

Detaljplan för fastigheten Vindfället 9 m. fl.

inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning- Granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2020/01401
Mars 2025				
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 435, 2020-12-16	Detaljplan påbörjad: 2023-03-29	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



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 inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden.

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.

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	3
Samrådskrets	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Kommunala ställningstaganden	5
Riksintressen.....	11
Miljö kvalitetsnormer	11
Undersökning av miljöpåverkan.....	13
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	14
Mark- och vattenanvändning	14
Kulturmiljö	25
Geotekniska förhållanden	27
Social miljö <i>Service</i>	28
Teknisk försörjning.....	33
Hälsa och säkerhet	36
Genomförandefrågor	41
Organisatoriska frågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Tekniska frågor	43
Ekonomiska frågor.....	43
Medverkande	44
Källor	44
Bilaga	45
Planbestämmelser med lagstöd	45

Figurförteckning

- Figur 1. Planområdet (fastigheten Vindfället 9) i förhållande till Umeå Centrum
- Figur 2. Karta med samrådskretsen markerad
- Figur 3. Strategier för hållbar tillväxt från kommunens översiktsplan
- Figur 4. Befintlig plan för Sandabrånet, Umeå kommun
- Figur 5. Befintlig plan inzoomad på planområdet
- Figur 6. Tomtindelning för del av kvarteret Vindfället från 1971
- Figur 7. Sandbackadammen och dess park,
- Figur 8. Stadsstruktur inom Sandabrånet strax utanför planområdet.
- Figur 9. Huvudbyggnad för fastigheten Vindfället 9 sedd från fastighetens parkering
- Figur 10. Sandbackas årsringar
- Figur 11. Befintlig innergård för fastigheten Vindfället 9.
- Figur 12. Fasad mot Hyggesvägen i tidstypiskt 1970-tals tegel, huvudbyggnad
- Figur 13. Situationsplan med möjlig utformning av fastigheten Vindfället 9
- Figur 14. Planens byggstenar och dess kvadratmeter
- Figur 15. Påbyggnad med två våningar och befintlig bebyggelse sedd från Hyggesvägen 8
- Figur 16. Påbyggnad med två våningar och befintlig bebyggelse sedd från Hyggesvägen 19
- Figur 17. Påbyggnad med två våningar och befintlig bebyggelse sedd från Norra Ersmarksgatan 69
- Figur 18. Utblickar mot Vindfället 9, förslag till påbyggnad i två våningar och befintlig bebyggelse
- Figur 19. Exempel på påbyggnad inom Teg. Kulörexempel från värdbyggnad Vindfället 9
- Figur 20. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från Hyggesvägen
- Figur 21. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från innergården
- Figur 22. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från innergården
- Figur 23. Grönstruktur och rekreation inom Sandbacka
- Figur 24. Geologi inom planområdet
- Figur 25. Befintlig parkering inom fastigheten
- Figur 26. Möjlig placering av komplementbyggnad/miljöhus
- Figur 27. Bullerkartläggning, dygnsmedelvärden, vägbuller 2016
- Figur 28. Bullerkartläggning, maximal ljudnivå, vägbuller 2016
- Figur 29. Antalet soltimmar på fastigheten Vindfället 9, 20 mars, vårdagjämnin
- Figur 30. Översvämningsrisk inom Vindfället 9

Tabellförteckning

- Tabell 1. Kemisk och ekologisk status för vattenförekomst.
- Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

Beskrivning av detaljplanen

Planens syfte

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

Plandata

Stadsdel	Sandbacka
Planområdets area	Cirka 2500 kvadratmeter
Avstånd till Rådhusorget	1,7 kilometer
Markägoförhållanden	Privat ägo

Planområdet är beläget ca 1,7 kilometer från Umeå centrum, se figur 1 nedan.



Figur 1. Planområdet (fastigheten Vindfället 9) i förhållande till Umeå Centrum

Planens huvuddrag

Detaljplanen för Vindfället 9, del av Stadsliden 2:1 och del av Vindfället S:1 tas fram för att möjliggöra en förtätning inom stadsdelen. Den tillkommande exploateringen föreslås bli en påbyggnad av befintligt flerbostadshus med ytterligare två våningar, till ett flerbostadshus om sammanlagt fyra våningar, alternativt en nybyggnad i maximalt fyra våningar. Påbyggnaden är tänkt att ge ett tillskott av 12 lägenheter.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och svarar väl mot att kommunen ska växa till 200 000 invånare. Strategin om förtätning på befintliga fastigheter inom fem-kilometersstaden är vägledande.

Detaljplanen har goda kopplingar till kollektivtrafik och området är väl utbyggt med gång- och cykelvägar, där hållbara färdsätt är möjliga. Planförslaget ger förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och tillräckliga ytor för lek och vistelse kan tillskapas inom planområdet. Parkering kan lösas med markparkering i den sydöstra delen av planområdet.

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå (FFU) anger att ny bebyggelse kan vara högre och tätare där så är lämpligt. För stadsdelen Sandbacka anger den fördjupade översiktsplanen att befintliga kvarter gradvis bör kunna förtätas med nya bostäder och lokaler. En förtätning, med påbyggnad har gjorts på grannfastigheten Vindfället 10 omkring år 2000 och ett ytterligare detaljplanearbete med bostadsbyggnader i fyra-fem våningar planeras på fastigheten Ängslyckan 17 inte långt från planområdet. Förtätningen av aktuellt planområde, medför i sitt sammanhang därför att påbyggnaden med två våningar inte framstår särskilt dominerande och negativt avvikande i området.

De högresta tallar som finns inom fastigheten bör i största möjliga mån sparas då de är karaktäristiska för området. Tallarna bedöms kunna bidra till en trivsam och lekfull innergård samt fylla god funktion för dagvattenhanteringen och även vara gynnsam för mikroklimatet.

Detaljplanen berör inga riksintressen och planen anses inte ha negativ inverkan på miljökvalitetsnormerna. Detaljplanen kan därför anses vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar i huvudsak privat mark, vilken planläggs som kvartersmark för bostäder, [B]. Byggrätten är placerad på samma plats som befintlig bostadsbyggnad. Därutöver får det inom planområdet uppföras byggnader som komplement till användningen bostäder. Kvartersmarken omfattar fastigheten Vindfället 9 och del av fastigheten Vindfället S:1 som avser servitut (24-IMI-72/7680.1) för in- och utfart.

Allmän platsmark

Den allmänna platsmarken avser del av fastigheten Stadsliden 2:1, område 12. Detaljplanen reglerar allmän platsmark och bekräftar befintliga förhållanden för Hyggesvägen [GATA].

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Samrådsredogörelse, januari 2025
- Skuggstudie, september 2024, reviderad december 2024
- Konstruktionsberäkning, för påbyggnad, september 2024

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2022 med Focus Detaljplan 2022 och "BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml."

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådskrets med grön streckad linje. Den vita streckade linjen, utgör planområdet. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevtuskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 2. Karta med samrådskretsen markerad med grön streckad linje. Planområdet är inom vit streckad linje. (Ej skalendig).

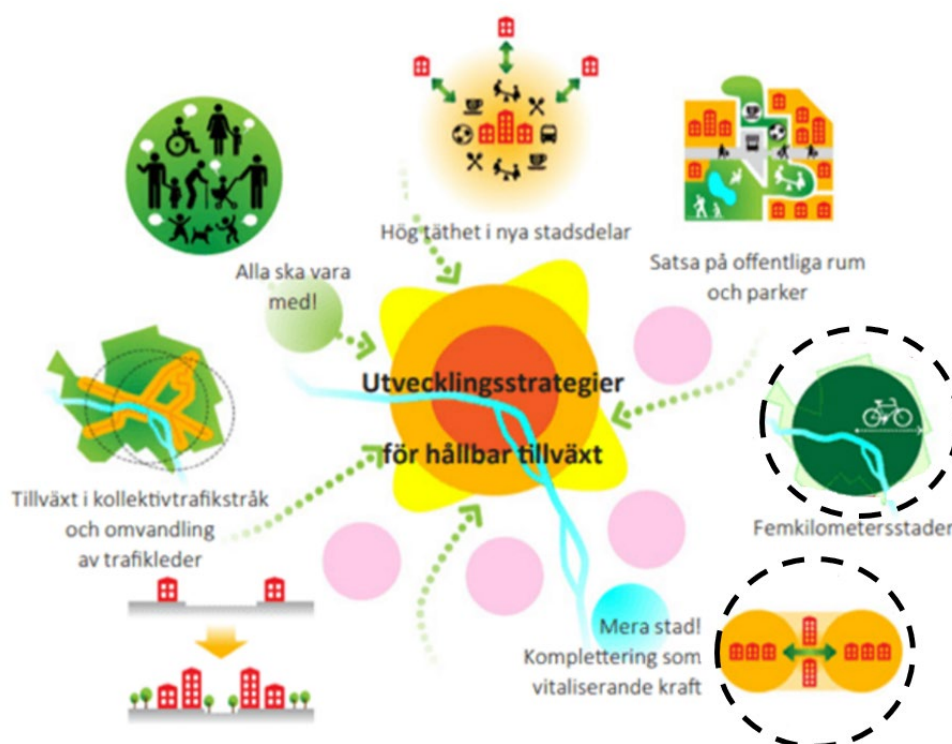
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Fördjupning för Umeå (FFU)¹, planen är aktuell

En av de i översiktsplanen utpekade utvecklingsstrategierna för hållbar tillväxt, "Femkilometersstaden – den täta staden!" är av särskild vikt för denna detaljplan. Utvecklingsstrategin syftar till att Umeås tillväxt, så långt som det är möjligt, bör samlas inom två femkilometersradier, en från stadskärnan och en från universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stads bedöms bland annat minska transportbehovet och gynna hållbart resande. Planområdet är beläget inom båda dessa radier. Umeå kommuns utvecklingsstrategier framgår av figur 3 nedan.



Figur 3. Strategier för hållbar tillväxt från kommunens översiktsplan.

