

**Detaljplan för fastigheten  
Vindfället 9 och del av Stadsliden 2:1  
inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



|   |   |   |                 |                                |
|---|---|---|-----------------|--------------------------------|
| <b>Planbeskrivning- samrådshandling</b><br>November 2024                                |   |   | Aktnummer:      | Diarienummer:<br>BN-2020/01401 |
| <b>Gällande lagstiftning:</b><br>PBL 2010:900<br>BFS 2020:5<br>BFS 2020:6<br>BFS 2020:8 | <b>Planbesked:</b><br>BN § 435,<br>2020-12-16 | <b>Detaljplan påbörjad:</b><br>2023-03-29 | <b>Antagen:</b> | <b>Laga kraft:</b>             |

## 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 och processen 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.....                                      | 10 |
| Miljö kvalitetsnormer .....                             | 11 |
| Undersökning av miljöpåverkan.....                      | 13 |
| Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....    | 14 |
| Mark- och vattenanvändning .....                        | 14 |
| Kulturmiljö .....                                       | 21 |
| Geotekniska förhållanden .....                          | 23 |
| Social miljö <i>Service</i> .....                       | 24 |
| Teknisk försörjning.....                                | 29 |
| Hälsa och säkerhet .....                                | 32 |
| Genomförandefrågor .....                                | 36 |
| Organisatoriska frågor.....                             | 37 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                         | 38 |
| Tekniska frågor .....                                   | 39 |
| Ekonomiska frågor.....                                  | 39 |
| Medverkande .....                                       | 39 |
| Källor .....  | 40 |
| Bilaga .....  | 41 |
| Planbestämmelser med lagstöd .....                      | 41 |

## 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. Sandaparken och Sandaparksdammen
- 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. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från Hyggesvägen
- Figur 16. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från innergården
- Figur 17. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från innergården
- Figur 18. Grönstruktur och rekreation inom Sandbacka
- Figur 19. Geologi inom planområdet
- Figur 20. Befintlig parkering inom fastigheten
- Figur 21. Möjlig placering av komplementbyggnad/miljöhus
- Figur 22. Bullerkartläggning, dygnsmedelvärden, vägbuller 2016
- Figur 23. Bullerkartläggning, maximal ljudnivå, vägbuller 2016
- Figur 24. Antalet soltimmar på fastigheten Vindfället 9, 20 mars, vårdagjämning
- Figur 25. 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

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

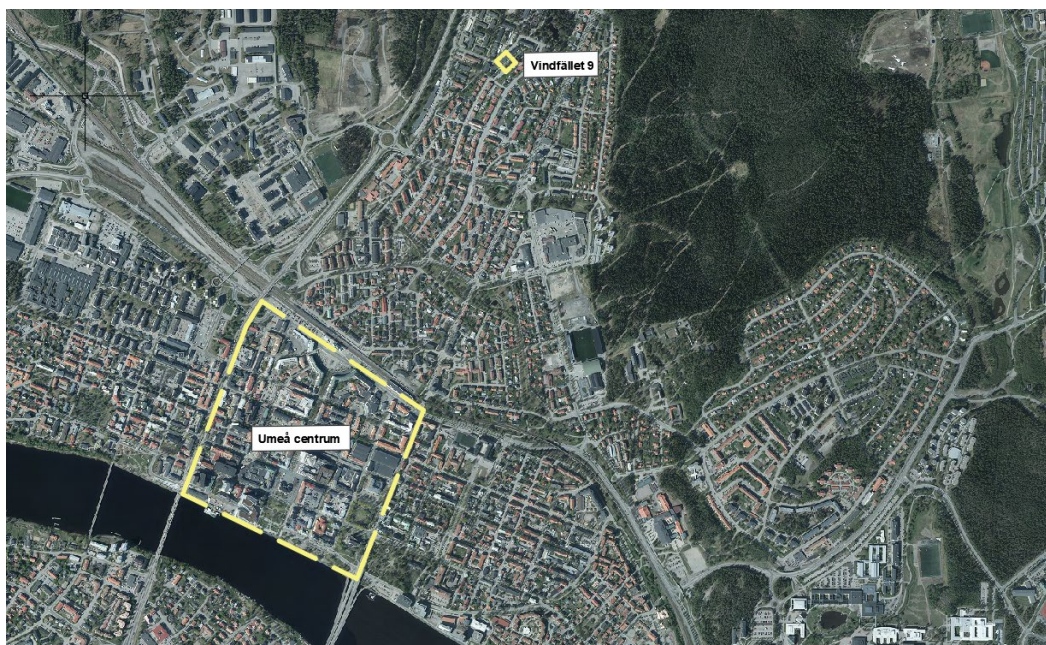
## Planens syfte

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

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Stadsdel</b>                 | Sandbacka               |
| <b>Planområdets area</b>        | Cirka 2500 kvadratmeter |
| <b>Avstånd till Rådhusorget</b> | 1,7 kilometer           |
| <b>Markägoförhållanden</b>      | 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 och del av Stadsliden 2:1 tas fram för att möjliggöra en förtätning inom stadsdelen och den tillkommande exploateringen föreslås bli en påbyggnad av befintligt flerbostadshus med ytterligare två våningar, från befintligt flerbostadshus i två våningar till ett flerbostadshus om sammanlagt fyra våningar. Alternativt en nybyggnad med sammanlagt 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 och strategin om förtätning på befintliga fastigheter inom fem-kilometersstaden är vägledande.

Detaljplanen anses ha 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 framträder 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 särskild 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]. Huvudsaklig byggrätt är placerad på samma plats som befintlig bostadsbyggnad. Övriga byggrätter inom planområdet får uppföras som komplement till användningen bostäder.

