

## Detaljplan för del av fastigheterna Guldskrinet 1 och Stadsliden 2:2 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheterna Guldskrinet 1 och Stadsliden 2:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för utveckling av planområdet med bostäder. Utöver bostäder syftar detaljplanen även till att skapa förutsättningar för centrumverksamhet, parkering och transformatorstation.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa en bebyggelsestruktur som är stadsmässig och med en skala anpassad till omgivande bebyggelse och offentliga rum. Syftet med detaljplanen är även att säkerställa god gestaltning av bebyggelsen samt goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder. Eftersom planområdet medger en stor byggrätt är det viktigt att säkerställa tillräckliga friytor med potential till hög kvalitet.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering genom att säkra naturmark i östra delen av planområdet. Naturområdet i sydöst syftar till att skapa allmän tillgänglighet till Stadsliden.

Detaljplanen syftar också till att idrottsverksamheten söder om planområdet kan fortsätta att utvecklas i samspel med boendemiljön i dess närhet.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-02-17 – 2022-03-10**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

### Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av planområdet med framför allt nya bostäder. Detta både för att platsen har stor potential till goda boendekvaliteter och för att förutsättningarna här är goda för hållbara resvanor samt för att för ny och förbättrad service i stadsdelen. Utöver nya bostäder syftar detaljplanen även till att skapa förutsättningar för kommersiell och offentlig service samt för annan typ av publik*

verksamhet att utvecklas. Denna typ av centrumverksamhet lokaliseras mot Rothoffsvägen.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa en bebyggelsestruktur som är stadsmässig och med en skala anpassad till omgivande bebyggelse och of-fentliga rum. Eftersom planområdet medger en stor byggrätt är det viktigt att säkerställa tillräckliga friytor med potential till hög kvalitet. Detta innebär bland annat att bebyggelsen sluter sig mot omgivande gator och att andelen hårdgjord yta inom gårdarna begränsas och att parkering samlas i parkeringsanläggning i utkanten av planområdet.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder, en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet och allmän tillgänglighet till Gammliasbogen. Det ska också skapas goda förutsättningar för den idrottsverksamhet och de evenemang som anordnas på arenan söder om planområdet, så att denna verksamhet kan fortsätta att utvecklas i samspel med boendemiljön i dess närhet.

Aktuella förslag till detaljplan handläggs med standardförfarande.

### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Enligt utredningen Samhällsbuller av Tyrens från 2016 utsätts den nya bebyggelsen för trafikbuller och bestämmelserna i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska därför tillämpas för att bygga bostäder inom kvarteren. Planbestämmelsen **m2** är otydlig och säkerställer därmed inte att bullerstörningarna klaras och det finns tolkningsutrymme som medför tillämpningsproblem i bygglovskedet. Plankartans utformning och dess bestämmelser är kommunens viktigaste instrument för att säkerställa en god ljudmiljö och Länsstyrelsen anser därför att relevanta bestämmelser i förordningen anges som planbestämmelser.

### *Miljö kvalitetsnorm luft*

Rothoffsvägen är tidvis hög belastat och den ökade trafiken som exploateringen medför kommer att medföra ytterligare påverkan på MKN luft. För att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för luft måste en redovisning göras utifrån de förändringar som planförslaget medför samt effekterna av åtgärden.

### *Översvämningar*

Risken för översvämningar kopplat till skyfall/kraftiga regn saknas i planbeskrivningen och planbeskrivningen behöver kompletteras med de nyligen framtagna skyfallskarteringarna (Länsstyrelsen har tagit fram dessa), för att på så sätt kunna analysera risken djupare och föreslå ev. åtgärder.

### **Synpunkter**

#### *Gestaltning*

Planområdet är belägen i anslutning till befintliga bostadsområden och kommer att påverka omgivningarna. Planbeskrivningen innehåller inga ambitioner om gestaltning av bebyggelsen eller för den delen utformningsbestämmelser för gestaltning bebyggelsen. Därmed saknar planförslaget en målsättning om god och kvalitativ arkitektur och stadsgestaltning som är viktig för miljömålet "God bebyggd miljö" och hållbar stadsutveckling.

Riksdagen antog 2018 ett nytt arkitekturpolitiskt program "Politik för gestaltad livsmiljö". I programmet är det omnämnt att arkitektur, form och design påverkar alla människor dagligen och handlar i grunden om livskvalitet. Kvalitet som handlar om att skapa värden, inte bara för beställaren och brukaren, utan även för det omgivande samhället och framtida generationer.

#### *Dagvatten*

I planbeskrivningen framförs att fördröjning av dagvattnet inom området krävs och i dagvattenutredningen och planbeskrivningen har förslag på möjliga åtgärder redovisats. Hur genomförandet av dessa åtgärder ska ske framgår emellertid inte av genomförande beskrivningen.

I planbeskrivningen framgår inte hur dagvattnet från Stadsliden ska omhändertas. Är det så att en damm och ett befintligt dike ska omhänderta fördröjningen av dagvattnet vore det lämpligt att dessa områden finns med i planförslaget för att med relevanta planbestämmelser säkerställa utförandet av åtgärderna.

#### *Trafik*

Planförslaget medför ytterligare trafikbelastning i området och en redogörelse för både dagens trafikmängd och den trafikmängd som planförslaget medför saknas i planbeskrivningen.

Planområdet redovisar en gata som ansluts till Rothoffsvägen som har hög belastning och länsstyrelsen rekommenderar att kommunen i ett tidigt skede utvärderar och utför eventuella trafiksäkerhetshöjande åtgärderna för gång/cykel trafik som ska korsa Rothoffsvägen.

#### *Plankartan*

Flera planbestämmelserna är otydliga eller felaktiga. T.ex. hänvisas till Skogsbrynet i m2, men på plankartan finns inte Skogsbrynet. Komplementbyggnader har en mista byggnadshöjd, men inga begränsningar uppåt. Även bestämmelsen byggnadshöjden och e1 är otydlig. I ändamålet C1 får det mot Rothoffsvägen vara centrum i alla våningar, men i andra byggnader inom kvarteren endast i bottenvåningen, men det kanske ska vara så. Bestämmelsen n för friyta och vistelse som hänvisas till i planbeskrivningen saknas på plankartan. Länsstyrelsen anser för att tydliggöra bestämmelserna att de bör ses över.

*Friytor*

Friytan, som främst är för små barns lek, är viktig och ur ett barnperspektiv. Enligt översiktsplanen ska barns behov av friytor särskilt beaktas och i denna framgår att friytorna ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (BTA). I planbeskrivningen framgår att friytorna ska utgöra minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea. För att säkerställa detta ska relevant planbestämmelse kompletteras plankartan.

*Ventilation*

Parkeringsanläggningen placeras i anslutning till bostadskvarteren. Hänsyn till bostäderna ska tas angående anordning av ventilering av avgaser från garaget och eventuella störningar från denna ventilation.

*De som deltagit i Länsstyrelsens beslut*

Detta yttrande har godkänts av bitr. enhetschef Jeanette Joelsson länsarkitekt Maria Hessel som föredragande.

**Kommentar***Buller*

Planbestämmelsen om vägtrafikbuller har reviderats efter samrådet. Se ny planbestämmelse **m7**.

*Miljö kvalitetsnorm luft*

Då bebyggelsen längs Rothoffsvägen är låg och gles på andra sidan kommer gaturummet fortsatt att vara väl ventilerat. Därför ser Umeå kommun ingen anledning att befara att MKN för kvävedioxid kommer att överskridas. Planområdet hade tidigare markanvändningen badhus vilket medför fler fordonsrörelser än bostäder. Se tabell i planbeskrivningen för fordonsrörelser.

*Översvämningar*

Efter samrådet har skyfallsfrågan utretts. Se planbeskrivningens avsnitt Dagvatten och risk för översvämning.

*Gestaltning*

Efter samrådet har kommunen tagit fram ett GestaltningsPM som beskriver gestaltningen av området (både kvartersmark och allmän plats). Plankartan har efter samrådet kompletterats med planbestämmelser som reglerar byggnadernas utformning och gestaltning.

