

Detaljplan för fastigheten Ängslyckan 17 inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ängslyckan 17 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter kan etableras i mindre skala och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **21 mars- 11 april 2025**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet kopplat till buller ska förtydligas i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Hälsa och säkerhet – buller

Planbeskrivningen anger att planområdet inte utsätts för bullernivåer överstigande gällande riktvärden, detta enligt övergripande kommunal bullerkartering. Ingen bullerutredning har därför utförts.

Planområdet är skyddat från buller från väg 503 genom den vall som finns mellan vägen och planområdet. Det bör framgå om den kommunala bullerkartering som planbeskrivningen hänvisar till har utförts med hänsyn till befintlig vall och om uppskattade värden enbart gäller marknivån.

Detaljplanen medger en byggnad i fem våningar med högsta nockhöjd om 18 meter. Det måste utredas om bullervallen också avskärmar de övre våningsplanen eller om dessa riskerar att utsättas för buller. Det kan inte

uteslutas att buller från väg 503 färdas över bullervallen och leder till för höga nivåer på de övre våningsplanen.

Övrigt

Kulturmiljö

Området i anslutning till planområdet karaktäriseras av småskalighet i form av bebyggelse i primärt två till tre våningar. Detaljplanen tillåter bebyggelse i fem våningar i hörnet Sandbackavägen/Hyggesvägen, vilket avviker från områdets huvudsakliga karaktär. En risk med att fortsättningsvis tillåta högre höjder är att det på sikt kan komma att urholka områdets småskaliga karaktär och därmed försvåra läsbarheten.

Länsstyrelsen vill också uppmärksamma på att det inte finns någon reglering om installationer m.m. ovanför högsta nockhöjd, vilket kan riskera att eventuella installationer m.m. ovan nock på tillkommande bebyggelse gör att byggnaden upplevs som betydligt högre än reglerat.

Kommentar

En trafikbullerutredning har gjorts som visar att riktvärdena underskrids för samtliga fasader. Utredningen visar även att riktvärdena för uteplats i markplan underskrids. För balkonger som anordnas mot norr och söder kan skärmväggar ordnas mot väster. Om balkonger anordnas mot väster där riktvärdet för uteplats överskrids, behöver en uteplats i markplan anordnas för att tillgodose behovet av en ordnad uteplats i bullerskyddat läge.

Området västerut utmed väg 503, kommer på sikt att ändras och planläggas för en mer stadsmässig karaktär med bebyggelsestruktur med högre täthet. Kommunens bedömning är därför att det nya flerbostadshuset med dess placering i utkanten av kvartersbebyggelsen, inte riskerar att Sandbackas småskalighet påverkas i utsträckning som inte kan anses acceptabel, även med tanke på Umeås pågående stadsutveckling i stort.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttingsåtgärder eller skydda relekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Telia som nätägare.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning

Under genomförandefrågor:

Lägg gärna till Fastighetsrättsliga frågor: Planen berör de två fastigheterna Ängslyckan 17 (kvartersmark) och Stadsliden 2:1 (allmän platsmark). Planen medför ingen förändring av fastighetsindelningen.

Under Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare nämns gemensamhetsanläggningar vilket ej är nödvändigt i detta fall då planen inte tvingar någon fastighetsbildning.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Tekniska nämnden, Gator och parker

I planbeskrivningen är det otydligt var det planeras entré till femvåningshuset.

För att förhindra att sophämtning sker på gaturmark föreslås att soprum byggs i marknivå (mot gatan) på femvåningshuset med en utgång mot Hyggesvägen. En sådan lösning skulle göra att renhållningsarbetaren själv kan dra ut och in tunnorna och tömma.

Hur säkerställs att det finns tillräckliga ytor för cykelparkering? Saknas redovisning om hur cykelparkering enligt norm uppfylls.

I och med korsningen gång- och cykelvägen Sandbackavägen och Hyggesvägen är det viktigt att siktkraven på 10x10 meter följs (10 meter längs Sandbackavägen och 10 meter längs Hyggesvägen). Inom denna siktriangel får ej föremål högre än 80 centimeter finnas.