### **Allmän platsmark**

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**

- Skuggstudie, september 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 gul streckad linje. Den vita streckade linjen, utgör planområdet. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



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



# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

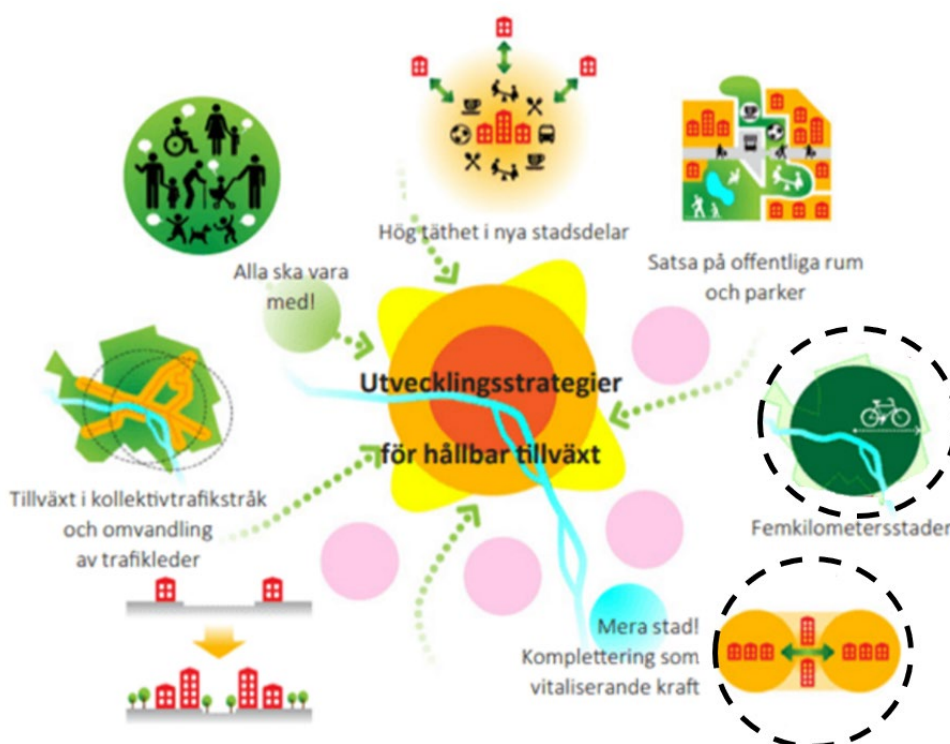
## Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Fördjupning för Umeå (FFU)<sup>1</sup>, 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 femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stads bedöms bland annat minska transportbehovet och gynna hållbart resande. Radien av fem-kilometersstaden utgår från två noder, en nod på Rådhusstorget i Umeå Centrum och en nod på Universitetsområdet. Planområdet är beläget inom båda dessa radier.



Figur 3. Strategier för hållbar tillväxt från kommunens översiktsplan

En annan strategi från översiktsplanen som bedöms ha bäring på denna plan 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

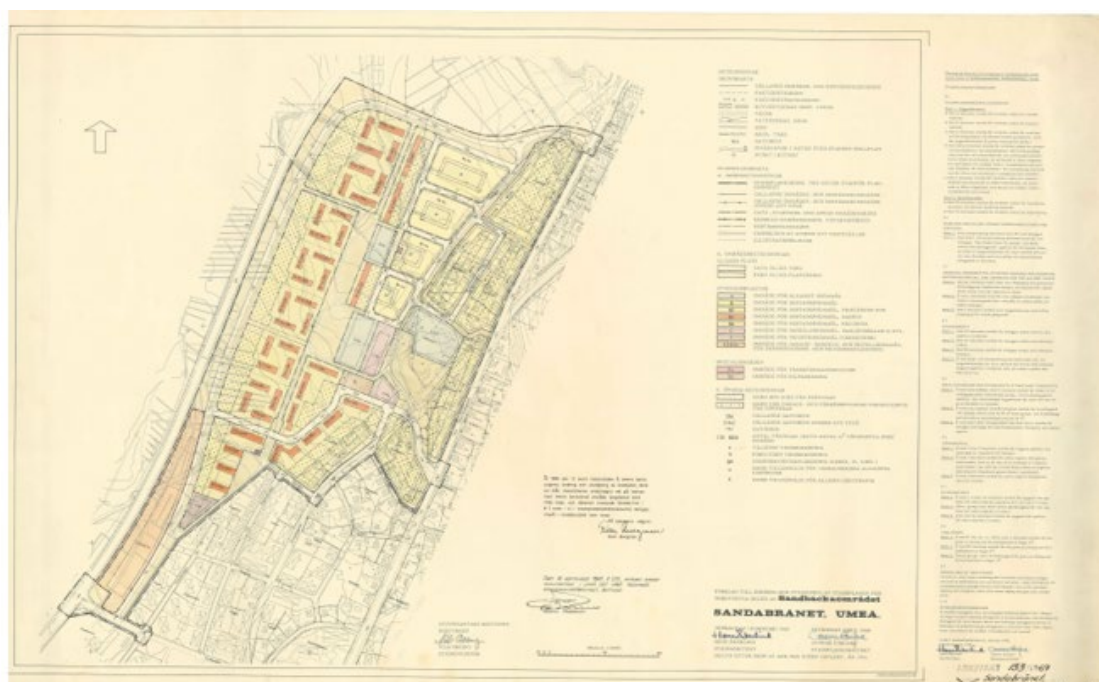
<sup>1</sup> Översiktsplan, Fördjupning för Umeå, antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

stadskvarter intill gamla och därigenom 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, Sandabrånet. (2480K-P133/1969).", se figur 4 nedan.