*Dagvatten*

Efter samrådet har kompletterande dagvattenutredningar genomförts samt så har omhändertagandet av Stadslidens dagvatten utretts. Se planbeskrivningens avsnitt Dagvatten och risk för översvämning.

Planbeskrivningen har reviderats med information om hur genomförandet av dagvattenåtgärderna ska ske.

*Trafik*

Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om dagens trafikmängd och den trafikmängd som planförslaget medför.

Angående gatan som ansluts till Rothoffsvägen som har hög belastning så antar kommunen att länsstyrelsen menar den östvästliga gatan inom planområdet. Korsningen är utformad så sikttrianglar för vägfordon uppfylls. Kommunen bedömer att dessa trafiksäkerhetshöjande åtgärder är tillräckliga. Planbeskrivningen kompletteras med information om sikttrianglarna.

*Plankartan*

De planbestämmelserna som var otydliga har förtydligats alternativt tagits bort.

*Friyta*

Översiktsplanen är vägledande och inte bindande. Kommunen gör bedömningen att det är i detta läge lämpligt med en sjättedels friyta. I takt med att staden förtätas ser kommunen att det är möjligt att frångå riktlinjen med en tredjedel friyta. Friytans storlek begränsas av en kombination av korsmark, BYA och BTA.

*Ventilation*

Planbeskrivningen kompletteras med information om att ventilationen inte bör riktas mot bostäderna utan att ventilation helst ska finnas på taket.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

**Skanova**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

**Kommentar**

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra.

**Kommentar**

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Luftfartsverket**

Denna detaljplan innehåller inte byggnation högre än 20 meter över omgivande mark. Det är endast detaljplaner som innehåller byggnation högre än 20 meter över omgivande mark som skall remitteras till LFV. LFV har generellt inget att erinra mot byggnation som är lägre än 20 meter över omgivande mark. Enda undantaget från denna enkla regel är om LFV är arrendator eller fastighetsägare av fastigheten eller omgivande fastighet och så är inte fallet i detta ärende. LFV avskriver ärendet, svar utgår ej.

**Kommentar**

Noterat. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att detaljplanen kommer att ge ett välkommet bidrag med bostäder i ett bra läge. Planförslaget behöver dock vidareutvecklas för buller och dagvattenhantering och dess påverkan av översvämningsrisker inom och nedströms planområdet. Åtgärder för att eliminera risken för ljusstörning/bländning från strålkastare på Gamliavallen för de boende i kvarteret Guldskrinet bör säkras innan planen antas.

Bullerutredningen är gjord med ett betydligt längre avstånd till körbana för biltrafik än i plankartan. Bl.a. den faktiska ljudnivån vid fasad mot Rothoffsvägen och i hörnen längs vägen kan skilja. Utredningen behöver därför uppdateras. Bullersituationen kan påverka förutsättningarna för lägenhetens max-yta och om de behöver vara genomgående eller inte.

Ljusutredningen ger goda allmänt hållna förslag till hur ljusstörning från idrottsarenan in i lägenheter kan pareras. Enligt Fritid är det också praktiskt genomförbart att få till en fullgod belysning som inte ger direkt ljus in i lägenheter inom Guldskrinet. Finansieringen av den åtgärden är emellertid inte klar. Det är ett bra steg på vägen om den frågan reds ut redan innan detaljplanen antas. För att säkra både de närboendes hälsa och idrotts- och evenemangsaktiviteter på arenan.

Dagvattenfrågan rör inte bara planområdet. De dagvattenflöden som kommer från Stadsliden mot planområdet och vilka mängder som släpps från planområdet. Fortsatt utredning behövs. En möjlighet att ta hand om stora dagvattenmängder är att anlägga ett vattenmagasin under fotbollsplanen, vilket i så fall bör utredas som en särskild åtgärd kopplat till detaljplanen men också till översvämningsrisk längs Rothoffsvägen och nedströms.

**Kommentar**

Ang. bullerutredningen så har den uppdaterats till granskningen av detaljplanen.

Även ljusutredningen har uppdaterats efter de nya armaturer som Fritid har krav att byta till. Fritidsförvaltningen står för kostnaden av bytet av armaturer, projektet står för kostnaden av uppförandet av parkeringsanläggningen som fungerar som en ljusskärm.

Planhandlingarna har kompletterats med flertalet utredningar (modelleringar WSP 2023 och förprojektering Tyréns 2024) som studerar dagvatten och översvämning.

Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitten Buller, Dagvatten och Översvämning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun**

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade februari 2022) har följande noterats.

#### *Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete*

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för kvarteret för Guldskrinet 1 m.fl. har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för parkering etc.

#### *Delar av planen som bör förbättras*

##### Plankarta med bestämmelser

Enligt plankartan kan parkeringshuset styckas av till en egen fastighet, dvs inte som samfällid mark för bostadsområdet inom planen utan med ändamålet parkering. Är detta tanken, eller skall parkeringshuset bara betjäna bostadshusen inom planområdet? Om parkeringshuset endast ska betjäna de boende inom detaljplanen bör området för parkeringshus vara BCE.

Plankartan tar inte upp möjligheten för 3D avstyckning även fast tanken är centrumverksamhet i bottenplanet av både parkeringshuset och bostadshusen mot Rothoffsvägen.

Frågan kvarstår hur den prickade marken inom bostadskvarteren skall användas, det var tydligen hintat om en allmän gångväg.

##### Planbeskrivning

Planbeskrivningens konsekvenstabell samt text bör ta upp möjligheten av 3D fastighetsbildning för centrum/bostadshus och centrum/parkeringshus, avstyckning av parkeringshuset, mindre avstyckningar för bostadsändamål.

Det är inte beskrivet om parkeringshuset även skall betjäna allmänheten med p-platser eller om det endast är till för de bostadsfastigheterna inom planområdet.

Det är oklart vem som tar kostnaden för omlokaliseringen för fjärrvärme, först står det att det är Umeå kommun som skall ta den kostnaden sedan att en överenskommelse skall göras vem som tar kostnaden mellan fastighetsägaren (Umeå kommun) och ledningshavaren. Det samma gäller för högspänningskablar.

Under intäkter nämns UIK villan, denna har inte tagits upp tidigare.

### **Kommentar**

#### *Plankarta med bestämmelser*

Plankartan regleras med P<sub>1</sub>BCE<sub>1</sub> för parkeringshusytan. Det är lämpligt att planlägga området med P då parkeringshuset inte kommer ligga inom kvartersmarken för bostäder.

Detaljplanering bedömer det inte som nödvändigt att reglera 3d-avstyckning i plankartan.

Angående prickad mark inom bostadskvarteren så är det borttaget efter samrådet.

#### *Planbeskrivning*

Planbeskrivningen kompletteras med information om 3D-fastighetsbildning.

Planbeskrivningen har kompletterats med vilka som ska parkera i parkeringsanläggningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring vem som ska använda parkeringshuset.

Planbeskrivningen har tydliggjort vem som tar kostnaden för flytt av fjärrvärmeledning och högspänningsledning.

Skrivningen om UIK-villan har tagits bort. Den är såld och flyttad.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

### **Tekniska nämnden, Gator och parker**

Gator och parker har innan samrådshandlingen färdigställdes framfört synpunkter på planen gällande utformning av allmän platsmark och dagvattenhantering. Det är bland annat utifrån dessa synpunkter som den kompletterande dagvattenutredningen utförs.

I avvaktan på resultatet av dagvattenutredningen anser Gator och parker att det inte är möjligt att ge synpunkter på planförslaget. När den kompletterande dagvattenutredningen är klar vill Gator och parker delta i interna samråd med detaljplan inför granskningen.

### **Kommentar**

Noterat.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.



### **Brand- och räddningsnämnden, Umeåregionens brandförsvär**

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 6 våningsplan. Utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändig utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter. Vid byggnationer där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändig utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken. Brandförsvaret rekommenderar att byggnaderna dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

### **Kommentar**

Noterat. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om att erforderliga trapphus kan säkerställas i bygglovsskedet. Detta kan inte säkerställas i detaljplanen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **Planeringsutskottet**

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostäder med inslag av centrumverksamhet lokaliserad mot Rothoffsvägen. Därtill en bebyggelsestruktur som är stadsmässig med slutna kvarter mot omgivande gator och en samlad parkeringsanläggning i gränsen mot Gamliavallen. En hållbar dagvattenhantering ska säkerställas och även en allmän tillgänglighet till Stadslidens stadsdelsskog. Goda förutsättningar ska skapas så att verksamheten vid Gamliavallen kan fortsätta att utvecklas i samspel med boendemiljön. Goda ljus- och ljudförhållanden utifrån det som alstras från idrottsplatsen är i detta sammanhang relevanta aspekter.