Bra att samlad in- och utfart bibehålls. In- och utfarten till planområdet bör ej vara bredare än 5,5 meter.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att största bredd på utfarter är 5,5 meter.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om cykelparkeringar och på plankartan regleras yta för komplementbyggnad där cykelskärmtak är möjligt att anordna.

Var entré till byggnader placeras och utformning av miljöhuset regleras inte i detaljplanen, utan i senare bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeåregionens brandförsvar

Utrymningsföresättningar

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. Uppställningsplatser för höjdfordon behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

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

Umeåregionens brandförsvar rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Kommentar

Direkt söder om det nya flerbostadshuset reglerar detaljplanen yta för parkeringar, som även kan fungera som uppställningsplats för utryckningsfordon. Utformning av trapphus hanteras i bygglovsprövningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå energi AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Avfall och återvinning

Som det framgår i planbeskrivningen saknas vändmöjlighet inne på fastigheten, vilket ställer krav på att fastighetsägaren drar fram soptunnorna inför tömning. Det får inte finnas trottoarkanter eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Vakin föredrar att en angöringsficka för sopbilen planeras in i anslutning till uppställningsplatsen för soptunnorna.

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

I övrigt förutsätter vi att Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Vatten och avlopp

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

Övrigt:

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

Kommentar

Det bedöms inte nödvändigt att reglera andelen genomsläpplighet med hänsyn till att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet inte kommer öka nämnvärt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Samfällighet Ängslyckan 10

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild

Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bl.a. för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av

carport/förråd för våra fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet

Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, ljud m.m.

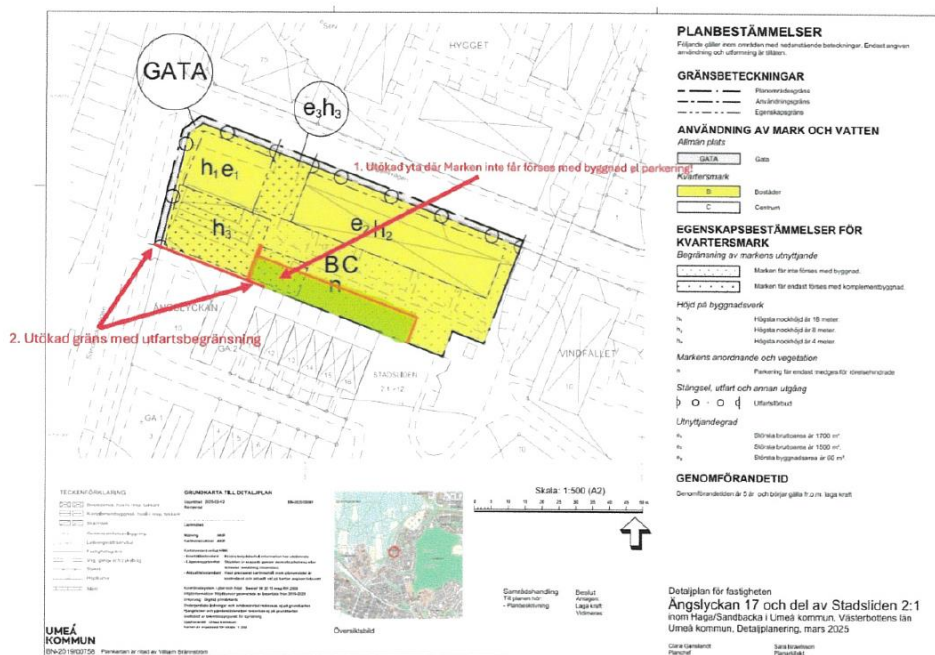
De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befärar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befärar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden

Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Boende på Sandbackavägen 18 A-F, Fastighetsägare Ängslyckan 11–16 samt ingående samfällighet Ängslyckan 10.