En annan vägledande strategi är strategin "Mera stad!" som innebär att komplettering av befintliga bostadsbestånd ska användas som en vitaliserande kraft för stadsutvecklingen. Strategin innebär också att kommunen ska planera för att komplettera staden genom att lägga nya stadskvarter intill gamla och därigenom

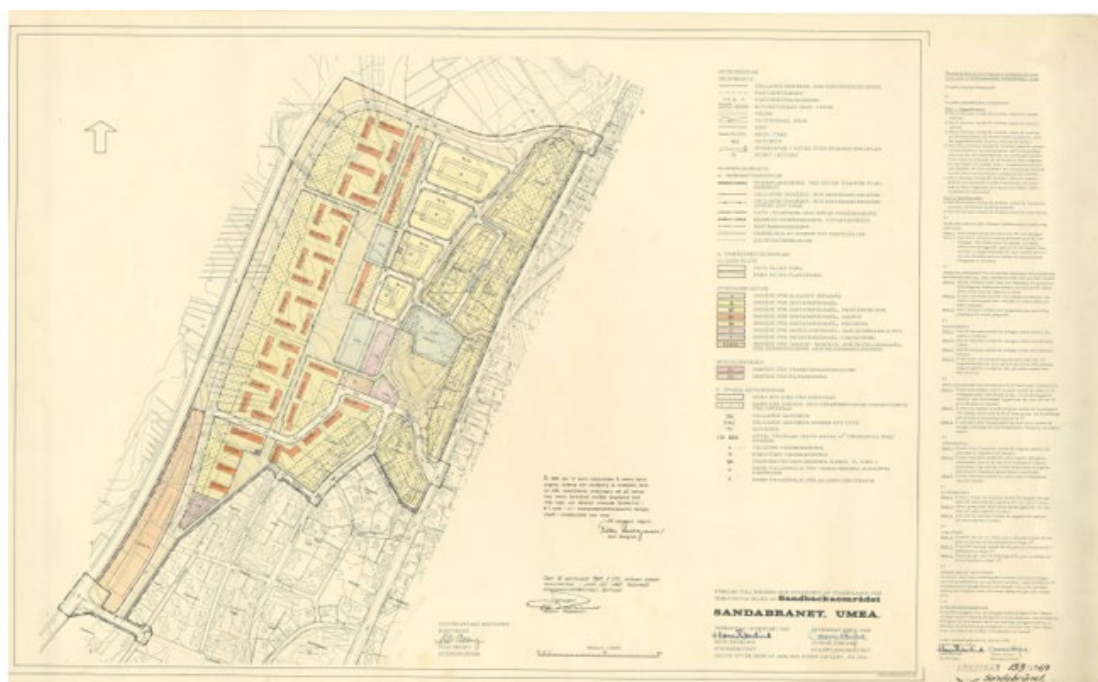
¹ Översiktsplan, Fördjupning för Umeå, antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framför allt i centrum. "Mera stad" uppnås bland annat genom att ibland bygga högre hus där så kan vara lämpligt utan att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska "passiva" områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, dess strategier (se figur 3 på föregående sida) och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheten Vindfället 9 är planlagt sedan tidigare, planområdet omfattas av en stadsplan. Stadsplaner har efter 1987 kommit att motsvaras av detaljplaner. Planen som berör fastigheten Vindfället 9 heter "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nordvästra delen av Sandbackaområdet, Sandabrånnet. (2480K-P133/1969).", se figur 4 nedan.

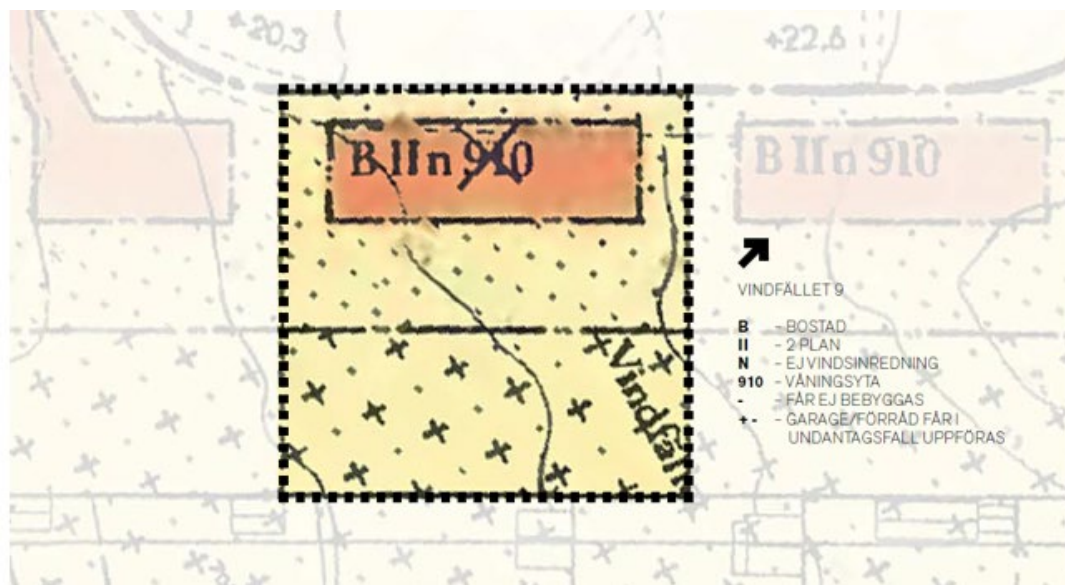


Figur 4. Befintlig plan för Sandabrånnet, Umeå kommun²

Den befintliga stadsplanen reglerar (i det som gäller denna plan) bebyggelse i två våningar, med en sammanlagd bruttoarea, (BTA) om 910 kvadratmeter. Utöver det får knappt halva planområdet upplåtas till mark där garage- och förrådsbyggnad får uppföras. Området är avsett för bostadsändamål.

²Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nordvästra delen av Sandbackaområdet, 2480K-P133/1969

Den nya detaljplanens gränser påverkar befintliga plangränser i detaljplanen för Sandabrånet på så sätt att den häriföreslagna detaljplanen för fastigheten Vindfället 9 ersätter den befintliga planen i dessa delar. Figur 5 nedan visar en inzoomning av gällande detaljplan och vad den medger för bebyggelse.



Figur 5. Befintlig plan inzoomad på planområdet Källa: Illustration från planansökan

Tomtindelning

Planområdet omfattas av en tomtindelning för del av kvarteret Vindfället.³

Tomtindelning är en äldre typ av plan som fanns innan ÄPBL trädde i kraft. Tomtindelningen reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser.

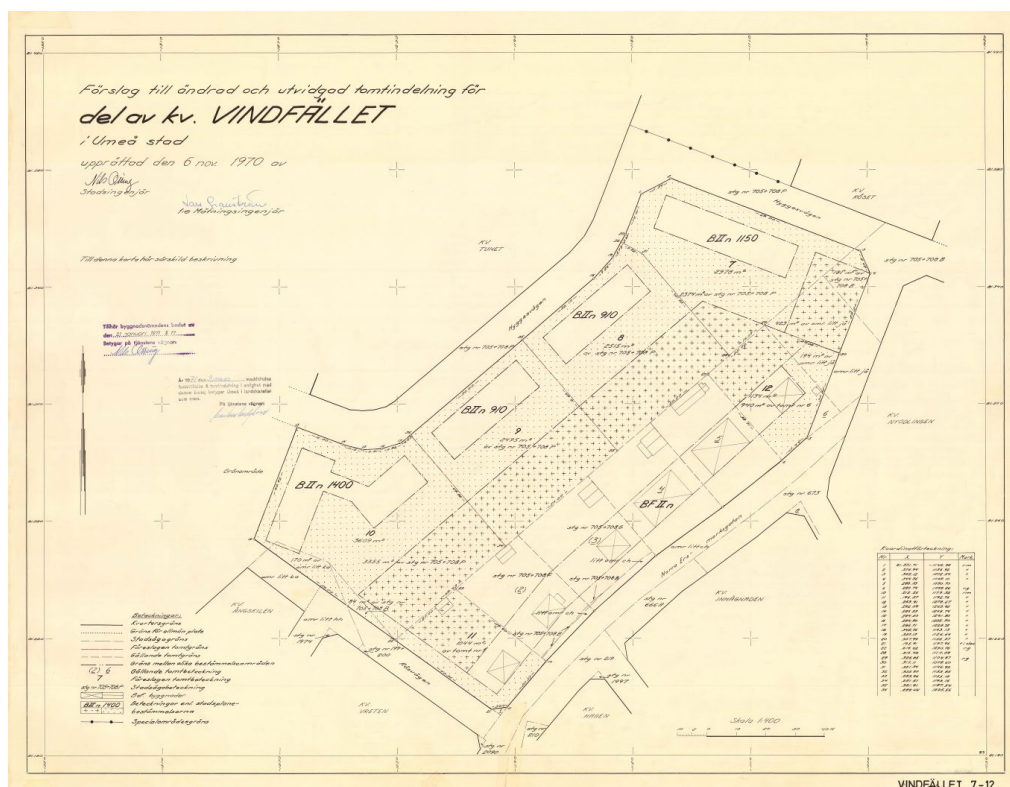
För att ändra eller upphäva en tomtindelning krävs en ändring av detaljplanen. Med planläggningen av denna plan upphör befintliga tomtindelningsbestämmelser att gälla. Detaljplanen och framtida fastighetsbildning reglerar fastighetens förhållanden.

Fastighetsbildning får inte stå i strid mot tomtindelningar och en fastighet måste överensstämma med tomtindelningen för att utgångsläget ska vara planenligt. Detta detaljplaneförslag innebär ingen förändring av tomtstorlek.

I och med att tomtindelningen utgår när aktuell detaljplan får laga kraft, blir det även möjligt med 3D-avstyckning eller avstyckning av fastigheten.

³ Förslag till ändrad och utvidgad tomtindelning för del av kvarteret Vindfället, Umeå stad 1970, 2480K-20/1971

Tomtindelningen upphör som planbestämmelse för fastigheten Vindfället 9 i samband med antagandet av denna detaljplan, se tomtindelningen i figur 6 nedan.



Figur 6. Tomtindelning för del av kvarteret Vindfället från 1971

Planbesked

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. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-16, § 435 att inleda planläggning för fastigheten Vindfället 9.

Kommunala beslut i övrigt

Här listas kommunala beslut som berör aktuell detaljplan och som inte omfattas av Översiktsplan, Fördjupad översiktsplan, Tematisk översiktsplan, Detaljplan eller planprogram. Berört beslut, program eller strategi sammanfattas under respektive punkt.

Kollektivtrafikprogram⁴ (2021)

År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor inom Umeå tätort ske med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och

⁴ Kollektivtrafikprogram för Umeå kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2021-10-25

åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.

Byggnadsordning för Haga-Sandbacka⁵ (2004).

I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden pekas ut och beskrivs. Fastigheten Vindfället 9 ligger i utkanten av den sammanhållna miljö som betecknas som Sandabrånet.

Cykeltrafikprogram⁶ (2018).

Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.

Anvisningar för avfallshantering och återvinning⁷ (2024).

Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Anvisningarna säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

Parkeringsnorm⁸ (2018, reviderad 2024).

Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Dagvattenprogram⁹ (2022).

Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Programmet beskriver också hur Umeå kommun ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

⁵ Byggnadsordning för Haga/Sandbacka - ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag, Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, november 2006.

⁶ Cykeltrafikprogram för Umeå. Beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-18.

⁷ Anvisningar för avfallshantering och återvinning, version 1., 2024

⁸ Parkeringsnorm för Umeå kommun. Godkänd av byggnadsnämnden 2017-12-13. Antagande av kommunfullmäktige 2018-03-26.

⁹ Dagvattenprogram för Umeå, 2022. Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31

Umeå stadsdelar – så står det till!¹⁰ (2020)

Den sociala stadsrumsanalysen "Umeå stadsdelar – så står det till" är en kartläggning och beskrivning av stadsdelarna som bygger på intervjuer med stadsdelens boende. En "turné" gjordes under framtagandet av stadsrumsanalysen där kommunens alla stadsdelar besöktes med kommunens dialogcykel. Medborgare gavs möjlighet att direkt i dialog med kommunens tjänstepersoner tycka till om sin stadsdel.

Grönområden i och i närheten av planområdet

I relativt nära anslutning till planområdet finns Sandbackadammen. Parken runt Sandbackadammen domineras av större barrträd. I parken finns i ordningställda rastplatser och promenadvänliga stigar. Direkta kopplingar från planområdet till parken ingår inte att hantera i denna detaljplan. Planförslaget påverkar inte heller tillgängligheten till park- och grönområden i närområdet. Ett kollage över grönområdet, Sandbackadammen illustreras i figur 7 nedan.