För planområdet gäller översiktsplan Fördjupning för centrala stadsdelarna (2011). Området som tidigare utgjorde plats för Umeå simhall ingår i ett större omvandlingsområde som pekas ut i översiktsplanen. Detta omvandlingsområde möjliggör tillsammans med området vid lokstallarna och stråket längs regementet, Hagas stora tillväxtpotential i dagsläget. Här finns sammantaget goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och bättre samband med stadskärnan. För Hagas omvandlingsområden räknar

översiktsplanen med ett tillskott på 1 500 enheter och inriktningen är omvandling till blandstadsområden med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema.

Det är positivt att planen möjliggör för ca 400 nya bostäder och att utrymme finns för att åstadkomma inslag av ytor för centrumverksamhet i bostadskvarter samt garagebyggnad. Detta är förenligt med översiktsplanens riktlinjer om förtätning. Ambitionen om blandstadsbebyggelse och centrumverksamhet regleras därtill på en rimlig nivå. Förutom bebyggelsestillskotten i sig, innebär denna komplettering även en vitalisering av denna del av Haga. Detta alltifrån utökad underlag för den lokala servicen, till utökad trygghet samt tillgänglighet till exempelvis Stadslidens skogsområde. Eftersom planområdet ligger i centrala delarna av Umeå är det även positivt att förslaget har en tydlig ansats om stadsmässighet och hög täthet. Möjligheten till ännu högre byggnader bör kunna prövas i förslaget närmast Stadsliden i syfte för att skapa mer bostäder.

Planområdet har utmaningar vad gäller dagvatten och den övergripande hanteringen inom Haga med däribland systemet för Djupbäckens avrinningsområde. I den fortsatta processen är det dock viktigt att vidhålla ansatsen om stadsmässighet och hög täthet i bebyggelsestrukturen. Inte minst i utformningen av gaturummen så att de kan hållas intima enligt förslag och att exempelvis andra lösningar än svackdiken kan väljas. I planens dagvattenutredning finns ett bra förslag på dagvattendamm eller torrdamm utanför planområdet i öster som bedöms kunna ge extra skydd mot höga vattenflöden och resurs för avlastning av dagvattenhanteringen på Haga. För den fortsatta planprocessen bör av denna anledning en inkludering av dammen i planområdet övervägas.

Planområdet angränsar direkt till Stadsliden som är en av de tre stora stadsnära naturmarkerna i centralorten. Området ligger dessutom ca 150 meter från den välordnade Hagaparken. Det går av dessa anledningar konstatera att området är oerhört välförsörjt med lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse i närheten. Det finns därför tydliga motiv att frånga översiktsplanens vägledning vad gäller friyta på kvartersmark och att kunna gå långt under andelsmättet om en tredjedel. Detta bör skapa möjlighet till att överväga ytterligare byggrätt för bostäder enligt ovan. Alternativt att den prickade marken på kvartersmark inkluderas i friytan.

### **Kommentar**

I framtaget GestaltningsPM framgår det de höjder som föreslås mot Stadsliden, vilket är sju våningar. Detta är en våning mer än i samrådsförslaget.

Efter samrådet har omfattande omtag skett i detaljplanearbetet och utredningar kopplat till dagvatten och skyfall har tagits fram. Efter samrådet har

planområdet utökats för att även omfatta ett dike öster om bebyggelsen. Diket behöver byggas om för att möjliggöra för exploateringen inom planområdet.

Det är fortsatt hög exploatering inom planområdet trots att mark som var utlagd som kvartersmark nu varit tvungen att planläggas som dike.

Granskningsförslaget utgår från, precis som i samrådet, att en sjättedel friyta är lämplig inom detta planområde. Den prickade marken är borttagen i granskningsförslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **Fritidsförvaltningen**

Fritidsförvaltningen har tagit del av planförslaget. Nedan följer reflektioner med frågeställningar som behöver besvaras/säkerställas innan planens antagande – konsekvenser av åtgärder på intilliggande idrottsplatsanläggning till följd av planförslaget med dess utredningar.

- 1 *Planens syfte är bland annat är skapa goda förutsättningar för den idrottsverksamhet och de evenemang som anordnas på arenan, så att denna verksamhet kan fortsätta att utvecklas i samspel med boendemiljön i dess närhet.*

Tjänstepersoner från fritidsverksamheter har i ett tidigt skede involverats i planprocessen och dess koppling till idrottsplatsfunktioner. Genomgående har fritid påtalat idrottsplatsens nuvarande funktioner, bl.a. omställbarhet för olika inom- och utomhusidrotter samt evenemangsytor som nyttjas sommar som vinter – både inom idrottsplatsområdet och med kopplingar till skid- och tävlingsspåren i Stadsliden/Gammlia skogen. Fritid har även påtalat den alltmer vanliga problematiken som uppstår för fritidsverksamhet i och med etablering av flerfamiljshus och villor i nära anslutning till befintliga idrottsplatser. Lokalt i Umeå har vi exemplet med fotbollsplanen på Grubbe där flerfamiljshus byggdes intill befintlig idrottsplats med följderna att fritidspersonal och föreningar får utstå och möta irritation från de närboende. Nationellt har vi följt ärendet i Nacka kommun där idrottsplatsen och dess verksamhet begränsades i nyttjandetid efter närboendes påtryckningar. Med detta sagt vill fritidsnämnden och förvaltningen få garantier om att nyetableringen av bostadsområdet inte ska begränsa eller ekonomiskt belasta (anpassningskrav enligt denna planhandling) fritidsnämndens intressen på idrottsplatsen.

### Parkering:

- 2 *Det finns ett 50-tal parkeringar inom planområdet som tidigare tillhörde badhuset. Detta försvinner i och med planens genomförande och ska ersättas. Inom planområdet hanteras parkering för bil i en*

*gemensam parkeringsanläggning [P] i planområdets södra del, i direkt anslutning till arenan.*

Parkeringen längs med Rothoffsvägen fungerar som parkering för besökare till idrottsanläggningen och den tidigare badhusverksamheten. Parkeringshuset avser och kommer i huvudsak att tas i anspråk av boende i området. Fritid önskar klarhet i hur nuvarande parkeringsfunktion (längs Gammliavägen) ska kompletteras/utökas utanför planområdet då parkeringen längs Rothoffsvägen avvecklas. Förslag till anpassning av nuvarande parkeringsyta är framtagen genom fastighetsförvaltaren.

- 3 Parallellt med parkeringsanläggning i söder och bostadsbebyggelsen planläggs för allmän plats, lokalgata och gång- och cykelväg. Detta område kommer även fungera som yta för uppställning av fordon, t.ex. vallabussar, vid större arrangemang på arenan.*

Bra att denna funktion tillgodoses i planen. Fritid önskar att det i handlingarna säkerställs att omfattningen av detta område inte får beläggas med några fasta hinder som begränsar områdets funktion vid arrangemang.

Buller:

- 4 På balkonger och uteplatser kommer ljudet från arenan att vara hörbart. Visselsignaler, speaker, skrik mm kommer att vara hörbart på en stor del av bostadsområdet utomhus.*
- 5 På idrottsarenan förekommer fotbollsmatcher och träningar, friidrottstävlingar och skidtävlingar att ske. Den huvudsakliga verksamheten som orsakar buller är fotboll. Eventuellt kan arenan vid få tillfällen per år användas för konserter. För en begränsning av ljud från arenaverksamhet till bostädernas innemiljö bör lägsta krav på fönsterisolering anges i detaljplanen*

Bra, nuvarande verksamhet på idrottsplatsen är känd – tillkommande nybyggnationer ska anpassas till rådande idrottsplatsverksamhet. En ”bör rekommendation” gällande bostädernas innemiljö får i detta skede inte påverka den framtida verksamheten på arenaområdet för att rekommendationen eventuellt inte varit hållbar över tid.