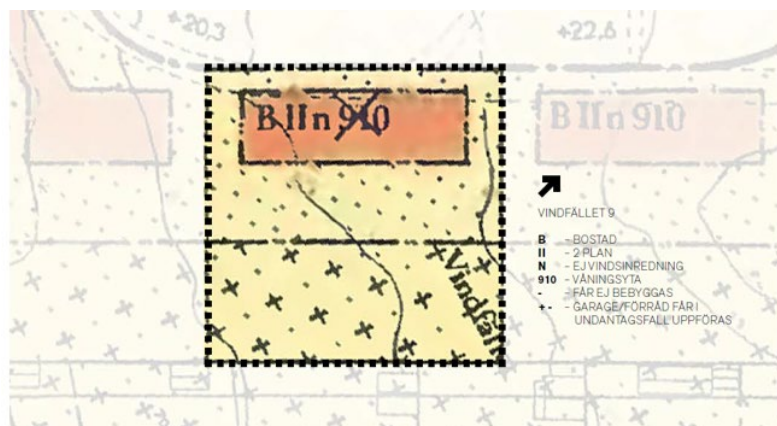


Figur 4. Befintlig plan för Sandabrånet, Umeå kommun<sup>2</sup>

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.

<sup>2</sup>Förslag 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 häri föreslagna 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.<sup>3</sup>

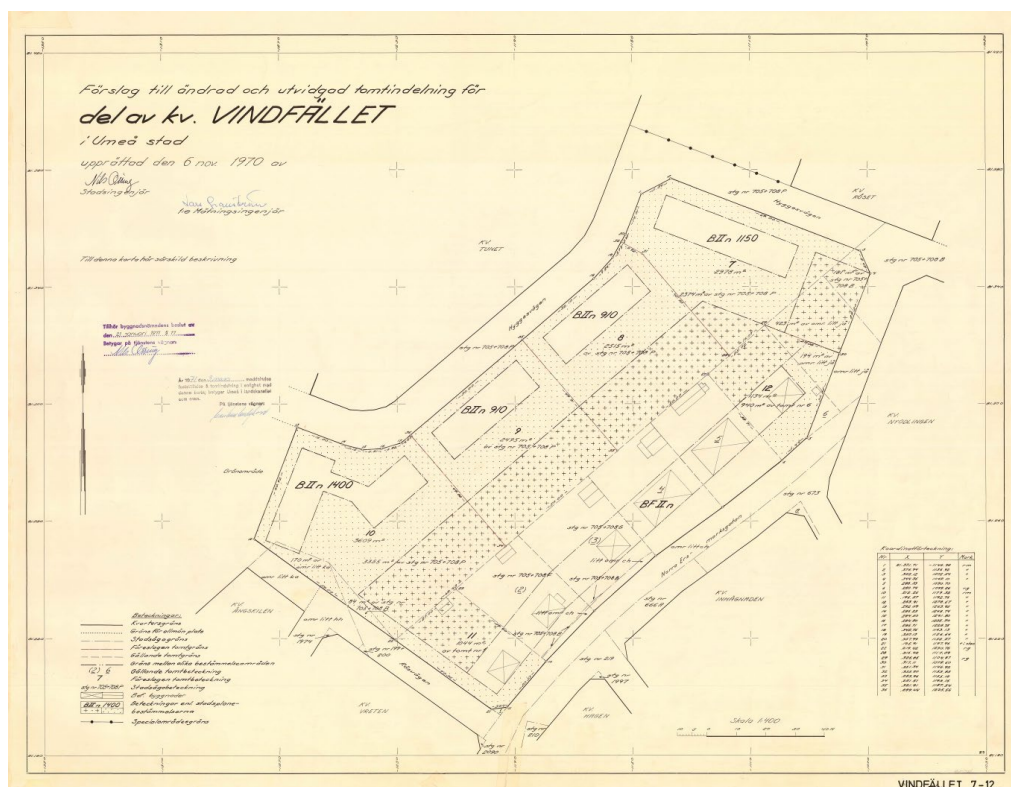
Tomtindelning är en äldre typ av plan som fanns innan ÄPBL trädde i kraft. Tomtindelningen reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser.

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.

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

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



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.

### Kollektivtrafikprogram<sup>4</sup> (2021)

År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor inom Umeå tätort ske med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.

<sup>4</sup> Kollektivtrafikprogram för Umeå kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2021-10-25

***Byggnadsordning för Haga-Sandbacka<sup>5</sup> (2004).***

I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.

***Cykeltrafikprogram<sup>6</sup> (2018).***

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

***Anvisningar för avfallshantering och återvinning<sup>7</sup> (2024).***

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

***Parkeringsnorm<sup>8</sup> (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.

***Dagvattenprogram<sup>9</sup> (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 ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

***Umeå stadsdelar – så står det till!<sup>10</sup> (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

---

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

<sup>6</sup> Cykeltrafikprogram för Umeå. Beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-18.

<sup>7</sup> Anvisningar för avfallshantering och återvinning, version 1., 2024

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

<sup>9</sup> Dagvattenprogram för Umeå, 2022. Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31

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

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 Sandaparken och Sandbackadammen. Parken domineras av större barrträd. I parken finns i ordningställda rastplatser och promenadvänliga stigar. Planområdet gränsar inte direkt till Sandaparken, varpå direkta kopplingar från planområdet till parken inte ingår i denna detaljplan. Planförslaget påverkar inte heller tillgängligheten till park- och grönområden i närområdet. Ett kollage över grönområdet Sandaparken och Sandadammen illustreras i figur 7 nedan.