Figur 7. Sandbackadammen och dess park, Källa: Google Maps

¹⁰ Umeå stadsdelar – så står det till! 2020. Godkänd av kommunstyrelsen 2020-11-17

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalkens områden som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlet miljöbalken (MB).

Det aktuella planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlet miljöbalken (MB). Umeå flygplats, riksintresse för flyg påverkas som influensområde, i fråga om flyghinder. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. Enligt flyghinderkartan så är flyghinderhöjden för området 80 meter över havet, marknivån vid fastigheten är + 22 meter och byggnaden ges en högsta nockhöjd om 13,5 meter vilket innebär en högsta höjd baserat på marknivå samt byggnad på +35,5 meter.

Nockhöjden som följer av den denna detaljplan bedöms därmed inte påverka influensområdet med hänsyn till flyghinder. Detaljplanen medger en högsta höjdregering som befinner sig väl under flyghinderzonens begränsningar, varvid ingen ytterligare hänsyn behöver tas för detta i detaljplanen.

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. En miljökvalitetsnorm 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 miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överskrids.

Miljökvalitetsnormer kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljömålen. Det finns idag miljökvalitetsnormer 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).

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) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska miljökvalitetsnormer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

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

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Tillkommande trafik i och med denna detaljplans genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven. Nuvarande status och MKN¹¹ för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-01-25)

Tabell 1. Kemisk och ekologisk status för vattenförekomst. Källa: VISS¹²

Vattenförekomst	Vattendrag, Umeälven
EU-CD	SE708686-171879
Ekologisk status / potential	Måttlig (gul)
Kemisk status	God kemisk grundvattenstatus
MKN Ekologisk status	Måttlig (gul)
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
Miljöproblem	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet är i dagsläget redan bebyggt och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra vattenförekomstens ekologiska och eller kemiska status. Den tänkta påbyggnaden i två våningar, alternativt nybyggnaden skapar i allt väsentligt inte ytterligare hårdgjord yta inom planområdet, vilket medför att recipienten inte heller kan antas bli påverkad av ytterligare avrinning av dagvatten.

¹¹ Vatteninformationssystem Sverige (VISS), <https://viss.lansstyrelsen.se>, hämtad 2023-07-04. 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.

¹² VISS = Vatteninformationssystem Sverige

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Föreslagen markanvändning och den marginella ökning av trafik detaljplanen bedöms generera är inte av sådan omfattning att miljökvalitetsnorm för buller påverkas. För mer information, se avsnittet *Risker och störningar – Buller*.

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 (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En miljökonsekvensbeskrivning ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en miljökonsekvensbeskrivning ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Miljöbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område eller riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm 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. Länsstyrelsen framhåller att det finns en del viktiga aspekter att belysa i planarbetet framöver.

Länsstyrelsen framhåller att befintlig bebyggelse inom området karaktäriseras av låga hus med till stor del två och i vissa fall tre våningar som exempelvis grannfastigheten Vindfället 10, sydväst om planområdet.

Vid påbyggnad rekommenderas att utformning och höjd på byggnaden sker på ett sätt som inte innebär att huset dominerar platsen utan fortsatt befinner sig i ett

sammanhang med kringliggande bebyggelse. Vid val av material och utformning av påbyggnad bör hänsyn tas till ursprungskaraktären på byggnaden.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från 2023-03-22 – 2023-04-12

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av nuvarande förutsättningar på platsen. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Mark- och vattenanvändning

Marken inom planområdet används idag i huvudsak för bostadsändamål. De delar av planområdet som inte är bebyggda används för bilparkering eller utgörs av gräsmatta. Norra delen av planområdet omfattar del av Hyggesvägen, del av fastigheten Stadsliden 2:1 (område 12). Del av fastigheten Vindfället S:1 ingår i planområdet som servitut för in- och utfart till fastigheten. Inga vattenområden ingår i planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** i fyra våningar **[f₂]**, i form av påbyggnad på befintligt flerbostadshus med två våningar eller som ny byggnad i totalt fyra våningar. Påbyggnaden kan innebära ett tillskott av 12 nya lägenheter.

För den del av planområdet som hör till fastigheten Stadsliden 2:1, område 12 bekräftas befintlig markanvändning **[GATA]**. Denna del ingår i planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud **[utfartsförbud]** längs delar av fastighetsgränsen mot Hyggesvägen.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Sandbacka grundades på 1940-talet och ses ofta tillsammans med sin syskonstadsdel Haga. Haga är en av Umeås äldsta stadsdelar och i direkt anslutning till Haga finns Umeå centrum.

Sandbacka kännetecknas av bostäder i blandade upplåtelseformer och bostadstyper. På Sandbacka finns radhus, flerbostadshus och kedjehus och en del fristående villor. Ofta uppträder bebyggelsen i strikt grupperade kvarter kring ett centralt parkstråk tillsammans med en eller flera samhällsfunktioner, exempelvis förskola, lågstadieskola eller kyrka. Bebyggelsen i stadsdelen (närmast planområdet) är i stora

drag placerad i kvartersgårdar med tydliga släpp, detta för att bland annat åstadkomma goda ljusförhållanden.

Bebyggelsen i planens närområde består till största utsträckning av flerbostadshus, och radhus i två våningar, med vissa undantag av bebyggelse i tre våningar. Bebyggelsen är relativt enhetlig och detta intryck anses värt att bevara ur ett stadsbildsperspektiv.

Under 1970-talet tillkom den del av Sandbacka som kännetecknar arkitekturen i planområdet, det så kallade Sandabrånet. Merparten av hyreshusen och radhusen i väster angörs från Sandbackavägen med en parkeringszon mellan gatan och bebyggelsen. Radhusen och kedjehusen i öster ansluter på mer öppet sätt mot stadsdelens angränsande gatunät.

Sandabrånet ska förstås som en sammanhållen kulturmiljö och Vindfället 9 utgör en del av den miljön, kännetecknad av flerbostadshus, radhus och kedjehus från 1970-talet.

Miljön domineras av parkstråket i Sandabrånets centrala del där träd som sparats från den ursprungliga skogen bedöms vara viktiga att värna om för att områdets karaktär ska kunna kännas igen. Se stadsstrukturen i figur 8 nedan.



Figur 8. Stadsstruktur inom Sandabrånet strax utanför planområdet.

Huvudbyggnaden i denna detaljplan är av samma byggnadstyp som den dominerande byggnadstypen i det som utgör Sandabrånet, se figurerna 9–12 nedan och på efterföljande sidor.



Figur 9. Huvudbyggnad för fastigheten Vindfället 9 sedd från fastighetens parkering

Naturmiljön i det lite större perspektivet är varierad och allmänt tillgänglig grönyta i form av park finns i planområdets närområde och kan nås från planområdet utan att några direkta barriärer (större gator eller motsvarande) behöver passeras.

Inom planområdet finns ett antal tallar som bidrar med grönska till fastigheten. Se befintlig grönstruktur i och kring planområdet i figur 23 på sidan 26. Större rekreativområden för motion finns väster och öster om stadsdelen, i Stadsliden och på I20-området. För att nå dessa behöver E4 respektive Östra Kyrkogatan passeras.

Diversifierad handel saknas till stor del i stadsdelen. I norr angränsar Sandbacka till Ersboda handelsområde, ett av Umeås större handelsområden. Läget och kopplingen mot Ersboda handelsområde gör att boende på Sandbacka ändå kan sägas ha tillgång till handel av både daglig- och sällanköpskaraktär om än inte i den egna stadsdelen, läs mer under avsnittet *Social miljö – Service*.



Figur 10. Fastigheten Vindfallet 9 (Tegelbyggnad till vänster i fotot) i förhållande till den samlade kulturmiljön kallad Sandabrånet.



Figur 11. Befintlig innergård för fastigheten Vindfallet 9.



Figur 12. Fasad mot Hyggesvägen i tidstypiskt 1970-tals tegel, huvudbyggnad

Förändringar och konsekvenser

Byggrättens placering och avstånd till gata, så kallad förgårdsmark är detsamma som i befintlig plan, avståndet är cirka fyra meter från trottoarkant till fasadliv. För att behålla känsla av sammanhållen struktur i området är huvudbyggnads långsida placerad i samma linje som omkringliggande fastigheters avstånd från trottoarkant till fasad. För att säkerställa placering och rumslig struktur i området vid uppförande av ny huvudbyggnad regleras detta med bestämmelsen, huvudbyggnad placeras med långsida mot Hyggesvägen [p].

Avståndet mellan trottoarkant och byggnad, förgårdsmarken regleras med planbestämmelsen [prickmark] som innebär att marken inte får bebyggas. Den area som huvudbyggnaden upptar på marken, det så kallade fotavtrycket är i stort detsamma som i befintlig plan, 455 kvadratmeter. Därför ges detaljplanen planbestämmelsen [e₁] – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 455 kvadratmeter, utöver det får komplementbyggnad uppföras med 75 kvadratmeter.

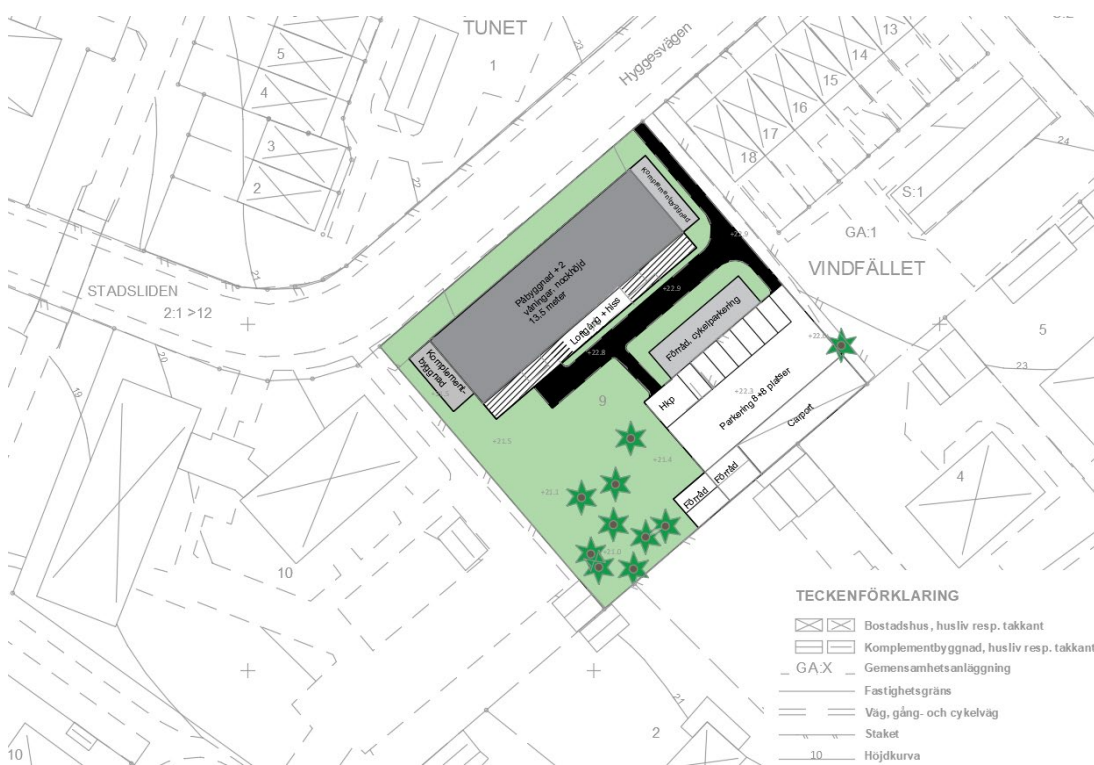
Utöver huvudbyggnadens markavtryck tillkommer vid påbyggnad en yta (3x38 meter) mot innergården, i direkt anslutning till byggrätten avsedd för utanpåliggande loftgång, hiss och utrymningstrappa.