Kommentar

Stads- och landskapsbild

Efter samrådet har ytan för parkering och komplementbyggnader (korsmark) direkt söder om byggrätten för det nya flerbostadshuset omfördelats så att carport, garage eller annan komplementbyggnad inte tillåts norr om radhuslängan. Därtill har avståndet mellan korsmarken och fastighetsgränsen i söder utökats och ingen bilparkering tillåts närmare än två meter från fastighetsgränsen.

Kommunen bedömer att det nya flerbostadshus på sikt kommer att bli en naturlig övergång till mer stadsmässig bebyggelse som planeras utmed väg 503. Bedömningen är att planförslaget följer de intentioner som *Fördjupning för Umeå (FÖP)* synliggör, att tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras inom denna radie. Fördjupningen beskriver ett antal riktlinjer som bör vara utgångspunkter för komplettering av bebyggelse i redan befintliga miljöer.

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Planen möjliggör för antalet bilparkering enligt beslutad parkeringsnorm, där även antalet gästparkeringar per lägenhet beräknas och yta i

detaljplanen avsatts. Det är inte plantekniskt möjligt att förlägga utfartsförbud mot kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att tydliggöra att utfart mot samfälligheten Ängslyckan 10 inte är tillåtet. Om carport eller garage uppförs, kommer det inte heller vara tekniskt möjligt att otillåtet köra ut över fastighetsgränsen.

Detaljplanen möjliggör för att ett nytt miljöhus som tillgodoser behovet för både det befintliga och nya flerbostadshuset. Snö ska omhändertas inom den egna fastigheten och det är fastighetsägarens ansvar att se till att snö inte läggs upp eller rasar ned på annans fastighet.

I detaljplanen regleras ytan söder om befintligt flerbostadshus som prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras inom området. Därtill regleras ytan med en bestämmelse om att ingen bilparkering medges. Norr om radhuslängan reglerar planen prickmark, att inga byggnader får uppföras samt att endast parkering för rörelsehindrade får medges. Detta för att tillgodose avståndskravet mellan parkering för rörelsehindrade och entré. Behovet av parkeringar för rörelsehindrade är beräknat till två stycken.

Hälsa och säkerhet

Efter samrådet har ytan för parkering och komplementbyggnader (korsmark) direkt söder om byggrätten för det nya flerbostadshuset omfördelats så att carport, garage eller annan komplementbyggnad inte tillåts norr om radhuslängan. Det innebär att det inte blir möjligt att parkera närmare än två meter från fastighetsgränsen.

Skyddsrum regleras inte i detaljplaner.

Fastighetsägaren ansvarar för att minska störningar under byggtiden.

Sol- och skuggförhållanden

Kommunen bedömer att skuggstudien inte behöver kompletteras då planförslaget efter samrådet har ändrats och inga komplementbyggnader blir möjliga att anordna direkt norr om radhuslängan.

Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Yta för parkering och komplementbyggnader (på plankartan reglerat med korsmark) har omfördelats så att inga komplementbyggnader, carport eller garage tillåts framför radhusen söder om fastigheten.
2. Det är inte plantekniskt möjligt att förlägga utfartsförbud mot kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att tydliggöra att utfart mot samfälligheten Ängslyckan 10 inte är tillåtet.

Yttrandet bedöms delvis 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 rll 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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintligt 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.

Yttrande 1

Jag har bott på Sandbacka i 18 år och har trivts med att bo i en lugnare del av stan. Vi flyttade hit för att bo i en lugnare gemenskap utanför centrum. Vad jag uppfattar så vill ni göra Sandbacka till ett mindre centrum, något som endast kommer ta bort denna hemtrevliga känsliga som vi i området har. Hoppas ni tar in åsikter från oss som bor här och förslagsvis kan bygga detta centrum någon annanstans.