- 6 För tillfälliga scener och musikframträdanden utomhus finns inga riktvärden. Om det är enstaka föreställningar per år fordras tillstånd från polismyndigheten för att bedriva verksamheten och bullerfrågan är då underordnad andra aspekter. Det som reglerar bullernivån vid bostäder blir då Folkhälsmyndighetens riktvärden om högt buller FoHMFS 2014:15. (Tyrens bullerstudie)*

Vad innebär detta i klartext – blir det polismyndigheten som eventuellt begränsar anläggningens vara eller icke vara gällande utomhusaktiviteter/evenemang?

## 7 *SPEAKER, PUBLIK OCH FOTBOLL*

*I exempel med stor publik har antalet åskådare satts till 2 500 vilket var den maximala publiken för UIK i mitten på 2000-talet och den siffra UFC hade som bäst under tiden i Superallsvenskan 2012.*

OBS! – bullernivån vid matcharrangemang måste beräknas på anläggningens totala publikkapacitet som idag är 6 422 åskådare, dessutom tillkommer en läktare i anslutning till kommande parkeringshus. Ma o ska publikkapaciteten/antal åskådare på minst 6 422 personer framgå i underlaget. Till detta ska tilläggas att publik i form av supportrar som i regel följer med gästande lag beroende på serienivå ger ifrån sig mer ljud/buller än ”genomsnittsåskådaren”. Fritidsförvaltningen anmäler sitt intresse i att medverka vid kommande uppdatering av bullerutredning.

## 8 *BULLER FRÅN ARENA IDROTT*

*På balkonger och uteplatser kommer ljudet från arenan att vara hörbart. Visselsignaler, speaker, skrik mm kommer att vara hörbart på en stor del av bostadsområdet utomhus. Om inte avsikten är att lägga ned arenan medför detta att Arenan behöver en rättighet att få bedriva bullrande verksamhet. Vi bedömer inte att det kan regleras i detaljplanen för bostäderna.*

Hur och vem tillhandahåller ett rättighetsbevis? Fritidsnämnden krav är att detta samt andra eventuella rättighetskrav (för arrangemang utomhus sommar som vinter) tillhandahålles verksamheten innan detaljplanen formellt tas/godkänns.

Ytterligare rättighet på liknande grunder för möjlighet att vid större evenemang begränsa genomfartstrafik på delar av Rothoffsvägen – att betrakta som tillfällig arrangemangsyta då motsvarande yta, benämnd skidstadion i planhandlingarna, avyttras.

### Ljusförhållande:

9 *Planområdet gränsar till Gammliaavallen med sin arena. Vid träningar och matcher används belysningsmaster vilka ger upphov till ljusstörningar. WSP har på uppdrag av Umeå kommun tagit fram en ljusutredning där arenabelysningens påverkan på dess omgivning och framför allt nya bostäder studerats. Utifrån denna utredning har det konstaterats att för att möjliggöra byggnation av nya bostäder direkt norr om arenan krävs att befintlig arenabelysning byts ut.*

Fritidsnämnden vill ha klarhet i vem som bekostar och genomför utbytet. Fritid som är hyresgäst på arenan ska inte ekonomiskt belastas för utbyte av belysning och stolpar. OBS! Uppdatera uppgifterna gällande belysningstider - nyttjas mars till nov. 07.00 – 23.00.

Övrigt:

*10 Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.*

Hur och när avvecklas nuvarande parkeringsfunktion utmed Rothoffsvägen? Fritidsförvaltningen förutsätter att dialog mellan berörd verksamhet (fritid) och projektägare sker på ett tidigt stadium. Fritid för vidare informationen till besökare och föreningsverksamheter i/på Umeå energ arena/Gammlia idrottsplats.

*11 Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

*Kommunen är ensam markägare och svarar därför för exploateringskostnader kopplade till projektet. Exploateringen finansieras via försäljning av mark avsett för bostäder och centrumverksamheter och bedöms ha god ekonomisk genomförbarhet med den föreslagna exploateringen.*

Åtgärder som belastat och belastar kommunens exploateringsbudget framgår i handlingen. Det skulle vara önskvärt att projektet även redovisar kända konsekvenser av åtgärder på intilliggande fastigheter med kostnadsbild samt hur och av vem detta ska finansieras.

**Kommentar**

1. Under planarbetet har arbetsgruppen för detaljplanen haft kontinuerliga möten med Fritidsförvaltningen för att diskutera detaljplaneärendet. Detaljplanering är medvetna om den problematik som finns när man förtätar vid en befintlig arena.

Detaljplanering och/eller Stadsbyggnadsförvaltningen kan inte lämna några garantier att etableringen av bostadsområdet inte kommer begränsa eller ekonomiskt belasta Fritidsförvaltningen. Eventuella framtida klagomål behandlas som ett tillsynsärende av Miljö- och hälsoskydd, Stadsbyggnadsförvaltningen.

2. Parkeringsytan i södra delen av fastigheten Guldskrinet 1 kommer att omdisponeras och effektiviseras för att inrymma fler parkeringsplatser när parkeringsytan till gamla badhustomten försvinner i samband med att planen genomförs. Dialog kring hur ytan ska anpassas och när det ska ske förs med fastighetsförvaltaren.
3. Detaljplanen kan enbart säkerställa yta för gata och kan inte reglera att området inte får beläggas med några fasta hinder. I samråd med fritidsförvaltningen och fastighetsförvaltningen har det kommit överens om att en uppställning av vallabussar inte ska ske inom planområdet.

4. Det har tagits fram en trafik- och arenabullerutredning och en sammanvägd bedömning över hur detaljplaneprojektet ska hantera arenabullret. Se planbeskrivning.
5. Det är inte lämpligt att reglera fönsterisolering i en detaljplan. I bygglovsprövningen tittar de på inomhusmiljöer och då kan det eventuellt ställas krav på det i bygglovsskedet.
6. I evenemangsanmälan till polisen så yttrar sig Miljö- och hälsoskydd. Inför varje evenemang tas det beslut om det kan genomföras.
7. En ny trafik- och arenabullerutredning (2024) har tagits fram inför detaljplanens granskning och där används de rätta publiksiffrorna.
8. Skrivningen om rättighetsbevis finns inte kvar i den nya versionen av trafik- och arenabullerutredningen då rättighetsbevis inte delas ut. Vid större arrangemang behövs tillstånd av polisen som i sig remitterar Miljö- och hälsoskydd vid behov. Angående fråga om att stänga av Rothoffsvägen vid arrangemang hänvisar Detaljplanering vidare frågan till Gator och parker.
9. Fastighetsförvaltningen har 2023 tagit fram en utredning för vilka armaturer som ska användas på arenan. Armaturerna bekostas inte av detaljplaneprojektet då de behövs för arenans verksamhet.
10. Parkeringsytan utmed Rothoffsvägen som ligger inom planområdet försvinner i samband med att genomförandet av detaljplanen påbörjas. Parkeringarna behålls så länge det är möjligt så tidpunkten är således beroende av när detaljplanen får laga kraft. Inom exploateringsprojektet ska parkeringarna ersättas i den mån det är möjligt genom att den befintliga parkeringsplatsen vid Umeå energi-arena (södra delen av Guldskrinet 1 mot Gammliaivägen) omdisponeras och effektiviseras.
11. Kompletteringar gällande detta har gjorts i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

#### **Umeå Energi AB**

Fjärrvärme- och bredbandsledningar inga att erinra.

**Elledningar (Elnät):**

Dom befintlig 10kV ledningar som finns idag inom fastigheten är tryggade genom det generella avtal som finns mellan Umeå Kommun och Umeå Energi. Idag ligger kablarna i en sträckning som skulle innebära att dom hamnar inom kvartersmark. För att undvika detta och möjliggöra kvartersmark utan intrång så kommer ledningarna att behövas förläggas i ny sträckning i de kommunal ägda gatorna genom området. Detta bekostas av fastighetsägaren/exploatör. Det samma gäller för dom ledningar som finns i Parkvägen och som behöver hanteras när ny gc-väg ska anläggas.