Byggnadskroppens lamellform är en tydlig markör från sin tid och något som detaljplanen vill bevara för att bebyggelsestrukturen i området ska kunna kännas igen, varpå ingen ny huvudbyggnad utöver den tidigare nämnda medges i detaljplaneförslaget. I anslutning till ytan som är avsedd för parkering tillåts komplementbyggnad uppföras. Den delen av planen får bestämmelsen [e₂] – Största sammanlagda byggnadsarea är 100 kvadratmeter.

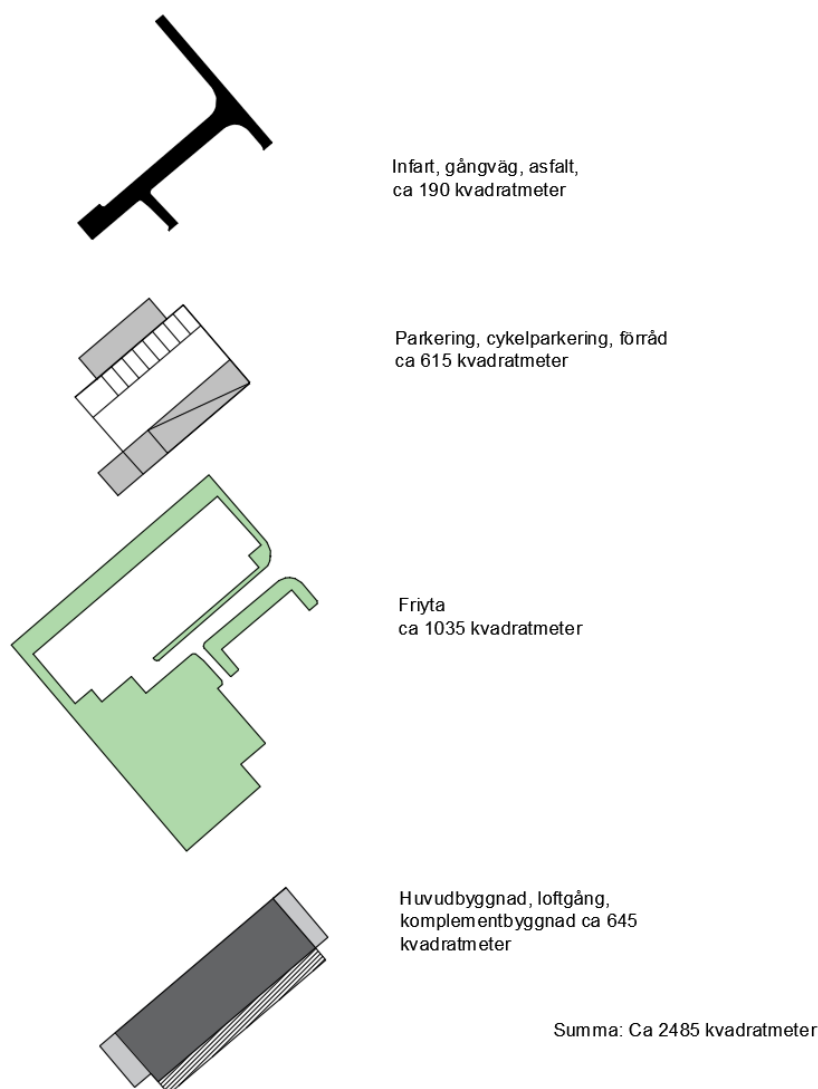
För huvudbyggnad regleras högsta nockhöjd [h_1] till 13,5 meter. I detta inräknas bjälklagstjocklek för påbyggnad med bjälklag av trä, en rumshöjd om 2,4 meter per våning och att tekniska funktioner ska kunna inrymmas.

Volymmässigt bedöms påbyggnaden med två våningar vara godtagbar och inte dominera i stadsbilden, men likväl fortsatt kunna uppträda i en föränderlig miljö. För att inte inverka menligt på omkringliggande bebyggelse regleras största takvinkel till samma som på grannfastigheten Vindfället 10, till 14 grader [α]. Syftet är att byggnaden då ska kunna smälta in i grannskapet och bidra till att volymen fortsatt kan upplevas som relativt småskalig.

För att säkerställa att byggnaden påbyggs med maximalt två våningar regleras högsta våningsantal till fyra [f_2]. Se möjlig gestaltning i figurerna 20–22 på sidorna 23–24 och relationen mellan det byggda och friytan i figur 13 nedan och figur 14 på nästa sida.



Figur 13. Situationsplan med möjlig utformning av fastigheten Vindfället 9 (ej i skala)



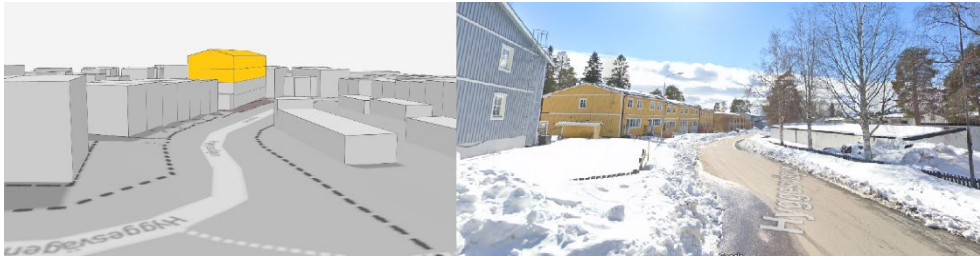
Figur 14. Planens "byggstenar" och dess kvadratmeter¹³

En byggnads komposition är en såväl ytmässig som volymmässig fråga. Kommunens bedömning är att byggnaden harmonierar med sin omgivning och att det grundar sig i en sammanlagd bedömning av flertalet faktorer, så som yttre rumsbildning i förhållande till gatan, dess skala, storlek och proportioner, och fasadmateriäl.

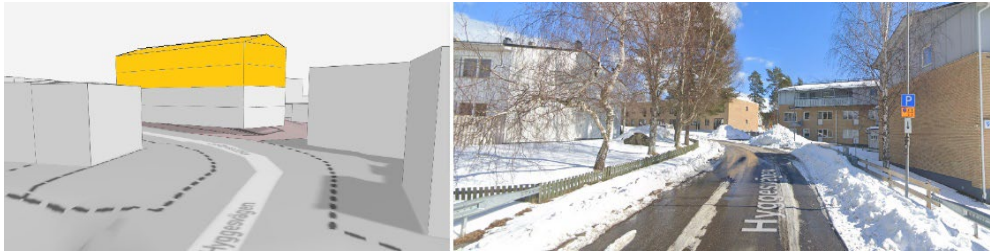
En påbyggnad påverkar visserligen den trappning som bebyggelsen har i området, men bedöms inte vara sådan betydande olägenhet att det väsentligt medför skada för omkringliggande fastigheter och är därmed något som kommunen bedömer kan förväntas i en stad som växer.

Föreslagen påbyggnad illustreras från olika vinklar i figur 15–17, med utblickar från Hyggesvägen 8, Hyggesvägen 19 och från Norra Ersmarksgatan 69.

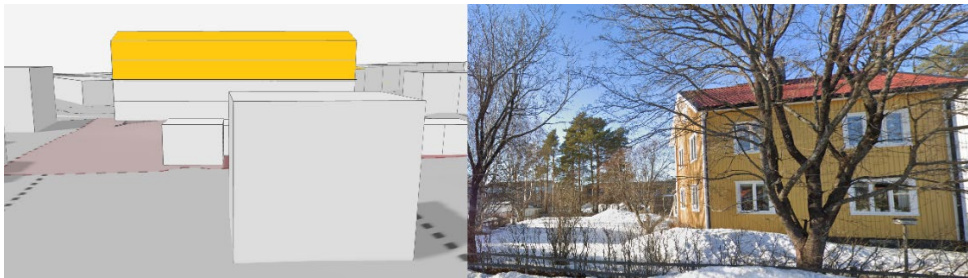
¹³ Yta i kvadratmeter avser markavtryck för respektive "byggsten"



Figur 15. Påbyggnad med två våningar, illustrerat förslag och befintlig bebyggelse sedd från Hyggesvägen 8¹⁴



Figur 16. Påbyggnad med två våningar, illustrerat förslag och befintlig bebyggelse sedd från Hyggesvägen 19



Figur 17. Påbyggnad med två våningar, illustrerat förslag och befintlig bebyggelse sedd från Norra Ersmarksgatan 69

¹⁴ Observera att figur 15–17 är förenklade. Befintliga byggnader är genererade utifrån Lantmäteriets laserskannade data och illustrationerna saknar därför bland annat befintlig vegetation och tak.



Figur 18. Utblickar mot Vindfället 9, förslag till påbyggnad i två våningar och befintlig bebyggelse

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på Sandabrånet består av smala lamellhus, ca 12 meter breda. Oftast är dessa i två våningar och med platta tak, något som är relativt sällsynt i Umeå och som därav kan ses som ett karaktärsdrag för stadsdelen. Ett annat tydligt karaktärsdrag är fasaderna i området som utgörs mestadels av gult tegel och till det bruna trädetaljer runt dörrar och fönster.

Arkitekturen inom hela stadsdelen är variationsrik både utifrån tidsperiod och byggnadstyp. I stadsdelen finns en variation som sträcker sig från enskilda trähus från 1940–50-talet till homogena flerbostadshus från 1970-talet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens huvudbyggnad har samma formspråk som merparten av bebyggelsen på Sandabrånet och påbyggnaden syftar till att ta fasta på detta med sin gestaltning. Hänsyn har tagits till att försöka bevara dessa särskilda kvaliteter, med bland annat principer för fönstersättning och uttrycket som huvudbyggnaden ges mot allmän plats bedöms vara värt att bibehålla. Av den anledningen ska bland annat fönstersättning linjera vertikalt, inglasade balkonger är inte tillåtna vid påbyggnad och byggnadens lamellform är tänkt att förbli orörd.

Om huvudbyggnaden byggs på med två våningar bedöms att inglasade balkonger riskerar förvanska byggnadens specifika karaktärsdrag och byggnadens idag läsbara drag kan bli mindre tydliga och därför används bestämmelsen: Balkonger får inte glasas in, gäller endast vid påbyggnad [f₁]. Ifall att en ny byggnad uppförs bedöms inglasade balkonger däremot kunna tillåtas.

Utkragande balkonger mot gata och endast på de två översta våningsplanen bedöms inte heller vara lämpliga då det arkitektoniska uttrycket av byggnaden skulle

upplevas tungt och oproportionerligt. Detaljplanen möjliggör därför bara för så kallat franska balkonger¹⁵ med bestämmelsen: Endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen [f₄].