Kommentar

Kommunens bedömning är att genom att möjliggöra för centrumverksamheter stärks stadsdelarna och bidrar till stadsnära servicefunktioner. På sikt kommer även området kring väg 503 och Sandbackavägen att förändras och ges en mer stadsmässig karaktär, varför bedömningen är att centrumverksamheter inom aktuellt planområde då kan bli aktuellt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 2

Det känns väldigt tråkigt att ni ska bygga 5 vån hus! Det blir inge sol för oss och det kommer leva om så fruktansvärt mycket varje dag!!! Och sen tänker jag på kvalitet av huset som ni vill bygga, om asfalten håller inte i området så kommer huset inte hålla att stå där! Massor av stora trä som är i närheten och dom har rötter som förstär allt! Sen blir det väldigt dåligt för bilister som kör/svänger mot Hyggesvägen (synlighet och högerregeln) hur ska man se bilarna? Nå väldigt dåligt planering av plats ni valde att bygga på!!!

Kommentar

Byggrätten för det nya flerbostadshuset är placerad på mark som idag är hårdgjord och tillför trafikändamål, ingen grönska behöver således tas i anspråk för att möjliggöra byggnationen. Avseende utfarten kommer den att behållas i befintligt läge mot Hyggesvägen. Under byggtiden finns risk för störningar såsom buller och damm, detta är dock under begränsad tid och bedöms inte vara av den karaktär att det genererar en betydande olägenhet för närboende. Byggnadstekniska lösningar är inget som omfattas av detaljplanläggningen, utan det hanteras i den efterföljande bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 3

Jag har en ljus och solig utsikt mot Hyggesvägen. Om det kommer att byggas bostadshus högre än de befintliga så kommer det att försämma mitt och mina grannars boende avsevärt. Solen kommer att skymmas av ett högre hus och det känns oacceptabelt. Dessutom passar inte högre hus in i området som enbart består av lägre byggnader vilket gör Sandbacka till ett sådant trivsamt område.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 2 samt kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 4

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild

Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer

att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O, detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för några vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Sol- och skuggförhållanden

Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



3. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
4. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 5

Jag har syndpunkter ang höjd på byggnaden, vill inte att detta ska skymma min syn för sol, har en uteplats mot Hyggesvägen, tillbringar mycket tid där och betyder därför mycket för mig, hur mycket högre kommer den nya byggnaden bli jämför med den nu varande huset?

Kommentar

Planen möjliggör för ett nytt flerbostadshus i fem våningar på mark som idag fungerar för trafik- och parkeringsändamål. Inom planarbetet har en skuggstudie tagits fram och i planbeskrivningen illustreras skuggningen vid ett antal utvalda tidpunkter. Bedömningen är att det nya flerbostadshuset inte skuggar omgivande bebyggelse i större utsträckning att det kan innebära en betydande olägenhet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 6

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild

Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämra livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O, detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nära vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet

Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

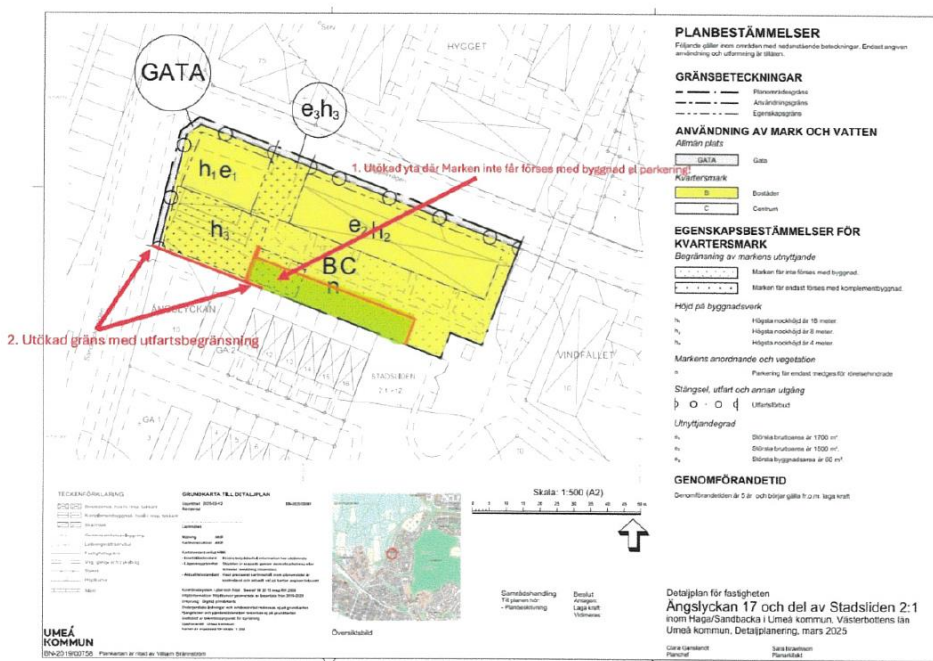
De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befärar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befärar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden

Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 7

Om en 4m hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning. Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning: 1. Utöka yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta) 2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns). Vi är flera som jobbar obekväma arbetstider och behöver sova under dagarna efter nattjour. Att vara så pass nära granne till en byggarbetsplats under så pass lång tid skulle allvarligt försämra livskvaliteten. Vidare har vi noterat sprickor i

källarna och även på övervåningen. Konstruktionen av ett nytt höghus med de moment det innebär så pass nära skulle kunna orsaka skador på våra hus. Vi anser således att kommunen ska tydligt redovisa hur man säkerställer att våra hus ej kommer ta skada av exv pålning, eller generell bebyggnad av denna karaktär och mått så pass nära.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 2 samt kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 8

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild

Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämma livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. O,

detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införas enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/föråld för några vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet

Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

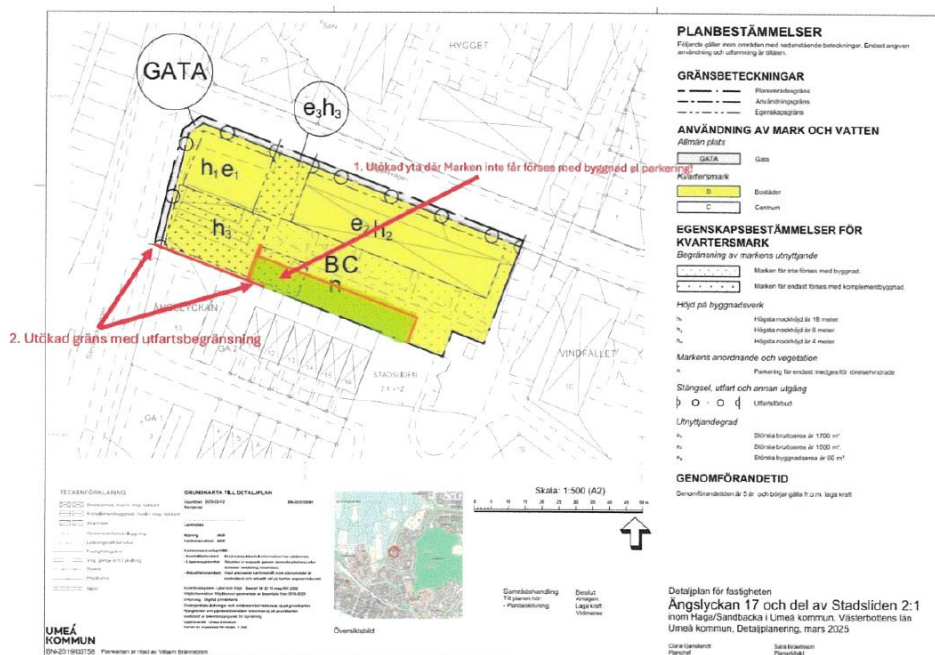
De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befarar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befarar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden

Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Yttrande 9

Bygg inte så trångt. Inte mycket utrymme för detta hus. Passar inte in med en hög byggnad där det bara finns låga hus. 1-2 våningar – förfulande av Sandbacka.

