m.fl. (BN-2019/02027)

KS-2025/00579

Detta borgensåtagande har signerats genom avancerad elektronisk signatur. Datum för utfärdandet framgår av verifikatet.

MOTORCENTRALEN FÖRVALTNING I UMEÅ AB

Signatur

Signatur

Elektroniska underskrifter

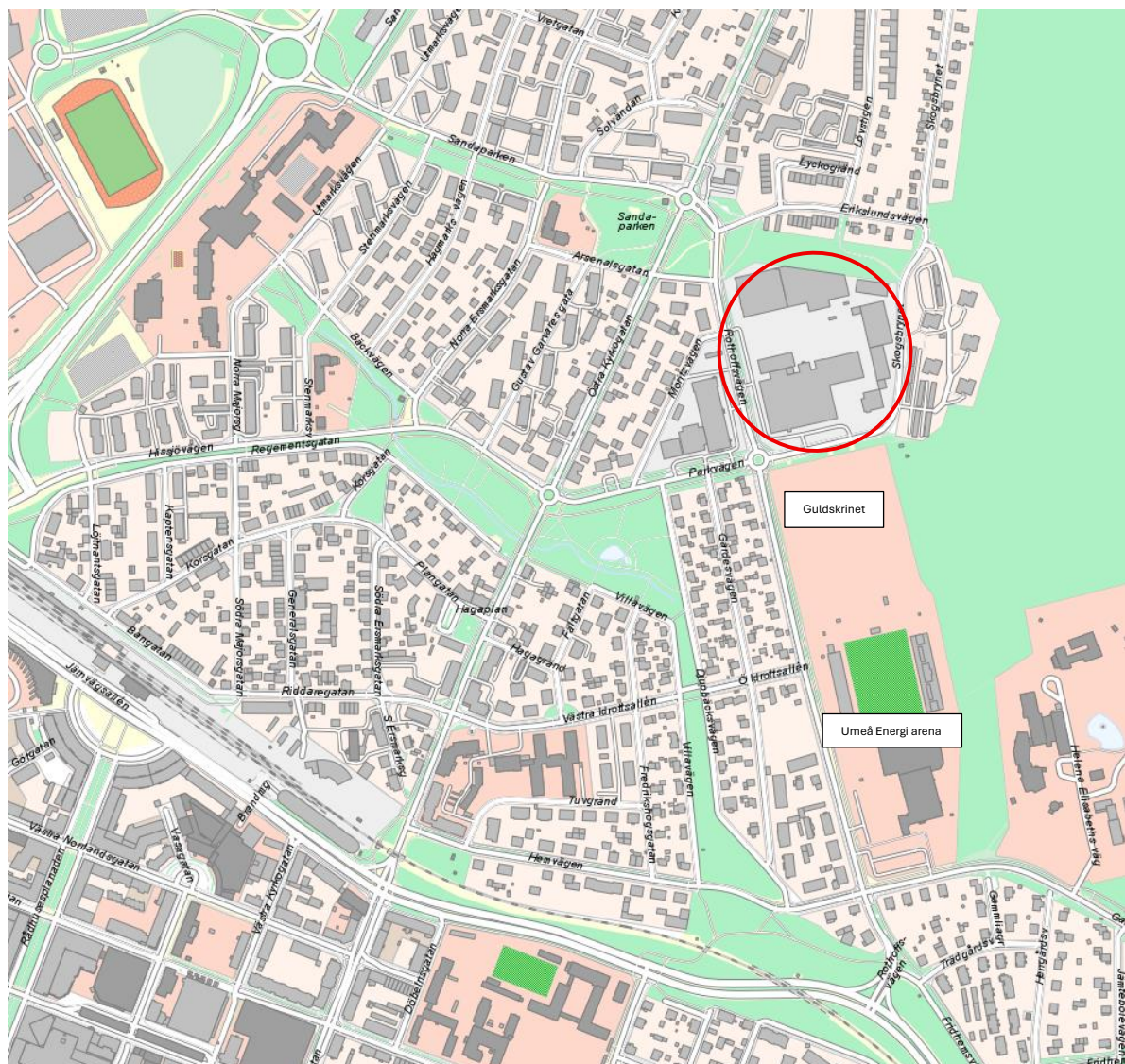
Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av de personer som listas i signaturpanelen.

Underskrifterna uppfyller kraven för avancerad elektronisk underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan valideras enligt internationella standarder i en valideringstjänst som uppfyller förordningen. Validering kan exempelvis göras här: <https://validate.signport.se/>

Där finns även information om hur validering kan göras i Adobe Acrobat Reader.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper, eller 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet kan valideras.





Tjänsteskrivelse

2025-09-03

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2023/00379

Detaljplan för Verkstaden 18 med flera

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Verkstaden 18 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2022-02-16.

Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder i form av fem nya bostadskvarter. Planen medger centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom totalt tre av dessa fem kvarter och kravställer verksamheter kring det torg planen också föreslår. Vidare medger planen en "fickpark" mitt i planområdet och verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna ämnas utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår.

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2023/00379

Gällande översiktsplan förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Planen handläggs med utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under tiden 2023-11-16 till 2023-12-08 och ett samrådsmöte hölls 2023-11-30. Planförslaget var på granskning mellan 2025-06-13 och 2025-07-04.

Av de synpunkter som har inkommit under samråd- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring byggnadshöjder närmast Skogsbrynet, men också att ändringen av planförslaget inför granskning är uppskattad. Ändringen som dessa yttranden syftar till är att två punkthus om nio våningar har ersatts med byggnader i fem respektive sju våningar.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-03

Protokollsutdrag BN 2025-09-24, § 192 – godkänd plan

Antagandehandlingar

- Plankarta, september 2025
- Planbeskrivning, september 2025

Övriga handlingar

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2023/00379

- Granskningsutlåtande, september 2025
- Samrådsredogörelse, maj 2025
- Gestaltungsprogram, Strategisk Arkitektur, maj 2025

Beredningsansvariga

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

UTVECKLING AV

VERKSTADEN 18 & 19



GESTÄLTNINGSPROGRAM 2023



UTVECKLING AV

VERKSTADEN 18 & 19:

UMEÅ

GESTÄLTNINGSPROGRAM 2025

Ett samarbetsprojekt mellan:

**UMEÅ
KOMMUN**


BONAVA



Strategisk Arkitektur

VERKSTADEN 18 & 19

- från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel

Verkstaden 18 & 19 är den nya stadsutvecklingen i hjärtat av Haga. Här skapar vi levande kvarter med fokus på sociala möten med både ekologisk och social hållbarhet.

Utvecklingen av Verkstaden 18 & 19 har drivits genom visionsstyrd stadsutveckling och inkluderat och engagerat många människor. Det har inneburit en hög lokal delaktighet och förankring då planeringen stegvis växt fram.

Resultatet blir ett nytt tillskott till Haga som lägger sig likt en ny årsring i området och bidrar till att stärka och skapa nya kopplingar mellan park och bostadsområden och mellan Haga och Stadsliden.

Flygbild på områdets norra delar med Sandaparken i bildens mitt. Bild Strategisk Arkitektur.

1 INTRODUKTION

SYFTE MÅL OCH METOD	9
PLATSEN	11
VISION	13
STADSBYGGNADSIDÉ OCH KONCEPT	15
DET SOCIALA GATURUMMET	17
MÅLPUNKTER	19

2 KVARTERSMARK

FRIZON	23
FASADER	27
INNERGÅRDAR	29
SKALA	31
PARKERING	33
AVFALL	35
SYRGASFABRIKEN	37

3 ALLMÄN PLATSMARK

GATUSTRUKTUR	43
GATUTYPER	
- Gångfartsgata	45
- Kvartersgata	46
- Lokalgator	47
- Rothoffsvägen	49
- Parkvägen/Skogsbrynet	50
TORGET & VERKSAMHETER	51
KVARTERSPARKEN OCH SOLTRAPPAN	55

1

INTRODUKTION

Syfte, mål & metod

Detta gestaltningsprogram sammanställer principerna som arbetats fram under utvecklingen av detaljplaneförslaget för fastigheterna Verkstaden 18 & 19. Syftet med dokumentet är att vägleda de byggaktörer som kommer uppföra områdets kvarter och till Umeå kommun i utformningen av områdets torg och gator.

Målgrupp
Målgruppen för gestaltningsprogrammet är bred. Det riktar sig till intresserade invånare i Umeå, tjänstepersoner och politiker på kommunen liksom till byggaktörer som vill utveckla området.

Innehåll
Programmet innehåller en beskrivning av den övergripande gestaltningsidén samt mer detaljerad gestaltning av bebyggelse och stadens stadsrum. Planstrukturens koncept och strategier utgör den övergripande gestaltningsidén. Därefter är planen uppdelad i delområden och konkreta riktlinjer till gestaltningen av stadsrummen avseende bebyggelse, torg och gator.

Gestaltningssprogrammet ska:

- Precisera en fysisk form som reflekterar visionen för Verkstaden 18 & 19 och som förvaltar det förtroende som givits av invånarna i Umeå genom delaktighetsprocessen.
- Bidra till den demokratiska processen genom att göra stadens och fastighetsutvecklarens intentioner med området tydliga för grannar, blivande boende och övrig allmänhet.
- Möjliggöra att alla berörda parter får en gemensam bild av de gestaltningsmässiga intentioner som arbetats fram under detaljplaneprocessen.
- Definiera och tydliggöra kvalitéer samt nivån som eftersträvas vid planens genomförande.
- Visualisera med stöd av illustrationer och exempel hur dessa kvalitéer uppnås.
- Funka som stöd och vägledning vid bedömning av gestaltningsfrågor under bygglovsprövning.
- Användas som vägledning för byggande och underhåll av offentliga platser.
- Identifiera platskvaliteter och beskriva förhållningssätt till dem.

Process
Planarbetet har föregåtts av ett visionsarbete tillsammans med kommunens invånare, tjänstepersoner och fastighetsutvecklaren Bonava. Resultatet av det arbetet har sammanfattats i en Visionsmanual som lyfter de kvaliteter som överenskommit och som utgör grunden för det fortsatta projektet.

Gestaltningssprogrammets syfte
Gestaltningssprogrammet syftar till att säkerställa och konkretisera grundläggande gestaltningsfrågor i planområdet Verkstaden 18 & 19.

Visionsstyrd process
Den visionsstyrda stadsutvecklingens roll är att leda, styra och utforma processen och stadsbyggnadsidén som ska bidra till att Umeå kommun, fastighetsutvecklare, invånare och intressenter får en gemensam bild av hur stadsdelen ska planeras och formas.

Resultatet av processen blir en beskrivning av hur platsen ska utvecklas till en attraktiv, hållbar och värdeskapande del av Umeå. Detta görs initialt genom att forma en vision som ska styra innehåll, form och utseende på det som ska planeras och byggas. Med visionen som bas vidareutvecklas stadsdelens fysiska form och kvaliteter. Detta gestaltningsprogram styr den framtida byggnationen av Verkstaden 18 & 19 tillsammans med detaljplanehandlingar som arbetas fram av Umeå kommun.

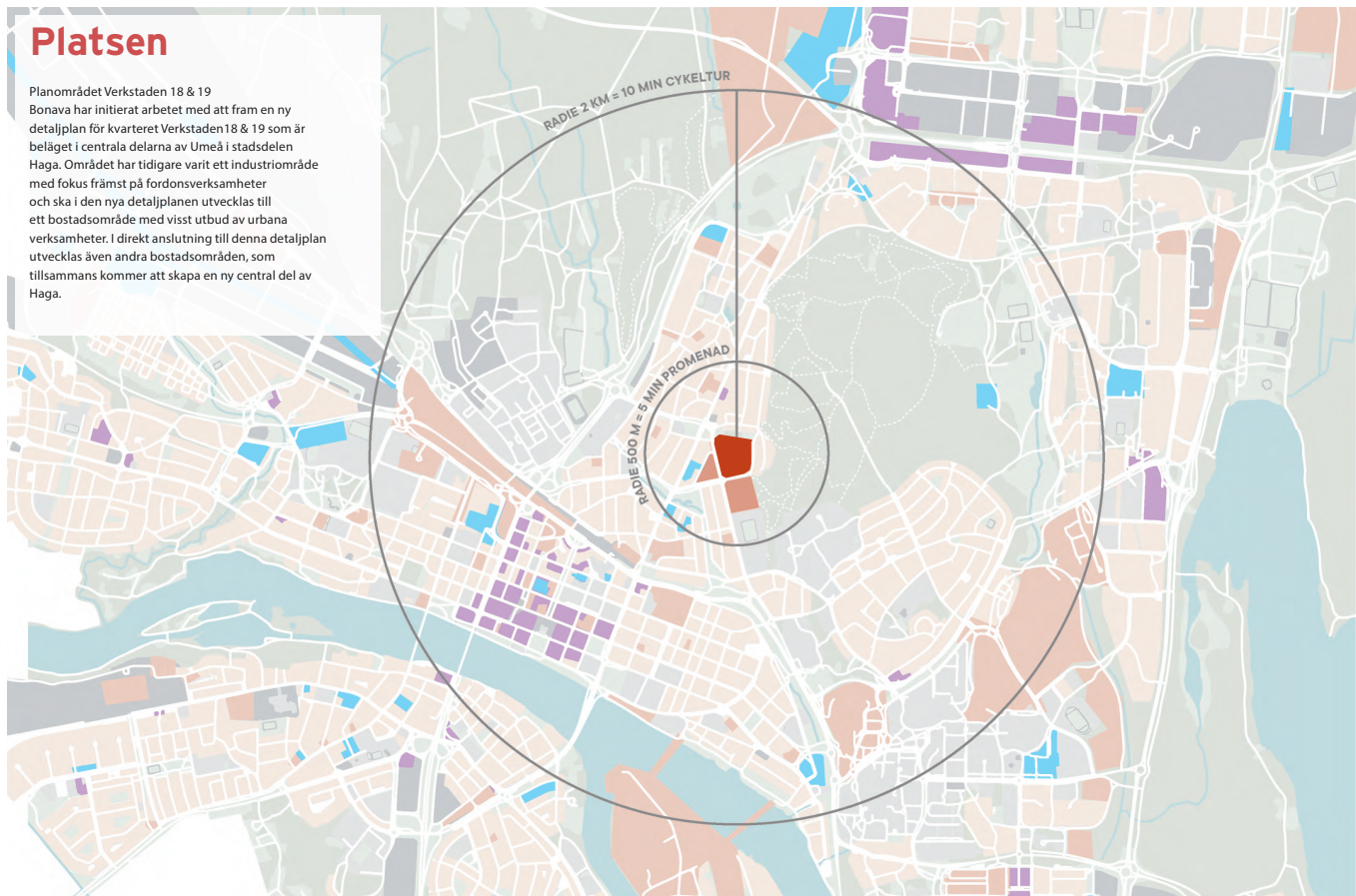
Umeå kommun - översiktsplan och riktlinjer
Umeå kommun har tagit fram strategier för hållbar tillväxt, som är en del i kommunens översiktsplan – fördjupning för de centrala delarna. Dessa strategier är framtagna för att vara vägledande i utvecklingen av staden framöver.

1. Fem-kilometersstaden
2. Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft
3. Skapa hög täthet i nya stadsdelar
4. Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder
5. Satsa på offentlig rum och parker
6. Alla ska vara med!



Platsen

Planområdet Verkstaden 18 & 19 Bonava har initierat arbetet med att fram en ny detaljplan för kvarteret Verkstaden 18 & 19 som är beläget i centrala delarna av Umeå i stadsdelen Haga. Området har tidigare varit ett industriområde med fokus främst på fordonsverksamheter och ska i den nya detaljplanen utvecklas till ett bostadsområde med visst utbud av urbana verksamheter. I direkt anslutning till denna detaljplan utvecklas även andra bostadsområden, som tillsammans kommer att skapa en ny central del av Haga.



● BOSTÄDER ● ALLMÄNT OMRÅDE ● HANDEL ● INDUSTRI OCH INFRASTRUKTUR ● UTVECKLINGSOMRÅDE PÅGÅENDE DETALJPLAN ● UTVECKLINGSOMRÅDE ANTAGEN DETALJPLAN

Vision

VERKSTADEN 18 & 19

- från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel

De styrande begrepp som formulerats för Verkstaden 18&19 sammanfattar och utgör summan av visionsprocessens olika delar; nuläge, hållbarhetsworkshop, idéforum, arbetsworkshopar och andra delutredningar. Målsättningen med visionen är att ange riktningen för stadsdelen, beskriva det unika samt ge en bild av vad området ska vara. Därför är visionen "Från otrygg barriär till välintegrerad stadsdel" i sin tur nedbruten i de styrande begreppen. Dessa kopplar i sin tur till ett urval av certifieringssystemet för hållbara stadsdelar, CityLabs, 17 fokusområden, som har fått inspirera arbetet och ska följas upp under stadsdelens utvecklingsprocess. De styrande begreppen ska styra utformning och innehåll av stadsdelen - från detalj till helhet och bildar en röd tråd från vision till utvecklad stadsdel.

De styrande begreppen är indelade enligt nedan:

EN DEL AV HAGA

Idag upplevs området som otryggt, väderutsatt och mörkt kvällstid. En plats som inte bidrar till att bygga Hagas stolthet. Här utformas den nya stadsdelen likt en ny årsring i staden. En plats som har möjligheten att binda samman Haga och låka ihop befintliga parkrum och utveckla platsens kvaliteter, skapar tryggare trafikflöden och hållbara resor för stadsdelen. En ny central plats i Haga.

STÄRKTA GRÖNA & VITA KOPPLINGAR

Idag ligger området som en barriär i stadsdelen och blockerar fri rörelse genom området. De omgivande gaturummen erbjuder låga vistelsekvaliteter. Den nya stadsdelen ger möjligheten till ett flertal kopplingar både i form av trevliga gator och som parkstråk som blir förlängningar av Hagaparken och Sandaparken upp mot Stadsliden. De nya kopplingarna stärker nya rörelsemönster under alla årets årstider och skapar nya kopplingar mot alla omgivande kvarter och parker.

HAGAS NYA MÖTESPLATS

Idag saknar Haga tydliga och attraktiva samlingspunkter och torg som bjuder in till stadens utbud av service. Detta ska Verkstaden 18 & 19, tillsammans med utvecklingen av Guldskrinet och Kv. Smäröjningen, utveckla så att en attraktiv stadsdel med välutformade offentliga rum bjuder in till Hagas nya stolta mötesplats. Här utvecklas en varierad stadsbebyggelse med levande bottenvåningar med plats för både bostäder, kommersiell och offentlig service. Där torg, gator och gårdar alla blir till platser för olika typer av möten.

De särdrag som är viktiga för riktningen och utvecklingen av stadsdelen är självklart det vi ska fokusera på och utveckla för att den ska bli en attraktiv och väl fungerande stadsdel. De styrande begreppen pekar direkt och konkret in i programmets åtgärder.

Styrande begrepp

EN DEL AV HAGA

- Planera området som en del av Haga
- En förbättrad trafiksituation
- Planera efter det lokala klimatet
- Process för en hållbar stadsdel
- Utreda möjligheten att lyfta befintlig kulturmiljö
- Moderna mobilitetslösningar
- Hållbara och mer tillgängliga resor
- Arkitektur med lokal förankring
- Bebyggelse som förhåller sig till omgivande struktur
- Möjligheter till stadsodling i de offentliga rummen

STÄRKTA GRÖNA & VITA KOPPLINGAR

- Stärka kopplingar till befintlig grönska och stråk under alla årstider
- Dagvattenlösningar som berikar den byggda miljön
- Grönskan som designelement för ett förbättrat mikroklimat
- Varierade gaturum som leder igenom stadsdelen
- Stråken stärks även som tydliga kopplingar vintertid
- Kvarterstrukturen ska bjuda in till passage för hela Haga
- Utveckla entréerna till Stadsliden

HAGAS NYA MÖTESPLATS

- Hagas nya lokala centrum som stärks av omgivningens utveckling
- Offentliga möteplatser och torg med variation och grönska
- En stadsmässig bebyggelse med variation
- Aktiva bottenvåningar med hybridzoner och entréer mot gatan
- Trygghet i gatu-, torg- och parkrummen
- Aktiverade och omsorgsfullt utformade bostadsgårdar
- Konst som en del av gestaltningen
- Sociala mötesplatser inom kvarteren

De visuella exempel som visas ska inte tolkas som slutliga lösningar, utan som just exempel, riktning och inspiration för det kommande utvecklingsarbetet.

Stadsbyggnadsidé och koncept

Planuppdraget

Kommunens målbild för Verkstaden 18&19 är att planlägga för ett område med bostäder med inslag av verksamheter i en kvartersstruktur. Projektet ska skapa förutsättningar för goda offentliga rum och parker som gestaltas med stadsmässighet i närhet till kollektivtrafik.

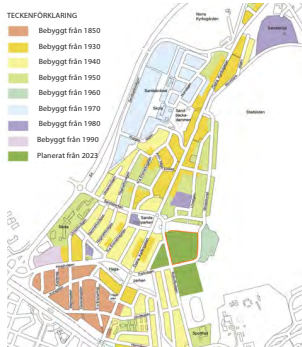
Platsens karaktär

Haga-Sandbacka - Umeås första förstad - är idag en tydligt avgränsad stadsdel med en äldre kärna från seklets början närmast stadens centrum. Öster och norr om denna kärna utbreder sig likt årsringar - bostadsbebyggelse från 1900-talets olika decennier.

Stadsdelens bebyggelse har punktviss förnyats, men upplevs ändå ha en tilltalande helhet. Det handlar om material, färgsättning, gatutyper och hur husen möter gatan, många gånger med grönskan som bärande element.

Just stadsdelens många svängda gaturum, allt inte exponeras genom raka, långa gator, är kvaliteter som den nya stadsdelen tar med sig.

Många av husen placering mot gatan, i den inre förgårdslinjen, med en grönskande förgårdsmark, är också en karaktär som förs vidare i husens "frizoner" liksom den stora variationen i detaljering av fasader,



Bearbetad illustration från Byggnadsordning för Haga-Sandbacka

entréer och räcken - Verkstaden är nästa årsring med ambitionen att bli en mötesplats för hela Haga. Verkstaden 18 & 19 är utformat som en asymmetrisk kvartersstad med våningsantal mellan 4 till 5 våningar och med ett punkthus på 7 våningar mot de högre husen vid Stadslidens västra slutning och ett punkthus på 8 våningar som markerar torget. Bebyggelseskalan förhåller sig till och plockar upp den omkringliggande bebyggelsens skala - både befintlig och planerad. I norr möter 4 våningskvarter Sandaparken och skuggar inte längre än de befintliga träden och mot väst och söder är höjderna anpassade efter den kommande kvartersbebyggelsen med en kvartersstruktur som öppnar upp sig mot söder.

Gatustrukturen är lätt förskjutet för att undvika långa, blåsiga gator och för att skapa ett mer spännande och småskaligt gaturum att vistas i, med sina mindre rumsbildningar. Kvarteren har tydliga hörn och öppnar upp släpp mellan byggnadskropparna som låter de förbipasserande skymta ett grönskande gårdsrum samtidigt som en skillnad i material skiljer de privata gårdarna från de omkringliggande gatorna.

Bottenvåningarna ges speciell omsorg då det är den fasaddel som allra tydligast beskriver en stad. Lägenheterna i bottenvåningen är upphöjda för att minska insyn och har egen uteplats mot gatan. Bostädernas entréer får en extra omsorg som skapar identitet och stolthet. Bottenvåningarna hämtar sin inspiration från träarkitekturen i Umeå innerstad i en samtida tolkning.

Gångfartsgatorna är uppdelade i hybridzon/ förgårdsmark och en generös planteringszon på var sida om ett enkelriktat smalare gångfartsområde. Strukturen syftar till att lyfta fram gatan som stadens viktigaste sociala rum. Här skapas trygga miljöer där både bilar och cyklar anpassar sig till de gåendes hastighet. Alla gator har en hybridzon/förgårdsmark, men som på vissa delar saknar de ovan beskrivna planteringszonerna. Gatubreddens medger att man i ett senare skede kan addera dessa planteringszoner på fler ställen. Rummen mellan husen är både inom och utanför kvarteren en plats för vistelse snarare än transport.



Det sociala gaturummet

Istället för den traditionella stadsgatans tydliga gräns mellan gatans kommunala mark och byggnades privata fasad, väljer vi att berika mötet mellan det privata och offentliga och ge de boende och besökarna möjligheter att se varandra, och interagera på ett sätt som stärker

stadsdelens trygghet, umgänge och attraktivitet. Gatorna planeras som gångfartsområden med fokus på det sociala livet, snarare än som trafikbärande gator. Här kan de boende mötas över häcken vid sin uteplats, heja på grannarna och vinka till passerande. De breda planteringsytorna längs

med gångfartsgatorna skapar en övergångszon som ger uteplatserna den distans som gör att de brukas och känns privata samtidigt som de främjar det sociala samspelet. Med inspiration från Umeås historiska gatustruktur med träd som sträcker sig ut i gaturummet planeras kvartersstrukturen med släpp

mellan fasader som skapar informella små parkrum, där större träd planteras. De gröna gårdarna, gatans utformning och de mindre plats- och torgbildningarna bidrar till gröna ekosystemtjänster som bidrar till pollinering, rening av luft och skuggning.



Gångfartsgatan som börjar vid torget. Bilden tagen från en av frizonens uteplatser . Bild Strategisk Arkitektur.



Flygbild som visar stadsdelens förhållande till omgivande bebyggelse. Bild Strategisk Arkitektur.

2

KVARTERSMARK



För att vissa mer i detalj hur områdets frizoner och innergårdar gestaltas dyker vi nu ned i kv 3.

Frizon

Frizonen är en yta utanför kvarterens fasadliv mot gata som är knuten till den aktuella fastigheten.