Figur 7. Sandaparken och Sandbackadammen, Källa: Google Maps

## **Riksintressen**

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

Det aktuella planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB). Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Detta innebär att hänsyn

behöver tas för säker in- och utflygningszon. För detaljplanen innebär det att höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) behöver regleras med en högsta totalhöjd som ryms inom flygplatsens horisontella hindersyta.

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

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En miljö kvalitetsnorm 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 miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överskrids.

Miljö kvalitetsnormer kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö målen. Det finns idag miljö kvalitetsnormer 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).

### ***Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft***

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer 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 (NO<sub>2</sub>) 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 kvalitet.

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 MKN<sup>11</sup> för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2024-01-25)

Tabell 1. Kemisk och ekologisk status för vattenförekomst. Källa: VISS<sup>12</sup>

| 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 med två våningar 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.

## Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller

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

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> VISS = Vatteninformationssystem Sverige



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

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. 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). Inga vattenområden ingår i planområdet.

#### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** i fyra våningar **[f<sub>2</sub>]**, 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 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.

Sandabrånet ligger väster om planområdet och ska förstås som en sammanhållen miljö. Parkstråket i Sandabrånets centrala del är liksom de träd som sparats från den ursprungliga skogen viktiga att värna om för att områdets karaktär ska kunna kännas igen. Se stadsstrukturen i figur 8 nedan.



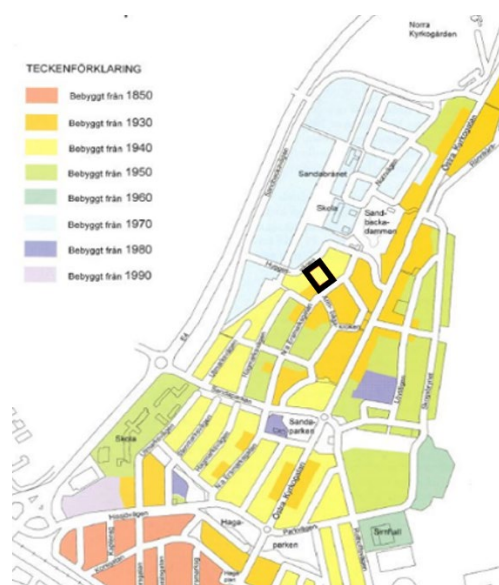
Figur 8. Stadsstruktur inom Sandabrånet strax utanför planområdet.

Huvudbyggnaden i denna detaljplan är av samma byggnadstyp som den dominerande bebyggelsen på Sandabrånet, men fastigheten ligger utanför det sammanhängande 1970-talsområdet, se figurerna 9–12 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 som nås från planområdet utan att några större barriärer behöver passeras.



Figur 10. Sandbackas årsringar

handel av både daglig- och sällanköpskaraktär om än inte i den egna stadsdelen, läs mer under avsnittet *Social miljö – Service*.

Inom planområdet finns ett antal tallar som bidrar med grönska till fastigheten. Se befintlig grönstruktur i och kring planområdet i figur 18 på sidan 22. 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



Figur 11. Befintlig innergård för fastigheten Vindfället 9.



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

### Förändringar och konsekvenser

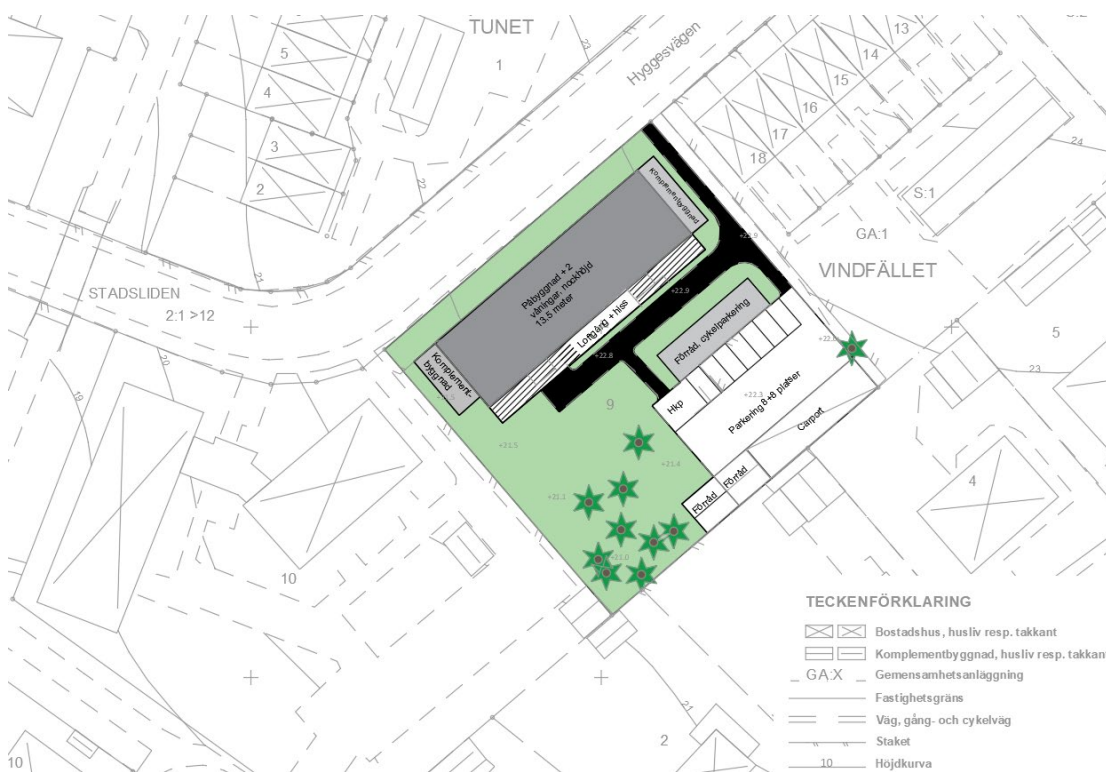
Byggrättens placering och avstånd till gata, så kallad förgårdsmark är detsamma som i befintlig plan, avståndet är cirka fyra meter från trottoarkant till fasadliv. För att behålla känsla av sammanhållen struktur i området är huvudbyggnads långsida placerad i samma linje som omkringliggande fastigheters 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. Utöver huvudbyggnadens markavtryck tillkommer en yta (3x38 meter) i direkt anslutning till byggrätten avsett för utanpåliggande loftgång, hiss och brandtrappa.