Här behöver man även titta på det gemensamma utrymmet för väg, gc-väg, träd, fördröjningsyta för vatten samt all övrig infrastruktur som el, fjärrvärme, opto, tele och va för att göra en bedömning av hur stort område som behövs med tanke på inbördes avstånd mellan de olika intressena.

**Kommentar**

En förprojektering har tagits fram 2024 där det framkommer att ledningen kan ligga inom allmän plats gata.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

**Umeå parkerings AB (UPAB)**

I handlingarna går det att läsa att ca 50 bilparkeringsplatser som tillhörde gamla badhuset ska ersättas i den samlade parkeringsanläggningen. Även de ca 100 parkeringsplatserna på gamla bandyplanen måste ersättas. Dessa parkeringsplatser är den lösning på parkeringsbehovet till Umeå Energi arena som genomfördes 2016 då utegymmet byggdes på befintlig parkering avsedd för arenan.

Sammantaget är vår bedömning att parkeringsanläggningen bör inrymma samtliga 150 parkeringsplatser, som enligt planen byggs bort, för att tillgodose arenans behov.

**Kommentar**

Cirka 50 parkeringsplatser som tidigare tillhörde gamla badhuset finns idag inom planområdet. Dessa ska ersättas i den mån det är möjligt genom att den befintliga parkeringsplatsen vid Umeå energi-arena (södra delen av Guldkrinet 1 mot Gamliavägen) omdisponeras och effektiviseras. De cirka 100 parkeringsplatser som finns på före detta bandyplanen kommer inte ersättas inom exploateringsprojektet då de har bygglov för tillfälliga parkeringar och endast tillstånd att vara på platsen till dess att detaljplanen ska genomföras. Det planerade parkeringshuset kommer endast omfatta parkeringar för boende och verksamheter inom planområdet.



Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av hur de befintliga parkeringsplatserna inom planområdet ersätts efter genomförd detaljplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Umeå vatten och avfall AB (VAKIN)**

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för alla vattentjänster.

Som tydligt framgår i planbeskrivningen är frågan om dagvattenhantering inte helt och hållet löst. Vakin inväntar komplettering av dagvattenutredning och kommenterar därför inte den systemlösning som redovisas i planbeskrivningen eftersom detta gjorts tidigare under arbetet med planen och är del av anledning att komplettering görs. Det är dock viktigt att nämna att dagvattensituationen på Haga är ansträngd, vid stora eller långvariga regn är risken omfattande för översvämningar. Guldskrinet kan utgöra en viktig pusselbit i de åtgärds paket som behövs för att förbättra dagvattensituationen på Haga varför det är av yttersta vikt att invänta dagvattenutredningen så att denna mark planläggs på bästa tänkbara sätt.

#### *Avfall och återvinning*

Säkerställ att transportvägar uppfyller gällande NOA samt att vändplan/genomfart finns för sopbilen. Det bör nämnas att transportväg för sopbilen inte bör placeras framför entréer eller lekyta. I övrigt inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

### **Kommentar**

#### *Vatten och avlopp*

Noterat. Ny dagvattenutredning/förprojektering har tagits fram där Vakin har deltagit under arbetsmöten och granskning. Se planbeskrivning för vidare beskrivning av de åtgärder som föreslås.

#### *Avfall och återvinning*

Noterat. Anvisningarna i NOA följs.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### **Västerbottens museum AB**

#### *Kulturvärden i anslutning till planområdet*

Kulturmiljö med avseende på värdefull bebyggelse saknas under Förutsättningar i planbeskrivningen. En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts, där en identifierad risk för påverkan på existerande miljö ska leda till att aktuell faktor behandlas i

planbeskrivningen. För kulturmiljö görs bedömningen ingen eller liten risk för miljöpåverkan. I kommentaren nämns punkthusen i kvarteret Stenkrossen som en utpekad värdefull bebyggelsemiljö men flera värdefulla miljöer och byggnader finns i anslutning till planområdet. I Byggnadsordning för Haga-Sandbacka och Fördjupning för de centrala stadsdelarna utpekade nedanstående kulturmiljöer och särskilt värdefulla byggnader i nära anslutning till planområdet, samtliga bör ingå i planeringsförutsättningarna.

Stadsliden och Gammlia har länge haft, och har fortfarande, stor betydelse som rekreationsområde för Umeborna och plats för fritids- och kulturverksamhet. I början av 1900-talet lät staden upplåta ett område vid Stadsliden som då låg i utkanten av staden, med motivet att vårda och ta tillvara på den västerbottniska hembygdkulturen samt att uppmuntra till folkhälsa och friluftsliv. Området styckades av för att inrymma en folkpark med "fornvall" och idrottsplats. 1921 invigdes Gammlia friluftsmuseum av Västerbottens läns hembygdsförening och den första ditflyttade byggnaden Sävargården följdes snart av fler. Där anlades också en friluftsteater och från 1939 är Västerbottens länsmuseum beläget här. Idrottsplatsen Gammliaavallen som upptar större delen av fastigheten Guldskrinet 1 invigdes 1925 och var redan från början hemmaarena för Umeå IK som bildats 1917. Sporthallen (Gammliahallen) ritad av Gustaf Lettström invigdes 1958 och den nu rivna simhallen 1970. Gammliahallen är utpekad som särskilt värdefull byggnad.

I väster angränsar planområdet till en utpekad värdefull bebyggelsemiljö: Egnahem vid Östra Hagaparken, 40-tal. I områdets inre del utgörs bebyggelsen av enfamiljs egnahem uppförda efter typritningar, så kallade "småstugor" i en våning. Längs Rothoffsvägen dominerar tvåvånga bostadshus från samma tid.

I nordväst vid Skogsbrynet ligger den utpekade bebyggelsemiljön Punkthus i kv Stenkrossen, 60-tal. Miljön utgörs av fem åttavånga punkthus som tar stöd mot Stadslidens sluttning och avtecknar sig mot den bakomliggande skogen.

Nedanför Skogsbrynet och nordväst om planområdet, inom fastigheten Verkstaden 19, finns en industribyggnad i tegel, uppförd 1953 som syrgasstation för Norrlands Gasaktiebolag som är utpekad som särskilt värdefull byggnad.

#### *Förhållningssätt till kulturmiljöer*

Ett av detaljplanens syften är att säkerställa en bebyggelsestruktur som är stadsmässig och med en skala anpassad till omgivandebebyggelse och of-fentliga rum.

I Fördjupning för de centrala stadsdelarna pekas planområdet ut som en del av ett större omvandlingsområde längs Rothoffsvägen. Området ska

omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter.

Fördjupning för de centrala stadsdelarna anger bland annat dessa förhållningssätt till kulturmiljö inom Haga:

- Vid framtida nybyggnationer tillämpas det öppna byggnadssätt med ljus, luft och genomsikt i kvarteren som präglar stadsdelen.
- Vid större stadsomvandling av hela kvarter upprättas gestaltningsprogram som säkerställer nybebyggelsens samspel med Hagas varierade och överlag småskaliga miljö.

För ny bebyggelse anger FÖP:en bland annat följande riktlinjer:

- God arkitektur ska präglar all tillkommande bebyggelse.
- Varsamhet ska präglar förhållandet till den befintliga strukturen.
- Ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet.

2 kap. 6 § plan- och bygglagen: Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

#### *Planförslaget*

Planområdet som helhet tål en relativt hög exploatering och blandningen av bostäder och centrumverksamhet faller väl in i den fördjupade översiktsplanens intentioner för stadsdelen. Planförslagets slutna kvartersstruktur stämmer dock dåligt med översiktsplanens förhållningssätt till kulturmiljö som förordar ett öppet byggnadssätt med ljus, luft och genomsikt i kvarteren. Särskilt planbestämmelsen m1 som reglerar att kvartersstrukturen ska vara sluten mot Rothoffsvägen gör, tillsammans med den avsevärt högre byggnadshöjden, att den nya bebyggelsen kommer att utgöra en skarp kontrast mot den småskaliga utpekade bebyggelsen i väster.