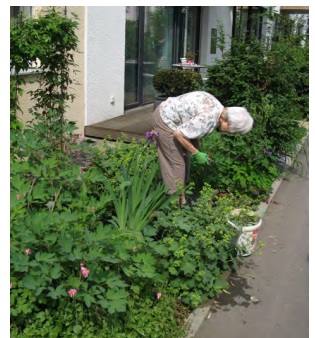
Frizonen är de 2,25 meter närmast huset som fungerar som en privat yta för boende i bottenplanet att använda som uteplats eller trädgård. (Frizonen 1,5 meter bred ut mot omgivande gator och park). Här kan man ställa ut sina möbler, planteringslådor och göra denna del av gatan till sin egen. Frizonen utgör en del av kvarterets identitet och skall inte avskärmas, för att undvika ej sammanhängande gestaltning. Vid upphöjda ytor på frizonen tillåts enkla/transparenta trappräcken. Frizonen bidrar till den sociala tryggheten och gemenskapen inom området och blir naturliga mötesplatser mellan boende. Vid entréer tillåts ett entréparti att byggas inom frizonen i upp till två våningar.



Frizonen får ej inhägnas med stäta taket, däremot kan häckar lägre än 1,1 meter tillåtas, alternativt enkla, genomskiktiga pinnräcken.

Frizonen ansluter till den tre meter breda vegetationszonen som kantar det gemensamma gångfartsområdet.

Notera att entrén till lägenheter sker innifrån trapphuset och inte via frizonen. Detta för att entrén ska vara anpassad för rörelsehindrade.



Frizonen ökar kraftfullt attraktiviteten och den sociala interaktionen i stadsdelen. Lösningen att utanför frizonen ha ett grönt stråk, som vintertid fungerar som snöupplag, skapas en befolkad gata, där det offentliga livet och det privata kan mötas med ett "lagom" avstånd.

Frizonen och den kommunala grönzonen särskiljs. Till exempel med en kraftig upphöjd fyrkantsstock som fungerar som sittbänk åt två håll. Med jämna mellanrum finns öppningar i stocken för att ge access till frizonen. Nedan redovisas ett antal exempel på hur frizonen kan disponeras.



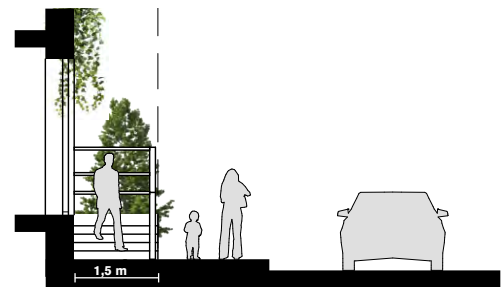
Typ A
Denna uppbyggnad av frizon ger tillgänglighet för rullstol och behöver endast ha räcken på kortändarna. Terrassdelen möter gatans grönzon med ett högre "sittsteg".



Typ B
Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter med två steg leda ner till en terrassdel. Terrassdelen möter gatans grönzon med ett högre "sittsteg". Typ B behöver endast ha räcken på kortändarna.



Typ C
Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter leda ner till en yta i markplan. Typ C behöver räcken på kortändarna.



Typ D
Denna uppbyggnad av frizon har en avsats vid dörren för att därefter ha en trappa vinklad längs fasaden. Typ D behöver räcken längs avsats och trappa. Kan användas både för 2.25 och 1,5 meters bredd av frizon.

Fasader

Fasadindelning

För att skapa en variation och mindre skala i stadsdelen ska varje trapphusvolym särskilja sig från de intilliggande fasaderna genom en detaljering, fönstersättning, kulör eller materialitet. Syftet med denna indelning härstammar från den vertikala indelning som traditionella städer har genom att varje trapphusvolym har sin egen gestalt. Skillnaden i uttryck ska vara avläsbar och medveten.

Fasad bottenvåning

Bottenvåningen utgör upp till 90% av det vi upplever som ett stadskvarterets fasad. Av den anledningen är det av stor vikt att ha en högre detaljering och omsorg av denna byggnadsdel. Bottenvåningarnas golvnivå ska vara upphöjda minst 0,6 meter över färdig marknivå med riktnivå på 0,8 meter vid bostäder på bottenvåningar. Verksamhetslokaler ska ha golvnivå i samma höjd som frizon/gatunivå.

Alla bottenvåningar utförs som en träfasad. Detta materialval hämtar sin inspiration i den träarkitektur från förra sekelskiftet som förekommer frekvent i centrala Umeå. Tolkningen av träarkitekturen kan med fördel vara samtida.

Entréer och trapphus

Inom kvarterets frizon tillåts trapphusgemensamma entrépartier byggas. Dessa tillåts vara 1-2 våningar

höga och byggs liksom resten av bottenvåningarna i trä. Alla gemensamma entréer ska vara genomgående.

Entréerna kommer vara varje trapphus stolthet och samarbete med konstnärer i samband med entréer studeras.



Vinterbild av Kvartersparken sedd mot öster. Bild Strategisk Arkitektur.



Innergårdar

Karaktär och idé

Innergårdarna är kvarterets oas, med plats för sociala möten, sittytor, odling, grillplatser och lek. Gården ska utföras med en variation i funktioner och gestaltning som följer årstidsväxlingarna och ska fungera under hela året. Innergårdarna nås via genomgående trapphus och släpp i strukturen som kopplar till gata och mindre platsbildningar.

Vegetation

Grönskan är central för att skapa en trivsam social gårdsmiljö samt fungera för ekosystemtjänster. Västgestaltningen ska utgå från pollinerande växter såsom fjärlsrabatter, perenner, bärbuskar och blommande träd med kronor som ger skugga. Till exempel kan fågelholkar och insekts hotell placeras ut. Gårdsbjälklag ska dimensioneras så att tillräckligt planteringsdjup erhålls på de upphöjda gårdarna för att ge möjligheter till en varierad grönska.

Angöring och parkering

Bostadsgårdarna hålls bilfria, förutom för parkering för rörelsehindrade. Dessa parkeringsplatser ska utformas som en del av gårdens gestaltning och utföras med armerat gräs eller stenmjöl. I de kvarter som ligger i gatunivå (kvarter 2 och 3) placeras p-platser för rörelsehindrade på gård, annars placeras dessa i garage eller på kvartermark i anslutning till gata. Angöring sker från gata.

Funktion och tillgänglighet

Innergårdarna ska utformas så att de ger en bred användning och möjliggöra olika aktiviteter och möten. Alla trapphus har tillgång till gården via sitt trapphus. Gårdarna som ligger i nivå med gata har också access via släpp mellan husvolymerna.

Uteplatser bottenvåning

Mot innergården ges bottenvåningarnas lägenheter möjlighet till uteplats. Aktiva uteplatser skapar trygghet och ökar gårdens sociala liv.

Markbeläggning

På gångstråk samt köryta föreslås infiltrerande material som stenmjölsbeläggning. Uteplatser och entréer belägs med plattytta. Under lekutrustning används naturmaterial som barkflis eller stridsand.

Cykel

Cykelparkering föreslås till 50% ske i kvartersgemensamma invändiga cykelrum med parkering i dubbla våningar. I anslutning till de invändiga cykelrummen föreslås utvändiga cykelparkering på gården, i släppen mellan byggnadskropparna. För att skapa en effektiv parkeringslösning, som samtidigt frigör mer friyta, föreslås parkering i 2 våningar som kringbyggs med väggar på kortsidor i samma fasadmaterial som bottenvåningens fasad och med ett skärmtak ovan cyklarna. Denna parkeringslösning rymmer resterande 50% av cykelparkeringsnormen. Utöver detta kan ett mindre antal cykelparkeringar etableras vid entréer.

RHP

Parkering för rörelsehindrade placeras på kvartermark/gator eller i garage där det är möjligt. På gårdar som saknar garage placeras parkeringen inne på gården. Dessa parkeringsplatser planeras och gestaltas som en del av gårdsmiljön med max 3 m bred gång/körväg.

Dagvattenhantering och skyfall

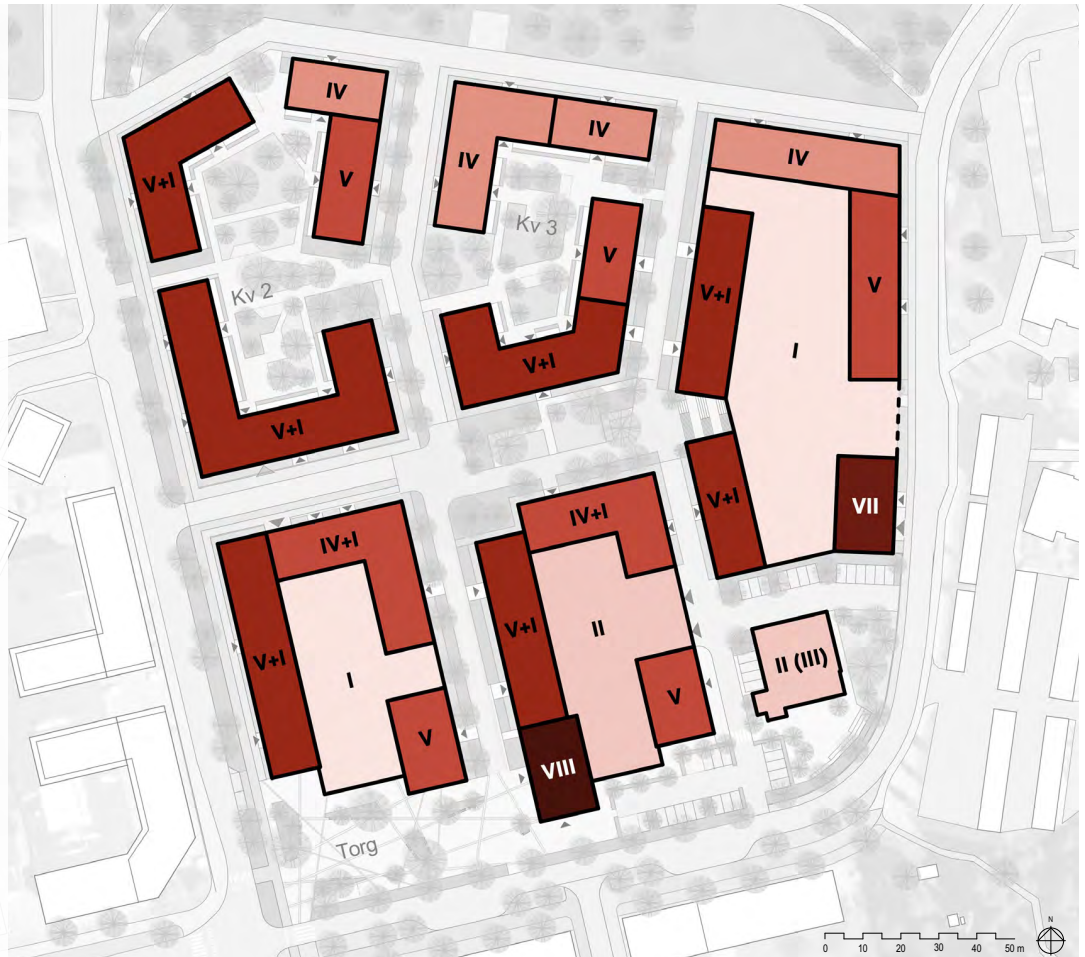
Dagvatten omhändertas lokalt på kvartermark och renas och fördröjs. Infiltrerande markbeläggning ska väljas och takvatten leds mot växtbäddar. Frikoner möjliggör hantering av takvatten mot gata. Vid skyfall leds vattnet sydväst mot Hagaparken. Då Verkstaden 18 & 19 tidigare varit hårdgjord, antas de nya kvarterstrukturerna avsevärt förbättra dagvattenhantering och skyfall. Biotoptak föreslås på ev kompletteringsbyggnader.

Skala

Våningsantal och höjder

För att skapa en urban miljö samtidigt som våningshöjderna förhåller sig till omgivningen och solinstrålning varierar de olika kvarteren i höjd. Den generella våningshöjden är 4 till 5 våningar med accenter på 7 och 8 våningar vid utvalda platser. Syrgasfabrikens tegelstruktur är med sina 2 våningar stadsdelens historiska juvel och möter med sin karaktärsfulla arkitektur de nya kvarterens högre strukturer, med ett tydligt respektavstånd dem emellan.

I illustrationen visar de ljusare röda kulörena lägre huskroppar medan de mörkare illustrerar högre.



Parkering

Parkering boende och besökare

Parkering för bilar kommer att ske under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage och utgör den gemensamma parkeringslösningen för stadsdelens kvarter. Infart till parkering sker i periferia lägen runt den nya kvarterstrukturen så att onödigt trafik inne i stadsdelen kraftigt begränsas. I kvarter 2 ges möjlighet att etablera ett nergrävt garage under de södra delarna av kvarteret.

Parkering verksamheter

Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken placeras markparkering för att underlätta angoring till stadsdelens urbana verksamheter.

Kantstensparkering

Utmed Rothoffsvägen utreds om kantstensparkering för angoring till de urbana verksamheterna kan ske.

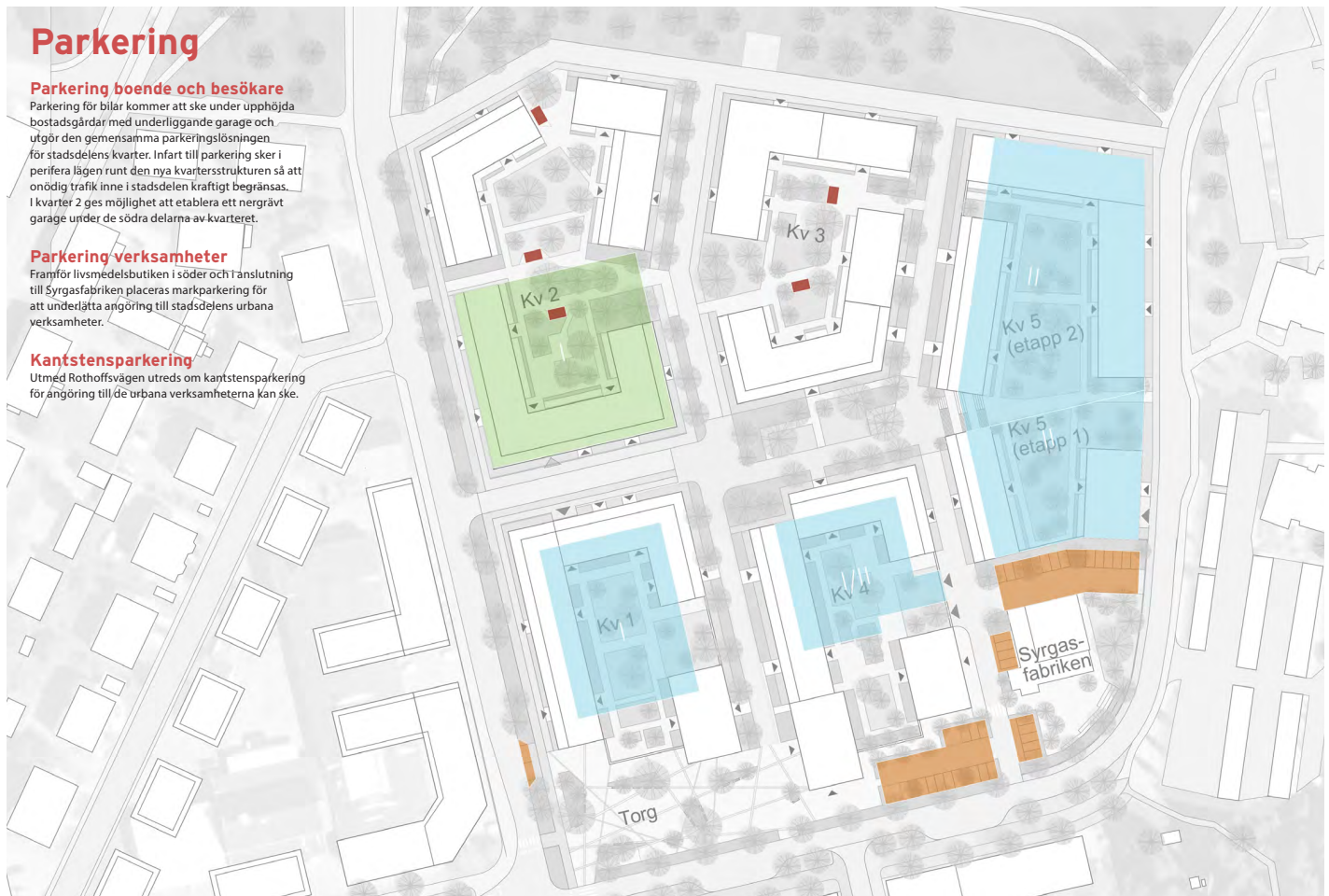






Bild från söder som visar Syrgasfabrikens förhållande till den nya nya stadsdelen. Bild Strategisk Arkitektur.

Historia

Umeås första syrgasfabrik som producerade gas till svetsaggregat uppfördes på platsen 1953. En byggnad som många under medborgardialogen lyfte som "identiteten" i området, med en önskan om att bevara och utveckla.

Förutsättningar

Statusen på byggnaden är dålig. Byggnaden saknar isolering och har flera läckage genom taket. Undersökningar sker för att se om det är möjligt att återetablera verksamheter i lokalen. Den kulturhistoriska utredning som gjorts pekar på möjligheter med ny håltagning i fasad och att

addera nya volymer till den befintliga, underordnat att Syrgasfabrikens karaktär bevaras.

Karaktär och idé

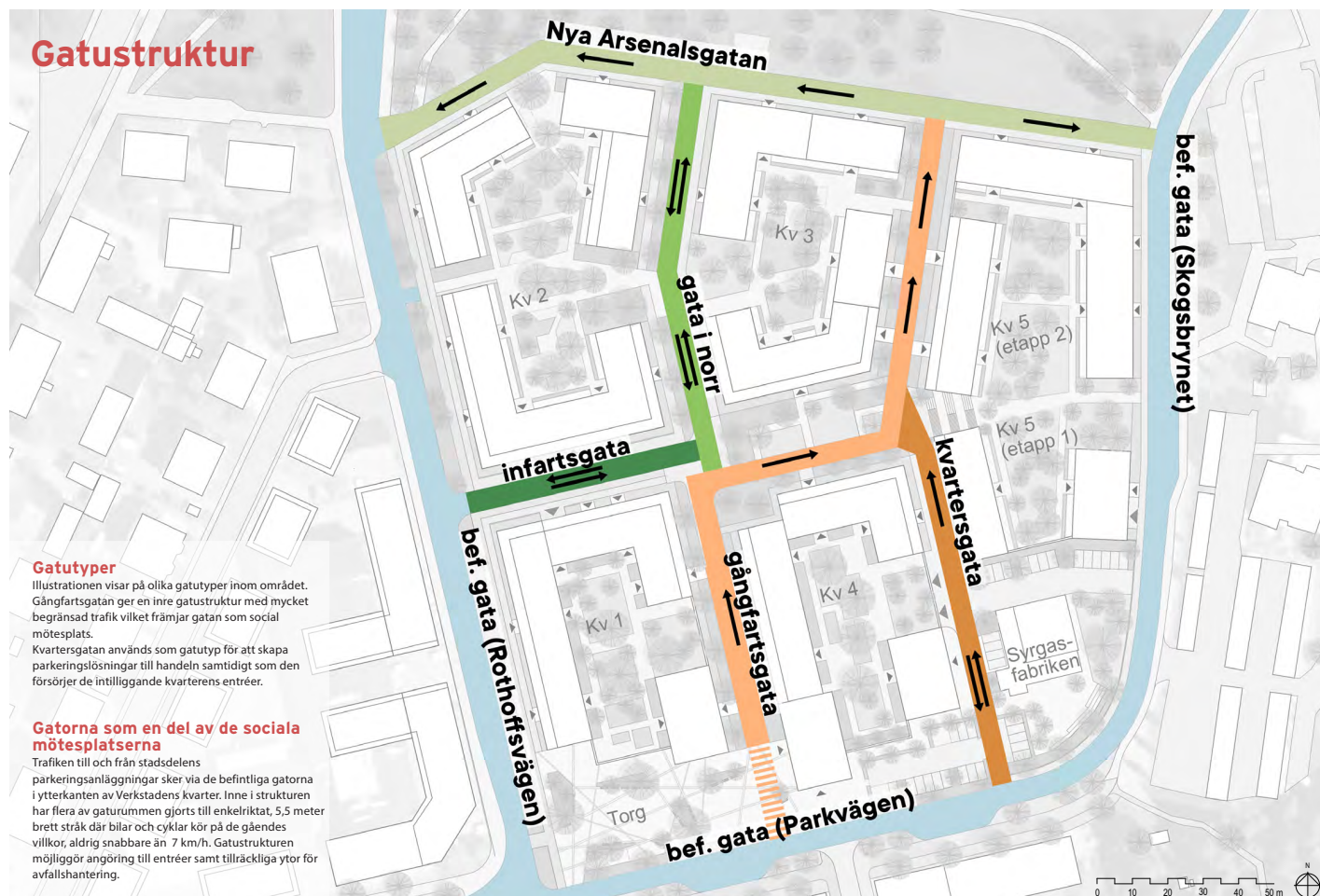
Ytan runt Syrgasfabriken föreslås ha koppling till de verksamheter som nyttjar byggnaden. Denna plats ska integreras som en del av stadsdelen, då

Syrgasfabriken har en viktig identitetsskapande roll. Kopplingen till Stadsleden kan stärkas genom att nivåskillnaden mot Skogsbrynet överbryggs och den gröna kopplingen förtydligas. En lekfull gestaltning med gradäng eller annan typ av byggd landskapsutformning kan bidra till platsens karaktär och identitet och bidra med nya sociala funktioner.

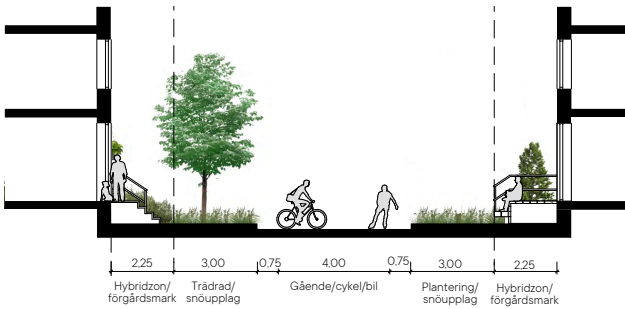
3

ALLMÄN PLATSMARK





Gångfartsgata



Karaktär och idé

Gaturummen gestaltas som trygga, sociala och gröna vistelsezoner.

Inne i området utformas de flesta gatorna som gångfartsgator med hastighetsbegränsning på 7 km/h, där biltrafik sker på de gåendes villkor och är enkelriktad för att medge mindre gatubredd. Den låga hastigheten främjas av en avrundad kantsten i mötet mellan lokalgata och gångfartsgata. Körbanan beläggs med smågatsten i körbanans kanter vilket ger en upplevd smalare körbana, liksom att kantstenen, med sin ojämna yta sänker hastigheten. Även körytan i anlutning till kvartersparken beläggs med ett avvikande material, vilket gör trafikanten uppmärksam på stadsdelens lågfartsområden. Cykel är tillåten i båda riktningarna och även cykling sker på de gåendes villkor. Den biltrafik som förekommer på gångfartsgatorna är endast angöringstrafik till bostadskvarteren samt räddnings- och avfallsfordon.

Gaturummets totala bredd, inklusive förgårdsmark, är 16 m, med gångfartsområde på 5,5 meter som kantas av 3 meter breda vegetationszoner med trädplanteringar. Planteringsytorna möjliggör snöpplag.

Som en del av det sociala gaturummet utformas kvarterens förgårdsmark som 2,25 meter breda frizoner med plats för utskjutande entrépartier.

Frizonerna erbjuder de boende en uteplats i direkt anslutning till ett lugnt grönskande offentligt gaturum.

Vegetationszonernas planteringarna utgörs av ängsgräs med företrädesvis blommande och fruktbärande träd. Varierande trädsorter kan stärka gångfartsområdenas olika karaktärer och identitet. Sociala mötesplatser i form av bänkar eller sittgrupper placeras indragna från den körbara ytan framför



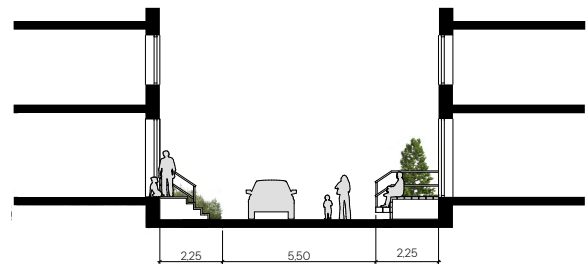
kvarterens entréer.

Den körbara ytan föreslås beläggas med asfalt som övergår i en rand av marksten mot planteringszonen. Ytor framför entréer beläggs med plattor.

Kopplingar/platsbildningar mot kvarter kan förstärkas med markbeläggning, exempelvis marksten. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska särskiljas genom olika typer av markbeläggning, så att en tydlig gräns framträder.