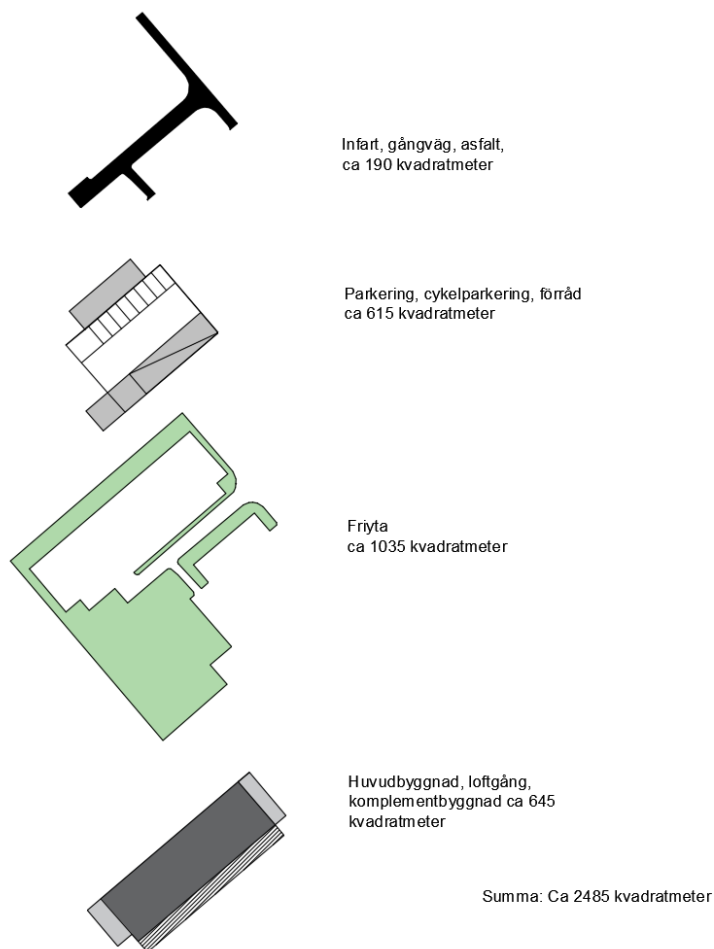
Byggnadskroppens lamellform är en tydlig markör från sin tid och något som detaljplanen vill bevara för att bebyggelsestrukturen i området ska kunna kännas igen, varpå ingen ny huvudbyggnad utöver den tidigare nämnda medges i detaljplaneförslaget.

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 [ $\alpha$ ]. 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 15–17 på sidan 21 och relationen mellan det byggda och friytan i figur 13 och 14 nedan och på nästa sida.



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



Figur 14. Planens "byggstenar" och dess kvadratmeter<sup>13</sup>

### **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, se figur 10, Stadsdelens årsringar på sidan 16. 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

<sup>13</sup> Yta i kvadratmeter avser markavtryck för respektive "byggsten"

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 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 glansas in [**f<sub>1</sub>**].

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 balkonger<sup>14</sup> med bestämmelsen endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen [**f<sub>4</sub>**].

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 [**b<sub>1</sub>**]. Tillgänglighet genom loftgång och utanpåliggande hiss är en effektiv lösning vid påbyggnad som kräver mindre justeringar av befintlig huvudbyggnad.

Fönstersättningen ska linjera vertikalt [**f<sub>3</sub>**]. 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. Figur 15–17 på nästa sida illustrerar möjlig gestaltning i fyra våningar med loftgång, utanpåliggande hiss och svagt lutande pulpettak.

Två områden i planen reserveras som mark som är lämplig för komplementbyggnad i form av miljöhus, förråd eller liknande. Dessa två områden ligger mot huvudbyggnads respektive gavlar och regleras med bestämmelsen [**korsmark**].

Komplementbyggnaderna förslås få en nockhöjd på 3,5 meter [**h<sub>2</sub>**].

Komplementbyggnadernas placeras med fördel i liv med huvudbyggnaden för att

---

<sup>14</sup> 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.



byggnadens lamellform och sammanhängande uttryck som en 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 22 visar relationen mellan "byggstenarna" och ungefär hur stor yta planens olika "stenar" upptar.



Figur 15. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från Hyggesvägen



Figur 16 och 17. Möjlig huvudbyggnad i fyra våningar sett från innergården

## Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra byggnader med särskilt bevarandevärde inom planområdet. Området som angränsar till planen, det så kallade Sandabrånet har dock en tydlig karaktär sett till sin arkitektur och sitt formspråk med ganska nedtonade tegelbyggnader med homogen färgsättning till både detaljer och mer övergripande.

Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivningen, se mer 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 nordlig riktning ligger Sandaparken. Parken är den andra tvärgående parken i stadsdelen, den anlades 1946 till mitten av 50-talet och är en viktig historieberättare för Sandbacka. I parkens östra del fanns tidigare Umeås folkpark Erikslund, som ofta arrangerade olika musik- och danstillställningar.