Det sammanlagda intrycket av byggnaden är viktigt att ta fasta på i anpassningen mot den befintliga miljön. Byggnadens avtryck på marken ska till största del behållas för att inte inverka negativt på dagvattenhanteringen, vissa bostadskomplement så som exempelvis förråd och skärmtak för cykel får uppföras utöver huvudbyggnaden, [korsmark], [ö].

För att det två övre våningarna ska kunna nås så möjliggör planen att utkragande partier mot innergården endast i form av loftgång, utrymningstrappa och utanpåliggande hiss får uppföras [b₁]. Tillgänglighet genom loftgång och utanpåliggande hiss är en effektiv lösning vid påbyggnad som kräver mindre justeringar av befintlig huvudbyggnad.

Fönstersättningen ska linjera vertikalt [f₃]. Det innebär att fönstersättningen ska uppträda likt befintlig fönstersättning i det fallet påbyggnad blir aktuellt. Om ny byggnad uppförs ska fönster också linjera vertikalt, syftet med det är att skapa en harmonisk och läsbar byggnad som inte uppträder brokigt och avvikande i sitt sammanhang. Figurerna 20–22 på nästkommande sidor illustrerar möjlig gestaltning i fyra våningar med loftgång, utanpåliggande hiss och svagt lutande pulpettak.

Den materialverkan som befintlig huvudbyggnad har och de detaljer som finns vid entréer och fönster tas i beaktande vid utformningen av den föreslagna påbyggnaden genom de i planen föreslagna utformningsbestämmelserna om fönstersättning och fransk balkong. För att få till en materialverkan mellan befintlig värdbyggnad och påbyggnad, där fasadmaterialet upplevs materialäkta ges planen bestämmelsen [f₅] – Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts.

Begränsningar i val av tänkbara fasadmateriell grundar sig i ambitionen att ge byggnaden ett uttryck som harmonierar dels med underliggande värdbyggnad, dels med omgivningen. Färg från huvudbyggnaden eller dess detaljer, exempelvis fönster- och dörrfoder kan med fördel tas upp i påbyggnaden för att åstadkomma ett uttryck där byggnaden uppträder som en helhet.

I figur 19 nedan illustreras ett exempel där färg från värdbyggnadens detaljer plockats upp i färgen av fasaden på påbyggnaden. De kulörexempel som visas till

¹⁵ En fransk balkong består av en fönsterdörr med skyddsräcke utanför och är ett enklare alternativ till en balkong. I motsats till en balkong har en fransk balkong ingen balkongplatta och kan därför inte beträdas. Dörren är inåtgående och genom en öppnad dörr får den boende bättre kontakt mellan inne och ute än genom ett fönster. Denna typ av balkong var vanlig i Frankrikes städer, därav dess namn.

höger om byggnaden är kulörer från befintlig huvudbyggnad i planförslaget (Vindfället 9).

Helhetsintrycket av byggnaden syftar till att bli sammanhängande, påbyggnad och värdbyggnad är tänkt att uppträda harmoniskt tillsammans.



Figur 19. Exempel på påbyggnad inom Teg¹⁶. Kulörexempel från värdbyggnad Vindfället 9

Komplementbyggnaderna förslås få en nockhöjd på 3,5 meter [**h₂**].

Komplementbyggnadernas placeras med fördel i liv med huvudbyggnaden för att byggnadens lamellform och uttryck som en sammanhållen volym ska kunna bevaras och för att miljöhus ska kunna uppföras med lämpligt avstånd till gatan.

Situationsplanen i figur 13 på sidan 18 illustrerar planområdets disposition, det vill säga relationen mellan funktionerna, byggnad, friyta och parkering inom planområdet. Figur 14 på sidan 19 visar relationen mellan "byggstenarna" och ungefär hur stor yta planens olika "stenar" upptar.

¹⁶ Påbyggd våning kontrasterar med underliggande värdbyggnad, men möter upp med samma färg som värdbyggnad har i sina detaljer (band) och binder på så sätt ihop byggnaden så att det sammalagda intrycket blir sammanhållet.



Figur 20. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från Hyggesvägen



Figur 21. och 22. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från innergården

Kulturmiljö

Fastigheten Vindfället 9 som utgör huvudsaklig del av planområdet för denna detaljplan ingår i den samlade kulturmiljö som benämns som Sandabrånet. Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivningen. Se mer om förändringar och konsekvenser i föregående avsnitt om Stads- och landskapsbild och byggnadskultur och gestaltning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Grönstruktur och rekreation

Cirka 150 meter från planområdet i nordöstlig riktning ligger Sandbackadammen, en för Umeå något ovanlig parktyp. Sandbackadammen anlades omkring år 1945 som en branddamm invid Sandalidens skola.

Dammen ligger i en talldunge med äldre karaktärsfulla träd, centralt inom stadsdelen Sandbacka. I anslutning till parken/dammen ligger förutom ovan nämnda skola även kapell och förskola. Dammen utgör ett värdefullt tillskott till miljön inom Sandbacka och upplevs oas med en skogstjärn mitt inne i bebyggelsen.

Sammantaget är Haga/Sandbacka en grön stadsdel som karaktäriseras av sina flera parker, planterade gaturum och grönska på de många privata gårdarna. Stadsdelen gränsar till två av Umeås viktigaste närrekreationsområden: *Stadsliden* i öster och *I-20-skogen* i väster.

Parkerna inom Haga/Sandbacka har något skiftande karaktär: Medan Hagas parker är äldre och mer kulturbetonade med planterade träd och buskar är Sandbackas parker vildare, med mer inslag av naturlig vegetation som sparats från stadsdelens uppbyggnad.

Figur 23 nedan visar planområdet i relation till den grönstruktur som finns i närheten av den planlagda fastigheten.

Inom planområdet finns ett antal högre tallar som bör bevaras då de bedöms ha betydelse för människors hälsa och välmående, kunna skapa ett gynnsamt mikroklimat och främja dagvattenhanteringen på fastigheten, då träd har förmåga att absorbera vatten vid större regn.



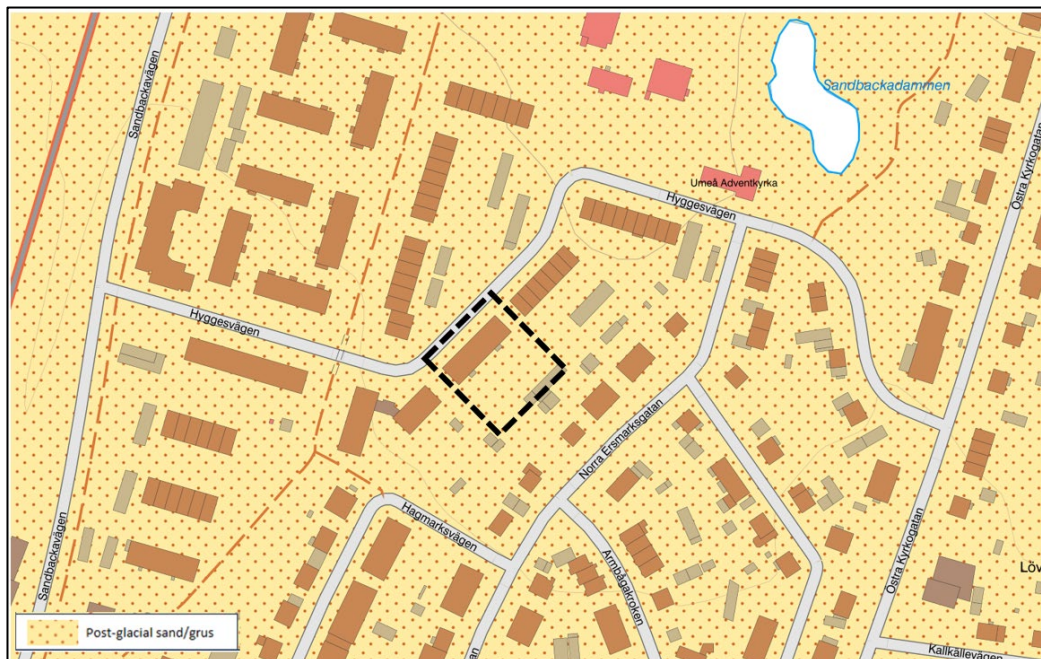
Figur 23. Grönstruktur och rekreation inom Sandbacka. Planområdet illustrerat med streckad grön linje

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende grönstruktur och rekreation.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning:s geologiska kartering¹⁷ består marken av ett tunt eller osammanhängande ytlager av post-glacial sand-grus, därunder ett grundlager av lera-silt, se figur 24 nedan.



Figur 24. Geologi inom planområdet. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Planområdet är att beteckna som relativt plant med en variation på cirka två meter mellan högsta och lägsta punkt.

Förändringar och konsekvenser

Påbyggnad med ytterligare två våningar anses inte påverka hållfastheten negativt. Markarbeten till följd av den nya exploateringen bedöms inte behövas i någon större utsträckning.

Vid påbyggnad av befintlig huvudbyggnad rekommenderas att påbyggd stomme ska ställas direkt på befintliga betongväggar. För bästa bärförmåga rekommenderas att planlösning av tillkommande lägenheter vara samma som de befintliga. Beräkningar utgår ifrån att påbyggnaden ska vara lätt och inkludera fasad:

Marken bedöms översiktligt vara byggbar med hänvisning till att planområdet och dess närhet sedan tidigare är bebyggt. I senare projekteringsskede och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektanpassad utredning.

¹⁷ Geologisk jordartskarta över Umeå, Sveriges geologiska undersökning, SGU, 2017

Social miljö

Service

Närmaste livsmedelsbutik är belägen vid längs Östra Kyrkovägen, cirka 320 meter sydost om planområdet. Vid livsmedelsbutiken finns även en pizzeria, restaurang och gymverksamhet.

Cirka 150 meter norr om planområdet ligger Sandalidens skola, en grundskola, F-3. Strax nordost om Sandalidens skola, 270–300 meter från planområdet ligger kommunala förskolorna Stengärdan respektive Tallkotten. Cirka 170 meter söder om planområdet ligger den fristående förskolan Karlavagnen. Hagaskolan F-9 ligger dryga 500 meter sydväst om planområdet.

På Haga finns mycket av det som är Umeås elitidrottsanläggningar, till exempel Umeå Energi Arena med innebandy, fotboll och basket så väl som intilliggande Gamliavallen och Gammlia friluftsområde. Tillsammans med Västerbottens museum utgör området en mötesplats för Umeås invånare och tillresta besökare.

Vidare skapar detta förutsättningar för ett livfullt stadsliv i kombination med ett aktivt och hållbart friluftsliv.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar sett till service och social miljö.

Rekreation och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

I planområdets sydvästra del finns i dagsläget en sammanhängande yta med en grillplats för de boende på fastigheten. Gården kan användas för både utevistelse, samvaro grannar emellan och lek.

Tallarna inom området kan sparas för att bidra till ett gott mikroklimat med variation i goda sol- och skuggförhållanden. Träd har också god effekt på luftkvaliteten. Vid planläggning av friytan har det varit viktigt att den är sammanhängande för att kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt.