Kvartersgata



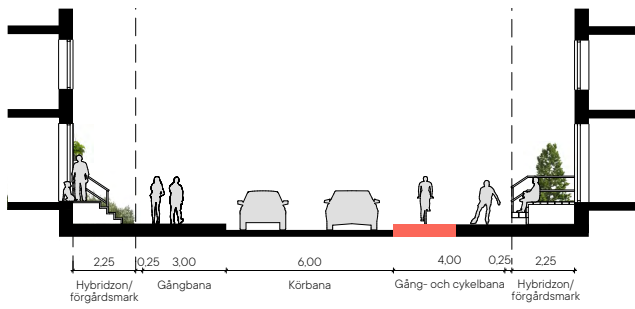
Karaktär och idé

Kvarters/angöringsgatans huvudsyfte är att tillåta trafik och angöring till garaget och lastzonen under kvarter 4 samt till parkeringsplatserna söder om kvarter 4 och norr om Syrgasfabriken. I kvartersgatans norra del smalnar gatan av och möjliggör begränsad trafik för angöring till fastigheter och för avfallsfordon. Hela denna zon har

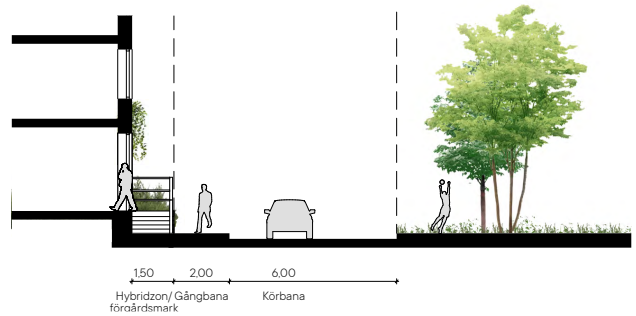
gångfartsgatans hastighetsbegränsning av 7 km/h och hybridzoner. Trädplanteringar i form av solitärträd finns utplacerade där det finns urymme, på båda sidor av gatan. Sittplatser kan placeras längs med gatan och gärna kopplas mot Syrgasfabrikens område. Ytor framför entréer beläggs med plattor för att förtydliga entréernas läge.

Lokalgator

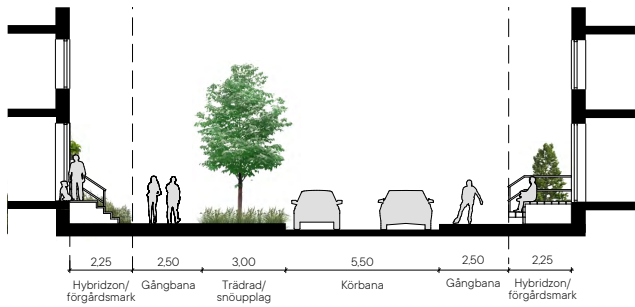
INFARTSGATA



NYA ARSENALESGATAN



GATA NORR



Karaktär och idé

Det finns tre olika typer av lokal/huvudgator inom området - Infartsgata, Gata norr och Nya Arsenalsgatan.

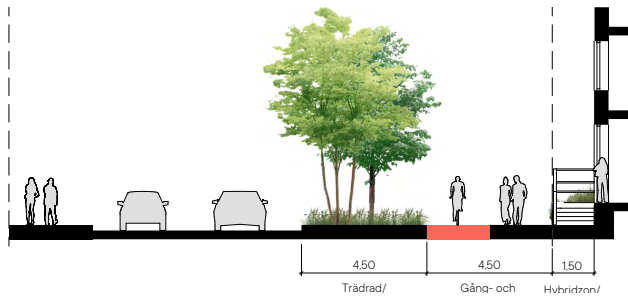
En entrénå till området för att nå parkeringen i kvarter 1 (och möjlighet till parkering i kvarter 2) sker via Infartsgatan. Denna gata utformas som en dubbelriktad gata och där cykeltrafiken separeras från biltrafiken med en gång- och cykelbana. Cykelbanan avslutas vid det planerade kvartersparken och omvandlas till cykling i blandtrafik.

Gata i norr saknar cykelbana vilket möjliggör en 3 meter bred grönzon med plantering av träd istället. Denna gata är planerad för dubbelriktad trafik men skulle även kunna bli en gångfartsgata, som även den planeras som en dubbelriktad gata.

Nya Arsenalsgatan möter Sandaparken och ska vara enkel att korsa och inte skapa barriäreffekt mot parken. För att begränsa antalet trafikrörelser är denna gata enkelriktad och saknar angöring till garage. Gatans bredd har angivits mått för att kunna fungera som snöupplag. Körbanans bredd kan med fördel smaltas av.

Till skillnad från gångfartsgatorna där alla trafikantdelar på samma utrymme planeras separerade trottoarer längs dessa gator.

Rothoffsvägen



En huvudgata som med sin nya sektion med ökad grönska får en tydligt lugnare och grönnare karaktär med möjlighet till kantstensparkering för att besörja de urbana verksamheterna i Verkstaden 18 & 19 i anslutning till torget.

Trafik och funktion

Behåller funktion som cykelhuvudväg, med möjlighet att i framtiden ha busstrafik. Kantstensparkering introduceras på den östra sidan, tillsammans med trädplanterade växtzoner.

Vegetation

Gatuträd med gräsytor som fungerar som snöupplag

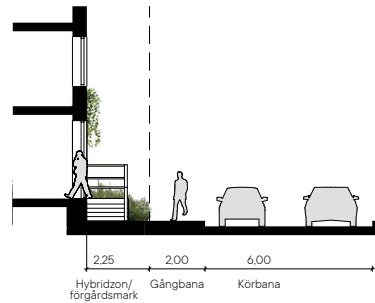
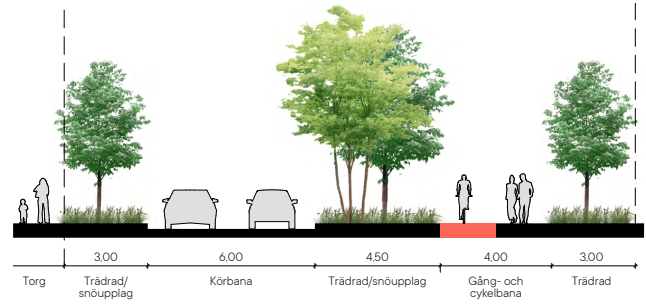
Parkering

Kantstensparkeringsplatser på delar av den östra sidan av gatan

Möblering

I anslutning till de bredare planteringsytorna kan sittmöbler/bänkar placeras

Parkvägen/Skogsbrynet



Parkvägen, som fortsätter som Skogsbrynet, binder samman Stadsliden och Verkstaden med Hagaparken genom GC-väg och grönt parkstråk. Gröna boulevarder. Samordnas med Guldskrinets gestaltning.

Trafik och funktion vid Skogsbrynet

Angöring till parkeringsgarage i kvarter 5 samt viss trafik till befintliga bostäder i punkthusen vid Stadsliden.

Vegetation

Lindallé.



Torget

Med en generös platsbildning mot söder skapas förutsättning för en ny social mötesplats i Haga med fokus på grönska, blommande trädplanteringar, generösa sittplatser och ytor för torghandel och marknader.

En samlande markbeläggning ger en stark identitet och lyfter platsen. Belysning, t ex rumsskapande linspända armaturer är viktigt både ut trygghetssynpunkt samtidigt som det bidrar till en intim skala.

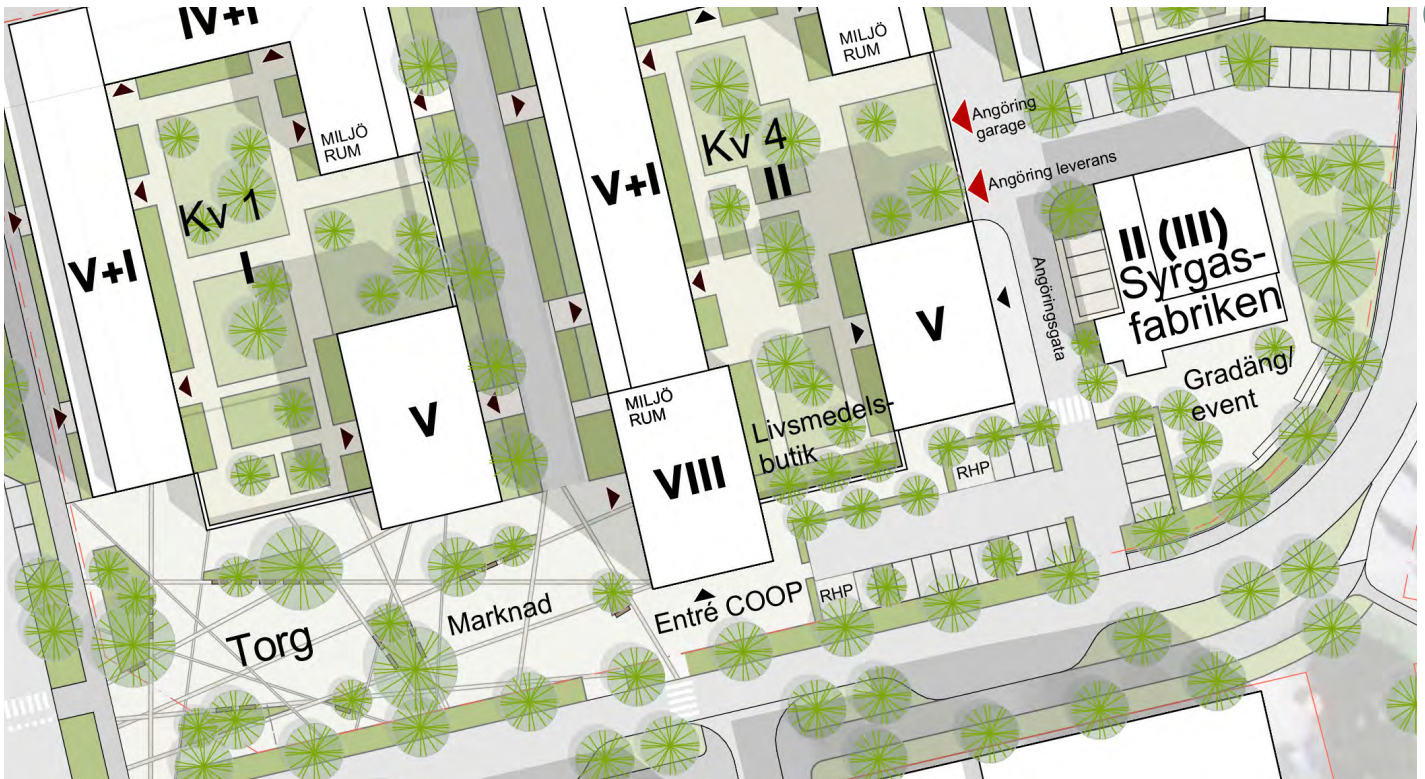
Konstnärlig utsmyckning kan lyfta platsen ytterligare och även kombineras med lekfunktioner. Här kan närboende samt nyinflyttade mötas, en plats där alla är inkluderade och välkomna.

Verksamheter

I bottenvåningen på kvarter runt torget möjliggörs för verksamhetslokaler. Dessa verksamheter kan till exempel vara restauranger, café, gym etc. En frizon på fem meter kvartersmark vid dessa kvarter möjliggör uteserveringar och mindre försäljningsstånd som då inte kräver kommunens tillstånd. Söderläget skapar goda förutsättningar för uteserveringar och sittplatser i solen.

Lindallén utmed Parkvägen fortsätter utmed Skogsbrynet men skiftar karaktär framför torget för att markera att det här finns ett annat slags offentligt rum än utmed resten av Lindallén. Torget bör ha urskiljande markbeläggning där gatan leder in i strukturen över torget, för att uppmärksamma bilarna på att man kör på de gåendes villkor.

Flygbild av torget med verksamheter som möter den allmänna platsen . Bild Strategisk Arkitektur.



Livsmedelsbutik vid torget

Den plats som identifierats som mest lämplig för att bedriva livsmedelsbutik är det mittersta södra kvarteret längs Parkvägen/Skogsbrynet. Med livsmedelsbutikkens centrala läge både mot Parkvägen, Syrgasfabriken och stadsdelens torg, är det viktigt att butikens fasader är öppna, uppglasade och inbjudande. Dispositionen av butiken måste ta hänsyn till detta urbana läge

och erbjuda insyn från gata. Foliering av glas som hindrar insyn ska undvikas.

Angöring och parkering

För att kunna driva en välfungerande livsmedelsbutik är tillgängligheten till butiken central. Det gäller både hur man som gångtrafikanter och cyklist tar sig till butiken liksom att det finns

lättillgängliga bilparkeringar i direkt anslutning. Parkering har lösts genom att kvartermark tillskapas söder om kvarter 5 och norr om Syrgasfabriken. Dessa parkeringsplatser kommer att samutnyttjas av besökare till stadsdelens urbana verksamheter. Inlastning till livsmedelsbutiken sker genom en invändig inlastning som nås från angöringsgatan på kvartermark.

Relation till torget

Torget är stadsdelens centrala mötesplats och livsmedelsbutikkens direkta närhet till torget ger en mycket central placering. Livsmedelsbutiken har goda förutsättningar för att även etablera ett café eller bageri med sittplatser utomhus i bästa solläge.

Kvartersparken

Kvartersparken, som är allmän platsmark, fungerar som kvarterens gemensamma sociala vardagsrum och är en del av områdets gröna platsbildningar. Här ska alla boende känna sig välkomna. Parken får en samlande funktion med plats för gemensamma aktiviteter och frirande. Odlingssytor samt mindre lek och sittplatser skapar rum för alla åldrar. I parken föreslås blommande träd, gärna fruktträd med överdådig blomning under våren och som del av parkens möjliga odlingstema. Olika fruktträd kan även bidra till platsens identitet och dess blomning bli en händelse kopplad till årstiderna och sommarens ankomst. Planteringsytorna bidrar till omhändertagande av dagvatten.

Parken kopplar från centrala gångfartsgatan i väst till Soltrappan i öst. Dess angränsande gaturum ingår i det större offentliga rum som kvartersparken är hjärtat av, och ska utformas som en del av det sammanhängande gröna offentliga rummet.



Kvartersparken sedd från Soltrappans övre del. Bild Strategisk Arkitektur.

Soltrappan

Soltrappan är en förlängning av kvartersparken och leder vidare mot Stadsliden. Trappan planeras som en generös sitt-trappa med breda gradänger vid sidan av en gångtrappa. Soltrappan ligger i bästa eftermiddags/kvällssolsläge och kan bli en lekfull samlingsplats för de närboende.

Funktion och tillgänglighet

Avskärmning av trappan med staket eller grindar är inte tillåtet. Trappan ska utformas och upplevas som tillgänglig för alla och som del av det offentliga rummet. skugga.

Vegetation

Planteringsytor integreras i trappan, exempelvis prydgräs eller prunkande perenner och fjärilsrabatter som visar på årstidsväxlingarna. Ett större solitärträd framför trappan stärker rumsbildningen samt skänker skugga.



Kvartersparken och frizonernas uteplatser med Soltrappan i fonden. Bild Strategisk Arkitektur.



Flygbild på området sedd mot norr med Stadsleden till höger. Bild Strategisk Arkitektur.



Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2019/02027

Datum: 2025-09-05

Handläggare: Patrik Gredemyr

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

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

Samråd och granskning

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

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

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SWEDAVIA

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

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

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

Kommentar

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

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN / GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

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

Drift och underhåll

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

Park och natur

Inga synpunkter.

Gator och parkers samlade yttrande

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRANDFÖRSVARET

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

Kommentar

Informationen noteras men är ingenting som detaljplanen reglerar.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

VAKIN VA

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

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

Kommentar

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

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

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN AVFALL

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

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

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

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

Transportväg och hämtplats

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

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

Generell information

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

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

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

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till

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

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

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

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN, UMEÅ KOMMUN

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Planbeskrivning

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

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

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

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras:

Plankarta med bestämmelser

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

Planbeskrivning

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

Kommentar

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

Den del av planområdet som berör befintlig DP 2480K-P00/234 bedöms behövas i planen för att möjliggöra för bland annat utfartsförbud, vilket inte är möjligt att placera längs planområdesgräns. Anledningen till att den endast tangerar halva Rothoffsvägen är för att ge samma möjlighet vid upprättande av detaljplan för Småröjningen. Resterande del av befintlig detaljplan avses upphävas i samband med planläggningen för Småröjning. Figur 4 i planbeskrivningen korrigeras, likaså referens gällande Figur 10 i stället för Figur 9.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGBRYNET

Synpunkter på bygghöjder:

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

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

Synpunkter på huskroppars placering:

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

Synpunkter på friytor:

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

Synpunkter på trafik:

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

Kommentar

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

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 1

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 2

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

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 3

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

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

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

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

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

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

Kommentar

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

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

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

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

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

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

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

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar

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

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

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

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

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

Vill lyfta tre saker:

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

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

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

Kommentar

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

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

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

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

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

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

Kommentar

Se tidigare kommentar till yttrande 8.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

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

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

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

Kommentar

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

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 13

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

Kommentar

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

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 14

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

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

Planbeskrivningen

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

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

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

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

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

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

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

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

20 (20)

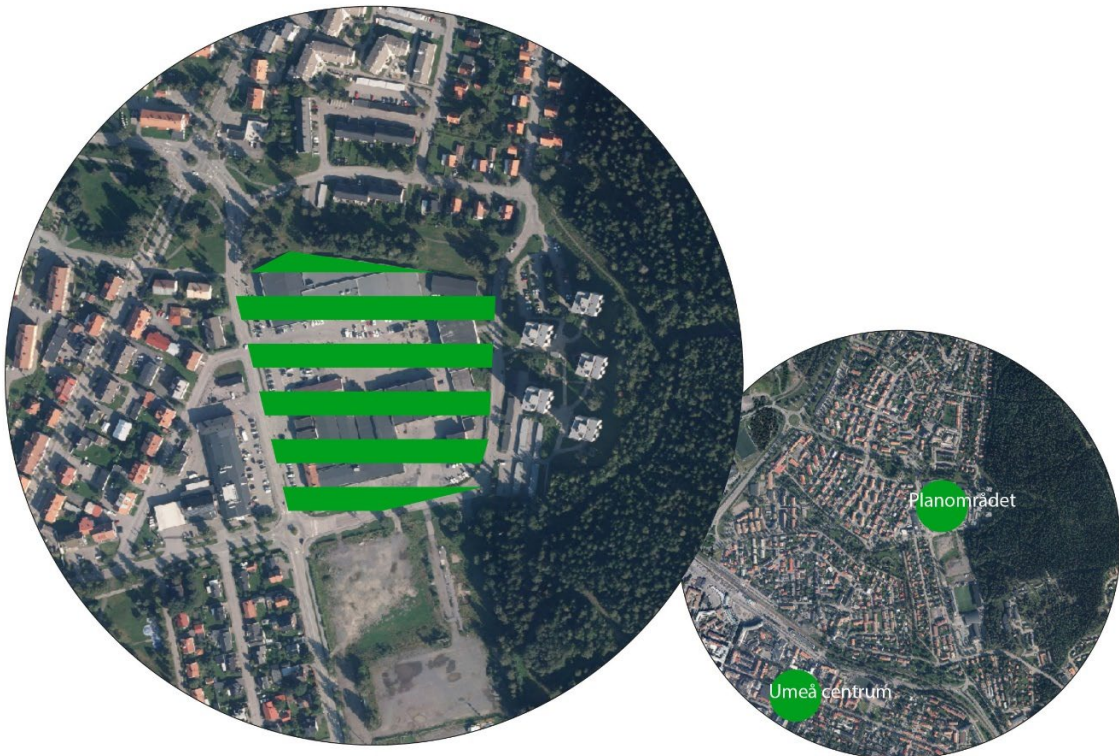
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2025



Detaljplan för Verkstaden 18 m.fl.

inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning –antagandehandling

September, 2025

Diarienummer: BN-2019/02027

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 / BFS 2020:5 / BFS 2020:6 / BFS 2020:8 / SFS	Planbesked: BN § 393 2019-12-11	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	---------------------------------------	----------	-------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner	4
Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata	5
Planens huvuddrag	6
Planförfarande	7
Planhandlingar	7
Underlag	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	21
Kommunala ställningstaganden	21
Miljömål	25
Strandskydd	29
Planeringsförutsättningar	29
Stads- och landskapsbild	29
Service	33
Kulturmiljö	34
Naturmiljö	36
Barnperspektiv	37
Friytor	38
Sol- och skuggförhållanden	38
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	38
Trafik	39
Avfallshantering	40
Geotekniska förhållanden	41
Teknisk försörjning	41
Hälsa och säkerhet	42

Förändringar och konsekvenser	45
Stads- och landskapsbild	45
Service	52
Kulturmiljö	52
Naturmiljö	53
Friytor	54
Barnperspektiv	56
Sol- och skuggförhållanden	56
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	58
Trafik	59
Parkering och angöring	61
Avfallshantering	61
Teknisk försörjning	62
Hälsa och säkerhet	63
Genomförandefrågor	65
Organisatoriska frågor	66
Ekonomiska frågor	67
Fastighetsrättsliga frågor	69
Mark- och utrymmesförvärv	70
Tekniska frågor	71
Upplysningar	71
Samrådskrets	71
Medverkande	72
Källor	72

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas. En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Utökat förfarande

Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Haga

Planområdets area: Cirka 38 000 m²

Avstånd till Rådhusorget: Drygt 1 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Orienteringskarta

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för omvandling av ett industriområde som tillkom på Haga under 1940-talet. Planen föreslår fem nya bostadskvarter och ett torg med centrumskapande verksamheter inom området, se Figur 1. Gällande översiktsplan¹ förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Centralt inom planområdet planeras en kommunal ”fickpark” som kompletterar bostadsgårdarna och utgör en samlingspunkt som knyter samman kvarteren. Rothoffsvägen och Skogsbrynet avgränsar planområdet i öst och väst. Intentionen är att framkomligheten och tillgängligheten för fotgängare och cyklister ska förbättras på båda dessa gator och Rothoffsvägen ska få gatuträd som bidrar till mer grönska och ökad fördröjning av dagvatten. I norr avgränsas planområdet av Sandaparken, och i söder av Parkvägen.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna planeras utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår. Gatorna avses gestaltas med en hög detaljrikedom där omgivande uteplatser, gatuträd, fickparken och inte minst torget bidrar till en variationsrik och levande stadsmiljö.

Detaljplanen möjliggör för ca 580 bostäder samt centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom tre kvarter. Verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gator, ett torg och en park.

Omställningen från industriområde till stadskvarter medför högre krav på gestaltningen av de offentliga rummen. De befintliga huvudgatorna, Rothoffsvägen och Parkvägen, anläggs med gatuträd och breda gång- och cykelvägar. Angöring till samlade parkeringsanläggningar sker i väl valda lägen i planområdets utkanter i syfte att minska fordonstrafik på lokalgatorna inne i området.

Nya lokalgator avses utföras som lågfartsgator där några är gångfartsgator som föreslås vara enkelriktade. Trafikregleringen styrs dock inte av detaljplanen och gatorna är i plankartan dimensionerade för att rymma även trafikseparerad, dubbelriktad trafik. Syftet med gångfartsgatorna är att skapa förutsättningar för att gatunätet blir ett socialt rum med få fordonsrörelser, där bilar och cyklar anpassar sig till fotgängares tempo. Gångfartsgatorna ska vara platser för vistelse snarare än transport, och en ökad social närvaro i gaturummet skapar också en ökad trygghet. I planområdets sydvästra hörn mot Parkvägen planläggs ett

¹ Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

stadsdelstorg med krav på centrumverksamheter och mitt i planområdet planläggs en kommunal fickpark.

Kvartersmark

Planen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus strukturerade som kvartersstad i fem bostadskvarter med kringbyggda, semislutna gårdar. Bottenvåningar som vetter mot stadsdelstorget längs Parkvägen ska innehålla centrumskapande verksamheter, och även en större livsmedelsbutik möjliggörs i planen. Inom planområdet skyddas en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad, som kan utvecklas för att inrymma verksamheter eller bostadskomplement.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planförfarande

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Planhandlingar

- Plankarta, 2025-06-09
- Planbeskrivning, 2025-06-09

Underlag

- Samrådsredogörelse, 2025-06-09
- Granskningsutlåtande, 2025-08-22
- Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09
- Gestaltningssprogram, Strategisk Arkitektur, 2025-05-26
- Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2025-04-02
- Utredning av förorenad mark, GeoLabbet Nord, 2021-10-12
- Kulturvärdesbedömning syrgasstationen, Afry, 2022-10-05

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd i PBL
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
[GATA]	Användningen möjliggör lokalgator samt anläggning av trädplantering samt gång- och cykelväg längs Rothoffsvägen och Parkvägen.	2 kap. 7 § 1 pt
[PARK]	Syftet med användningen är att möjliggöra den fickpark som planen avser.	2 kap. 7 § 3 pt
[TORG]	Syftet med användningen är att möjliggöra det stadsdelstorg som planen ämnar.	2 kap. 7 § 2 pt

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark.

Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

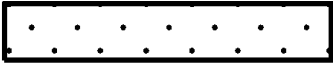
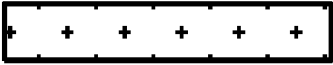
Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

[B]	Bostäder Område avsett för bostäder. Syftet är att möjliggöra för cirka 550 bostäder.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 5 pt
------------	---	------------------------------------

[B₁]	Bostadskomplement Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Användningen avser möjliggöra alternativ framtida användning av kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 5 pt 2 kap. 6 § 8 pt
[C]	Centrum Syftar till att möjliggöra för handel, service, kontor och andra likande verksamheter som ryms inom användningen centrum.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 6 § 8 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[E]	Tekniska anläggningar Användningen avser tillgodose behovet av en nätstation inom planområdet.	2 kap. 5 § 3 pt
[P]	Parkering Användningen säkerställer att yta finns för att kunna anlägga bostad- eller verksamhetsparkering.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 3 § 5 pt
[P₁]	Parkeringsanläggning Användningen ämnar möjliggöra parkeringsgarage som kan vara gemensamt för flera kvarter.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 3 § 5 pt
[Z]	Verksamheter Användningen ämnar möjliggöra alternativ framtida användning av kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 4 pt 2 kap. 6 § 8 pt

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
 [prickmark]	Marken får inte förses med byggnad Syftet är att området med så kallad prickmark ska hållas fritt från bebyggelse till förmån för andra funktioner. Prickmarken ämnar säkerställa interngata med varutransporter och tillgång till parkering i och omkring kvarter 4. Vidare avser prickmarken säkerställa den visuella kopplingen till syrgasfabriken genom att reglera att marken söder om denna inte förses med byggnad.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 6 pt 2 kap. 7 § 5 pt
 [korsmark]	Marken får endast förses med komplementbyggnad Bestämmelsen syftar till att säkerställa friyta inom bostadgård i kvarter 3, men samtidigt möjliggöra komplementbyggnader för exempelvis väderskyddad cykelparkering i nära anslutning till bostäder.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[ö₁]	Marken får endast förses med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdsmarken inte ska bebyggas med annat än entré, upphöjda uteplatser och eventuellt pelare under balkonger, för att brygga mötet mellan GATA och privat bostad.	2 kap. 3 § 1 pt

[ö₂]	Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte ska bebyggas med annat än bostadskomplement, samt möjliggöra underjordiskt garage.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 7 pt
<i>Byggnaders användning</i>		
[s₁]	Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM Bestämmelsen syftar till att säkerställa centrumverksamheter med förgårdsmark i direkt anslutning till TORG för att möjliggöra ett levande och välbesökt stadsdelstorg.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[s₂]	Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart Bestämmelsen syftar till att parkeringsgarage som placeras ovan gatunivå ska döljas bakom bostad eller verksamhetslokal, med undantag för garageportar och nedfarter. Bestämmelsen avser skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
[h₁]	Högsta nockhöjd är 7,0 meter Bestämmelsen ämnar möjliggöra upphöjd bostadsgård ovan parkeringsgarage.	2 kap. 6 § 1 pt

[h ₂]	Högsta nockhöjd är 19,0 meter Bestämmelsen möjliggör påbyggnad av kulturhistoriskt värdefull byggnad inom ramen för den statusutredning som har genomförts gällande byggnaden.	2 kap. 6 § 1 pt
[h ₃ - h ₇]	Högsta nockhöjd är X meter Bestämmelserna reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk, vilket innebär höjd upp till högsta del i takkonstruktionen på en byggnad. Syftet är att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
[n ₁]	Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen syftar till att säkerställa friyta samt uppfylla funktionskravet om tillgängliga och användbara parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 7 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[n ₂]	Marken får inte användas för parkering. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen ämnar säkerställa friyta genom att reglera bostadsgårdar utan markparkering.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[n ₃]	Kvartersgata Bestämmelsen syftar till att ge fastighetsägaren rådighet över ytor för varuleveranser m.m. Allmän passage bedöms inte vara nödvändig och ytan planläggs därför inte med GATA.	2 kap. 6 § 6 pt

[n₄]	Markens höjd får inte vara högre än 19,0 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng inom kvarter 5, utan att skapa för stora nivåskillnader mellan bostadsgård och GATA.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>		
[u]	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Syftet är att reservera område för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar under jord.	2 kap. 3 § 1 pt
<i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i>		
[g₁]	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Bestämmelsen säkerställer åtkomst till kvartersgata för flera fastighetsägare.	2 kap. 3 § 3 pt
[g₂]	Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta. Bestämmelsen ämnar möjliggöra att hela bostadsgården i kvarter 5 hanteras som en gemensam friyta, även om fastigheten skulle delas upp i två med olika ägare.	2 kap. 3 § 3 pt
<i>Placering</i>		
[p₁]	Kvartershörn ska bebyggas Bestämmelsen ämnar säkerställa den kvartersstruktur som ingår i syftet med planen.	2 kap. 6 § 1 pt

[p ₂]	Byggnad ska utgöra kvartershörn mot GATA och ska utföras som vinkelbyggnad Bestämmelse ämnar ytterligare säkerställa kvartersstrukturen och avskärma bostadsgårdar.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Rivningsförbud</i>		
[r]	Byggnad får inte rivas. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl. Bestämmelsen säkerställer kvarvarandet kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>		
	Utfartsförbud Utfartsförbud regleras mot GATA för att säkerställa trafiksäkra in- och utfarter samt den kvartersstruktur som planen syftar till.	2 kap. 3 § 1 pt
<i>Utformning</i>		
[f ₁]	Huvudbyggnader ska föras med sadeltak, valmat tak eller brutet tak Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen anpassas till stadsbilden.	2 kap. 6 § 1 pt

[f ₂]	Fasader ska utföras i ljusa kulörer och i material av sten, tegel, puts eller trä Bestämmelsen ämnar att den, i förhållande till övrig bebyggelse inom stadsdelen Haga, täta och höga bebyggelsen inom planområdet ska reflektera ljus och ta mindre visuell plats än det skulle med mörka kulörer.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₃]	Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad mot allmän plats Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ytterligare en våning inom markerade byggrätter, utan att påverka upplevelsen av stadsrummet i samma utsträckning som ytterligare ett helt våningsplan.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₄]	Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en tryggare och mer levande torgmiljö.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₅]	Minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter Bestämmelsen ämnar motverka en stängd fasad mot kvartersgatan i syfte att gatan upplevs levande och trygg.	2 kap. 6 § 1 pt

[f ₆]	Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen syftar till att samspela med ett av stadsdelens Haga karaktärsdrag, där gröna boendegårdar kan ses även från gatan, samt till att säkerställa en tillräcklig andel friyta.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[f ₇ – f ₁₁]	Byggnad får som mest vara X våningar Bestämmelsen reglerar antalet våningar för att säkerställa det tänkta gestaltningsuttrycket inom området.	2 kap. 6 § pt 1
[f ₁₂]	Trappa ska anläggas Bestämmelsen möjliggör gen väg genom planområdet med koppling mellan Skogsbrynet, fickparken och Rothoffsvägen.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Utförande</i>		
[b]	Trappa får underbyggas Bestämmelsen ämnar möjliggöra angöring av underjordiskt parkeringsgarage även under trappa.	2 kap. 6 § 1 pt

Utnyttjandegrad		
[e ₁ – e ₄]	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är X kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Begränsas av användningsgräns) Bruttoarea (BTA) är summan av alla våningsplanens area, som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den maximala omfattningen av bostäder i förhållande till tillgänglig friyta inom varje kvarter. Exempel på ej kravställda bostadskomplement skulle kunna vara en vinterträdgård, ett co-workingutrymme eller en gemensam bastu.	2 kap. 6 § 1 pt
[e ₅]	Största byggnadsarea för entré utanför fasadliv är 8 kvadratmeter per trapphus Syftet med bestämmelsen är begränsa ianspråktagandet av förgårdsmark.	2 kap. 6 § 1 pt
[e ₆]	Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen syftar till att säkerställa omfattningen av centrumverksamhet.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 7 § 5 pt
Varsamhet		
[k ₁]	Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt

[k ₂]	Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
[k ₃]	Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
[k ₄]	Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK		
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader inte inkräktar på flyghindrets ytor.	2 kap. 3 § 1 pt

<i>Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter</i>		
Minst 2 femrumslägenheter ska utföras inom respektive kvarter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa större bostäder och därmed skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.	2 kap. 3 § 2 pt 2 kap. 3 § 5 pt
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
Högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras	Bestämmelsen säkerställer en mindre hårdgöringsgrad än den råder inom planområdet idag. Detta för att inte påverka dagvattenhanteringen inom planområdet negativt.	2 kap. 5 § 3 pt 2 kap. 5 § 5 pt
<i>Utformning</i>		
Balkong mot GATA får inte glisas in	Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässighet genom att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd	Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av balkonger mot bostadsgård i syfte att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot GATA får inte utföras lägre än 3,5 meter över gata	Bestämmelsen ämnar säkerställa fri höjd för snöröjning.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd	Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av balkonger mot gata i syfte att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot GATA får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad	Bestämmelsen syftar till att balkongerna inte ska inkräkta på gaturummet.	2 kap. 6 § 1 pt
Släpp mellan husen inom utpekad byggrätt får inte vara längre än 10 meter	Bestämmelsen ämnar säkerställa den kvartersstruktur som planen syftar till.	2 kap. 6 § 1 pt

Gemensamma bostadsentréer ska vara genomgående	Bestämmelsen ämnar tillgängliggöra bostadsgård så väl som gata för de boende. Enkelsidiga lägenheter med egen entré berörs inte av bestämmelsen.	2 kap. 6 § 1 pt
Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä	Bestämmelsen syftar till att markera entréer genom att använda ett välanvänt material i området.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Utförande</i>		
I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 m² för cykelparkering	Bestämmelsen syftar till att tillgängliggöra, och därmed främja, cykel som färdmedel samt motverka cykelparkering vid GATA.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 6 § 6 pt
Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata	Bestämmelsen ämnar minska insyn samt motverka eventuell översvämning vid stora regn.	2 kap. 5 § 5 pt 2 kap. 6 § 1 pt
Minst 50 % av bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat	Bestämmelsen säkerställer 50% väderskyddad cykelparkering med avsikt att främja hållbara färdmedel.	2 kap. 6 § 6 pt
Bostäder i källare får inte utföras	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra godtagbara bostadskvaliteter.	2 kap. 5 § 5 pt 2 kap. 6 § 1 pt

<i>Villkor för startbesked</i>		
<i>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.</i>	Bestämmelsen ämnar säkerställa att marken är sanerad och säkerställd innan bostäder kan byggas.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 5 § 1 pt

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

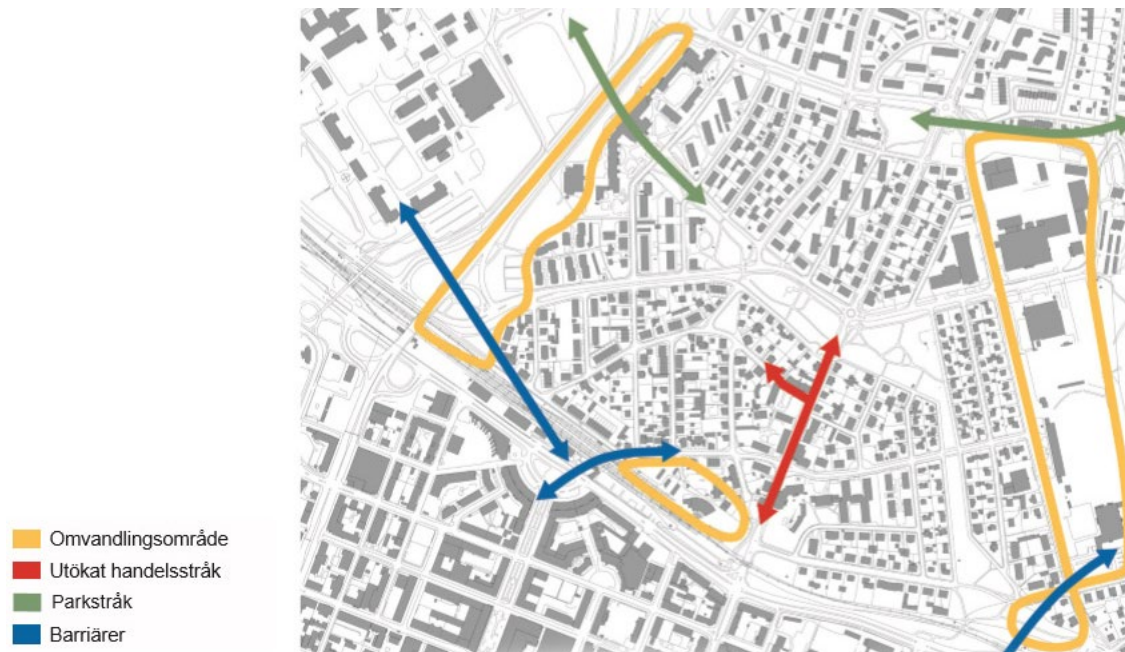
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen redovisar hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument i form av fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För denna detaljplan gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*².

Planområdet är en del av vad som i översiktsplanen beskrivs som ett omvandlingsområde med stor tillväxtpotential, se Figur 2. På sikt ska området omvandlas till ett blandstadsområde bestående av bostäder med inslag av mindre verksamheter och hantverk. Översiktsplanen anger att området har goda möjligheter till förtätning som skapar underlag för utvecklad service och ger bättre samband med stadskärnan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, och kan ses som en del av en första etapp i en större skalförskjutning, då framtidens årslager förväntas ha en annan täthet och urban framtoning.

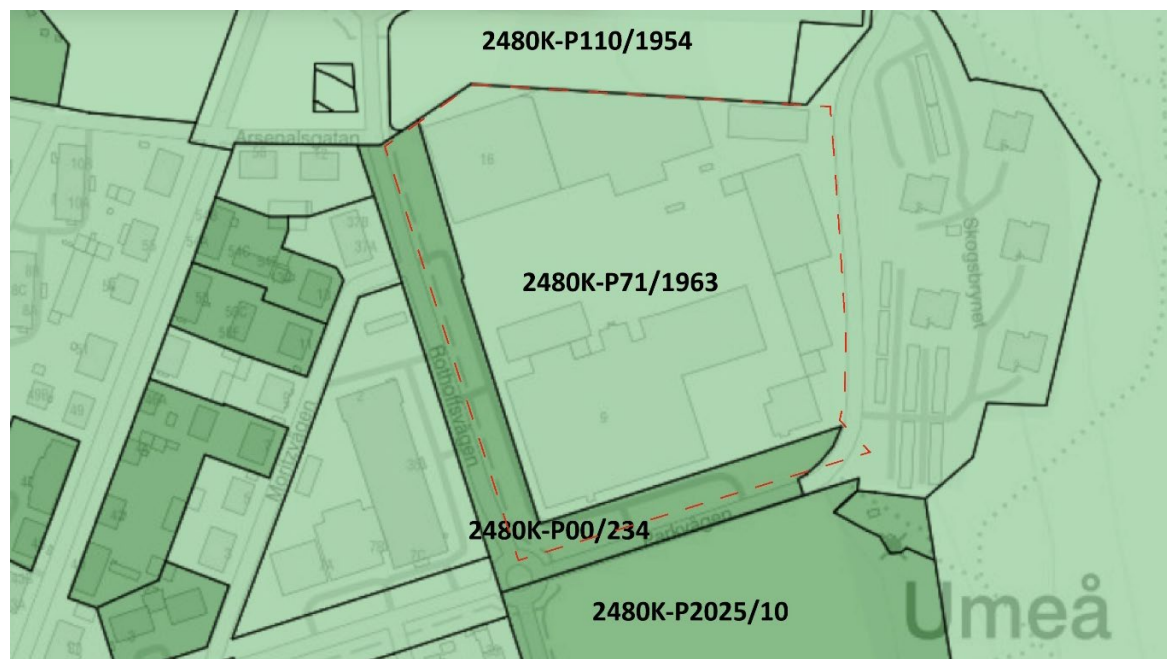
² Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016



Figur 2. Illustration ur den Fördjupade översiktsplanen

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna *Stenkrossen, Sållet och Verkstaden 2480K-P71/1963* och *Verkstaden 17 m.m. 2480K-P00/234* som båda medger hantverk och småindustri med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet berör även en mindre del av "Park eller plantering" inom Stadsplan 2480K-P110/1954, se Figur 3. När aktuell detaljplan får laga kraft upphävs de delar av tidigare gällande detaljplaner som sammanfaller med aktuellt planområde.



Figur 3. Gällande detaljplaner med aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Pågående planprocesser

Väster om planområdet och Rothoffsvägen, på kvarteret Småröjningen, se Figur 17 längre fram i planbeskrivningen, har kommunen 2019 lämnat planbesked för att inleda planläggning med inriktning blandstadskvarter.

Söder om planområdet, på kvarteret Guldskrinet finns en ny detaljplan (laga kraft 2025-05-29) med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter. Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering, allmän tillgång till Gammliaaskogen, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder och en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-11 § 393 att inleda planläggning för kvarteren Verkstaden 18 m.fl.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning (MKB) göras. En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådas i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Förutom de i undersökningen redan identifierade

aspekterna som kommer att behöva utredas i kommande planarbete vill Länsstyrelsen framföra följande:

- Förekomst av sur sulfatjord behöver utredas och eventuella nödvändiga åtgärder beskrivas och säkerställas.
- Dagvatten, översvämning och kapacitet i ledningsnät ska som Länsstyrelsen förstår det utredas, vilket Länsstyrelsen håller med om att det krävs. Inom ramen för detaljplaneprocessen behöver också genomförandet av identifierade behov kopplat till detta säkerställas.
- Även risk för ljusstörningar från närbelägen arena behöver beaktas i planarbetet.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 23/5 till den 13/06 år 2023, och ett förnyat beslut har anslagits 25/3 till 15/4 2025.

Vakin har under planarbetets gång gjort bedömningen att ingen dagvattenutredning krävs eftersom planläggningen leder till en förbättring av dagvattensituationen jämfört med idag. En ljusutredning³ har tagits fram i samband med planarbetet inom kvarteret Guldskrinet, och utifrån den kan man dra slutsatsen att arenabelysningen inte påverkar planområdet.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram* (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, på cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Cykeltrafikprogram* (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *Fotgängarprogram för Umeå* (2019) Syftet med detta program är att sätta fokus på fotgängare i samhällsplaneringen. Programmet ska visa hur Umeå kommun ska arbeta för att öka andelen resor som görs till fots samt förbättra situationen för dagens fotgängare.
- *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs. Inom planområdet finns en byggnads som bedömts vara särskilt värdefull.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning* (Vakin, 2024). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag från hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

³ Ljusutredning Guldskrinet 1, Umeå (2023). Se detaljplan för Guldskrinet 1 – ärendenummer BN-2021/01166.

- *Parkeringsnorm* (2018). Genom parkeringsnormen anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- *Dagvattenprogram för Umeå* (2022). Dagvattenprogrammet beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning.

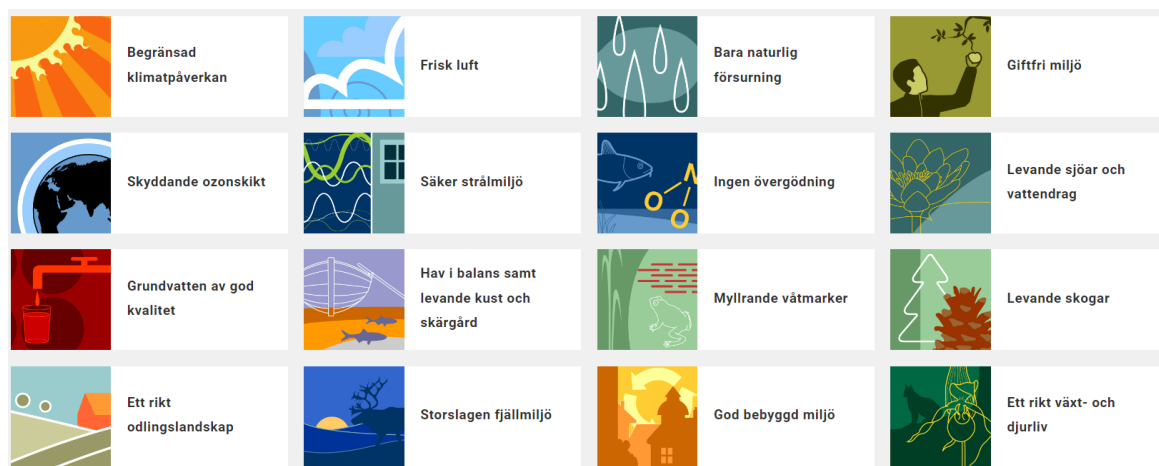
Miljömål

Regeringen har fastställt 16 nationella miljö kvalitetsmål som alla berör viktiga miljöområden, se Figur 4. Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre.

Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014 - 2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen.



Figur 4. De 16 nationella miljömålen

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader och anläggningar (exempelvis ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4–60 meter. Marken är belägen på cirka + 11–18 meter över havet och planen reglerar en högsta totalhöjd på 52,4 meter över angivet nollplan. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. Innan byggkranar uppförs ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk, och på sikt nå miljömålen. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämrats eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen.

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av:

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- svaveldioxid

- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet.

Vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körsador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Detaljplaneområdet avvattnas mot Djupbäcken och vidare mot Umeälven.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (<https://viss.lansstyrelsen.se>, 2023-05-05)

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE708686-171879	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattens status	Miljögifter från reningsverk, industri/förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.
<i>Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*.</i> <i>* VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.</i>						

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten 2033 ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Då planen ändrar markanvändningen från i stort sett helt hårdgjord industrimark till bostadskvarter som i har

en högre genomsläpplighetsgrad är det rimligt att räkna med att det förväntade tillskottet av föroreningar från planområdet är i det närmaste försumbart. Genomförandet av planen bedöms därmed inte medföra någon försämrad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Umeälven.

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fräntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

För mer information, se rubrik *Hälsa och säkerhet – Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Stads- och landskapsbild

Ur Översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*:

”Haga är en relativt gles stadsdel som avskiljs både fysiskt och mentalt från stadskärnan genom den barriär som Järnvägen och Blå vägen tillsammans ger. Haga är i de äldre delarna bebyggt med småskalig bostadsbebyggelse. I övriga delar finns större arbetsplatser, t.ex. flera stora bilanläggningar och Hagaskolan. Gammliaullen med sina sporthallar och utomhusarena är en viktig målpunkt. Östra Kyrkogatan är den tydliga mittaxeln genom stadsdelen och längs denna finns också inslag av butiker. De äldsta husen på gamla Haga, stadsdelens egnahemsbebyggelse från 1910-, 20- och 30-talen och inslagen av folkhemsbostäder i flerbostadshus från 1940-talet är exempel på miljöer som är viktiga för stadsdelens karaktär.

Ett centralt parkstråk – Hagaparken – ger tillgång till fina möjligheter för rekreation [...] 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. Totalt kan det röra sig om ett tillskott i stadsdelen med 1500 enheter.”

Haga är Umeås första förstad och är utbyggd i etapper från 1900-talet och framåt. Inom stadsdelen finns tydliga årsringar från olika decennier, men det finns också gemensamma och återkommande drag som bidrar till att stadsdelen uppfattas som en helhet.

Bebyggelseområden som angränsar till planområdet

Planområdet består idag av industri- och handelsverksamhet. I angränsning till planområdet finns bostäder från 1940-, 50- och 60-talet. Nedan följer en kort redogörelse av den omgivande bebyggelsen, delvis hämtad ur Umeå kommuns Byggnadsordning för Haga/Sandbacka.

Norr om planområdet

Norr om Sandaparken uppfördes Umeås första radhuslängor under 50-talet, se Figur 5. Radhusen är utformade med spritputsade fasader, fönsteromfattning i vit slätputs och tvådelade mittpostfönster.



Figur 5. Umeås första radhus

Öster om planområdet

I slutningen upp mot Stadsliden reser sig fem punkthus i åtta våningar och utgör ett av stadsdelens mer synliga landmärken, se Figur 6. Byggnaderna var ursprungligen utförda i puts men har senare försetts med plåtfasad.



Figur 6. Punkthus i skogsbrynet upp mot Stadsliden, i förgrunden syns Syrgasfabriken. Fotot är taget från planområdet för kvarteret Guldskrinet.

Söder om planområdet

Inom kvarteret Guldskrinet fanns stadens simhall fram till 2017 då byggnaden revs. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning mot fyra nya stadskvarter som beräknas inrymma cirka 440 bostäder.

Sydväst om planområdet

Sydväst om kvarteret Verkstaden ligger ett egnahemsområde bestående av cirka 70 enbostadshus. Bostäderna består i huvudsak av standardiserade husmodeller som har genomgått stora om- och tillbyggnader. Trots det går det att skönja den underliggande stadsplanen av strikta bebyggelsemönster såsom låga hushöjder med flacka takvinklar på små fastigheter, se Figur 7. Närmast Rothoffsvägen tilläts bostäderna uppföras i två våningar.



Figur 7. Egnahem längs Djupbäcksvägen

Väster om planområdet

Kvarteret Småröjningen ligger på Rothoffsvägens västra sida och innehåller verksamheter med blandat innehåll. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning bostäder.

Väster om kvarteret Småröjningen är fastigheterna bebyggda med flerbostadshus i två våningar med inredda vindar, se Figur 8. Bebyggelsen uppfördes under 1940-talet.