Vad gäller byggnadshöjder gör vi bedömningen att det framför allt är planområdets nordöstra del som tål en högre bebyggelse. En avtrappning i höjd kan göras både mot väster och söder för att skapa en mjukare övergång mellan befintlig och ny bebyggelse och bibehålla öppna siktlinjer från utsiktspunkter uppe på höjden och ned mot Haga-Sandbacka och stadsbebyggelsen där bortom.

Planen har få och ganska vaga utformningsbestämmelser vilket lämnar öppet för många typer av utföranden. Det är en brist när det kommer till möjligheten att anpassa den nya bebyggelsen efter stads- och landskapsbilden och ta hänsyn till närliggande kulturmiljöer. Här förordar vi att det, enligt rekommendationen i den fördjupade översiktsplanen, tas fram ett gestaltningsprogram för kvarteret som kan ligga till grund för mer specifika

utformningsbestämmelser. Kanske i samordning med det angränsande kvarteret Verkstaden som också är aktuellt för nyexploatering.

Avseende fornlämningar har museet inget att erinra eller tillägga, sannolikheten för att påträffa några lämningar är liten då planområdet tidigare har varit bebyggt.

### **Kommentar**

Inför detaljplanens granskning har ett GestaltningPM tagits fram av kommunen. I den framkommer det vilka värden och karaktärsdrag som är viktiga för området. Där föreslås även att vissa värden ska regleras med planbestämmelser, såsom exempelvis sadeltak och takvinkel.

Samrådsförslagets intention med högre bebyggelse mot Stadsliden och Skogsbrynet kvarstår.

Kommunen bedömer det som möjligt att pröva en ny typ av bebyggelse mot Rothoffsvägen (sluten kvartersstruktur), men att kvarteret mot Stadsliden har en mer flexiblare reglering så det är möjligt med en mer öppnare struktur där.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

### **Brf Skogsbrynet**

#### *Förfarande, samrådskrets*

Då bostadsrättsföreningen Skogsbrynet, Umeå äger fastighet i direkt anslutning till Guldskrinet 1 m.fl. hade styrelsen för bostadsrättsföreningen förväntat sig att som sakägare bli kontaktad i god tid före ett färdigt detaljplaneförslag. Nu förutsattes att vi som sakägare själva skulle uppmärksamma att samrådsunderlag publicerats på Umeå kommuns hemsida.

#### *Åtgärder för att säkra friytekravet*

I området Guldskrinet m.fl. planeras flera hundra lägenheter. Där kommer troligtvis att bo många barn och troligtvis också ett flertal pensionärer. För att tillgodose barns rätt till lek och utevistelse samt äldre vuxnas behov av fysisk utemiljö för social samvaro anser Brf Skogsbrynet att friytekravet på en tredjedel av bostadsytan ska uppfyllas alternativt att man tillgängliggör den del av Gamliaskogen som ligger närmast bostadskvarteret genom att istället för pistade skidspår exempelvis gör en pulkabacke, lekområde och ytor för social samvaro.

Översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (vilken detta planområde omfattas av) anger vad gäller friyta att dess storlek ska vara minst en tredjedel av bostadens totala yta (BTA). I detaljplaneförslaget föreslås en halvering av friytan med hänvisning till bland annat att rekreativsmöjligheter finns i Gamliaskogen. I plan- och bygglagen finns det uttalade krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder.

Umeå kommun har i översiktsplanen tagit ställning till hur stor friyta som ska finnas vid bostadsbyggande i de centrala delarna för att säkra upp tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse för barn. Detaljplaneförslaget hänvisar barns lek till Gammliaaskogen. För att detta ska vara möjligt behöver tillgängliggöra de delar av Gammliaaskogen som ligger närmast bostadskvarteret genom att bland annat nuvarande pistade skidspår bakom kvarteret Guldskrinet där varken sig barn eller vuxna utan skidor har tillåtelse att vistas.

Brf Skogsbrynet har 160 lägenheter. Föreningen har aktivt arbetat för att skapa tillgängliga friytor för såväl barn som för pensionärer som också har behov av utevistelse nära bostaden för såväl fysisk som social hälsa. Det behöver också tillskapas en stig/gångväg mellan den södra delen av bostadsområdet och Gammliaområdet som inte "krockar" med nuvarande skidspår. Ett förslag som skulle förbättra tillgängligheten för många boende på Hagaområdet är om man skulle kunna "pista" en gångslinga vintertid där såväl barnfamiljer som pensionärer kan promenera vintertid. Idag är alla spår upptagna för längdskidträning.

#### *Trafikfrågor*

Planerad utfart mot Parkvägen riskerar att ligga vid nedförsbacke från Skogsbrynet. En utfart där kan riskera att barn och vuxna som cyklar till skolan eller jobbet kommer i hög fart nedför backen och inte hinner stanna om någon kör ut från kvarteret Guldskrinet. Fri sikt och halkbekämpning blir mycket viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt

#### *Övriga synpunkter:*

Vi anser att det är tråkigt att bostadsplanering för flerbostadshus görs med endast höga byggkroppar. En variation av byggnadshöjder skulle skapa mer attraktivt boende. Ett bra exempel är Ersiskine-området på Östermalm.

Vid planering av byggnationer i kvarteret behöver hänsyn tas till boende i närområdet för att minimera buller vid eventuell pålning.

Vi vill också uppmärksamma att nuvarande återvinningsstationer försvinner och att goda möjligheter för återvinning behöver tillskapas.

#### **Kommentar**

##### *Förfarande, samrådsrets*

I planbeskrivningen visas detaljplanens samrådsrets. På den kartan redovisas de som kommunen anses beröras direkt av detaljplanen. Dessa får detaljplanens samrådsutskick skickat till sig. Enligt kartan och listan på berörda fastigheter (fastighetförteckning) inom området så finns bostadsrätten Skogsbrynet med. Kommunen har skickat samrådsutskicket till er adress.

##### *Åtgärder för att säkra friytekraften*

Översiktsplanen är vägledande och inte bindande. Kommunen gör bedömningen att det är i detta läge lämpligt med en sjättedels friyta. I takt med att staden förtätas ser kommunen att det är möjligt att frångå riktlinjen med en tredjedel friyta.

Inom planområdet kommer det anläggas en entré till Stadsliden samt ett, till viss del, iordningställt naturområde (dike) som kan nyttjas av både boende inom planområdet och av boende på Haga.

#### *Trafikfrågor*

Kommunen har som riktlinje att planera så korsningar får sikttrianglar och i denna korsning har kommunen säkerställt så det finns sikttrianglar. Kommunens bedömning är även att det inte är en sådan stor belastning på denna väg och att det inte är brant just vid denna korsning. Kommunen bedömer därmed att denna korsning uppnår god sikt och funktion.

#### *Övriga synpunkter*

Inom planområdet föreslås det byggnadshöjder mellan fyra och sex/sju våningar, vilket innebär en variation av byggnadshöjder.

Angående buller vid byggnation så hänvisar kommunen vidare till exploatör.

Angående återvinningsstationen så är avtalet är uppsagt och det förs ingen dialog om ny placering. Kommunen hänvisar till UMEVA. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande vad som händer med återvinningsstationen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

#### **Yttrande 1**

Boende i närområdet har under de senaste åren haft stora problem med översvämningar vid kraftiga regn. Befintligt dagvattennät har inte kapaciteten att hantera de vattenmängder som kommer, utan har gått fulla. Det finns en oro bland oss boende i närliggande kvarter att när mer mark i närområdet bebyggs att dessa problem kommer att öka. Att det blir mindre yta som kan ta hand om vattenmängderna. I dagsläget rinner vattnet från Rothoffsvägen ner i villakvarteren. Till villakvarteren rinner även vattenmängderna från bland annat Djupbäcken. Innan det byggs mer i området måste dagvattenfrågan lösas för hela området, annars kommer det bli katastrof för oss som redan bor i området. Bilder och referenser kan bifogas till kommunen vid efterfrågan.