Innergården som utgör merparten av fastighetens friyta blir indelad i två större delar där den ena i stort kommer att vara fri från trafik/parkering, den ytan avses bli en yta mer anpassad för vistelse, lek och rekreation. Den andra ytan blir en yta avsedd för parkering av boendes och besökandes bilar och cyklar. Huvudbyggnaden fungerar även som bullerskydd och avskiljer även mot den trafik som är utanför planområdet, på Hyggesvägen.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att delar av innergården och förgårdsmarken inte får användas för parkering [n]. Att separera yta för lek och yta för bilparkering görs för att möjliggöra en bra och säker bostadsgård där boende kan vistas utan att komma i vägen för backande bilar och andra fordon. Planbestämmelsen [prickmark] reglerar det som blir friyta, dvs. mark som inte får bebyggas.

Yta som inte är parkering eller upptas av bostäder och bostadskomplement motsvarar dryga 1000 kvadratmeter. Detaljplanen säkerställer att en tillräckligt stor yta för lek och utevistelse kan tillskapas.

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.

Förutom att friyta lämplig för utevistelse och lek säkerställs inom planområdet nås Sandabackadammen och dess park med lekredskap, stigar och grusplan inom cirka 150–200 meter.

På ett flertal intilliggande fastigheter finns bilparkeringar på förgårdsmark som medför backrörelser. Det kan innebära risker för till exempel små barn som befinner sig på dessa platser.

Den större Östra Kyrkogatan löper en bit utanför planområdet och anses inte utgöra någon direkt säkerhetsrisk för barnen i detta område. Till Östra Kyrkogatan behöver man dock ta sig i de fall man ska nyttja kollektivtrafiken och busslinjer till Ersboda eller Centrala stan.

Förändringar och konsekvenser

Barnperspektivet beaktas genom att friytor för utevistelse, lek och rekreation säkerställs med [prickmark] inom planområdet, se avsnittet *Rekreation och friytor*. Befintlig växtlighet kan med fördel sparas för att bland annat stimulera till spontan lek och umgänge. En annan viktig faktor för att friytan ska fungera väl är att den är sammanhängande så att exempelvis lek med boll och andra mer ytkrävande lekar kan utövas utan hinder.

Detaljplanen reglerar [**utfartsförbud**] för delar av fastighetsgränsen mot allmän plats. Anledningen är bland annat att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö, där det är förutsägbart och lätt att förstå var bilar respektive människor befinner sig. Utfartsförbudet bedöms bidra till att barn kan röra sig friare inom planområdet utan rädsla för att komma i vägen för exempelvis backande bilar.

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 lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånd till huvudbyggnad bör inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Planområdet är relativt plant vilket ger förutsättningar för god tillgänglighet för att ta sig till och från bostaden. Befintligt flerbostadshus inom planområdet är uppfört i två våningar. Byggnaden saknar idag hiss.

Förändringar och konsekvenser

Tillkommande påbyggnad och dess angöring behöver uppfylla aktuella tillgänglighetskrav vilket hanteras i bygglovsskedet. Detta planförslag ger en förbättrad tillgänglighet till huvudbyggnaden. Avsikten är att hiss anordnas utanpåliggande och tillgänglighet till de övre två våningsplanen är tänkta att ske med loftgång [**b₁**].

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger inom fem-kilometersstaden, cirka 1,7 kilometer till Rådhusorget i Umeå centrum. Lokalnät i nära anslutning till fastigheten förbinder med huvudvägnätet söder om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring av gång- och cykelnätets utbredning. Planbestämmelsen [**utfartsförbud**] reglerar att utfart endast är möjlig mot

Hyggesvägen i planens nordöstra del. Delvis för att ge gårdsmiljön en tydligt avdelad gård där det framgår var biltrafik uppehåller sig. En annan anledning är att utfart inte ska ske i skymd kurva och påverka sikten negativt för andra bilister, gående eller cyklister på Hyggesvägen. Inga ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder bedöms behövas till följd av planförslaget.

Kollektivtrafik

Från fastigheten är det cirka 240 meter till närmaste busshållplats. Busslinje 5, Ersmark-Vasaplan-Strömpilen trafikerar närområdet. Turtätheten för lokalbussarna är hög och bussarna går med 15-minuters trafik från ca 07.00 till 00.00.

Busshållplats finns längs Östra Kyrkogatan i båda åkriktningarna. Ingen regionalbuss trafikerar planområdets närområde.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring av kollektivtrafikens utbredning. Inga ytterligare trafiksäkerhetsåtgärder bedöms behövas till följd av detaljplanen.

Fordonstrafik

Planområdet angörs från Hyggesvägen som är en lokalgata som i östvästlig riktning och som matar till de större vägarna Östra Kyrkogatan och E4 som båda går i nord-sydlig riktning. Hyggesvägen är en lokalgata med låga hastigheter. Längs gatan finns smala trottoarer på vardera sida om gatan. Låga trafikflöden och låg hastighet innebär att trafikmiljön kan bedömas som säker. Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta och den mätning som gjordes 2021-05-26 till 2021-06-07 vid Hyggesvägen 4 uppmättes en medelhastighet till 25 km/h. Medeldygnstrafiken på Hyggesvägen under samma period uppmättes till 371 fordon. Vardagsdygnstrafiken under samma period uppgick till 439 fordon¹⁸.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bekräftar användningen [**GATA**] för del av Hyggesvägen men innebär inte några förändringar av trafiksystemet. Då planen möjliggör för förtätning med ett relativt litet antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett sätt som föranleder att ytterligare åtgärder behöver vidtas. Den totala trafiken beräknas öka med cirka 30–50 fordonsrörelser per dygn, baserat på att antalet boende antas öka med 20 – 30 personer. Parkering för tillkommande bostäder är avsedd att ske inom fastigheten Vindfället 9 och bedöms inte påverka trafiken på Hyggesvägen i väsentlig utsträckning. Hyggesvägen kan belastas hårdare vid vissa tidpunkter, till exempel i samband med att grannfastigheten, Vindfället 10, (IFK-Umeå-huset) anordnar skidtävlingar och att det därför drar ökad trafik till kansliet. Störningen av det senare anses vara av begränsad karaktär och endast uppträda några gånger per år.

¹⁸ Vägtrafikflödeskartan, Trafficweb, <https://vtf.trafikverket.se/SeTrafikinformation>, 2025-02-24

Parkering och angöring

Parkering och angöring till fastigheten sker i dagsläget från Hyggesvägen via en in- och utfart, belastad med servitut till grannfastigheten Vindfället S:1, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor. I dagsläget finns det inom fastigheten 8 parkeringar under carport och lika många parkeringar utan carport på motsatt sida.

Förändringar och konsekvenser

Enligt gällande parkeringsnorm behöver 16–18 parkeringar anordnas. Parkering möjliggörs i planområdets sydöstra hörn, mark avsedd för bilparkering regleras med planbestämmelsen [**korsmark**] där också möjlighet till uppförande av komplementbyggnader är tillåten till en nockhöjd av 3,5 meter [**h₂**]. Mark där parkering ej är tillåten regleras med [**n**]. Bedömningen är att parkeringsbehovet utgör en sammanhängande yta om cirka 500 kvadratmeter. Två parkeringar behöver tillskapas för funktionshindrade. Parkering för funktionsnedsatta ska placeras inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshuset, lämpligen i parkeringsområdets övre del. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Cykelparkeringar bedöms kunna tillskapas på innergården, på mark i anslutning till entré utan att skymma och negativt påverka framkomligheten inom fastigheten. Parkeringsbehovet för cykel är tänkt att lösas inom ett område norr om bilparkeringen, området reserverat för cykelparkering får planbestämmelsen [**ö**] - Marken får endast förses med skärmtak för cykel. I figur 25 nedan visas den parkering som idag finns på fastigheten.



Figur 25. Befintlig parkering inom fastigheten

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten (avlopp). Anslutningspunkt 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.

I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds på ytan utan möjlighet till infiltration direkt till närliggande vattendrag. Den allt tätare staden ställer ökade krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

I *Dagvattenprogram för Umeå* finns riktlinjer om fördröjningsåtgärder för att uppnå kommunens mål för en hållbar dagvattenhantering. Bevuxen mark har bäst förutsättning att ta upp och dra nytta av näringsämnen. Bland annat av den anledningen förslås att befintlig vegetation inom fastigheten bör sparas. Dagvatten inom tätbebyggt område ska, så långt som möjligt, hanteras lokalt för att inte riskera skada andra fastigheter.

Inom stadsdelarna Haga och Sandbacka är dagvattensituationen idag ansträngd och all tillkommande förtätning påverkar i någon mån dagvattenhanteringen negativt.

Den planerat tillkommande bebyggelsen avser att ske främst genom påbyggnad av befintlig huvudbyggnad med ytterligare två våningar till sammanlagt fyra. Det innebär att byggnadens markavtryck inte ändras annat än i mindre avseenden med ytterligare någon komplementbyggnad så som förråd och miljöhus. Den sammanlagda effekten av exploateringen i planförslaget bedöms därmed inte äventyra dagvattenhanteringen på ett sätt som är skadligt för helheten.

För planområdet så anses översvämningensrisken vara begränsad, det planen kan medföra är påverkan på så kallad dagvattenalstring, dvs. processen att samla in och lagra regnvatten och därmed öka belastningen på dagvatten- och avloppssystemet på sikt.

Infiltration kan uppnås genom att använda gröna tak, regnträdgårdar, genomsläppliga ytor och andra tekniker som hjälper till att infiltrera vattnet i marken. Dagvattennätet i området är idag hårt belastat, genomsläpplighet på den inte hårdgjorda ytan krävs för att dagvattenhanteringen ska vara hållbar och fungera över tid.

Tallarna på fastigheten är bra för dagvattenhanteringen. Trädens rötter har en viktig funktion, träd beroende på art och fuktighet i marken kan absorbera stora mängder vatten och på så vis naturligt hjälpa till med dagvattenhanteringen.

I Dagvattenprogram för Umeå¹⁹ finns en riktlinje om att bevara eller öka andelen genomsläppliga ytor och eftersträva infiltration för att minska risken för skador till följd av stående vatten och översvämningar.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Några särskilda tekniska lösningar för att hantera dagvattensituationen inom planen förordas inte. Ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering och ökade parkeringsbehov, andelen hårdgjord yta ökar, vilket resulterar i ökade dagvattenmängder på fastigheten. Utgångspunkten är att fastigheten ska ta hand om det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten utan att det belastar annan fastighet.

För att bevara möjligheten till infiltration och fördröjning av dagvatten inom planområdet reglerar detaljplanen markens genomsläpplighet. Baserat på en sammanlagd grönyta om cirka 1015 kvadratmeter och en sammanlagd hårdgjord yta om cirka 1465 kvadratmeter och en volym motsvarande cirka 30 kubikmeter dagvatten så ska minst 70% av ytan vara genomsläpplig, [b2]. För att infiltrera den beräknade volymen erfordras ca 670 kvadratmeter gräsyta, vilket motsvarar 66% av den totala grönytan. Avrundat innebär det att minst 70% av friytan ska vara genomsläpplig för att kunna fördröja dagvattnet inom fastigheten.

Förutsättningarna för att hantera dagvattnet bedöms som tillräckliga med den exploatering som det planeras för och med de åtgärder som föreslås i detaljplanen. Någon dagvattenutredning har därför inte tagits fram som underlag till detaljplanearbetet. Planområdets topografiska förhållanden (höjdskillnad på cirka två meter) gör att dagvatten naturligt rör sig mot genomsläpplig yta/lågpunkt.

El, värme, fiber och tele

Befintliga ledningar finns framdragna till fastigheten.