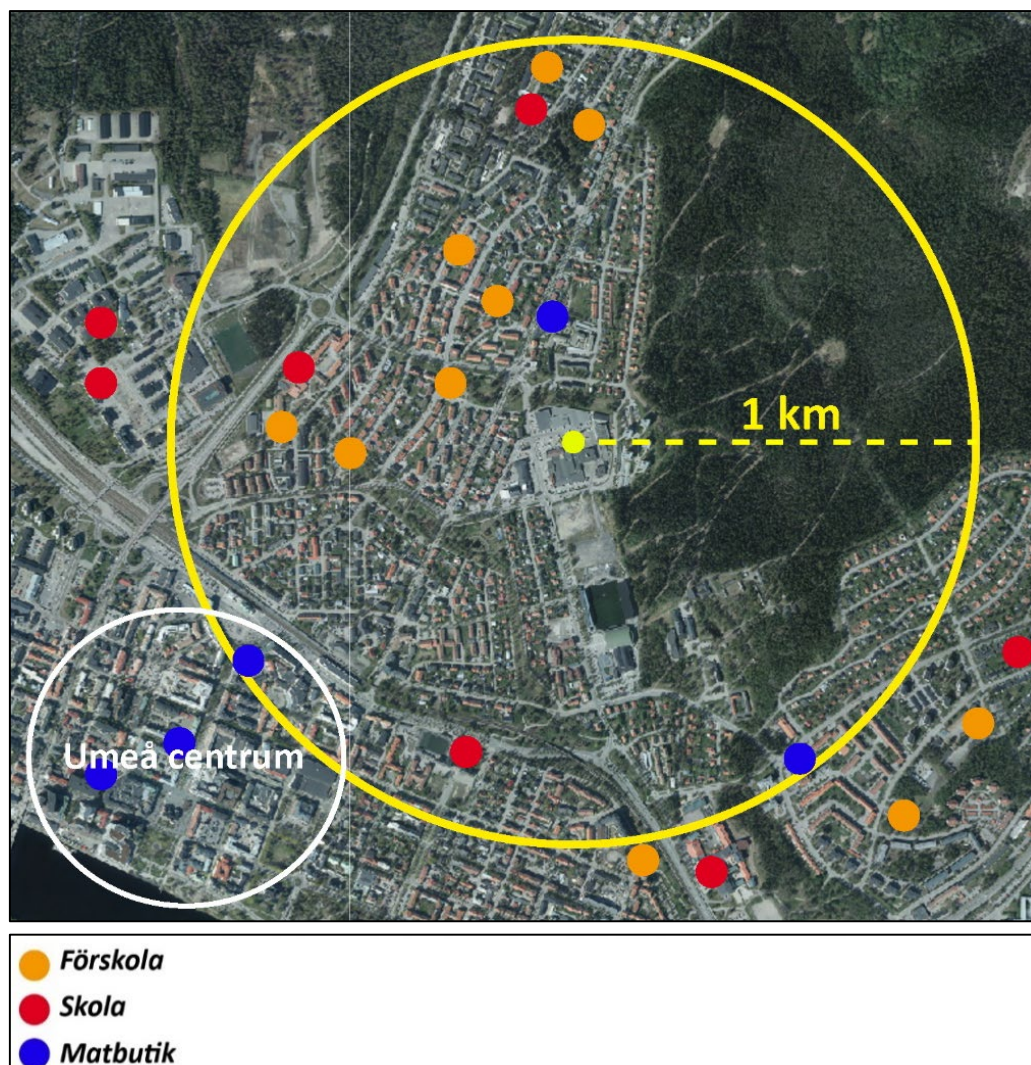
Figur 8. Flerbostadshus inom kvarteret Långmyran

Verksamheter och andra anläggningar

Bebyggelsen inom planområdet består idag av industri- och handelsverksamheter i 1–2 våningsplan. Området karaktäriseras av stora lådformade byggnader med liten variation men det finns enstaka röda tegelbyggnader från 50-talet – omsorgsfullt gestaltade och anpassade till närliggande bostadsområden. Verksamhetsområdet har under åren genomgått en succesiv expanderings mot tidigare parkmark i norr. Senare tillägg har uppförts med enklare former och material utan någon särskild hänsyn till angränsande bostäder.

Service

Inom en kilometer från planområdet finns idag ett antal mindre förskolor och tre skolor (F-3, F-9, F-9). Längs Östra kyrkogatan som leder mot centrum finns butiker, verkstäder och restauranger och på en dryg kilometers avstånd finns Umeå centrum med hela sitt serviceutbud. Cirka 2 km norrut från planområdet ligger Ersboda handelscentrum med större matbutiker, byggvaruhus och annan externhandel. Närmaste matvarubutik ligger idag ett par kvarter upp från planområdet, se Figur 9.



Figur 9. Service i området kring kvarteret Verkstaden

Kulturmiljö

Stadsdelen Haga finns beskriven i kulturhistorisk bebyggelseinventering för Haga/Sandbacka (1997), som är en inventering av stadsdelens karaktärsdrag och ska fungera som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Där framkommer följande:

Haga började växa fram som Umeås första förstad efter att branden 1888 hade förstört många fastigheter i centrum och drivit upp priserna. Per-Olof Hallman fick i uppdrag att ta fram en stadsplan för västra Haga 1914, som färdigställdes 1922. Denna plan byggde på principer som frångick den strikta rutnätsstaden och i stället följde terrängen, präglades av grönska och skapade en oregelbunden men sammanhängande helhet. De stadsplaner som följde för resterande delar av Haga byggde vidare på Hallmans koncept.

Den stadsplan som främst präglat det aktuella planområdet är dock Stadsplanen för norra Haga och Sandbacka, ritad av stadsarkitekt Kjell Wretling 1941–1942. I denna plan tillkom ett

nytt avskiljande parkbälte; Sandaparken, samt det idrotts- och industriområde nedanför Gammlia som kvarteret Verkstaden idag är en del av.

I de första planerna tilläts trähus i upp till två våningar, men allteftersom byggkostnaderna och markpriserna steg gjordes justeringar som så småningom medgav flerfamiljshus i tre våningar. Av brandsäkerhetsskäl ville man undvika att bygga för stora hus i trä, och putsade stenhus har därför blivit karaktäristiska för efterkrigstidens bostadsbebyggelse på Haga. Haga har ett antal utmärkande karaktärsdrag som är genomgående, men stadsdelen har också utvecklats över tid, och byggstilen har anpassats efter rådande ekonomiska och sociala förutsättningar.

I byggnadsordningen för Haga/Sandbacka (2004) är en byggnad inom planområdet utpekad som särskilt värdefull (blåprickad), och det är syrgasfabriken på Parkvägen 9, se Figur 10.

Byggnaden är ritad av arkitekt Emanuel Röder från Sundsvall, och uppförd 1954 med trappade fasader av rött tegel med vita småspröjsade fönster. Fram till och med 1950-talet byggdes industribyggnader i tegel av den här typen, där utformningen inte bara fyller sin tekniska funktion utan också visar en omsorg om arkitekturen i sig. AGA (tidigare Norrlands Gas AB, NOGA) byggde och bedrev verksamhet i fabriken fram till 1983, sedan dess har den använts som bilverkstad och lager. Syrgasfabriken på Haga är en av de sista industribyggnaderna av det här slaget som finns kvar i Umeås centrala delar. Till skillnad från nutidens rektangulära plåtlådor har denna byggnad en egen karaktär med sina adderade volymer, anpassade efter verksamheten. Det platta taket förstärker känslan av att huset består av klossar som fogats samman.

Huset står på en målad betongsockel som i flera nivåer trappar sig upp längs markens lutning mot öster. Om man bortser från skick och teknisk status utstrålar byggnaden ordning med en klassisk fönstersättning i sina murade väggar. Ett rött tegel med 2-skifts munkförband och vita tvåluftsfönster med småspröjsade bågar av trä visar byggnaden både stabilitet och tradition på samma gång.



Figur 10. Den gamla syrgasfabriken

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Planområdet används idag som industrimark för bilverkstad och parkering och är i stort sett helt hårdgjort. Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Det finns observationer av vad som troligen är större hackspett i parkmiljöerna omkring planområdet. Större hackspett är, liksom alla vilda fåglar i Sverige, fridlyst genom artskyddsförordningen. Den har dock inget ytterligare skydd och är inte rödlistad.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till Stadslidens rekreatiomsområde vid Gammliä, som erbjuder elljusspår och promenadstråk. I närområdet ligger också Hagaparken och Sandaparken, se Figur 11.

Den östra förlängningen av Sandaparken, som angränsar planområdet i norr, är en grönyta som inte är så använd idag och uppfattas lite som en baksida mot industrin. Sandaparken har fragmenterats av bilväg och förskola, och har delvis annekterats av radhusträdgårdar norr om parken. Under granskningsskedet har det påtalats att hackspett setts häcka i denna del. Med tanke på det stadsnära läget och den typ av träd som är i dungen bedömer kommunen att det med största sannolikhet är större hackspett (*Dendrocopos major*) som har observerats. Den västra delen, nordväst om planområdet, används i dag en hel del av förskola och närboende och ska på sikt göras om till en dagvattenpark.



Figur 11. Utdrag ur Umeå kommuns parkkarta

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och

stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål. Till friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkeringar eller angöringsvägar.

Sol- och skuggförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

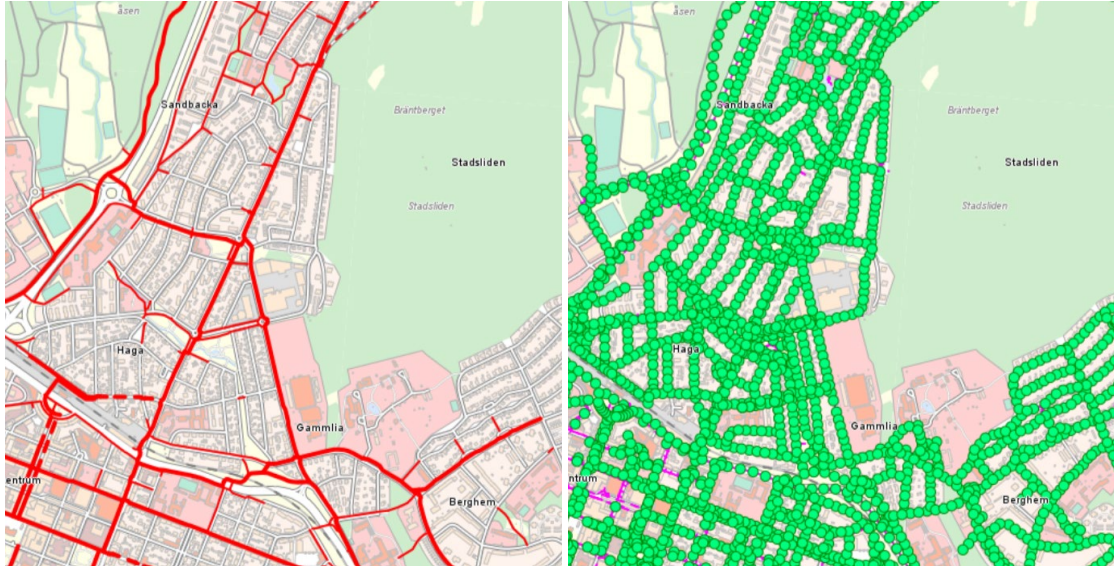
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla boende i lägenheter i hus som är högre än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Trafik

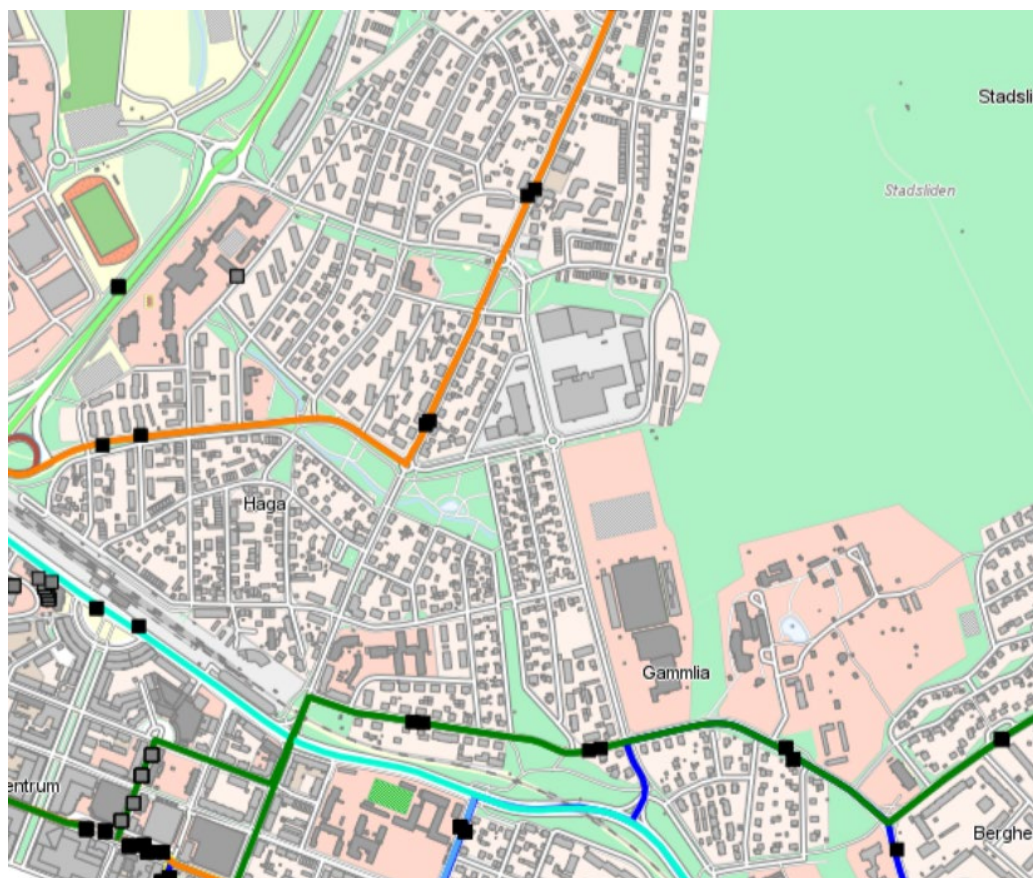
Gång- och cykeltrafik



Figur 12. Cykelvägar (röda linjer) och belysning (gröna prickar) i närområdet

Till och från planområdet finns goda cykelförbindelser, och Rothoffsvägen som passerar kvarteret Verkstaden är huvudstråk för gång och cykel, se Figur 12.

Kollektivtrafik



Figur 13. Busslinjetrafik samt hållplatser omkring planområdet

Lokaltrafikens busslinje 5 går nära planområdet, längs Östra kyrkogatan. Avstånd till närmaste hållplats är ca 300 meter, se Figur 13.

Fordonstrafik

Inom planområdet finns idag inget regelrätt gatunät; marken är privat och fordon rör sig mellan verkstadsbyggnaderna. Rothoffsvägen är idag en gata av uppsamlande karaktär och en cirkulationsplats finns där Rothoffsvägen möter Parkvägen/Skogsbrynet i hörnet vid det planerade torget. I norr fortsätter Rothoffsvägen upp genom Sandaparken mot ytterligare en cirkulationsplats vid Östra kyrkogatan.

Avfallshantering

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska 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. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå (1988) består marken i huvudsak av *”fast jord huvudsakligen morän”* och till viss del av *”älvssediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera”* samt *”svallsediment huvudsakligen sand ofta överlagrad silt och lera”*.

Förorenad mark

Inom fastigheten har det tidigare bedrivits verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Övergripande undersökningar av mark- och grundvatten har gjorts och förorening har påvisats som ligger över riktvärde för känslig markanvändning. Fördjupade undersökningar samt åtgärder för att hantera föroreningarna kommer att krävas inför upprättandet av en saneringsplan. När de byggnader som ska flyttas/rivas är borta ska en saneringsanmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå kommun, varpå en saneringsplan kan upprättas.

Grundvatten

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga VA-ledningar finns inom både Verkstaden 18 och 19. Varje fastighet ska ha en egen anslutningspunkt. Anslutningspunkter anges av huvudman.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Kvarteret Verkstaden är i hög utsträckning hårdgjord idag med nästintill ingen fördröjning på kvartersmark.

Dagvatten från planområdet ingår i Djupbäckens avrinningsområde som är hårt flödesbelastat och översvämmas vid kraftiga regn. Ledningssystemet för dagvatten har en begränsad kapacitet i stadsdelen.

Snöhantering

Kvarteret Verkstaden kommer att utgöras av kvartersmark och ett nätverk av kommunala lokalgator. Innergårdar och förgårdsmark snöröjs av fastighetsägaren respektive lägenhetsägaren och snö får inte lastas ut på kommunal mark. Kommunen sköter snöröjningen på de interna lokalgatorna samt de omgivande vägarna Rothoffsvägen, Parkvägen 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.

El, värme, fiber och tele

Planområdet saknar idag el-kapacitet för tillkommande bostäder.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Radon

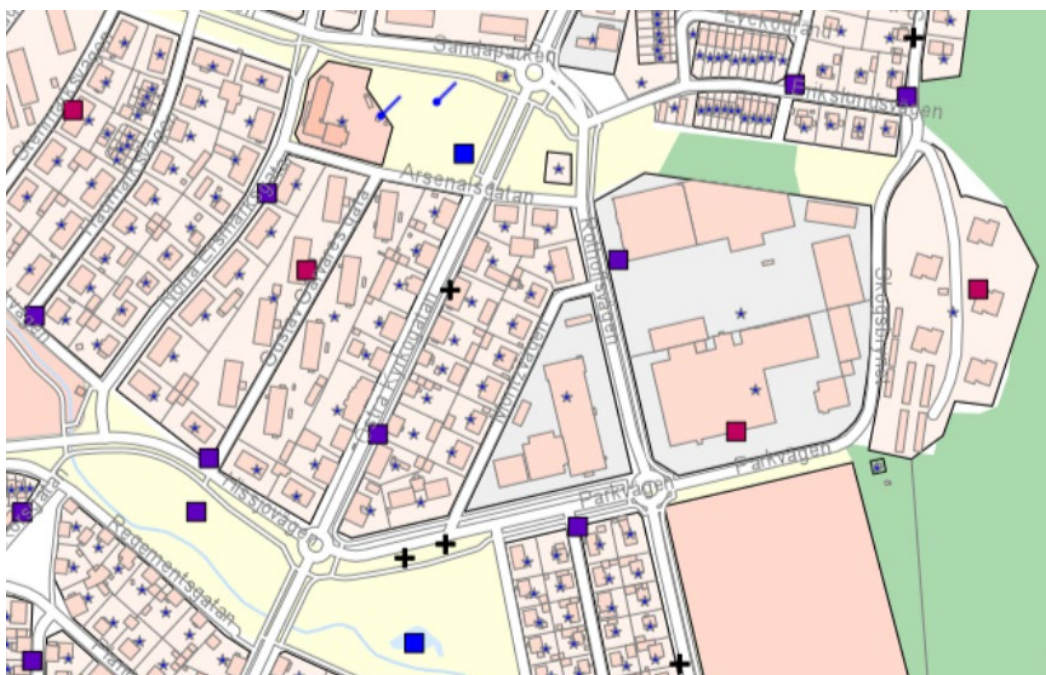
Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en

ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidstationer.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 2,2 km från detaljplaneområdet.



Figur 14. Kartan visar befintliga brandposter i närområdet

Närmaste brandpost finns ca 100 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten, se Figur 14.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Buller från väg- och spårtrafik

Regeringen fastställde i juni 2015 en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Den 11 maj 2017 höjdes riktvärdena för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. De nya riktvärdena gäller på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015, se Tabell 2.

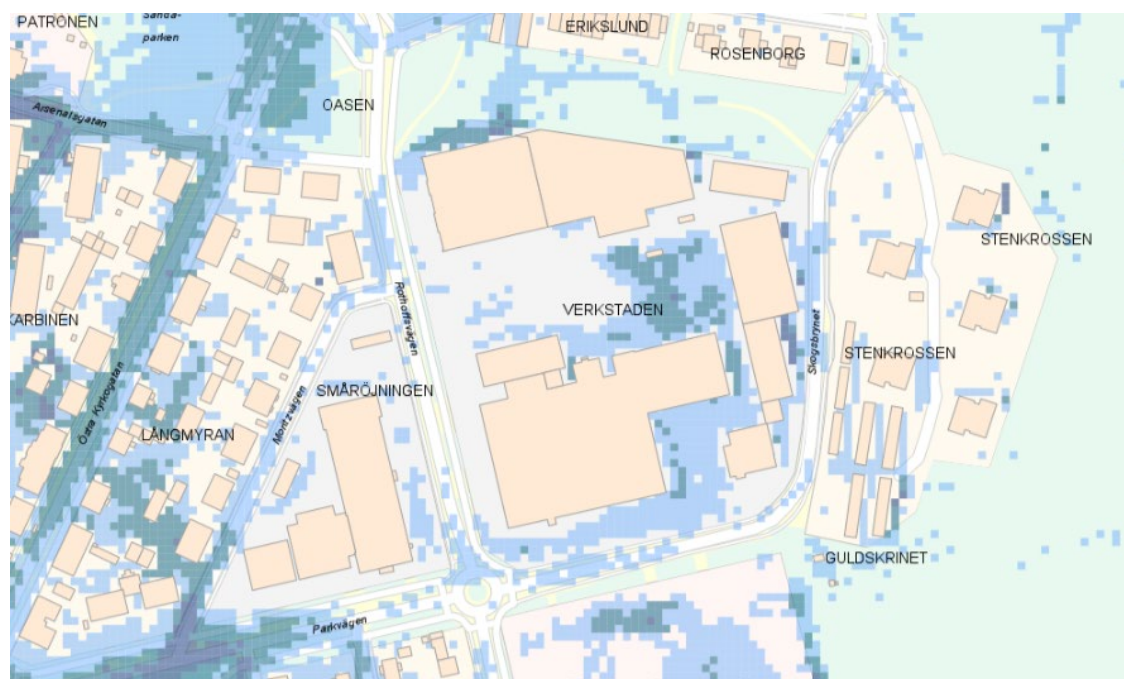
Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Förorenad mark och vatten

Inom planområdet har det tidigare bedrivits verksamheter som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten.

Risk för översvämning



Figur 15. Kommunal skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor

Enligt kommunal kartering, se Figur 15, finns *med nuvarande markhöjder* risk för skador vid stora skyfall, särskilt i det östra området mot Skogsbrynet. När planen genomförs kommer dock markhöjderna helt att göras om, och lokalgator inom planområdet ska utgöra områdets nya lågpunkter som anpassas för att avleda kraftiga skyfall samt fördröja dagvatten vid ”normala regn”. Området är nästintill helt hårdgjort idag.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Kommunen har identifierat och tagit fasta på karaktärsdrag som är framträdande på Haga, såsom sadeltak, stadsgrönska och händelserika gaturum, och reglerar med planbestämmelser att planområdet anpassas till dessa. Samtidigt kommer kvarteret Verkstaden, tillsammans med övrig pågående planering i närområdet, att bilda en ny årsring i Hagas bebyggelsestruktur då det planeras med en väsentligt högre exploateringsgrad än resten av stadsdelen. Planen möjliggör bostäder **[B]** i form av flerbostadshus i fyra till nio våningar **[f₇-f₁₁]** strukturerade som kvarterstad i fem bostadskvarter med kringbyggda och semislutna gårdar, se Figur 16. I kvarter 1 och 4 tillåts upphöjda innergårdar på bjälklag. Även i kvarter 5 möjliggörs ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i suterräng, med bostadsgård ovanpå.

Byggnadernas höjder har fastställts i en avvägning mellan flertalet faktorer och intressen som samexisterar på platsen. Detaljplanen behöver möjliggöra tillräckligt många bostäder för att skapa underlag för tillkommande verksamheter och kommunala investeringar i nya offentliga platser. Projektet behöver också vara ekonomiskt genomförbart och skapa förutsättningar för exploatören att hålla en hög nivå i utförandet. Samtidigt behöver upplevelsen av husen från förbipasserande och boende beaktas, liksom mötet med den befintliga bebyggelsen och proportionerna i området i stort.

Största bruttoarea för bostäder inom respektive kvarter regleras av **[e₁-e₄]**. Regleringen syftar till att begränsa den totala ytan bostäder som uppförs (och därmed begränsa det totala antalet boende) för att inte överbelasta de gårdsytor som finns inom respektive kvarter. Begränsningen innebär på några av kvarteren att den utritade byggrätten (egenskapsgräns i kombination med höjdbegränsning) inte kan utnyttjas till fullo. Inom begreppet *bruttoarea för bostäder* innefattas all BTA som hör till en bostadsbyggnad och är nödvändig för att bostäderna ska vara funktionella såsom trapphus, korridorer och hisschakt, lägenhetsförråd,

cykelförvaring, ev. gemensamma tvättstugor etc. De enda ytorna som kan undantas i beräkningen är inglasade balkonger, parkeringsgarage samt bostadskomplement som tillför extra, ej nödvändiga kvaliteter. Exempel på det senare skulle kunna vara en vinterträdgård, en vallabod, ett co-workingutrymme, ett verktygsförråd, ett gym eller liknande. Alla kravställda ytor som hör till bostaden ska räknas in i BTA, oavsett var de placeras. Vid en bygglovsansökan är det exploatörens ansvar att tydliggöra och motivera vilka utrymmen som inte ska räknas med.

Inom de kvarter där även användningen C medges, kan ytor för centrumverksamhet läggas till utöver den sammanräknade bruttoarean för bostäder.

Parallellt med planarbetet har arkitektfirman Strategisk arkitektur på uppdrag av sökanden tagit fram ett gestaltningsprogram för kommande exploatering. Gestaltningsprogrammet är inte juridisk bindande men bedöms som viktigt för att skapa ett upplevelserikt och gestaltningsmässigt sammanhängande område, och det ligger till grund för kommande projektering. Gestaltningsprogrammet är inspirerat av traditionell innerstadsbebyggelse där kvarteren är uppdelade i mindre fastigheter med flera olika byggaktörer representerade inom samma kvarter.



Figur 16. Planområdet är utformat som kvartersstad med våningsantal mellan fyra och sex våningar samt två punkthus på sju resp. nio våningar. I planbeskrivningen refereras till kvarter 1-5, se ordningsföljd ovan.

Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Avstånd mellan fasader på respektive sida om de inre gatorna är minst 16 meter.

Detaljplanens intention är att placering av parkeringsgarage och verksamhetslokaler samt gestaltning av gaturum ska leda till att fordonsrörelser på de inre gatorna begränsas.

Gestaltningssprogrammet föreskriver 3 meter breda trädtrader/gräsytor på var sida om ett enkelriktat gångfartsområde på 5,5 meter. Grönytorna möter en privat förgårdsmark på 2,25 meter på var sida om gatan. Resmönster tenderar till att utvecklas över tid, och i takt med att staden förtätas är det rimligt att anta att invånarnas beteenden och val förändras. Området kommer troligtvis att byggas ut i etapper vilket motiverar att gaturummet inte detaljregleras mer än nödvändigt.

På förgårdsmark tillåts entréer kraga ut från huvudbyggnadens fasadliv med en största byggnadsarea på 8 m² per trapphus [e₅]. Denna bestämmelse syftar till att hålla förgårdsmarken fri från bebyggelse utan att omöjliggöra utskjutande entrépartier, som även kan innefatta trapphus i flera våningsplan. Gatan ska vara en trygg miljö där fordon och cyklister anpassar sig till fotgängares hastighet, och där privata uteplatser bidrar till stadsbilden.