Parkens utformning är liksom sin systerpark – Hagaparken, tidstypisk. Äldre och yngre träd i kombination med gräsytor skapar parkens karaktär. I västra delarna finns en förskola och i parkens östra förlängning, som en avknoppning av Stadsliden finns viss naturmark. I Sandaparken finns en väl tilltagen damm som tidigare utgjordes som branddamm. Figur 18 nedan visar planområdet i relation till den sammanhållna grönstruktur som finns i närheten av den planlagda fastigheten.

Inom planområdet finns ett antal högresta 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.



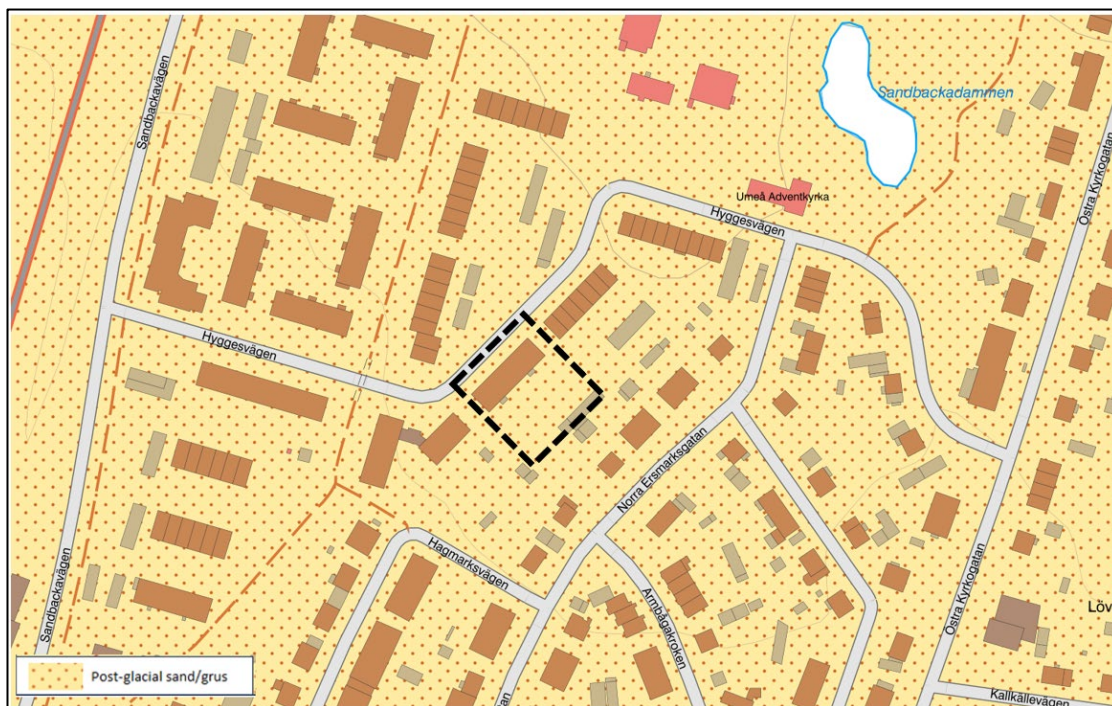
Figur 18. Grönstruktur och rekreation inom Sandbacka. Planområdet markerat med grön streckad linje

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende naturmiljön.

## Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning:s geologiska kartering<sup>15</sup> består marken av ett tunt eller osammanhängande ytlager av post-glacial sand-grus, därunder ett grundlager av lera-silt, se figur 19 nedan.



Figur 19. 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 projekteringskede och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektanpassad utredning.

<sup>15</sup> 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 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. Haga-Sandbacka kan upplevas som ett relativt glest bebyggt bostadsområde, där bebyggelsen generellt är låg, ofta i två våningar med några få undantag.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen föranleder inga förändringar sett till service och social miljö.

### ***Rekreation och friyta***

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 och den andra ytan blir då en sammanhängande yta mer anpassad för vistelse. Huvudbyggnaden fungerar

även som bullerskydd och avskiljer även mot den trafik som går 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 nå Sandaparken och tillhörande damm med lekredskap, stigar och grusplan inom cirka 150–200 meter.

Planområdet angörs via Hyggesvägen som är en lokalgata med låga hastigheter. Längs gatan finns smala trottoarer på vardera sida om gatan. Låga trafikflöden innebär att trafikmiljön kan bedömas som säker. 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 och kan vara svåra att upptäcka av bilförare vid backning.

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. Utfartsförbudet bedöms därmed 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 får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Planområdet är relativt plant vilket ger förutsättningar för god tillgänglighet för att ta sig till och från platsen. 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 innebär en förbättrad tillgänglighet till huvudbyggnaden. Avsikten är att hiss anordnas utanpåliggande och tillgänglighet till de övre två våningsplanen är tänkta att ske med loftgång **[b<sub>1</sub>]**.

## Kommunikationer

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger inom fem-kilometersstaden, cirka 1,7 kilometer till Rådhusstorget 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.

### 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.

### 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 [**h<sub>2</sub>**]. 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 funktionshindre. 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 20 nedan visas den parkering som idag finns på fastigheten.



Figur 20. 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 markavtrycket 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 Umeå<sup>16</sup> 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.