#### **Kommentar**

Planhandlingarna har kompletterats med flertalet utredningar (modelleringar WSP 2023 och förprojektering Tyréns 2024) som har studerat och

kommit fram till en lösning så inte närliggande fastigheter översvämmas vid bebyggandet av Guldskrinet 1. Se planbeskrivning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

## **Yttrande 2**

Det är viktigt att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt eftersom de ledningar som finns i marken redan är underdimensionerade. Det går inte att skjuta det arbetet framåt till ett senare skede då processen har gått så långt att det inte finns möjlighet att hitta realistiska lösningar. Det finns inte tillräckligt underlag för att tro att de föreslagna lösningarna kommer att fungera i det klimat vi har här.

Yttrande 2 skulle gärna se att byggnaderna inte blir så höga, för att harmonisera bättre med omgivningen samt för att behålla "luftigheten" i området. En ljusstudie över det närliggande området borde göras, för att se hur husen kommer att påverka upplevelsen i närområdet. En skugganalys räcker därmed inte. Ljuset är viktigt på våra breddgrader och bygger vi för högt och tätt minskar "ljusinsläppet".

Generellt anser yttrande 2 att exploateringsgraden behöver minskas. Umeå ska förtäta och bygga hållbart, men det finns en gräns. Det ska också gå att drifta området på ett effektivt och bra sätt.

## **Kommentar**

Planhandlingarna har kompletterats med flertalet utredningar (modelleringar WSP 2023 och förprojektering Tyréns 2024) som har studerat och kommit fram till en lösning så inte närliggande fastigheter översvämmas vid bebyggandet av Guldskrinet 1. Se planbeskrivning.

Byggrätterna närmast Rothoffsvägen har i granskningsförslaget sänkts från fem tillåtna våningar (med den femte indragen) till fyra våningar.

Kommunen bedömer det inte som nödvändigt att göra en dagsljusutredning för planområdet samt omkringliggande bebyggelse. Detta pga. att avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse längs med Rothoffsvägen är 28 meter. Skuggstudien visar heller inte att de befintliga byggnaderna blir skuggade av den nya bebyggelsen på ett betydande sätt. Kommunen bedömer därför att de befintliga bostäderna fortsatt kommer ha goda förutsättningar för dagsljus in i byggnaderna.

Planområdet ligger i ett centralt läge i Umeå tätort och inriktningen enligt översiktsplanen är att utveckla området med bostäder. Kommunen anser att den förtätning och exploatering som föreslås här är lämplig.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### Yttrande 3

Planförslaget ser bra ut. Detta projekt skulle varit startat sedan länge tillbaka. Enda som jag inte kan se är vilken typ av arkitektur byggnaderna är tänkt att ha. Vilket är synd. Ska vi upp till 200 000 innevånare år 2050 så måste vi förtäta. Detta har ju även att göra med de stora satsningar som sker just nu i Norrland. Umeå bör ligga i framkant. Detta får tummen upp. Bygg!

### Kommentar

I planbeskrivningens avsnitt Stads- och landskapsbild beskrivs mer om vilka typer av planbestämmelser som detaljplanen reglerar. I nästa skede, bygglovsprövning och projektering, bestäms mer ingående hur byggnaderna kommer se ut.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

### Yttrande 4

Yttrande 4 lämnar följande synpunkter:

1. Den planerade höjden på husen mot Rothoffsvägen är alldeles för höga. Dessutom är avståndet för kort till befintlig bebyggelse. Tanken att husen blir högre när de möter de befintliga husen vid Skogsbrynet är god. Idén att bygga stadsmässigt är tveksamt när husen inte möter stadskärnan utan äldre egnahemshus.
2. De höga husen kommer att minska ljusinsläppet i vårt hus, vilket kraftigt försämrar vår boendemiljö.
3. Yttrande 4 anser att det är orimligt att bygga ett enormt parkeringshus ovan jord för att hantera belysningen från arenan. Möjligheten med moderna strålkastare måste givetvis utredas.
4. Trafiksituationen på Rothoffsvägen är besvärlig redan idag. Köer bildas i rusningstid från vårt hus hela vägen bort till Gamliabacken. En huvudutfart från parkeringshuset mot Rothoffsvägen skulle fungera dåligt och innebära ökade köer, stillastående fordon och luftföroreningar.
5. Yttrande 4 uppskattar att byggs nytt och förstår behovet av nya bostäder, men tycker att kommunen prioriterar maximerandet av bostadsyta för mycket i förhållande till boendemiljön.

### Kommentar

1. Byggrätterna närmast Rothoffsvägen har i granskningsförslaget sänkts från fem tillåtna våningar (med den femte indragen) till fyra våningar.
2. Kommunen bedömer att avståndet från den nya bebyggelsen längs med Rothoffsvägen och de befintliga villorna är tillräckligt stort för att inte befintliga bostäder ska få minskad ljusinsläpp.



3. Fritidsförvaltningen kommer byta ut sina strålkastare till mer moderna sådana, som vinklas nedåt. Men parkeringshuset behöver trots detta ändå vara högt för att skärma av ljuset, se ljusutredning.
4. Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om dagens trafikmängd och den trafikmängd som planförslaget medför. Det framkommer i trafikmätningar att trafikmängderna på samtliga vägar har minskat de senaste åren. Bedömningen är att den ökade trafikmängden som planförslaget orsakar inte utgör några framtida framkomlighetsproblem. Angående luftkvalitet, se kommunens svar till länsstyrelsens yttrande.
5. Planområdet ligger i ett centralt läge i Umeå tätort och inriktningen enligt översiktsplanen är att utveckla området med bostäder. Kommunen anser att den förtätning som föreslås här är lämplig.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

### **Yttrande 5**

#### *Byggrätter samspelar inte med befintlig bebyggelse*

Det känns väldigt svårt att tolka och bedöma hur byggrätterna kommer att samspela med den befintliga bebyggelsen på kvarteret Markusröjningen. Hur kan en byggrätt på 16,5m i byggnadshöjd (ca 5 vån) och 7,5 m från befintlig gång & cykelbana anses vara en skala anpassad till omgivande bebyggelse?

De tidigare dimensionerna och lokalisering av byggnadskroppar som använts i kartunderlagen i Samhällsbullerutredningen samt Ljusutredningen är betydligt mer rimliga i förhållande till den egnahemsbebyggelsen på kvarteret Markusröjningen. Egnahemsområdet är utpekade i Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka som en extra värdefull bebyggelsemiljö. Yttrande 5 hoppas att detta omarbetas och redovisas bättre i gestaltungsprogrammet som ska tas fram enligt den fördjupade översiktsplanen för de centrala delarna (sida 41 sista punkten). Kanske genom gatusektioner av Rothoffsvägen med bebyggelsen på båda sidor.

#### *Friyta*

Den önskade höga exploateringen och det låga friytekravet (1/6) gör yttrande 5 bekymrad. När man i översiktsplanen angett om avvägningar med användningen av centrumfyrkantens friytekrav på andra stadsdelar som Haga har man givetvis avsett området på västra sidan av Haga som nu ingår i innanför ringleden projektet. Där också den naturliga fortsättningen på centrum förlängs utmed väg 503 (Gamla E4an).

Avsteget från det vanligtvis gällande friytekravet om 1/3 innebär ett ökat tryck på närliggande allmänna ytor med naturområden, sport och park. Speciellt angränsande Gamliaskogen som är till för allmänheten. Skogen som är naturmark och inte park medför att slitaget som blir inte kan ersättas med pengar. I parker kan nya grasmattor eller anläggningar anläggas

när de gamla är uttjänade men naturmark förnyas bara i takt med naturens tillväxt. Vi på Haga vill dela Gammlia skogen med allmänheten på lika villkor. Den nya bebyggelse ska därför inte ta delar av skogen i anspråk pga. avsteg som görs i planeringen om friyta. Förhoppningsvis byggs lägenheter för barnfamiljer och jag ser även avsteget olämpligt med tanke på att barn måste röra sig över trafikerade vägar för att nå Hagaparken, ca 200m bort. I de noggranna studierna man gjort gällande friytan, vad innebär dessa?

#### *Rekreation*

Vad menas med "Planen innebär även att grönstråket mellan Hagaparken och Stadsliden blir tydligare och får förbättrad tillgänglighet."? Plankartan visar inte på någon allmän platsmark med park/natur eller väg med säkrade gröna inslag. Bara kvartersmark ända mot plangräns och Parkvägen.