Kommentar

På sikt kommer området kring väg 503 och Sandbackavägen att förändras och ges en mer stadsmässig karaktär. Kommunen bedömer därmed att det inom aktuellt planområde är lämpligt att pröva en högre bebyggelse. Bedömningen är att det nya flerbostadshuset inte dominerar den stadsbild som finns på Sandbacka idag även om den kan ses som ett främmande inslag i och med att en högre höjd än omgivande bebyggelse tillåts.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 10

Vi är generellt emot att etablera höghus i nuvarande låghusområde. Vi anser att det vore bättre att fullfölja planen att bebygga området mellan nuvarande Sandbackavägen mot väg 503 än att förtäta befintliga fastigheter.

Stads- och landskapsbild

Nuvarande bebyggelse söder om Ängslyckan 17 är ett lugnt radhusområde med trädgårdar. Vi hävdar att en höghusetablering där väsentligt kommer att förändra nuvarande stadsbild och försämma livet för de boende. Ett höghus där passar helt enkelt inte in i stadsbilden i vårt närområde. Vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F har en liten obebyggd tomtremsa som gränsar direkt mot Ängslyckan 17. Ytan används bla för att sitta ute och inta måltider, grillning, trädgårdsodling m.m. Miljön där kommer att bli mindre attraktiv om höghus och parkeringsplatser etableras i dess omedelbara närhet.

Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att fastigheterna Sandbackavägen 18 A och B ges samma förutsättningar som fastigheterna Sandbackavägen C-F, dvs att den obebyggda, angränsande remsan på Ängslyckan 17 sträcks ut och ges samma utformning för alla fastigheter (se punkt 1 på bifogad karta).

Motorfordonstrafik, parkering, snöröjning

Hos oss finns det oro för att ett utökat antal lägenheten med brist på parkering sett till antalet lägenheter kan medföra att boende ställer bilar på vår parkering Ängslyckan 10. Vi har redan problem med det och känner att det problemet kan eskalera.

Nuvarande parkering och körbara ytor inbjuder till att bilförare från Ängslyckan 17 genar via Ängslyckan 10. På grund av detta har boende vid Sandbackavägen 18 A-F tvingats sätta upp staket för att förhindra att motorfordon olovligt nyttjar Ängslyckan 10s parkeringsinfart. Om parkering anläggs nära vår fastighetsgräns finns risk att vår infart fortsätter att missbrukas. Om detaljplanen antas trots våra protester kräver vi att utfartsbegränsning införs enligt bifogad karta.

Våra sopkärl är placerade i norra delen av vårt garage. Vi har vid flera tillfällen ertappat personer från Ängslyckan 17 som olovligt använder dessa kärl. Om en ny parkering anläggs i nära anslutning till våra sopkärl finns risk för att detta missbruk ökar.

Vi betvivlar att snöröjning av tänkt parkering kan utföras utan att snö styrs över till vår samfällighet/infart. Snöröjare på Ängslyckan 17 har redan idag begränsade möjligheter att styra undan snön. Uppförande av carport/förråd för nära vår fastighetsgräns gör dessutom att snö från dess tak faller ned på vår infart eller de närmaste radhustomterna.

Att inte förbjuda parkering eller byggnation i närheten av norra långsidan av vår radhuslänga Sandbackavägen 18 A-F kommer medföra många negativa konsekvenser för oss som vistas där. Även under byggtiden kommer det att bli negativa konsekvenser i form av ökat buller, damning och avgaser om inte den ytan fredas. Att tillåta fordon närmast denna yta innebär att vi inte längre kan vistas där i en lugn avgasfri miljö som det är idag.

Hälsa och säkerhet

Att etablera parkering i direkt angränsning till vår norra fastighetsgräns kommer att kräva avgränsning i form av utfartsbegränsning samt att parkering ej etableras närmare fastighetsgräns än 3 m. Vi anser att det helt olämpligt att tillåta biltrafik och etablera parkeringsplatser alltför nära radhuslängan med hänsyn till eventuell bilbrand, bilars avgaser, oljud m.m.