---

<sup>16</sup> Dagvattenprogram, Umeå kommun, 2022, Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31

## Avfall

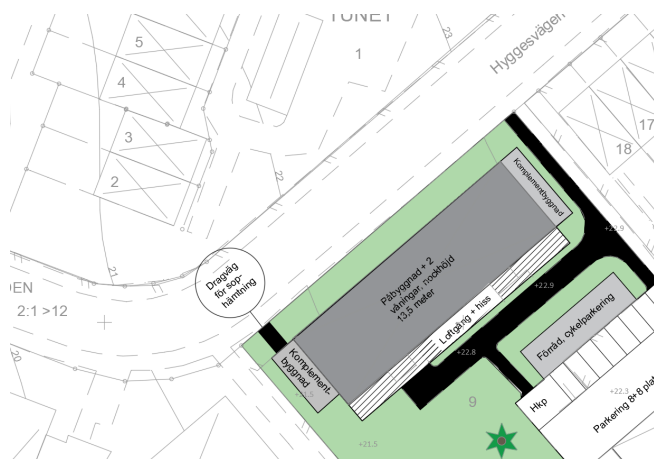
Reserverade ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas i detaljplanen. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar. I januari 2027 förväntas det komma nya lagkrav på fastighetsnära insamling av förpackningar, vilket 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 placeras i komplementbyggnad placerad utmed huvudbyggnadens västra gavel. Marken som tas i anspråk för detta ändamål regleras med **[korsmark]** – Marken får endast förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnad för avfallshantering bedöms kräva en area av 4x10 meter. En minsta bredd av fyra meter för att en mittgång på 1,5 meter ska kunna finnas och för att sopkärl ska kunna rymmas på vardera sidan om gången. Ett avstånd till grannfastigheten, Vindfallet 10 om två meter bedöms också kunna hållas med placering längs huvudbyggnadens västra gavel. Se figur 21 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.

Komplementbyggnad för avfall ska även 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.



Figur 21. 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 22 och i tabell 2 på nästa sida 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 23 på nästa sida.



Figur 22. Bullerkartläggning, dygnsmedelvärden i dBA, vägbuller 2016



Figur 23. Bullerkartläggning, maximal ljudnivå, vägbuller 2016

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

|   | Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad | Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas | Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas |
|---|---|--|---|
| För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup> | 65 dBA  | 50 dBA   | 70 dBA  |
| För bostäder över 35 m <sup>2</sup>     | 60 dBA  | 50 dBA   | 70 dBA  |

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.

### **Ljusförhållanden**

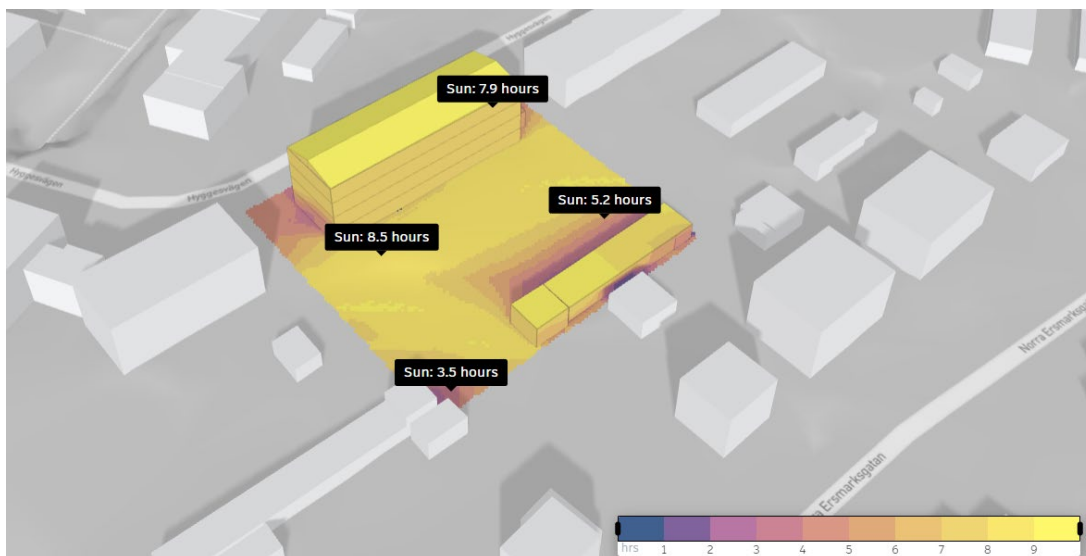
Den generellt låga bebyggelsen i grannskapet och den öppna byggnadsstrukturen med byggnader ofta placerade i norra delen av relativt stora fastigheter bidrar till goda ljusförhållanden, se figur 24 nedan. Övriga datum och klockslag är presenterade i särskild sol- och skuggstudie som en bilaga till detaljplanen.