Förändringar och konsekvenser

Inga ledningar behöver flyttas med anledning av detaljplanen.

¹⁹ Dagvattenprogram, Umeå kommun, 2022, Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31

Avfall

Reserverade ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas i detaljplanen. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), samt förpackningar. I januari 2027 förväntas det komma nya lagkrav på fastighetsnära insamling av förpackningar, vilket innebär att det ska finnas plats för tunnor förpackningar av plast, papper, glas (färgat och ofärgat) samt metall fastighetsnära.

Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning (2024) ska följas vid kommande 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. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

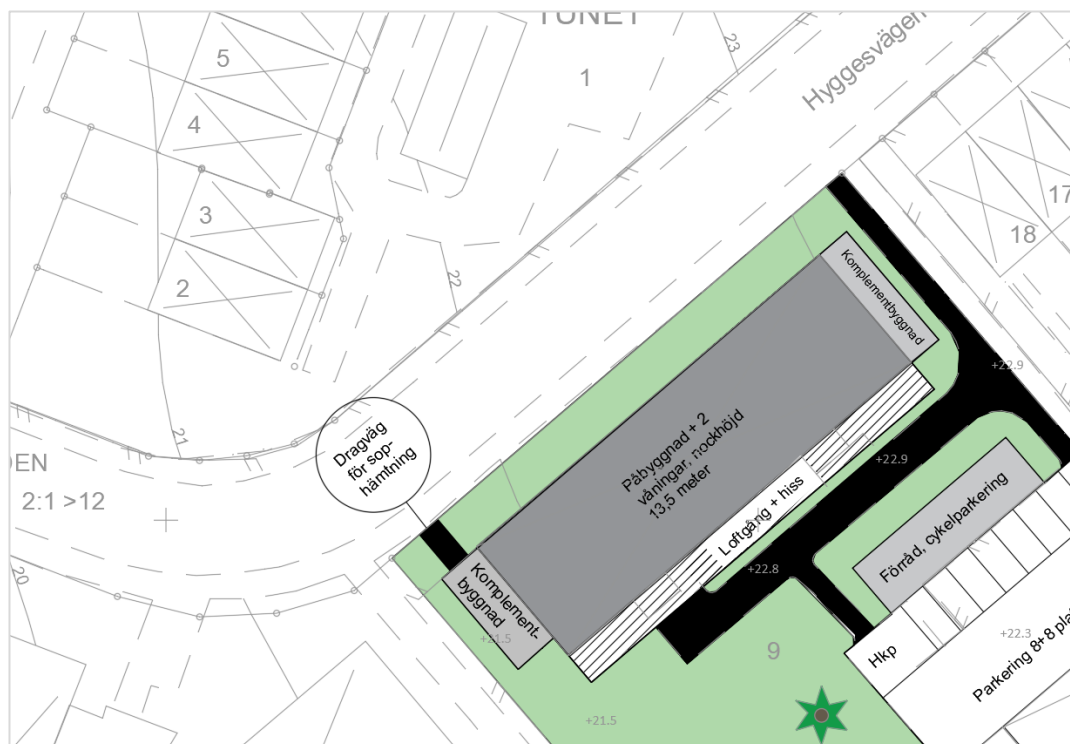
Förändringar och konsekvenser

Sopkärl kan med fördel placeras i komplementbyggnad placerad utmed huvudbyggnadens västra gavel. En komplementbyggnad för avfallshantering bedöms kräva en area av cirka 4x10 meter, med minsta bredd av fyra meter för att en mittgång på 1,5 meter ska kunna uppföras och för att sopkärl ska kunna rymmas på vardera sidan om gången.

Vid placering av komplementbyggnad i anslutning till huvudbyggnadens västra gavel bedöms ett avstånd till grannfastigheten, Vindfället 10 på två meter kunna hållas, se figur 26 på nästa sida. Möjlighet till ytterligare komplementbyggnader, förråd och likande kan förläggas i anslutning till huvudbyggnadens östra gavel, med eventuell möjlig uppdelning av olika avfallsfraktioner. Planbestämmelsen, **[e₁]** - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 455 kvadratmeter, utöver det får komplementbyggnad uppföras med 75 kvadratmeter säkerställer huvudbyggnads byggnadsarea som befintlig byggnad och att komplementbyggnad med funktioner för bland annat sophantering kan uppföras inom lämpligt avstånd enligt VAKINs anvisningar.

Vidare ska komplementbyggnad för avfall med enkelhet kunna nås för de boende och sopkärlen ska kunna dras ut till gatan vid tömning. Hårdgjord dragväg utan gatukanter ska möjliggöras så att en god arbetsmiljö uppnås för sophämtningspersonalen.

Förgårdsmarken närmast gata får beteckningen **[prickmark]** - Marken får inte förses med byggnad för att säkerställa att dragvägen blir funktionell. Om det bedöms nödvändigt kan angöringsficka för sopbilen anordnas på prickmarken/förgårdsmarken framför huvudbyggnaden.



Figur 26. Möjlig placering av komplementbyggnad/miljöhus

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 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. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. 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.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns inom fastigheten, en så kallad väggbrandpost. Vid påbyggnad av existerande tvåvåningsbyggnad kommer skyddsbehovet att öka – byggnaden hamnar i byggnadsklass BR1 (byggnad med tre eller flera våningsplan). Detta föranleder ökade brandskyddskrav i bygglovsskedet.

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Planförslaget försämrar inte framkomligheten. Parkering av privata

fordon ska ske på anvisad yta för parkering inom planområdet. Det föreligger inte några hinder för utryckningsfordonen vid insats.

Förändringar och konsekvenser

Föreslagen påbyggnad med två våningar innebär att byggnadsklass förändras till br1, vilket leder till ökade krav på brandskydd.

Påbyggnaden kan projekteras vidare med Räddningstjänstens försorg enligt 5:13 och 5:323 i Boverkets byggregler.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

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.

Buller från väg- och spårtrafik

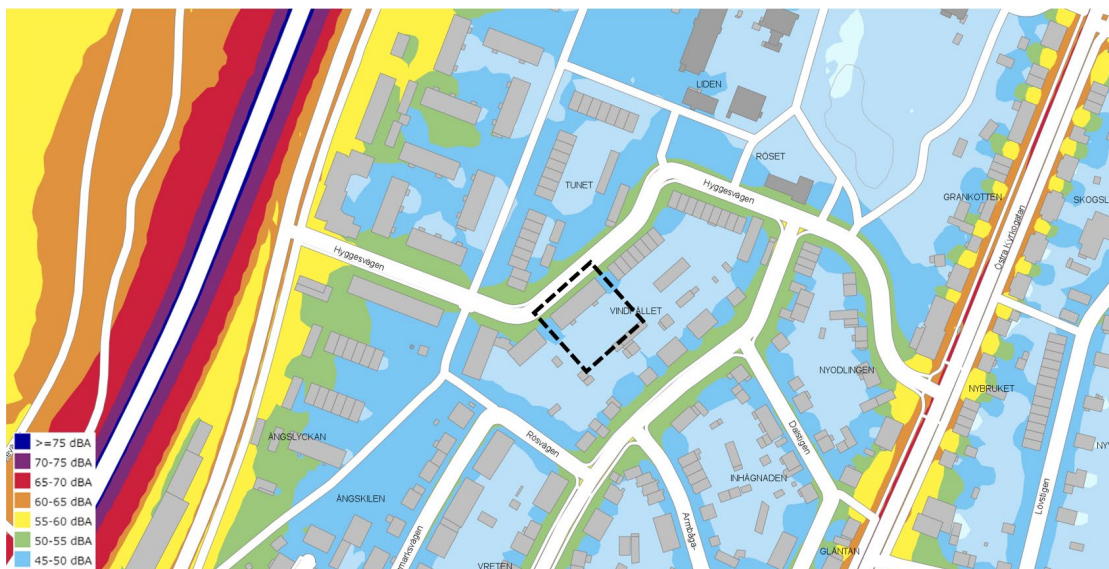
Umeå kommuns kartering över buller från vägtrafik visar, att bullernivåerna vid delar av bostadsbyggnadens fasad mot Hyggesvägen har dygnsmedelvärden inom intervallet 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, se figur 27 nästa sida och i tabell 2 nedan framgår vilka riktvärden som gäller för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

Den föreslagna exploateringen anses inte påverka trafiken och därmed bullret inom området på märkbart sätt. Maximalt buller inom fastigheten uppgår till 70–75 dBA vid fasad som vetter mot Hyggesvägen i planområdets nordvästra del.

Se figur 28 på nästa sida. Uteplatser anordnas mot innergården där bullersituationen bedöms acceptabel.

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 m²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m²	60 dBA	50 dBA	70 dBA



Figur 27. Bullerkartläggning, dygnsmedelvärden i dBA, vägbuller 2016



Figur 28. Bullerkartläggning, maximal ljudnivå, vägbuller 201

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan.

Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbullernivå (FBN) 55 dbA eller högre.

Buller från trafik med ambulanshelikopter till och från Norrlands universitetssjukhus kan förekomma. Då antalet flyghändelser understiger det riktvärde som anges i 7 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader föranleder det ingen åtgärd i detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

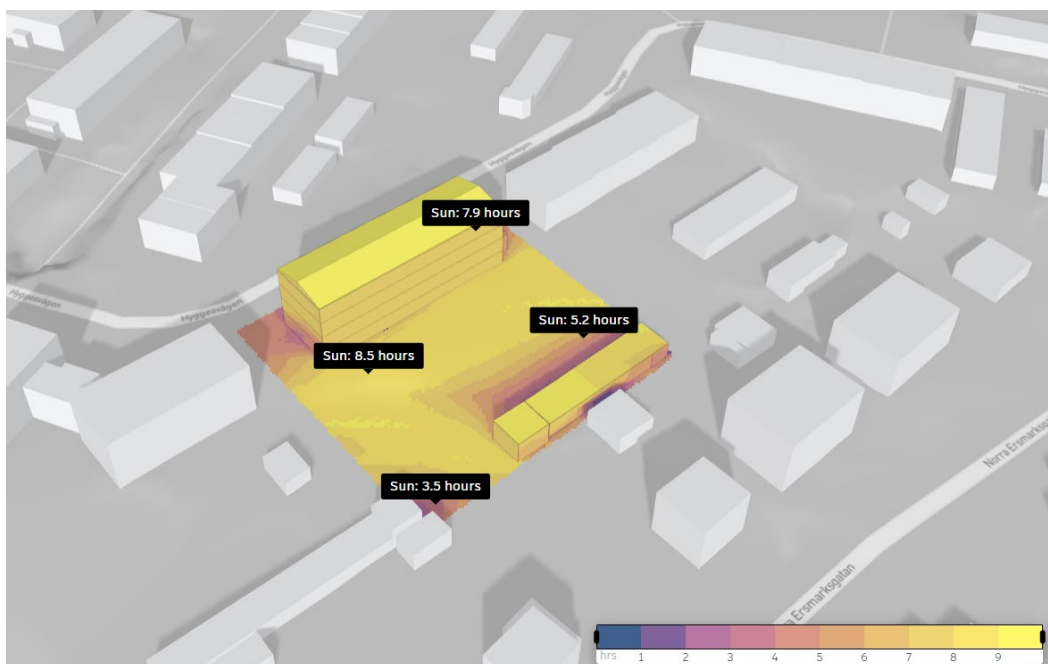
Buller inom planområdet anses inte vara av större betydelse. Byggnaden i sig blir bullerdämpande och inga ytterligare bullersänkande åtgärder behöver vidtas. Uteplats och balkong placeras med fördel mot innergården.