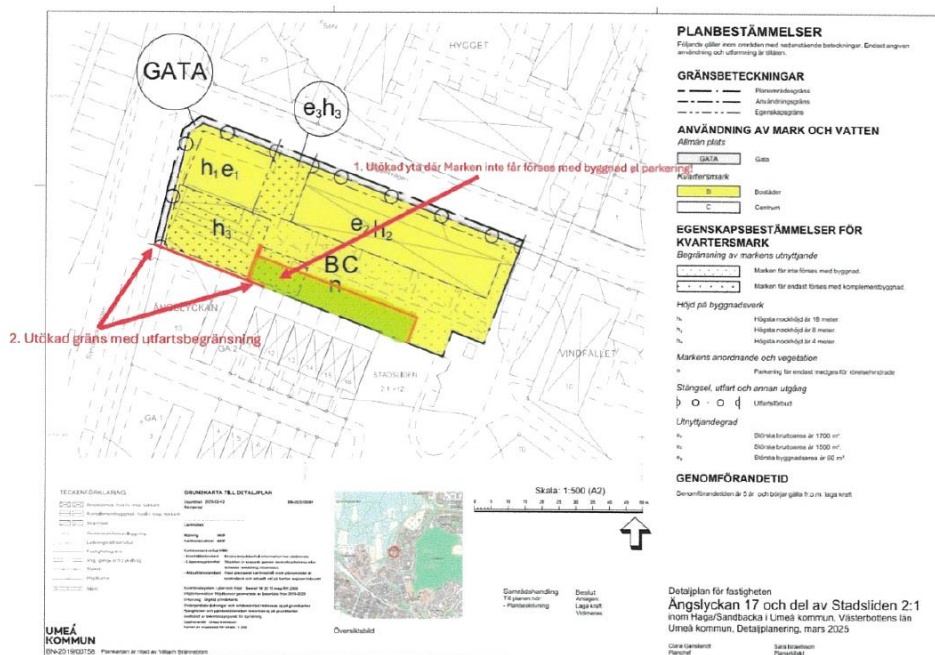
De relativt nybyggda punkthusen med hyreslägenheter högre upp på Sandbackavägen i kurvan uppe vid begravningsplatsen har medfört en påtagligt ökad kriminalitet i det närområdet. Vi befärar att ett ökat antal hyreslägenheter på en liten yta kan medföra detsamma för vårt närområde.

Vi ser inte i planförslaget att ni tagit med det ökade behovet av skyddsrum.

Under byggtiden finns en mycket begränsad yta inom fastigheten för byggmateriel och maskiner. Vi befärar att vårt närområde under flera år kommer att störas av buller, damning och byggverksamhet.

Sol- och skuggförhållanden

Ytan mot Ängslyckan 17s fastighetsgräns är begränsad. Om en 4, hög carport uppförs där kommer ljusinsläppet på vår norrsida, främst Sandbackavägen 18 A och 18 B, att minska. Den sol- och skuggstudie som genomförts tar ej hänsyn till en sådan markanvändning.



Vårt krav på anpassning av föreslagen detaljplaneändring enl. planritning:

1. Utökad yta där marken inte får förses med byggnad el parkering (grön yta)
2. Utökad gräns med utfartsbegränsning (rödmarkerad gräns)

Kommentar

Se kommentar till yttrande från samfällighet Ängslyckan 10.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan:

- Har kompletterats med bestämmelse om största bredd på utfarter.
- Har kompletterats med en bestämmelse om att parkering inte får medges på delar av prickmarken.
- Har reviderats avseende ytor för parkering och komplementbyggnader.

Planbeskrivningen:

- Har reviderats avseende fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor.
- Har reviderats avseende trafikbullernivåer.
- Har kompletterats avseende cykelparkeringar.

Tillkommande/reviderade utredningar:

- Trafikbullerutredning

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2025

Denna handling har godkänts av t.f. planchef Harry Bertilsson med planarkitekt Sara Israelsson som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.