Ambitionen är att de tre pågående detaljplanerna inom området, kvarteren Verkstaden, Guldskrinet och Småröjningen, se Figur 17, ska anpassas till varandra och skapa en positiv helhet. Kvarteren bildar också en länk mellan villastaden i väst och höghusbebyggelsen i öst. Bebyggelsen mot Parkvägen och Rothoffsvägen har ett våningsantal på mellan fyra och sex, vilket är i linje med den planerade bebyggelsen på fastigheterna Småröjningen och Guldskrinet. I lägen mot allmän plats och där det bedöms viktigt att den upplevda byggnadshöjden hålls nere finns även bestämmelsen [f₃], som innebär att den översta våningen måste ha ett indrag från gatan. I ett läge, mot torget/Parkvägen, tillåts nio våningar. Hushöjderna regleras med egenskapsbestämmelserna [h₁-h₇]. Höjderna har bestämts genom en avvägning av skuggeffekter, önskad täthet, bostadsgårdarnas storlek och en anpassning till omgivande bebyggelse. Det tillkommande området innebär en skalförskjutning i stadsdelen, men den görs på ett enhetligt sätt och bedöms inte bryta av alltför skarpt mot omgivningen.



Figur 17. Pågående och nytillkomna planer

Anpassning till Haga

I stadsdelen finns en tydlig tradition av att utforma bostäder med sadeltak vilket har identifierats som en karaktärsdanande grund som ska värnas och inom planområdet säkerställs med planbestämmelsen **[f₁]** *huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak*. Bestämmelsen är en anpassning till stadsdelens lamellhus och gäller för den del av bebyggelsen som utgör en del av det synliga taklandskapet. I vissa fall möjliggörs en indragen översta våning, och då gäller bestämmelsen taket på den indragna våningen.

Haga består till stor del av parallellställda lamellhus orienterade efter ljusinfall, dåtidens reaktion mot den täta innerstaden med slutna kvarter. Återgången till en mer sluten struktur; med intentionen att skapa bättre och tryggare bostadsgårdar, motiverar att detaljplanen kräver att fasader målas i kulörer som reflekterar ljus och i gedigna material som åldras väl **[f₂]** *fasader ska utföras i ljusa kulörer av sten, tegel, puts eller trä*. Kommunen ser det inte som motiverat att specificera kulörerna närmare utan lämnar det upp till senare bedömning att avgöra vad som kan godtas, men intentionen är att bebyggelsen ska ge ett ljust och luftigt intryck.

Bostäder i källare är vanligt på Haga men bedöms inte vara önskvärt inom det här planområdet. Insynsproblematik leder till exempel ofta till att källarfönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skymda av snö vilket påverkar ljusförhållanden men

också utrymningsmöjligheter negativt. Haga har också en uttalad översvämningsproblematik. Plankartan är försedd med bestämmelsen *Bostäder i källare får inte utföras*.

Planbestämmelser kopplade till gestaltningsprogrammet

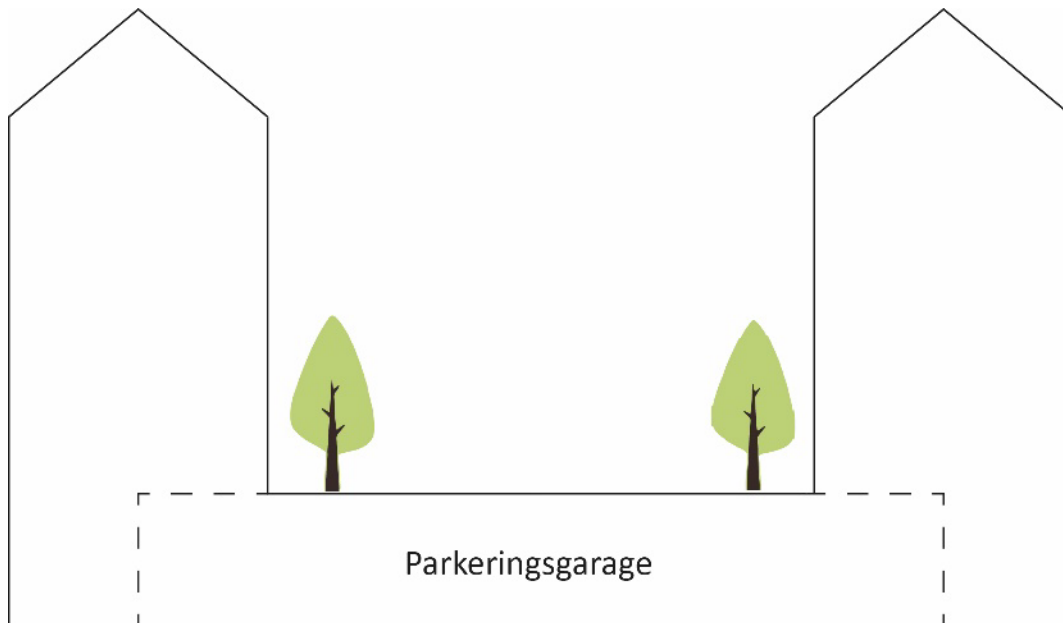
Plankartan är försedd med ett antal planbestämmelser som grundar sig i det framtagna gestaltningsprogrammet och syftar till att säkerställa en god grundnivå på den arkitektoniska utformningen samt öka läsbarheten och förståelsen av området som en helhet.

Bestämmelsen *Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä* är inspirerad av förra sekelskiftets träarkitektur som förekommer frekvent i centrala Umeå, men också från de äldre delarna av det omgivande Haga. Bottenvåningens fasad är den del av byggnaden som hamnar i blickfånget för förbipasserande och som därför blir mest karaktärsskapande för kvarteret och gaturummet.

För att skapa en levande och trygg stadsmiljö med fullgod tillgänglighet till innergårdar ska alla gemensamma bostadsentréer vara genomgående. Anledningen till specificeringen *gemensamma* är att enskilda entréer till de ensidiga lägenheter som täcker parkeringsgaraget i markplan ska vara möjliga. På förgårdsmark mot gata gäller **[Ö₁]** *marken får endast förses med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare*. Bestämmelsen hindrar inte att enskilda entréer till enkelsidiga lägenheter förläggs mot förgårdsmarken.

Plankartan reglerar att **[S₁]** *bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM [C]* vilket är en förutsättning för att platsen ska bli välbesökt. **[f₄]** *Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter*. Detta skapar en luftigare och mer levande torgmiljö. I kvarter 4 mot kvartersgatan regleras att **[f₅]** *minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter*. Fönster/ögon mot gatan bidrar till att gator upplevs som trygga att vistas på och kvartersgatan riskerar annars att bli lite av en bakgata som kan upplevas som otrygg och stängd.

Parkeringsgarage kan utföras helt nedgrävt, delvis nedgrävt eller helt ovan gatunivå. Parkeringsgarage helt ovan mark kan utgöra del av bostadshusets bottenvåning inom tre av fem kvarter. För att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen reglerar plankartan att **[S₂]** *Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart*. Bestämmelsen innebär att ett parkeringsgarage som placeras helt ovan gatunivå ska döljas bakom bostad eller verksamhetslokal, se Figur 18. Garageportar och nedfarter är undantaget. Parkeringsgaraget utgör inte en beräkningsgrundande del av medgiven byggrätt. Om parkeringsgaraget innehåller ej kravställda bostadskomplement som exempelvis extra förråd, hobbyrum eller en gemensamhetslokal ska dessa komplement inte heller räknas in i medgiven byggrätt.



Figur 18. Illustration parkeringsgarage över mark

Lokaler under bostadsgårdar saknar tillgång till dagsljus och är inte lämpliga för bostäder.

Kvarterstrukturen ska definieras vilket regleras med bestämmelsen **[p₁]** *Kvartershörn ska bebyggas*. För att ytterligare förstärka strukturen och skydda bostadsgården mot störningar gäller på i ett par lägen även **[p₂]** *Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utföras som vinkelbyggnad*. Se hur bestämmelserna ska tolkas i Figur 19.



Figur 19. **[p₁]** uppfylls i tre av fyra kvartershörn. Det främre kvartershörnet till vänster skulle uppfyllt bestämmelsen om byggnaden hade förlängts ända fram till fastighetsgränsen. **[p₂]** uppfylls endast i det borte kvartershörnet till vänster

Balkonger

Balkonger värderas högt av den enskilde lägenhetsinnehavaren. Trenden i Umeå är under 2000-talet att flerbostadshus utformas med allt större balkonger. En genomarbetad fasad med väl avvägd sammansättning och gestaltning av balkonger kan bidra positivt till byggnadens uttryck och stadsbilden. Balkonger kan tillföra värden till längre fasader och öka samspel mellan bostäder och gata.

När efterfrågan på stora balkonger överordnas en god gestaltad livsmiljö finns dock en överhängande risk att slutprodukten får negativa konsekvenser för stadslivet som är ett allmänt intresse. Avståndet mellan människor på balkonger och gata ökar när balkonger glasas in. Inglasning och storlek på balkonger mot allmän plats regleras med följande planbestämmelser med avsikt att skapa stadsmässighet:

- *Balkong mot GATA får inte glasas in.*
(Mot innergården tillåts inglasning av balkonger.)
- *Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.* En tredjedel möjliggör funktionella balkonger samtidigt som de inte tillåts utgöra en dominerande del av fasaden mot GATA.
- *Balkonger mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd.* Mot bostadsgården tillåts balkongerna ta över lite mer än mot allmän plats.
- *Balkong får inte uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats.* Denna bestämmelse syftar till att säkerställa allmän framkomlighet samt att inga balkonger mot allmän plats ska hamna så lågt att det skapas döda ytor under.
- *Balkong mot gata får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad.*

Verksamheter och andra anläggningar

Den bilindustri och handelsverksamhet som finns inom planområdet idag försvinner. Inom kvarter 1, 2 och 4 skapas planmässiga förutsättningar för **[C]** som innefattar detalj- och livsmedelshandel samt andra centrumskapande verksamheter. I de lägen som har fasad mot torget är detta kravställt genom **[s₁]**, och **[e₆]** ställer även krav på en minsta total yta för verksamheter inom kvarter 1. Inom kvarter 2 möjliggörs centrum i bottenvåning mot Rothoffsvägen men det är inte kravställt. Den gamla Syrgasfabriken har under senare år använts som komplementbyggnad till övrig industri. Byggnaden ska bevaras och förankrar omvandlingen med platsens kulturhistoriska identitet.

Utöver att plankartan bekräftar befintlig användning **[Z]** verksamheter möjliggörs användningarna **[C]** centrum, **[B₁]** bostadskomplement och **[P]** parkering. Ett brett spektrum av användningar för Syrgasfabriken möjliggör att byggnaden kan utvecklas i takt med områdets omvandling. I de första etapperna av områdets utbyggnad kan byggnaden

användas som komplement till byggarbetsplatsen. Byggnaden kan också utgöra ett parkeringskomplement för verksamheter och bostäder. När utbyggnaden av området har kommit längre kan det finnas behov av centrumskapande verksamhetslokaler eller kontor.

Service

Planförslaget möjliggör för en större matvarubutik inom planområdet, samt ytterligare ett antal mindre verksamheter i anslutning till det nya torget. Planförslaget innebär att ca 580 nya hushåll kan flytta till Haga, vilket kommer att stärka underlaget för handel avsevärt.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ett nytt lager i Hagas bebyggelsestruktur, med högre och tätare bebyggelse än den tidigare. Kvarteren utformas som en asymmetrisk kvartersstad med en generell bebyggelseskala på 4–6 våningar med accenter på 7–9 våningar som fondmotiv vid utvalda hörn. Torget är placerat i ett soligt läge i den södra delen av planområdet. Bebyggelsen trappar ned i anslutning till Sandaparken och fickparken för att släppa in solljus och skapa förutsättningar för att parkerna ska bli en attraktiv rekreativ miljö.

Rothoffsvägen blir en mötespunkt mellan den äldre träbebyggelsen och den nya, och den tillkommande bebyggelsen skapar en brygga upp mot de högre punkthusen på Skogsbrynet. Trä har plockats upp som fasadmateriell i byggnadernas entrépartier, och de nya husen ska ha sadeltak. Gångfartsgator och grönska i gatumiljöerna gör området välkomnande för gående, och det nya torget skapar liv i en del av Haga som idag är lite av en baksida. Även rekreativområden kring Stadsliden, som är en stor tillgång för Haga som stadsdel, blir mer inbjudande och tillgängligt.

Umeå kommun har med stöd i byggnadsordningen för Haga/Sandbacka pekat ut Syrgasfabriken som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadsordningen är ett strategiskt kunskapsunderlag som bör följas vid förnyelse inom området. Möjligheten att bevara Syrgasfabriken, som är en av få kvarvarande industribyggnader från sin tid, blir ett sätt att behålla och utveckla stadsdelens kulturarv samtidigt som staden förtätas.

Den statusutredning som kommunen har genomfört visar att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt, miljöskapande och gestaltningsmässigt värde, varför Umeå kommun har försett den med ett rivningsförbud [r] *Byggnad får inte rivas*. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl. Undantaget rivningsförbud är alltså mindre interiöra delar som behöver tas bort eller ändras för att anpassa byggnaden till ny verksamhet. Anpassningar av byggnaden är nödvändiga för att den ska kunna användas, och därmed för att dess bevarande ska säkerställas långsiktigt.

En mindre byggrätt finns i anslutning till byggnadens norra fasad, och den högsta tillåtna totalhöjden [**h₂**] 19 meter möjliggör att byggnaden byggs på med en till två våningar. Användningarna **C**, **Z**, **P** och **B₁** - *bostadskomplement* medges. Ett antal varsamhetsbestämmelser har lagts till i plankartan för att säkerställa att de anpassningar och tillägg som görs inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck. Tillbyggnader ska utföras med en medveten idé kring hur det nya möter det gamla gestaltningsmässigt och ska inte medföra att det historiska lagret blir oläsbart. Varsamhetsbestämmelserna lyder som följer:

[k₁] *Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.*

[k₂] *Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.*

[k₃] *Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.*

[k₄] *Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.*

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

De större hackspettar som observerats i parken bedöms inte utgöra ett hinder för exploatering av fastigheterna Verkstaden 18 & 19. Större hackspett är, liksom alla vilda fåglar i Sverige, fridlyst genom artskyddsförordningen. Den har dock inget ytterligare skydd och är inte rödlistad. Fågellivet bedöms kunna påverkas vid genomförandet av detaljplanen under själva rivning- och byggnadsfasen, men större hackspett är en vanlig art och kommer inte kräva dispens utan det räcker att visa hänsyn, särskilt under häckningstid som är april till juni.

Ingen naturvärdesinventering har bedömts vara nödvändig för genomförandet av planen.

Grönstruktur och rekreation

Planen skapar underlag för ett stort tillskott av boende i det här området, vilket gör att fler människor kommer att vistas i Sandaparken. En ny väg skapas mellan parken och den nya bebyggelsen, som kommer att utgöra en angöringsväg till Stadsliden för gående från övriga delar av Haga. Bostadsbebyggelse tillkommer längs planområdets norra gräns vilket gör att fönster och ögon riktas mot parken. Sammantaget kommer planen att leda till att

Sandaparkens östra del tydligare upplevs som en park och att den fyller ett behov för fler människor. Utformningen av Arsenalsgatans förlängning längs planområdets norra gräns blir viktig för mötet med parken.

Ytterligare en ambition med planen är att göra Stadsliden och befintliga rekreationsstråk mer tillgängliga från Haga.

Inom planområdet tillkommer en **[PARK]**, en mindre, insprängd fickpark mellan bostadskvarteren. Denna park är kommunal men kommer främst att upplevas som en del av bostadsområdet, och kan användas som kommunalt snöupplag under vintertid.

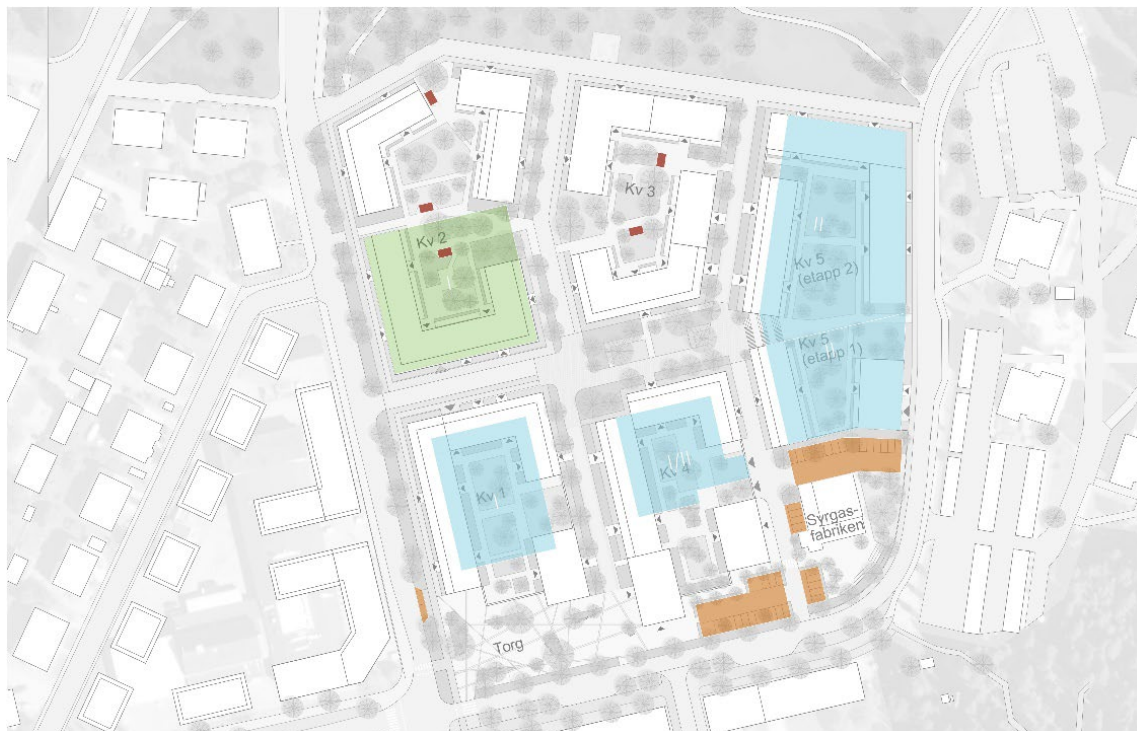
I planområdets närhet karaktäriseras stadsmiljön av uppvuxen grönska. Utöver de allmänna grönområdena bidrar privata trädgårdar till stadsdelens gröna profil. Anpassning till platsen innebär att det i öppningar mot gata bör finnas omsorgsfullt ordnade planteringar som stärker platsens gröna identitet. Bestämmelsen **[f₆]** *Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården* ska hjälpa till att åstadkomma detta. Där det är möjligt bör bostadsgårdarna planteras med lövträd som ek, lönn eller lind, då dessa har förutsättningar att bli stora och långlivade.

Friytor



Figur 20. Illustration för att förenkla läsningen, gjord av Strategisk Arkitektur

Inom kvarter 1, 4 och 5 kan parkeringsanläggning eller verksamhetslokal byggas i bottenplan under bostadsgård, se Figur 20. Önskvärt är då att gårdsytan får ett bjälklag som är planterbart även om det underbyggs.



Figur 21. Blått markerar parkeringsgarage helt eller delvis ovan mark. Grönt är ett helt nedgrävt parkeringsgarage och orange visar möjligt läge för markparkeringar

Figur 21 förklarar hur parkeringen är tänkt att lösas inom området. Inom kvarter 1, 4 och 5 ska parkering inrymmas i samlad anläggning under bostadsgård vilket i plankartan regleras med **[n₂]** *marken får inte användas för parkering*. Inom kvarter 5 regleras att *markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet [n₄]*, vilket säkerställer att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng. Inom kvarter 2 och 3 där avståndet till parkeringsanläggning eventuellt kommer överstiga 25 meter *tillåts markparkering endast för personer med nedsatt rörelseförmåga [n₁]* respektive **[ö₂]** *marken får endast försees med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark*, dvs endast ett fåtal markparkeringar tillåts vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar särskilt barns behov av lek och rekreation. Den relativt slutna strukturen gör att gårdsmiljöerna skyddas från buller och avgaser. Under utbyggnaden av området kan tidsbegränsat bygglov beviljas för markparkering på obebyggda fastigheter. Markparkering tillåts i anslutning till Syrgasfabriken och i mån om utrymme och gestaltning också på **[n₃]** *kvartersgata*.

Friytan motsvarar lite mindre än en sjättedel av medgiven byggrätt för bostäder per kvarter. I relation till befintliga bostäder på Haga är det en låg andel friyta per bostad.

Genomsnittskvarteret på Haga har en friyta som motsvarar ungefär en tredjedel av byggd totalyta. Motivet till att frånga den principen är att kommunen inom planområdet planerar

för en annan nivå av täthet och vill skapa en mer urban miljö än den som finns på Haga idag. Närheten till det stora rekreationsområdet på Stadsliden samt till Hagaparken och Sandaparken gör också att tillgången på fri- och grönyta som helhet bedöms vara god. Inom området planeras även en kommunal fickpark som ett komplement till bostadsgårdarna. Storleken på gårdarna bedöms vara tillräcklig för att skapa förutsättningar för olika funktioner såsom ett varierat mikroklimat vilket är en kvalitet som majoriteten av befintliga bostadsgårdar saknar. Innergårdarna bedöms därför ha förutsättningar för att bli uppskattade av boende inom planområdet och vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse enligt kraven i PBL.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,
- Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,
- Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,
- Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,
- Sol under sommar –soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Barnperspektiv

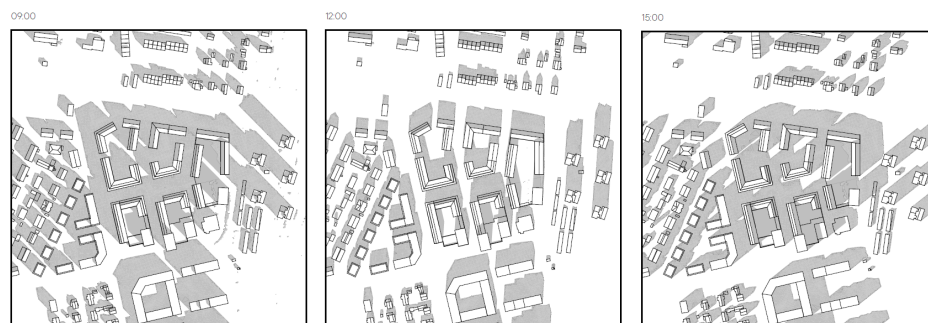
Den föreslagna markanvändningen inom planområdet ska bedömas som lämplig enligt 2 kap. plan- och bygglagen, även när det gäller påverkan på barn och ungas livsmiljöer.

Ambitionen i planen är att den föreslagna bebyggelsen ska skapa gröna och trygga bostadskvarter där barnfamiljer ska kunna bo och trivas. Bestämmelsen *Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas i varje kvarter* syftar till att inkludera även större hushåll och skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.

Gatustrukturen inom planområdet ska uppmuntra till få och långsamma fordonsrörelser, vilket gör gatorna till säkra platser att gå och cykla. Tillgången till parker, stora gårdar och rekreationsområden är också kvaliteter som bedöms som positiva för barn och unga. Förgårdsmarken som vetter ut mot alla lokala gator samt parken bidrar till att öka närvaron på och uppsikten över de allmänna ytorna och motverka att otrygga "baksidor" uppstår.

Sol- och skuggförhållanden

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, 20 april, högsommar 20 juni samt höstdagjämning 22 september, se Figur 22-25.



Figur 22. Vårdagjämning - 20 mars. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 23. 20 april. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 24. Högsommar – 20 juni. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 25. Höstdagjämning – 22 september. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Ljusförhållandena inom planområdet kan inte bli fullt så bra som de är i det befintliga bostadsbeståndet på Haga som i stor utsträckning består av långsträckta kvarter i nord-sydlig riktning - planerade för att goda solljusförhållanden skulle uppnås. Då som en reaktion mot den täta stenstaden med slutna kvarter.

Planeringsidealen har ändrat inriktning och idag prioriteras den täta staden på nytt för att åstadkomma en hållbar tillväxt. Den kompakta staden gynnar lokala verksamheter och kortar avstånden för gång- och cykeltrafik. Konsekvensen av att genomföra kommunens övergripande vision är att bostäder blir mörkare vilket i relation till alla positiva aspekter som följer med den täta staden ändå bedöms som acceptabelt.

Planförslaget har prioriterat goda solljusförhållanden i det offentliga rummet högre än de privata rummen. Exempel på det är att byggnadshöjder trappar ned mot Sandaparken i norr och fickparken som är placerad centralt inom planområdet. Torget är ett annat exempel på välbesökt samlingsplats som är optimerad utifrån solljus. Dagsljusutredningen⁴ som finns som bilaga till planhandlingarna och kompletterar skuggstudierna visar att gällande dagsljuskrav går att uppfylla. Utredningen bedöms vara fortsatt aktuell även om planförslaget har justerats inför granskning.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Parkeringsplatser anläggs under bostadsgårdar. I kvarter 1,4 och 5 är gårdarna helt eller delvis upphöjda och parkering anordnas i våningsplanen under bostadsgård och tillgängliggörs med hiss i trapphus. Parkeringsgarage tillåts inte gå hela vägen ut i fasad mot gata. Fasader mot gata utgörs av t.ex. enkelsidiga lägenheter, uppglasade cykelrum eller gemensamhetslokaler, där parkering finns inom samma våningsplan. Bostäder mot parkeringsanläggning når innergården via hiss. Samtliga bostäder ska följa Boverkets gällande byggregler (BBR) när det gäller tillgång till dagsljus och direkt solljus.

I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats, ska fastigheter tillhandahålla ett allmänt tillgängligt utrymme motsvarande minst 15 m² avsedd för cykelparkering. Denna parkering ska kunna nyttjas av såväl boende som besökare. Syftet med bestämmelsen är se till att fastigheterna tillhandahåller cykelparkeringar inom kvartersmark för att i största mån undvika att cyklar parkeras på allmän plats vilket begränsar tillgänglighet samt försvårar gatudrift. Ett utrymme om 15 m² rymmer cirka 6–9 platser inklusive manövreringsyta beroende på utformning. *Minst 50 % av bostädernas cykelparkering per kvarter anordnas väderskyddat.* Cykelparkering bör för bästa tillgänglighet anordnas i markplan och inte på upphöjda bostadsgårdar.

Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Området sluttar dock i den östliga delen upp mot höghusen på Skogsbrynet. I denna del planeras byggnader i suterräng. Här finns även en trappa [f12] upp mot innergården som ska leda vidare ut genom kvarteret mot gatan.

⁴ Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01

Bestämmelsen *Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata* syftar till att minska insyn i lägenheterna, samt bidra till ökad hållbarhet vid stora regn.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

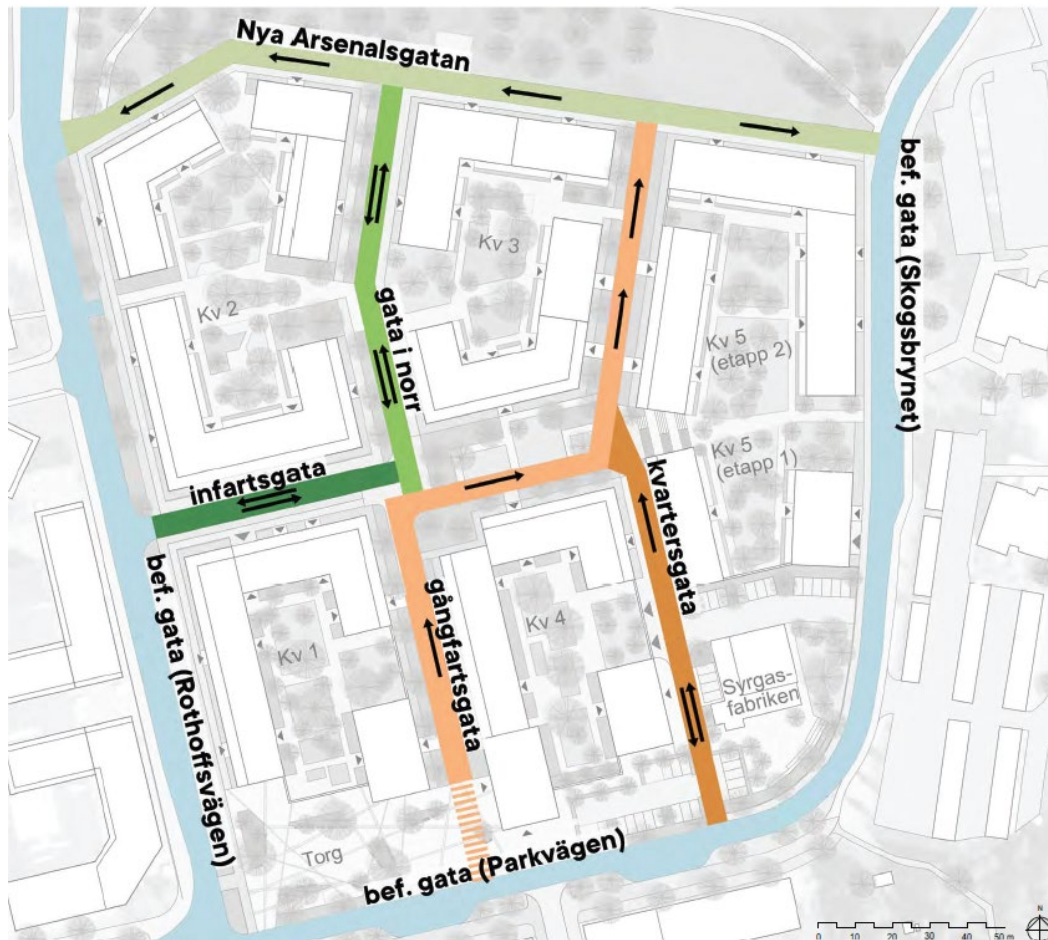
I samband med planens genomförande planeras förbättringar av gång- och cykelstråket längs Rothoffsvägen. Inom området ska gatunätet göras inbjudande och tillgängligt för fotgängare i första hand.

Kollektivtrafik

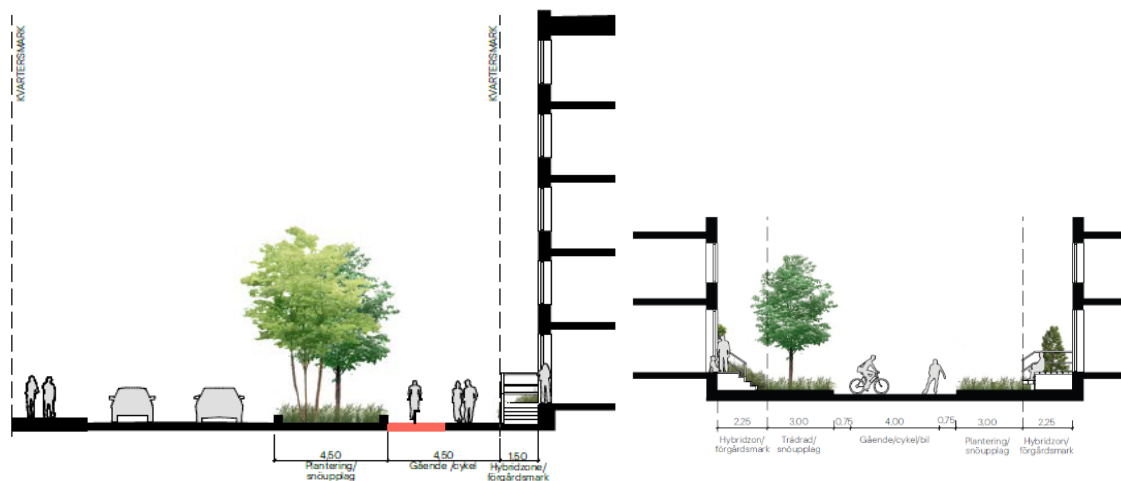
Planförslaget skapar ett ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Rothoffsvägens gatusektion medger förutsättningar för effektiv kollektivtrafik, vilket innebär att den i framtiden skulle kunna användas som bussgata.

Motorfordonstrafik

Planen innebär att Rothoffsvägen och Parkvägen delvis kommer att göras om i de delar som passerar planområdet. Ett nytt gatunät av lokalgator tillkommer, där fordonstrafik i vissa fall endast tillåts på gåendes villkor. Mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken planläggs lokalgatan som kvartersmark för att underlätta hantering av varuleveranser till planerad livsmedelsbutik, se *kvartersgata* i Figur 26. På kvartersgatan gäller [**g₁**] markreservat för *gemensamhetsanläggning för gata*. Markreservatet möjliggör åtkomst till kvartersgatan för flera fastighetsägare inom planområdet, men möjliggör samtidigt att exempelvis varuleveranser kan ske härifrån i stället för på allmän plats. Övriga gator inom planområdet planläggs som [**GATA**].



Figur 26. Det föreslagna gatunätet med föreslagna körriktningar. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 27. Förslag på gatusektioner på Rothoffsvägen resp. gångfartsgatorna, ur gestaltungsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Lokalgator avses utformas så att en låg hastighet uppmuntras. De bör ha inslag av sittplatser och annat som gör miljön trevligare, se Figur 27.

Parkering och angöring

Två infarter för biltrafik anordnas från existerande gator; en från Rothoffsvägen i väster och en från Parkvägen i söder. Varuleveranser till livsmedelsbutiken sker från den privata kvartersgatan vid syrgasfabriken.

Enligt den mobilitetsutredning⁵ som har tagits fram beräknas det genomsnittliga parkeringsbehovet till cirka 0,657 bilplatser per lägenhet. Det skulle innebära att om 580 lägenheter byggs inom planområdet kommer cirka 380 p-platser att behövas. Beräkningen bygger på Umeå kommuns gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet kan tillgodoses under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage som blir gemensamhetsanläggningar för alla kvarter inom planområdet. Infart till parkering sker i perifera lägen runt den nya kvartersstrukturen så att onödig trafik inne i stadsdelen begränsas. Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken anordnas markparkering för att underlätta angöring till stadsdelens urbana verksamheter. Ett fåtal angöringsplatser kan anläggas längs Rothoffsvägen för tillfällig angöring till verksamheterna på torget.

Hur parkeringsbehovet ska lösas i detalj redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Inom bostadskvarteren tillåts endast markparkering för rörelsehindrade, men tillfälligt bygglov för markparkering kan medges under byggtiden. Parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Avfallshantering

För att skapa en smidig hantering av hushållssopor förläggs förslagsvis miljöhus i anslutning till släpp mellan husen på varje gård, en möjlig lösning som också beskrivs i gestaltungsprogrammet. 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 andra alternativ, såsom sopsugar eller miljöhus i bottenvåning mot lokalgator. Avfallshanteringen bör enligt gällande regelverk finnas inom rimlig närhet till entré, se Figur 28. Gatuträd på lokalgatorna får inte planteras på ett sätt som försvårar för avfallshämtningen.

⁵ Mobilitetsutredning, Koucky & Partners AB (2022)



Figur 28. Förslag till avfallshantering ur gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga VA-ledningar finns inom både Verkstaden 18 och 19.

Varje fastighet ska ha en egen anslutningspunkt. Anslutningspunkter anges av huvudman. Kostnad för flytt av ledningar regleras i exploateringsavtal och fördelas utifrån vem som har nytta av flytten.

Dagvatten

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 (antagen 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.

Snöhantering

Sektionen på gångfartsgatorna bör ha en tre meter bred trädrad på ena sidan om körbanan och en lika bred öppen grönremsa på den andra för att skapa goda förutsättningar för avlastning av snö under vintertid. Förgårdsmark som är placerad mot ett snöupplag utformas för att tåla ett visst tryck från snövall.

Fickparken kan i sin helhet utnyttjas som snöupplag vid behov.

El, värme, fiber och tele

I Sandaparken och i anslutning till Syrgasfabriken avsätts område för **[E] Tekniska anläggningar** för att tillgodose behovet av nätstationer inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

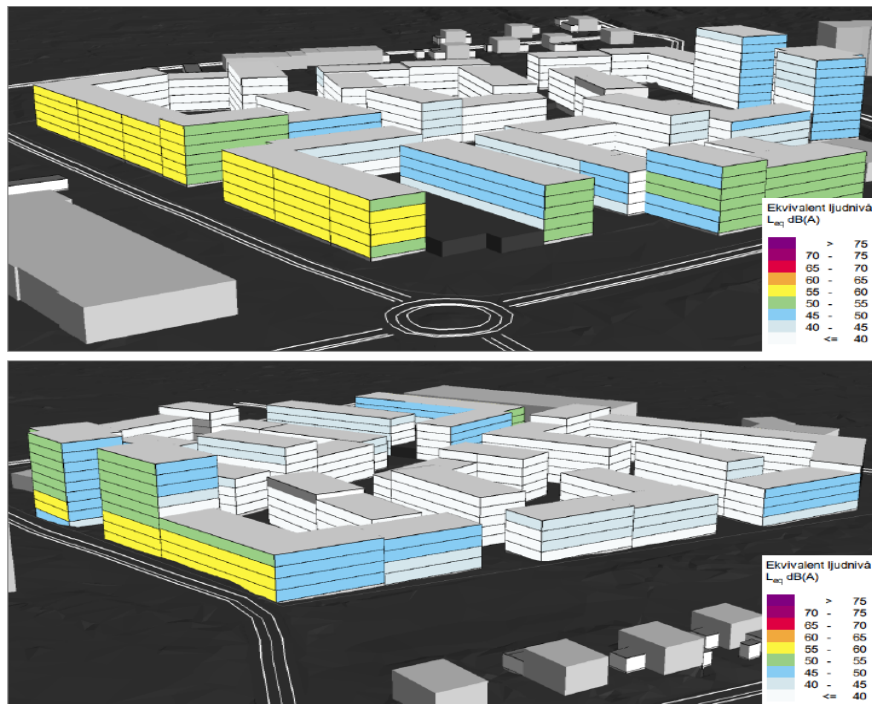
Byggrätterna i planförslaget skapar tillräckliga avstånd mellan fasader för att klara brandsäkerheten. I de delar av planområdet där byggnadshöjderna är högre kan dock specialutformade utrymningslösningar krävas i bygglovsprövning.

Buller

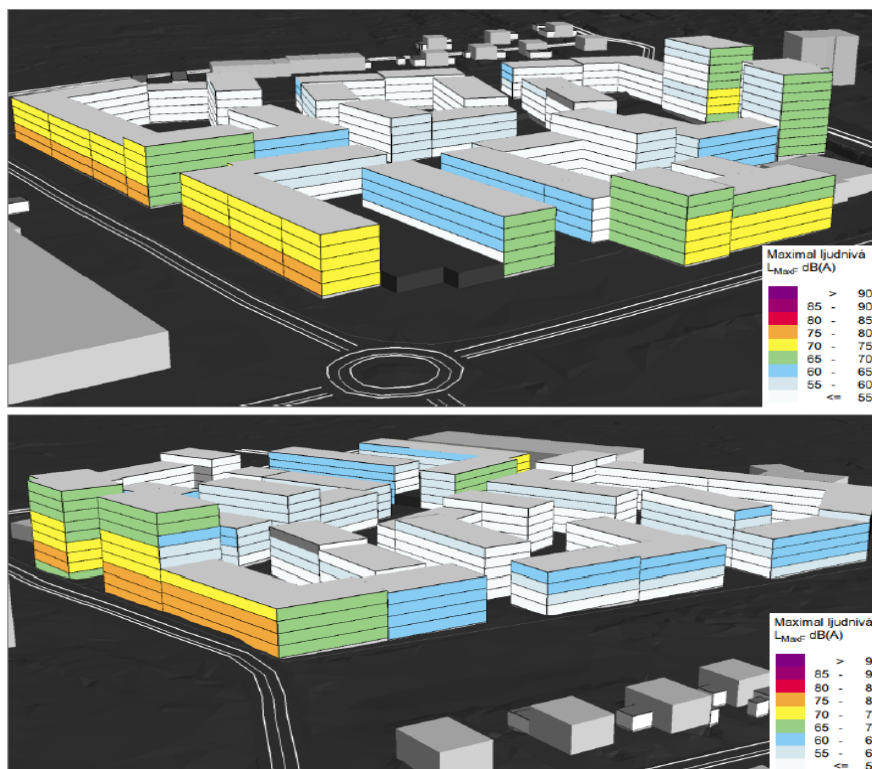
Enligt övergripande kommunal kartläggning riskerar planområdet inte att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. En övergripande bullerutredning⁶ har ändå gjorts, och den visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte kommer att överskridas vid någon byggnad i planförslaget. Det innebär att

• ⁶ Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09

bostäder inom hela området kan planeras utan krav på anpassning av planlösningar på grund av trafikbuller. Det innefattar också möjligheten att placera större enkelsidiga lägenheter mot gator. Se Figur 29 och 30 för utdrag från övergripande bullerkartläggning (Ramboll 2023).



Figur 29. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll



Figur 30. Maximal ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll

Ljudnivåer inom området beräknas bli låga, och samtliga byggnader har goda möjlighet till uteplatser med ljudnivåer som underskrider riktvärden. Observera att utformningen i bullerutredningen skiljer sig något från det slutgiltiga planförslaget.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

Förorenad mark och vatten

I planen finns en villkorsbestämmelse 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*. Saneringen ska vara godkänd av miljö- och hälsoskydd.

Risk för översvämning

Införandet av grönytor, trädrader och en park ökar fördröjningskapaciteten inom planområdet och minskad avrinningen mot Djupbäcken. Det är inte möjligt att omhänderta ett skyfall lokalt inom planområdet före eller efter genomförande av detaljplanen men detaljplanen skapar förutsättningar för kvarter och gator utan instängda områden som möjliggör avledning av skyfall mot allmän plats. Bedömningen är att planförslaget ur ett stadsdelsperspektiv är ett positivt tillskott i det övergripande kommunala ansvaret att åtgärda översvämningsrisker på Haga.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i oktober 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen.

Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser teckna två exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen innan detaljplanen antas (enligt 6 kap. plan- och bygglagen). För den första etappen, Verkstaden 19, tecknas ett exploateringsavtal med den exploatör som ska bygga ut området. För etapp två, Verkstaden 18, tecknas ett exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet reglerar exploatörens ansvar avseende kostnader för utbyggnad av gator, torg, park samt flytt av ledningar. Vidare behandlar exploateringsavtalet att kvartersmark inom Verkstaden 18 och 19, som i detaljplanen planläggs som allmän plats, överförs till en kommunalägd gatufastighet och att exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning. Avtalet kommer även att behandla andra frågor kopplade till genomförandet samt att kommunen kommer att kräva en ekonomisk säkerhet från exploatör och fastighetsägare för kostnader kopplade till utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

Andel av:

- Kostnad för projektering och utbyggnad av torg.

- Projektering och ombyggnad av Rothoffsvägen.
- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt

Kommunens driftbudget får också ökade kostnader. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap innebär ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Då planen i vissa lägen föreslår nya gatusektioner som kan innebära mer utlastning av snö under vintertid, finns en risk att kommunens driftskostnader blir något högre här än i andra områden. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och äldreomsorg, även det ökade kostnader för kommunen.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

En del projekteringskostnader, som rör Parkvägens ombyggnad, torget samt flytt av ledning för att möjliggöra gatuträd, ska delas mellan de exploatörer som är involverade i planområdena på kvarteret Verkstaden och det angränsande kvarteret Guldskrinet. Även Vakin bekostar en del av ledningsflytten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Säkerhet ska ställas för utbyggnad av allmän plats fram till dess att den är utförd.
- Utbyggnad av lokalgator och kvartersgata inom planområdet
- Kostnad för utbyggnad av park och torg.
- Utbyggnad av kvartersmark.
- Anpassning och upprustning av Syrgasfabriken för ny användning.
- Avstående av allmän platsmark.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning, kvartersgata och innergårdar.
- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt.
- Ombyggnation av Parkvägen och delar av Rothoffsvägen som är nödvändiga för planens genomförande.

Ersättning

Rivningsförbud/skydd av kulturvärden: Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 16 § 3 p. kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av

kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

En kulturhistoriskt värdefull byggnad skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningslov i detaljplanen. Pågående markanvändning är kvartersmark för industriändamål. Möjligheten för markägaren att få ersättning för denna reglering har utretts av jurist inom ramen för planarbetet, med slutsatsen att det i detta fall inte finns grund för ett ersättningsanspråk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De nya bostadskvarteren avstyckas till nya fastigheter, vissa även innehållande verksamheter planlagda med C. Inom varje kvarter kan flera nya fastigheter tillskapas, även i form av 3D som exempelvis verksamheter i bottenplan av bostadshus. Mark som är planlagd som allmän plats regleras till kommunal gatufastighet. E-områden styckas av till egna teknikfastigheter.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning och markreservat

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Kvarter 3 saknar byggrätt för nedgrävd parkering. För att säkerställa att samtliga fastigheter inom planområdet kan uppfylla parkeringsbehovet förses övriga kvarter med användningen **[P₁]** *parkeringsanläggning*. Detta möjliggör angörandet av parkeringsgarage som helt eller delvis får användas av andra fastigheter, inom såväl som utanför planområdet. Kvartersgatan förses med **[g₁]** *markreservat för gemensamhetsanläggning för gata* - en gemensamhetsanläggning behöver bildas för att garantera åtkomst till gatan för samtliga fastighetsägare inom planområdet. På kvarter 5 finns bestämmelsen **[g₂]** *markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta* – för att möjliggöra att hela innergården, inkl. trappan mot fickparken, hanteras som en gemensam friyta även om fastigheten skulle delas upp i två med olika ägare. Detta är särskilt troligt att ske i kvarter 5.

Särskild prövning krävs alltid vid bildandet av gemensamhetsanläggning, och vilka fastigheter som ska ingå slås fast i lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätter

En ledningsrätt utgör en rätt att nyttja annan fastighet för ett specifikt ledningsändamål. En ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning och gäller efter bildandet tills den upphävs. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Det finns ledningar med ledningsrätt inom planområdet som behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Det är ledningshavaren som måste ansöka om flytt eller omprövning av ledningsrätten, genom en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten, men åtgärden bekostas av den part som får nytta av flytten, i de flesta fall exploatören. Om flera parter har intresse av en ledningsflytt, exempelvis på allmän platsmark, redogörs i exploateringsavtalet hur kostnaderna ska fördelas mellan parterna.

Befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3). Ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt Lr 2480K-01/65.2 bekostas av exploatör.

Det finns också markförlagda teleanläggningar inom planområdet som saknar servitut. Dessa kan beröras av byggnationer och ledningshavaren bekostar i så fall undanflyttningsåtgärder.

Inom kvartersmark mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken förses *kvartersgatan* med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Även längs Parkvägen utanför kvarter 4 och Syrgasfabriken placeras ett [u] för att skydda befintliga ledningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas.

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av huvudman

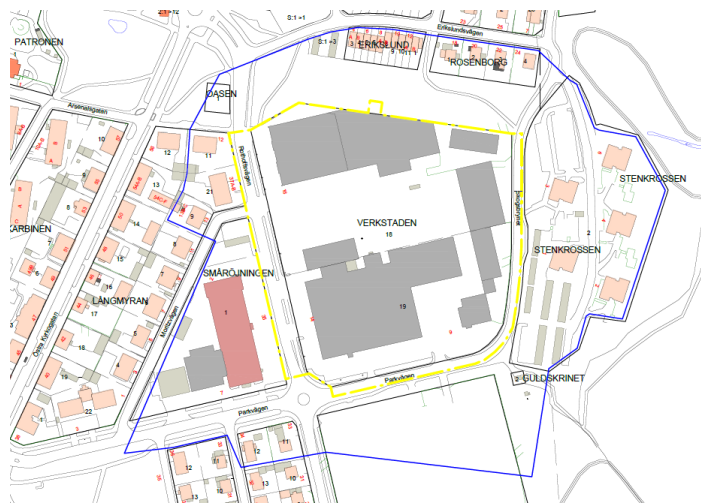
Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att lösa in marken. Markreglering av allmän plats avses lösas i exploateringsavtalet.

Lokalgatorna behöver anläggas, ledningsnät byggas ut, parken ska iordningsställas, ledningar på kvartersmark ska flyttas och nätstationer ska placeras inom planområdet, för att möjliggöra exploatering med bostäder. Även Rothoffsvägen och Parkvägen ska byggas om i den del som berör planområdet.

Planen ställer krav på att marken ska saneras innan utbyggnad kan påbörjas.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 31 redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 31. Fastigheter inom blå markering ingår i samrådskretsen. Planområdet är gulmarkerat

Medverkande

Kommunala verksamheter

Fysisk planering
Bygglov
Fastighet
Fritid
Gator och parker
Lantmäteri
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeåregionens brandförsvär
Utbildning
Övergripande planering

Kommunala bolag

Umeå Energi AB
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)
Umeå kommunföretag AB
Infrastruktur i Umeå AB (INAB)
Umeå Parkering AB (UPAB)

Medverkande konsultbolag

Sweco
Strategisk Arkitektur

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2019/02027
Datum: 2025-06-09
Handläggare: Karin Berggren och
Patrik Gredemyr

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 stads kvarter 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**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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.

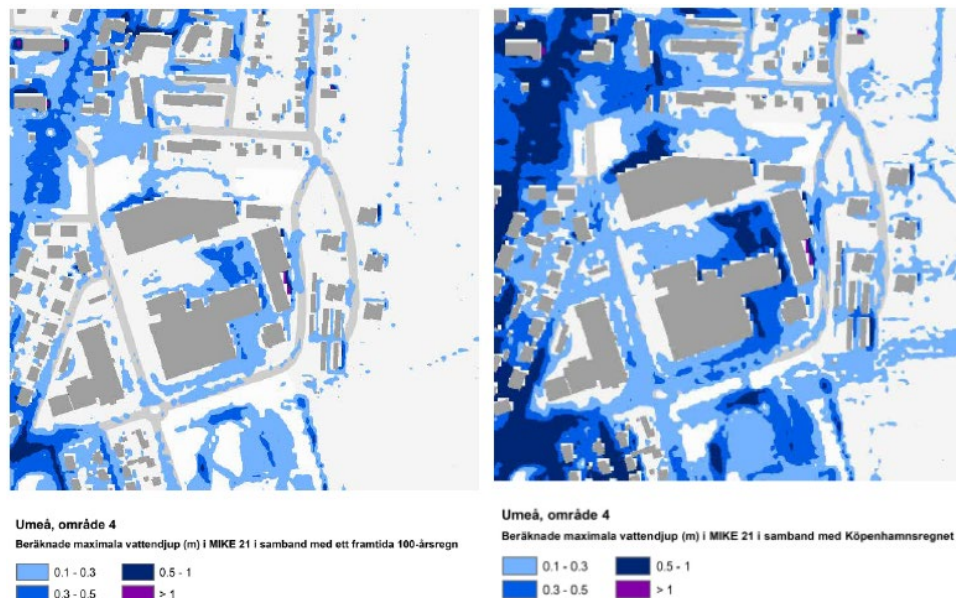
Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

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 översvämningriskerna 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 föroreningssituationen 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-skyddsnämnden, 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 exploatering. 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 trivsamt 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 förutsättningar 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 färdstegen 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 i 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 träddunge. 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 dubbelrikta 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 grön- 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 positivt 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 fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvår 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 insamlingsbehållare 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. Nio våningshusens 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 beskrivits 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 korriktningar som föreslås längs Nya Arsenalsgatan möjliggör 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 Erikslunds vägen 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.

Parkeringsituationen

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 rök 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 gemenskapssyta 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 på grund av saknad av cykelbana och bristande vinterväghållning. I om den

planerade utbyggnaden längs gatan kommer trafikintensiteten med stor sannolikhet att öka. Säkerställ trafiksäkerheten genom inrättandet av en avskild cykel- 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 gatans 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 fyra våningshusen 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 Gammlisaskogen.