Ljuförhållanden

Den generellt låga bebyggelsen i grannskapet och den öppna byggnadsstrukturen med byggnader ofta placerade i norra delen av relativt stora fastigheter bidrar till goda ljuförhållanden, se figur 29 på nästa sida. Övriga datum och klockslag är presenterade i särskild sol- och skuggstudie som en bilaga till detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Föreslagen påbyggnad skuggar delar av angränsande fastigheter i viss utsträckning, framför allt under vinterhalvåret när solen står lågt och skuggorna blir långa. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. Skuggstudien visar att grannfastigheter inte påverkas nämnvärt av föreslagen exploatering. Den skuggning som uppstår av påbyggnaden bedöms vara acceptabel då det till största del är grannfastigheters parkeringsplatser som skuggas där människor inte stadigvarande vistas.



Figur 29. Antalet soltimmar på fastigheten Vindfället 9, 20 mars, vårdagjämning

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 markradon.

Förändringar och konsekvenser

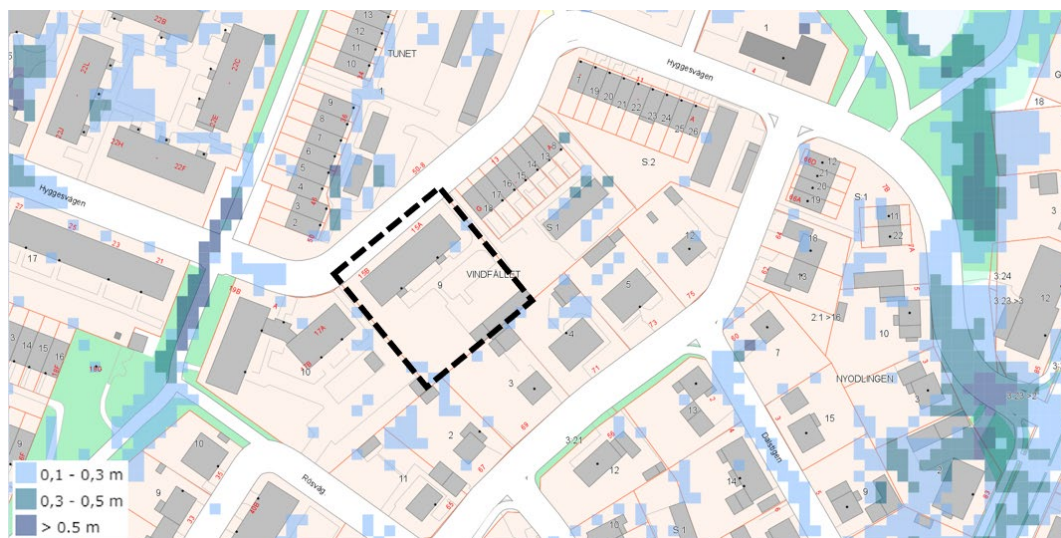
Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen betydande risk för översvämning inom planområdet. Planområdets sydvästra del riskerar vid 100 års regn med klimatfaktor 1,25 beräknat vattendjup mellan 0,1 – 0,3 meter. Ett 100-års regn avser en extrem nederbördshändelse som statistiskt sett förväntas inträffa en gång på 100 år. Det innebär att sannolikheten för att ett sådant regn inträffar under ett givet år är 1%.

Översvämningsrisken inom Haga/Sandbacka är i stora drag betydande, mycket på grund av att ledningsnätet i dagsläget är hårt belastat och att detta påverkas av all tillkommande bebyggelse. I en stad som förtätas ökar de hårdgjorda ytorna, mindre mängder vatten infiltreras i marken och större mängder rör sig ovan mark, med översvämning i låglänta områden som följd.

För planområdet och dess nära omgivning finns ingen större översvämningsrisk. På längre sikt behövs ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet i hela stadsdelen. Figur 30 nedan visar var översvämningsrisk föreligger inom planområdet i scenariot 100-årsregn + klimatfaktor 1,25 och i dess omedelbara närhet.



Figur 30. Översvämningsrisk inom Vindfallet 9, planområdet markerat med svart streckad linje

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att minst 70% av marken (friytan) ska vara genomsläpplig för att fördröja och infiltrera dagvattnet [b₂]. Inga ytterligare åtgärder bedöms behöva vidtas för att hantera eventuell översvämning inom planområdet.

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 tredje kvartalet 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 fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2023-03-29. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas som huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Nedan listas servituten som berör fastigheten.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
24-IMI-72/7680.1	<p>Servitut för in- och utfart för trafikändamål finns och kommer att belasta delägarna till fastigheten Vindfället S:1. Någon ändring avseende last eller förmån kommer inte att ske i samband med att detaljplanen ändras.</p> <p>Med en utökad exploatering (12 nya lägenheter) förväntas belastningen på servitutet att öka med fler fordonsrörelser.</p>
24-IMI-72/7681.1	<p>Vindfället 9 belastas av servitutet och förmån ges fastigheterna Regementet 2:1 och Umeå Militärövningsfält 1:1.</p> <p>Någon ändring avseende last eller förmån kommer inte att ske i samband med att detaljplanen ändras.</p>

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten är i privat ägo och den berörda fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Umeå Brandförsvär

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor



Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

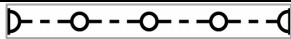
Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
[GATA]	Användningen bekräftar befintlig gata inom planområdet. GATA tas med i planområdet för att säkerställa så att utfartsförbud kan regleras.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
[B]	Bostäder Område avsett för bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som parkering, och miljöhus med mera. Syftet är att möjliggöra påbyggnad av befintligt flerbostadshus eller nybyggnad i fyra våningar och vidare att därmed möjliggöra en förtätning inom området med ett sammanlagt bostadstillskott avseende 12 nya lägenheter.	4 kap. 5 § PBL
 [prickmark]	Marken får inte förSES med byggnad Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen inte hamnar för nära omgivande bebyggelse eller allmän platsmark.	4 kap. 11 § PBL
 [korsmark]	Marken får endast förSES med komplementbyggnad Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnader får byggas på ytorna. Detta för att hålla avstånd mellan huvudbyggnader och annan bebyggelse samtidigt som komplementbyggnader som carport med mera tillåts. I komplementbyggnad ingår miljöhus, förråd med mera.	4 kap. 11 § PBL
[ö]	Marken får endast förSES med skärmtak för cykel För att separera cyklar från annan skrymmande förvaring så får skärmtak för cykel uppföras på särskilt anvisad plats. Syftet	4 kap. 11 § PBL

	är vidare att cykelparkering ska vara tillgänglig och nära huvudbyggnads entré	
[h ₁]	<p>Högsta nockhöjd är 13,5 meter Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 13,5 meter, det inkluderar en takvinkel på 14 grader. Höjden möjliggör ett fyravåningshus. Tekniska installationer som hisschakt, ventilationstrummor och liknande tillåts sticka upp ovanför högsta nockhöjd. Nockhöjden bedöms vara lämplig utifrån stadsbild, övrig pågående planering i närområdet och inte uppträda negativt avvikande.</p>	4 kap. 11 § PBL
[h ₂]	<p>Högsta nockhöjd är 3,5 meter För att komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad ges en nockhöjd på 3,5 meter för komplementbyggnad.</p>	4 kap. 11 § PBL
[o]	<p>Största takvinkel är 14 grader Största takvinkel är reglerad till 14 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa takvinkel till omgivande bebyggelse (Vindfället 10) och på så sätt harmoniera bra med befintlig stadsbild.</p>	4 kap. 16 § PBL
[f ₁]	<p>Balkonger får inte glansas in, gäller endast vid påbyggnad Bestämmelsen syftar till att gestaltningen av byggnaden ska få ett uttryck som fungerar med befintlig bebyggelse i planområdets omedelbara närhet som harmonierar bra med omgivande miljö och skapar ett trivsamt gaturum.</p> <p>Vid uppförande av ny byggnad i fyra våningar kan inglasad balkong tillåtas mot innergården och får då kraga ut över prickmarken.</p>	4 kap. 16 § PBL
[f ₂]	<p>Högsta våningsantal är fyra Byggnad får som mest vara 4 våningar. Bestämmelsen behövs för att bibehålla det tänkta gestaltningsuttrycket inom området.</p>	4 kap. 16 § PBL
[f ₃]	<p>Fönstersättning ska linjera vertikalt Fönstersättning ska linjera vertikalt. Bestämmelsen syftar till att reglera det visuella</p>	4 kap. 16 § PBL

	intrycket av påbyggnaden och ge byggnaden ett utseende som uppträder harmoniskt och verkar i likhet med den omkringliggande bebyggelsen.	
[f ₄]	Endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen Bestämmelsen syftar till att bibehålla huvudbyggnadens karaktäristiska lamellform mot allmän plats (gata). Bestämmelsen syftar även till att byggnaden ska behålla sina proportioner utan att upplevas för tung.	4 kap. 16 § PBL
[f ₅]	Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden utförs i material som harmonierar väl med värdbyggnaden samt med omkringliggande bebyggelse och att materialet upplevs enhetligt och inte imiterar.	4 kap. 16 § PBL
[n]	Marken får inte användas för parkering Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för parkering. Detta för att säkerställa delar av gården som friyta fri från biltrafik.	4 kap 13 § PBL
[p]	Huvudbyggnad placeras med långsida mot Hyggesvägen Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnads placering mot gata vid eventuell nybyggnad.	
[b ₁]	Endast loftgång, hiss och utrymningstrappa får uppföras. Loftgång gäller våning tre och fyra Endast loftgång, hiss och utrymningstrappa får uppföras syftar till att göra huvudbyggnaden tillgänglig och säker via en utanpåliggande hiss, loftgång och utrymningstrappa. Loftgången möjliggör tillgänglighet till våning tre och fyra. Utrymningstrappa krävs för att byggnaden ska uppfylla säkerhetskraven i händelse av brand. Om ny byggnad istället uppförs ska befintlig byggnaden utbredning motsvara ursprungsbyggnadens avtryck.	4 kap 10 § PBL

[b ₂]	Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig Bestämmelsen säkerställer att ytor som kan säkerställa dagvattenhantering om skyfall skulle uppstå. Bestämmelsen ger också goda förutsättningar för en grön gård.	4 kap 10 § PBL
[e ₁]	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 455 kvadratmeter, utöver det får komplementbyggnad uppföras med 75 kvadratmeter. Planbestämmelsen säkerställer huvudbyggnads byggnadsarea som befintlig byggnad och att komplementbyggnad med funktioner för bland annat sophantering kan uppföras inom lämpligt avstånd enligt VAKINS anvisningar.	4 kap 11 § PBL
[e ₂]	Största sammanlagda byggnadsarea är 100 kvadratmeter Planbestämmelsen säkerställer utrymme för komplementbyggnad, tex. förråd i anslutning till befintlig carport i planområdets södra delar.	4 kap 11 § PBL
	Utfartsförbud Utfartsförbud regleras mot GATA för att säkerställa en trafiksäker in- och utfart till fastigheten.	4 kap 9 § PBL
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dag planen får laga kraft Detaljplanen bedöms vara av sådan omfattning att 5 års genomförandetid är lämplig.	4 kap 21 § PBL