### **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 24. 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.

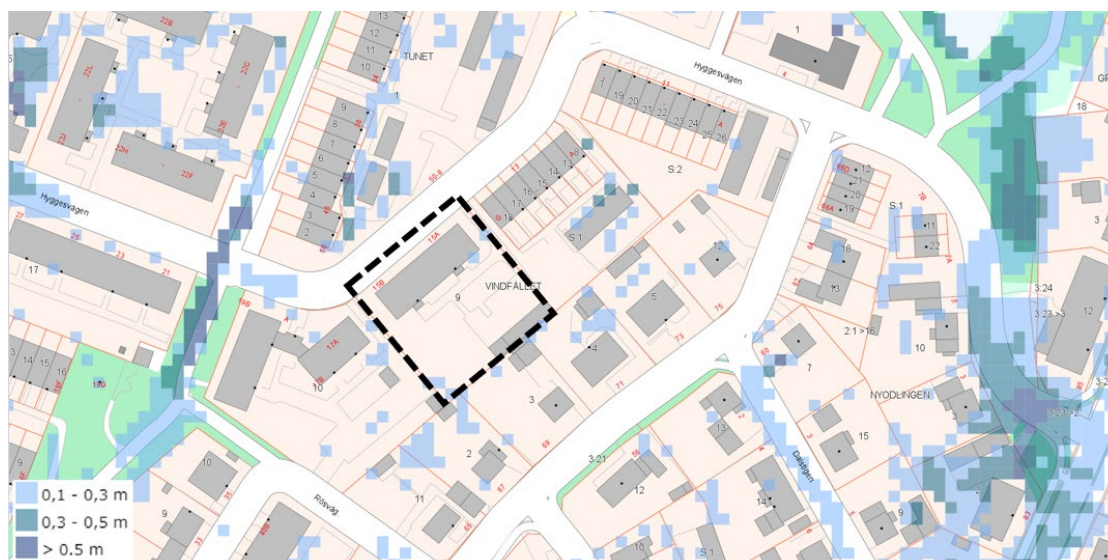
### **Risk för översvämning**

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



Figur 25. 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 [b<sub>2</sub>]. 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 60 månader 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 överenskommit. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Nedan listas servituten som berör fastigheten.

| <b>Servitut</b>  | <b>Förändringar och konsekvenser</b>  |
|------------------|---|
| 24-IMI-72/7680.1 | 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. |
| 24-IMI-72/7681.1 | Vindfället 9 belastas av servitutet och förmån ges fastigheterna Regementet 2:1 och Umeå Militärövningsfält 1:1. Någon ändring avseende last eller förmån kommer inte att ske i samband med att detaljplanen ändras.      |

## 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


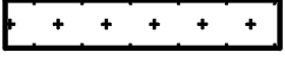
Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

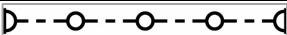
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

# Bilaga

## Planbestämmelser med lagstöd

| Planbestämmelse   | Motivering  | Lagstöd         |
|---|---|-----------------|
| <b>Allmän plats</b>   |   |                 |
| <b>GATA</b>   | Användningen bekräftar befintlig gata inom planområdet. GATA tas med i planområdet för att säkerställa så att utfartsförbud kan regleras.   | 4 kap. 5 § PBL  |
| <b>Kvartersmark</b>   |   |                 |
| <b>B</b>  | <b>Bostäder</b><br>Område avsett för bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som parkering, och miljöhus m.m. Syftet är att möjliggöra påbyggnad av befintligt flerbostadshus och möjliggöra en förtätning med ett sammanlagt bostadstillskott avseende 12 nya lägenheter.                           | 4 kap. 5 § PBL  |
| <br><b>[prickmark]</b> | <b>Marken får inte förses med byggnad</b><br>Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen inte hamnar för nära omgivande bebyggelse eller allmän platsmark.  | 4 kap. 11 § PBL |
| <br><b>[korsmark]</b>  | <b>Marken får endast förses med komplementbyggnad</b><br>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 |
| <b>[ö]</b>  | <b>Marken får endast förses med skärmtak för cykel</b><br>För att separera cyklar från annan skrymmande förvaring så får skärmtak för cykel uppföras på särskilt anvisad plats. Syftet är vidare att cykelparkering ska vara tillgänglig och nära huvudbyggnads entré.  | 4 kap. 11 § PBL |

|                        |   |                    |
|------------------------|---|--------------------|
|                        |   |                    |
| <b>[h<sub>1</sub>]</b> | <p><b>Högsta nockhöjd är 13,5 meter</b><br/>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 §<br>PBL |
| <b>[h<sub>2</sub>]</b> | <p><b>Högsta nockhöjd är 3,5 meter</b><br/>För att komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad ges en nockhöjd på 3,5 meter för komplementbyggnad.</p>  | 4 kap. 11 §<br>PBL |
| <b>[o]</b>             | <p><b>Största takvinkel är 14 grader</b><br/>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 §<br>PBL |
| <b>[f<sub>1</sub>]</b> | <p><b>Balkonger får inte glansas in</b><br/>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>  | 4 kap. 16 §<br>PBL |
| <b>[f<sub>2</sub>]</b> | <p><b>Högsta våningsantal är fyra</b><br/>Byggnad får som mest vara 4 våningar. Bestämmelsen behövs för att bibehålla det tänkta gestaltningsuttrycket inom området.</p>  | 4 kap. 16 §<br>PBL |
| <b>[f<sub>3</sub>]</b> | <p><b>Fönstersättning ska linjera vertikalt</b><br/>Fönstersättning ska linjera vertikalt. Bestämmelsen syftar till att reglera det visuella intrycket av påbyggnaden och ge byggnaden ett utseende som uppträder harmoniskt och verkar i likhet med den omkringliggande bebyggelsen.</p>   | 4 kap. 16 §<br>PBL |
| <b>[f<sub>4</sub>]</b> | <p><b>Endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen</b></p>  | 4 kap. 16 §<br>PBL |

|   |  |                |
|---|--|----------------|
|   | 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.   |                |
| [n]   | <b>Marken får inte användas för parkering</b><br>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]   | <b>Huvudbyggnad placeras med långsida mot Hyggesvägen</b><br>Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnads placering mot gata vid eventuell nybyggnad.   |                |
| [b <sub>1</sub> ]   | <b>Endast loftgång, hiss och utrymningstrappa får uppföras. Loftgång gäller våning tre och fyra</b><br>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. | 4 kap 10 § PBL |
| [b <sub>2</sub> ]   | <b>Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig</b><br>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 |
|  | <b>Utfartsförbud</b><br>Utfartsförbud regleras mot GATA för att säkerställa en trafiksäker in- och utfart till fastigheten.  | 4 kap 9 § PBL  |
| <b>Genomförandetid</b>  | <b>Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från den dag planen får laga kraft</b><br>Detaljplanen bedöms vara av sådan omfattning att 60 månaders genomförandetid är lämplig.   | 4 kap 21 § pBL |