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) garage-längor, 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-vån 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 nån 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 trädader 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 vädjar 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 nivåningshusen 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 nio våningshusen 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). Nio våningshus 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 Guldkrinet, 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 byggs 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 detaljplanprocessen.
3. Kommunen bör i större omfattning samordna detaljplanarbeten 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 rymts 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 och nockhöjder justeras över hela planområdet för att förbättra balansen mellan ljusinsläpp och täthet. Ett indraget våningsplan medges i flera lägen mot gata, tillsammans med bestämmelsen [f_3 – 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 Skanovaskanovaskans 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 densamma. Dvs om en ledningshavare väljer att flytta sin fysiska ledning 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 planarkitekter Karin Berggren och Patrik Gredemyr som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-09-24

§ 192

Verkstaden 18, Verkstaden 19

Diariennr: BN-2019/02027

Detaljplan för Verkstaden 18 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Verkstaden 18 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Verkstaden 18 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Jäv

Ulrik Berg (M), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Albin Norman (S), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 16 februari 2022.

Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder i form av fem nya bostadskvarter. Planen medger centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom totalt tre av dessa fem kvarter och kravställer verksamheter kring det torg planen också föreslår. Vidare medger planen en "fickpark" mitt i planområdet och verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna ämnas utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår.

Gällande översiktsplan förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Planen handläggs med utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under tiden 16 november – 8 december 2023 och ett samrådsmöte hölls den 30 november 2023. Planförslaget var på granskning under tiden 13 juni – 4 juli 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråd- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring byggnadshöjder närmast Skogsbrynet, men också att ändringen av planförslaget inför granskning är uppskattad. Ändringen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-09-24

som dessa yttranden syftar till är att två punkthus om nio våningar har ersatts med byggnader i fem respektive sju våningar.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-01

Antagandehandlingar

- Plankarta, september 2025
- Planbeskrivning, september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, september 2025
- Samrådsredogörelse, maj 2025
- Gestaltningssprogram, Strategisk Arkitektur, maj 2025

Beredningsansvariga

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Frida Niemi, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till, detaljplanering@umea.se

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2025-09-24

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:



Tjänsteskrivelse

2025-09-16

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00605

Svar på remiss: Bättre förutsättningar för Klimatanpassning, SOU 2025:51

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att svara på remissen enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Klimat- och näringslivsdepartementet har erbjudit Umeå kommun att inkomma med yttrande på remiss av betänkandet Bättre förutsättningar för klimatanpassning (SOU 2025:51).

Betänkandet – som även går under namnet Klimatanpassningsutredningen 2025 – har haft i uppdrag att analysera och vid behov föreslå ny eller anpassad lagstiftning för att effektiva klimatanpassningsåtgärder ska kunna genomföras. Uppdraget har även omfattat att identifiera möjliga finansieringsmodeller för att långsiktigt fördela kostnaderna mellan de aktörer som drar nytta av en klimatanpassningsåtgärd. Betänkandet lämnar elva förslag till förändringar i befintlig lagstiftning, inklusive ett lagförslag för att möjliggöra för kommuner att ta ut del av kostnaderna från fastighetsägare, för skydd som de erhåller av en klimatanpassningsåtgärd som kommunen genomför. Därutöver föreslås att staten bör ta ansvar för att etablera skydd mot översvämningar från havet längs vissa kuststräckor.

Ärendet har beretts i samråd med berörda förvaltningar inom Umeå kommun samt med Vakin. Endast Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fattat ett formellt beslut om yttrande.

Yttrande

Umeå kommun tackar för möjligheten att yttra sig över betänkandet *Bättre förutsättningar för klimatanpassning (SOU 2025:51)* och ställer sig generellt positiv till betänkandets intention och ambition att undanröja hinder för effektivt klimatanpassningsarbete.

Trots begränsad tid för betänkandets framtagande har många förslag presenterats inom områden som är relevanta för konkreta

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00605

klimatanpassningsåtgärder i Sverige. Även om det ingick i betänkandets uppdragsramar att förslagen inte skulle leda till några ökade statliga kostnader vill Umeå kommun poängtera att förslag såsom exempelvis att ändra/upphäva detaljplaner som medför stora risker [8.9], utan tillkommande finansiering bedöms som orealistiska och med tveksam nytta till stor kostnad. Alla nya uppdrag som innebär en kostnad för kommuner bör åtföljas av ökad resurstilldelning. Vad gäller finansiering av klimatanpassningsarbetet så kommer Umeå kommun att med intresse även följa utvecklingen kring frågan om fastighetsägares medfinansiering av klimatanpassningsåtgärder.

Umeå kommun ställer sig positiv till att det ges utökade möjligheter att villkora lov eller startbesked i en detaljplan avseende anläggning för skydd och säkerhet [8.8]. Umeå kommun vill dock uppmärksamma en svårighet som kan uppstå med att hantera enskilda bygglovsansökningar där byggrätten är villkorad med att en anläggning ska uppföras innan lov- eller startbesked får ges. Svårighet uppstår i situationer då utbyggnadstakten inom en detaljplan ser väldigt olika ut, ibland med enbart enstaka tomter sålda över lång tid, och att detta leder till oproportionerlig fördelning av kostnader på enskilda fastighetsägare för en eventuell framtida gemensam anläggning. Villkoren för alternativet, att det är exploatören som förväntas investera i anläggningen redan innan några tomter sålts, behöver förtydligas under planprocessen så att exploatören blir medveten om kostnader och ansvar, exempelvis genom exploateringsavtal.

Slutligen välkomnar Umeå kommun att frågan om nationella riktlinjer för val av klimatscenarier och bedömning av klimatrelaterade risker lyfts fram trots att det inte ingick i uppdraget, och ser fram emot att regeringen skyndsamt initierar det analysarbete som regeringens handlingsplan för klimatanpassning aviserat om, för att kunna fastställa om och vilken vägledning som kommuner och andra aktörer kan få från statligt håll.

Beslutsunderlag

Remissen

Beslut/yttrande från MHN 2025-08-28

Beredningsansvariga

Viktoria Vingmarker, klimatanpassningsstrateg

Beslutet ska skickas till

Remissvaren ska ha kommit in till Klimat- och näringslivsdepartementet **senast den 17 oktober 2025**. Svaren bör lämnas per e-post till kn.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00605

till kn.kl@regeringskansliet.se. Ange diarienummer KN2025/01049 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Förnamn, Efternamn
Befattning

Viktoria Vingmarker
klimatanpassningsstrateg

§ 97

Ärendenr: 2025-4102

Yttrande över remiss SOU 2025:51 - Bättre förutsättningar för klimatanpassning**Beslut**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att kommunstyrelsen beslutar att inte lämna några synpunkter på remissförslaget i frågor som rör miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet.

Ärendebeskrivning

Regeringen beslutade den 14 mars 2024 att initiera en särskild utredning för att analysera och vid behov föreslå ny och/eller anpassad lagstiftning för att underlätta för genomförandet av effektiva klimatanpassningsåtgärder.

Utredningen resulterade i elva förslag till förändringar i befintlig lagstiftning och ett förslag till ny lag.

Av samtliga utredningsförslag bedöms miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet beröras av tre:

- Att Folkhälsomyndigheten ska få rätt att utfärda föreskrifter avseende krav på högsta inomhustemperatur i behovsbedömda boenden för äldre och funktionshindrade.
- Att de allmänna dagvattensystemens kapacitet ska regleras direkt i vattentjänstlagen.
- Att miljöbalken kompletteras med en punkt som möjliggör för dispens från strandskyddet för fysiska klimatanpassningsåtgärder som för sin funktion behöver genomföras inom områden som normalt omfattas av strandskydd.

Bakgrund och syfte

Värmeböljor är den naturhändelse som orsakar flest dödsfall och antalet värmeböljor kommer att öka på grund av klimatförändringarna. Idag finns ett allmänt råd från Folkhälsomyndigheten som anger ett riktvärde för högsta inomhustemperatur, i behovsbedömda boenden, under sommartid. Utredningen innebär en skärpning då förslaget innebär en föreskriven reglering av den högsta temperaturen i behovsbedömda boenden. Förslaget kan medföra behov av anpassning av fastigheter och verksamheter som bedriver behovsbedömda boenden. För miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet kan förslaget innebära tillsynsinsatser för kontroll av efterlevnad.

Umeå kommun
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2025-08-28

I dagsläget ska en allmän dagvattenanläggning, enligt domstolspraxis sedan början av 1990-talet, kunna ta emot och bortleda den mängd vatten som motsvarar ett tioårsregn. Lagförslaget innebär en skärpning då förslaget innebär att det direkt i vattentjänstlagen ska framgå vad som krävs av en allmän dagvattenanläggning. Förslaget kan innebära behov av anpassningar av allmänna dagvattenanläggningar. För miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet kan förslaget innebära ökade tillsynsinsatser för kontroll av efterlevnad.

Rådande bestämmelser om strandskydd kan i vissa fall hindra eller försvåra för genomförandet av klimatanpassningsåtgärder som behöver anläggas inom område som normalt omfattas av strandskydd. Förslaget innebär en ny punkt i miljöbalken som anger klimatanpassningsåtgärder som skäl för dispens från strandskyddet. Förslaget kan innebära förbättrade möjligheter att förebygga eller minska en betydande risk för en skada på miljön, människors liv eller hälsa eller egendom till följd av effekterna av ett förändrat klimat. För miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet kan förslaget förtydliga och förenkla handläggningen av dispensärenden avseende klimatanpassningsåtgärder.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-08-15

Remissmissiv, 2025-06-17

SOU 2025:51, Bättre förutsättningar för klimatanpassning, april 2025

Beredningsansvariga

Emma Johansson, miljöplanering

Björn Eriksson, vattenverksamhet och strandskydd

Kristina Hägglund, miljöinspektör

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se. Märk ämnesraden med KS-2025/00605



Regeringskansliet

Remiss

2025-06-17
KN2025/01049

Klimat- och näringslivsdepartementet
Klimatenheten

Remiss av betänkandet Bättre förutsättningar för klimatanpassning (SOU 2025:51)

Remissinstanser

1. Affärsverket svenska kraftnät
2. Ale kommun
3. ArbetSam
4. Arvika kommun
5. Bankföreningen
6. Blekinge Tekniska högskola
7. Boverket
8. Bodens kommun
9. Byggföretagen
10. Domstolsverket
11. Elsäkerhetsverket
12. Eskilstuna kommun
13. Falu kommun
14. Fastighetsägarna
15. Finansinspektionen
16. Folkhälsomyndigheten
17. Formas
18. Fortifikationsverket
19. Föreningen för samhällsplanering

20. Föreningen Sveriges stadsbyggare
21. Försvarsmakten
22. Gotlands kommun
23. Gävle kommun
24. Gästrikre Vatten AB
25. Göteborgs kommun
26. Halmstads kommun
27. Havs- och vattenmyndigheten
28. Helsingborgs kommun
29. Institutet för mänskliga rättigheter
30. Jönköpings kommun
31. IQ Samhällsbyggnad
32. Karlskrona kommun
33. Kemikalieinspektionen
34. Kungliga Tekniska högskolan
35. Kommuninvest
36. Konjunkturinstitutet
37. Konkurrensverket
38. Kristianstads kommun
39. Kungälv's kommun
40. Käppalaförbundet
41. Laholms kommun
42. Lantbrukarnas Riksförbund
43. Lantmäteriet
44. Lilla Edets kommun
45. Livsmedelsverket
46. Landsorganisationen i Sverige (LO)
47. Lomma kommun
48. LRF Skogsägarna
49. Läkemedelsverket

50. Länsstyrelsen i Blekinge län
51. Länsstyrelsen i Dalarnas län
52. Länsstyrelsen i Gotlands län
53. Länsstyrelsen i Gävleborgs län
54. Länsstyrelsen i Hallands län
55. Länsstyrelsen i Jämtlands län
56. Länsstyrelsen i Jönköpings län
57. Länsstyrelsen i Kalmar län
58. Länsstyrelsen i Kronobergs län
59. Länsstyrelsen i Norrbottens län
60. Länsstyrelsen i Skåne län
61. Länsstyrelsen i Stockholms län
62. Länsstyrelsen i Södermanlands län
63. Länsstyrelsen i Uppsala län
64. Länsstyrelsen i Värmlands län
65. Länsstyrelsen i Västerbottens län
66. Länsstyrelsen i Västernorrland
67. Länsstyrelsen i Västmanlands län
68. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
69. Länsstyrelsen i Örebro län
70. Länsstyrelsen i Östergötlands län
71. Malmö kommun
72. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)
73. Nacka tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
74. Naturskyddsföreningen
75. Naturvårdsverket
76. Norrköpings kommun
77. Osby kommun
78. Post- och telestyrelsen (PTS)
79. Region Blekinge

80. Region Skåne
81. Region Stockholm
82. Region Värmland
83. Region Västerbotten
84. Research Institutes of Sweden (RISE)
85. Riksantikvarieämbetet
86. Riksförbundet Enskilda Vägar
87. Sametinget
88. Sjöfartsverket
89. Skogsstyrelsen
90. Småkom
91. Socialstyrelsen
92. Statens energimyndighet
93. Statens fastighetsverk
94. Statens geotekniska institut (SGI)
95. Statens jordbruksverk
96. Statens veterinärmedicinska anstalt
97. Statskontoret
98. Sundsvalls kommun
99. Stockholms kommun
100. Strålsäkerhetsmyndigheten
101. Styrelsen för internationellt utvecklingssamarbete (SIDA)
102. Svea hovrätt (Mark- och miljööverdomstolen)
103. Svenska Samernas Riksförbund
104. Svensk Försäkring
105. Svenskt Näringsliv
106. Svenskt Vatten
107. Sveriges Allmännytt
108. Sveriges geologiska undersökning (SGU)
109. Sveriges Hembygdsförbund

- 110.Sveriges Jordägarförbund
- 111.Sveriges lantbruksuniversitet
- 112.Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI)
- 113.Sveriges Kommuner och Regioner
- 114.Tillväxtverket
- 115.Tjänstemännens centralorganisation (TCO)
- 116.Trafikverket
- 117.Transportstyrelsen
- 118.Trelleborgs kommun
- 119.Trollhättans kommun
- 120.Töreboda kommun
- 121.Uddevalla kommun
- 122.Umeå kommun
- 123.Uppsala kommun
- 124.VA Syd
- 125.Varbergs kommun
- 126.Vellinge kommun
- 127.Verket för innovationssystem (Vinnova)
- 128.Villaägarnas riksförbund
- 129.Vänersborgs tingsrätt (mark- och miljödomstolen)
- 130.Vänersborgs kommun
- 131.Västerås kommun
- 132.Växjö kommun
- 133.Världsnaturfonden (WWF)
- 134.Västra Götalandsregionen
- 135.Ystads kommun
- 136.Åre kommun
- 137.Örebro kommun

Remissvaren ska ha kommit in till Klimat- och näringslivsdepartementet **senast den 17 oktober 2025**. Svaren bör lämnas per e-post till kn.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till kn.kl@regeringskansliet.se. Ange diarienummer KN2025/01049 och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet. Frågor under remisstiden kan ställas till Elin Kronqvist (elin.kronqvist@regeringskansliet.se) och Alexandra Östlund Folkeryd (alexandra.ostlund.folkeryd@regeringskansliet.se).

Svaret bör lämnas i två versioner: den ena i ett bearbetningsbart format (t.ex. Word), den andra i ett format (t.ex. pdf) som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service. Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Remissvaren kommer att publiceras på regeringens webbplats.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i betänkandet. Om remissen är begränsad till en viss del av betänkandet, anges detta inom parentes efter remissinstansens namn i remisslistan. En sådan begränsning hindrar givetvis inte att remissinstansen lämnar synpunkter också på övriga delar.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Betänkandet kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Remissinstanserna kan utan kostnad beställa tryckta exemplar av betänkandet via ett [beställningsformulär hos Elanders Sverige AB](#).

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria [Svara på remiss \(SB PM 2021:1\)](#). Den kan laddas ned från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se.

Viktoria Ingman
Ämnesråd

Kopia till

Elanders Sverige AB, e-postadress: betankande@elanders.com



Tjänsteskrivelse

2025-09-30

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00610

Remiss: Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet, SOU 2025:67. Dnr LI2025/01130

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna upprättat förslag till remissyttrande över SOU 2025:67
Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet (Dnr LI2025/01130).

Ärendebeskrivning

Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna synpunkter på
slutbetänkandet SOU 2025:67 som behandlar Arlandas roll som nationell
flygplats och dess betydelse för Sveriges tillgänglighet, konkurrenskraft och
beredskap. Betänkandet innehåller förslag på åtgärder för att stärka
Arlandas kapacitet och funktion som internationell hub.

Bakgrund

Arlanda har under de senaste decennierna tappat konkurrenskraft jämfört
med andra nordiska flygplatser. Enligt en rapport från WSP (2025) har detta
medfört produktionsförluster motsvarande upp till 303 miljarder kronor
under perioden 2003–2023. Norra Sverige har drabbats hårdast, med
försämrad tillgänglighet på mellan 46–78 % jämfört med om Arlanda haft
samma utveckling som de nordiska konkurrenterna.

För Umeå, som är en av landets snabbast växande städer och ett nav för
forskning, sjukvård och näringsliv, är flyglinjen till Stockholm en avgörande
länk för både nationella och internationella kontakter.

Sammanfattande synpunkter i remissvaret:

1. Arlandas utveckling är en nationell angelägenhet och måste ses i
relation till hela landets tillgänglighet.
2. Arlandas svaga utveckling har redan medfört stora
produktionsförluster för Sverige, och **norra Sverige är den region
som drabbats hårdast**. Att stärka Arlandas konkurrenskraft är
därför ett nationellt intresse.

Tjänsteskrivelse

Dnr: KS-2025/00610

3. Nationellt bärande linjer, däribland **Umeå–Stockholm**, måste säkras långsiktigt och omfattas av allmän trafikplikt.
4. Regionala flygplatser måste integreras bättre i kollektivtrafiken för att öka tillgänglighet och legitimitet.
5. Robusthet och beredskap kräver att flyget erkänns som en nödvändig del av transportsystemet.
6. Arlanda och Swedavia bör ges ett tydligt uppdrag att leda flygets klimatomställning.

Beslutsunderlag

Remissvar från Umeå kommun gällande SOU Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet (Dnr LI2025/01130)

Beredningsansvariga

Cecilia Aketch Akanga

Beslutet ska skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet genom

li.remissvar@regeringskansliet.se och med kopia till

li.transport.remissvar@regeringskansliet.se märkt med (Dnr LI2025/01130)

Förnamn, Efternamn

Befattning

Cecilia Aketch Akanga

Utvecklingsstrateg



Remissvar från Umeå kommun gällande SOU 2025:67 Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet (Dnr LI2025/01130)

Diarienummer: KS-2025/00610.

Datum: 2025-09-30

Ärende: Remissyttrande – SOU 2025:67 Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet. Dnr LI2025/01130

Umeå kommun välkomnar slutbetänkandet och de föreslagna åtgärderna för att stärka Arlandas tillgänglighet och kapacitet. Rapporten tydliggör att Arlanda är en nationellt strategisk nod som kräver långsiktiga investeringar, samverkan och politisk prioritering. Enligt WSP:s rapport om "Arlandas samhällsekonomiska betydelse" har Arlandas svaga konkurrenskraft redan kostat Sverige mellan 192 och 303 miljarder kronor i produktionsförluster under perioden 2003–2023, och förlusterna riskerar att öka till 56–81 miljarder kronor årligen till 2050 om utvecklingen inte vänds (WSP, 2025). För Umeå är särskilt frågor om regional tillgänglighet, klimatomställning och totalförsvaret av avgörande betydelse.

Arlandas utveckling och nationell tillgänglighet

Arlanda är inte en regional angelägenhet för Stockholm utan en nationell resurs som påverkar hela Sveriges konkurrenskraft, sammanhållning och beredskap. För norra Sverige är Arlanda den huvudsakliga inkörsporten till världen. WSP:s analys (2025) visar att norra Sverige har drabbats hårdast av Arlandas svaga utveckling. I de fyra nordligaste länen var tillgängligheten till flygkapacitet år 2023 **46–78 % lägre** jämfört med om Arlanda haft samma utveckling som de nordiska konkurrenterna.

Om Arlandas internationella roll försvagas riskerar alternativa nordiska hubbar som Helsingfors eller Köpenhamn att ta över trafik. För Umeå och övriga norra Sverige skulle detta innebära längre restider, försämrad tillgänglighet. Det skulle dessutom försvåra förutsättningar för näringsliv, forskning och internationella samarbeten. Den utveckling som finns idag har redan inneburit produktionsförluster upp till 1,2 % av BRP i vissa län (WSP, 2025).

En utvecklad Arlanda gynnar därför inte bara Stockholmsregionen utan hela landet. Utvecklingen måste dock ske med utgångspunkt i inrikesflygets behov – både vad gäller flygplatsens utformning och tillgången till direkta linjestedestinationer.

För att hela landet ska kunna dra nytta av Arlandas roll krävs:

- goda inrikesförbindelser från norra Sverige,
- robusta järnvägs- och vägkorridorer till Arlanda,
- samt att planeringen görs ur ett nationellt, inte enbart Mälardals- eller storstadsperspektiv.

Tillgänglighet till Arlanda och samhällsviktiga flyglinjer

Utredningen fokuserar på Arlandas tillgänglighet, men för Umeå kommun är det viktigt att även de regionala flygplatserna som knyter ihop landet omfattas. Flygplatserna i Umeå, Luleå, Kiruna, Östersund och Visby utgör basen för de nationellt bärande linjerna.

Umeå kommun står bakom förslaget att **linjen Umeå–Stockholm bör omfattas av allmän trafikplikt**, i likhet med övriga utpekade linjer. Detta är avgörande för att säkerställa en robust, långsiktig tillgänglighet för norra Sverige, särskilt i ljuset av osäkerheten på den kommersiella marknaden.

För att dessa flygplatser ska fylla sin funktion krävs även bättre integration med regional kollektivtrafik. I dag saknas ofta smidiga och hållbara transportlösningar till och från flygplatserna, vilket begränsar både resenärernas tillgänglighet och klimatarbetet.

Umeå kommun anser därför att staten bör avsätta resurser för att:

- utveckla kollektivtrafiken till och från flygplatserna,
- skapa hållbara anslutningar till regionala nav och resecentrum,
- och samordna detta arbete med utvecklingen av Arlandas tillgänglighet.

Klimatomställning

Umeå kommun instämmer i att flygets omställning är central för att nå klimatmålen. Staten bör fortsätta stödja utvecklingen av fossilfria bränslen, elflyg och vätgasflyg. Ett livskraftigt inrikesflyg är en förutsättning för att dessa innovationer ska nå marknaden och få genomslag.

Arlanda bör ges förutsättningar att bli en motor i omställningen, med infrastruktur för elflyg, hållbara flygbränslen (SAF), vätgas och fossilfria transporter till och från flygplatsen. Swedavia bör få ett tydligt nationellt uppdrag att leda denna utveckling. Umeå kommun deltar redan i projekt för att främja omställningen, men en starkare nationell styrning och investeringar krävs för att accelerera arbetet.

Robusthet, alternativa transportslag och totalförsvar

De extrema väderhändelserna i september 2025, då översvämningar slog ut järnvägen i Västernorrland och ras gjorde bilvägar obrukbara, visar tydligt transportsystemets sårbarhet. När både väg och järnväg drabbas samtidigt blir flyget det enda realistiska alternativet för att upprätthålla resor, godsflöden och samhällsviktig service.

För en region som Umeå, där avstånden är stora och alternativen få, visar detta behovet av att:

- säkra nationellt bärande flyglinjer som Umeå–Stockholm,

- planera transportsystemet med redundans, där flyget är en integrerad del,
- och beakta beredskaps- och säkerhetsdimensionen i all transportplanering.

Umeå kommun delar även utredningens syn att flyget spelar en central roll i totalförsvaret. För norra Sverige, där väg och järnväg är mer sårbara, är flyget ofta det enda realistiska alternativet för mobilitet och försörjning i kris. Därför måste norra Sverige ges samma prioritet i totalförvarsplaneringen som södra delarna av landet.

Sammanfattande synpunkter

Umeå kommun ställer sig positiv till betänkandets slutsatser och vill särskilt framhålla:

1. Arlandas utveckling är en nationell angelägenhet och måste ses i relation till hela landets tillgänglighet.
2. Arlandas svaga utveckling har redan medfört stora produktionsförluster för Sverige, och **norra Sverige är den region som drabbats hårdast**. Att stärka Arlandas konkurrenskraft är därför ett nationellt intresse.
3. Nationellt bärande linjer, däribland **Umeå–Stockholm**, måste säkras långsiktigt och omfattas av allmän trafikplikt.
4. Regionala flygplatser måste integreras bättre i kollektivtrafiken för att öka tillgänglighet och legitimitet.
5. Robusthet och beredskap kräver att flyget erkänns som en nödvändig del av transportsystemet.
6. Arlanda och Swedavia bör ges ett tydligt uppdrag att leda flygets klimatomställning.

Källor:

- SOU 2025:67. Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet. Infrastrukturdepartementet.

- WSP (2025). Arlanda som motor för Sveriges tillgänglighet och konkurrenskraft. Analysrapport, WSP, Stockholm.



Tjänsteskrivelse

2025-09-29

Kommunstyrelsens
planeringsutskott

Diariennr: KS-2025/00063

KSPLU Informationsärenden 2025

Förslag till beslut

Planeringsutskottet beslutar

att till protokollet notera att utskottet tagit del av informationen

Ärendebeskrivning

- Stadsdirektören informerar

Beredningsansvariga

Elin Pietroni

Beslutet ska skickas till

Förnamn, Efternamn
Befattning

Olov Häggström
Utredare