#### **Kommentar**

##### *Byggrätter samspelar inte med befintlig bebyggelse*

Byggrätterna närmast Rothoffsvägen har i granskningsförslaget sänkts från fem tillåtna våningar (med den femte indragen) till fyra våningar. Kommunen bedömer att det är en skala som är anpassad till omgivningen.

Inför detaljplanens granskning har ett GestaltungsPM tagits fram av kommunen. I den framkommer det vilka värden och karaktärsdrag som är viktiga för området. Där föreslås även att vissa värden ska regleras med planbestämmelser, såsom exempelvis sadeltak och takvinkel.

#### *Friyta*

Översiktsplanen är vägledande och inte bindande. Kommunen gör bedömningen att det är i detta läge lämpligt med en sjättedels friyta. I takt med att staden förtätas ser kommunen att det är möjligt att frångå riktlinjen med en tredjedel friyta.

Inom planområdet kommer det anläggas en entré till Stadsliden samt ett, till viss del, iordningställt naturområde (dike) som kan nyttjas av både boende inom planområdet och av boende på Haga.

#### *Rekreation*

Efter detaljplanens samråd har planområdet utökats i norr så Parkvägen är inkluderad i planområdet. Parkvägen kommer göras om till följd av exploateringen och där kommer två trädrader planteras samt ny gc-bana planeras att anläggas.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

#### **Yttrande 6**

Med anledning av Umeå kommuns detaljplaneförslag för Guldskrinet 1 för samråd, diarienummer BN-2021/01166, inkommer vi som sakägare härmed med synpunkter kring förslagets utformning.

Synpunkterna berör tre aspekter i planförslaget gällande byggnadshöjd, förgårdsmark samt utformning av gång- och cykelväg längs Rothoffsvägen.

#### *Byggnadshöjd längs Rothoffsvägen*

I plankartan anges byggnadshöjder upp till 16,5 meter och totalt fem våningar. Förslaget avviker från de 3–4 våningsplan som tidigare presenterats i bland annat ljusstörningsutredningen<sup>1</sup> och skulle ha stor negativ påverkan på området.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut den för 40-talet tidstypiska bebyggelsen väster om Rothoffsvägen som *värdefull bebyggelsemiljö*<sup>2</sup>, varför särskild hänsyn bör tas i utformningen av de nya kvarteren. De föreslagna byggnadshöjderna skulle innebära en radikal övergång mellan den lägre egenahemsbebyggelsen och det nya planområdet och bör därför omarbetas. Vid senast genomförda planarbete längs Rothoffsvägen beskrivs just att *Anpassa skalan till omgivande fastigheter* som en viktig utgångspunkt<sup>3</sup>.

Förslagets massiva byggnader står långt från den fördjupade översiktsplanens mål om att *Varsamhet ska präglå förhållandet till den befintliga strukturen*<sup>4</sup>. I fördjupningen fastställs också att gestaltungsprogram ska upprättas vid stadsomvandling av hela kvarter som *Säkerställer nybebyggelsens samspel med Hagas varierade och överlag småskaliga miljö*<sup>5</sup>, något som saknas i aktuellt planförslag. Vidare beskrivs också att nybyggnationer ska tillämpa de *Öppna byggnadssätt med ljus, luft och genomsikt i kvarteren som präglår stadsdelen*<sup>6</sup>, vilket står långt från det kraftigt avskärmande byggnaderna i förslaget.

En högre byggnadshöjd kommer också medföra en negativ skuggningseffekt för omkringliggande bebyggelse längs Rothoffsvägen med minskat dagsljusinsläpp, värmeförluster och uteblivet solljus. Den högre byggnadshöjden innebär en ökad känsla av instängdhet och mer insyn för omkringliggande fastigheter.

---

<sup>1</sup> WSP Ljusstörningsutredning kv. Guldskrinet, 2016-10-31, sida 10

<sup>2</sup> Umeå Kommun, Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29, sida 33

<sup>3</sup> Umeå Kommun, Detaljplan för fastigheten Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län, sida 8

<sup>4</sup> Umeå Kommun, Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29, sida 30

<sup>5</sup> Umeå Kommun, Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29, sida 41

<sup>6</sup> Umeå Kommun, Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29, sida 41

De högre byggnadernas ökade boyta minskar också området proportioner för friytor, som hamnar långt under den fördjupade översiktsplanens mål om 1/3 av bostädernas totala yta<sup>7</sup>.

Tidigare har en gradvis högre byggnadshöjd i riktning mot punkthusen vid skogsbrynet lyfts fram för en successiv övergång och för att inte förstöra stadsbildens karaktär.

Föreslagen ändring:

Återgång till tidigare planerad högsta byggnadshöjd mot Rothoffsvägen om tre våningar med en angiven maximal nockhöjd om 13 meter. Uppförande av byggnader med gradvis högre byggnadshöjd i östlig riktning mot punkthusen vid skogsbrynet, där en högre bygghöjd smälter in i landskapet och omgivande bebyggelse.

### *Förgårdsmark mot Rothoffsvägen*

#### Bakgrund

I detaljplaneförslaget har förgårdsmarken mot Rothoffsvägen minskats och byggnaderna placerats närmare vägen än i detaljplanens underlag och tidigare planering. Se bland annat dagvattenutredning, trafikutredning och ljusstörningsutredning. I förslaget anges förgårdsmarken till endast 5,81 meter mot 13 meter i tidigare underlag.

Rothoffsvägen är en högtrafikerad väg som redan idag har betydande problem med buller och luftkvalitet. Angränsande fastigheter finns med bland särskilt bullerutsatta bostäder i Umeå kommuns åtgärdsprogram mot buller<sup>8</sup> och problematiken beskrivs tydligt i senaste detaljplanearbete för Rothoffsvägen gällande Bytesgärdet 7–13<sup>9</sup>. Byggnadernas placering närmare gatan medför ett stängt gaturum med ökat trafikbuller och sämre luft som följd.

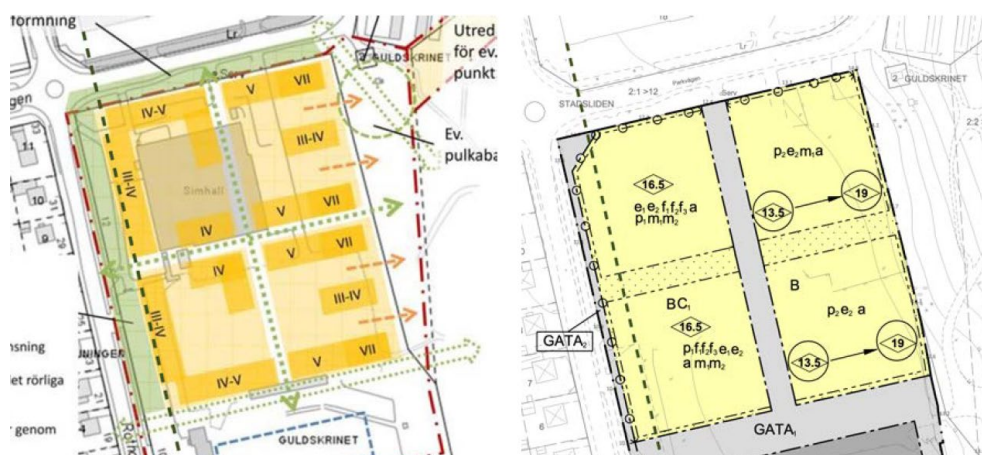
Placeringen närmare Rothoffsvägen innebär en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter med en känsla av instängdhet och insyn. Föreslagen placering förstärker också skuggningsproblematiken för närliggande fastigheter.

---

<sup>7</sup> Umeå Kommun, Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29, sida 31

<sup>8</sup> Umeå Kommun, Åtgärdsprogram mot buller 2019-2023, 2019-01-28, sida 19

<sup>9</sup> Umeå Kommun, Detaljplan för fastigheten Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13 inom Haga i Umeå kommun, sida 2-3



Tidigare skiss Umeå kommun 2016-09-30 t.v. som används i bland annat fördjupad dagvattenutredning och plankarta t.h. med jämförelselinje som markerar den förminskade förgårdsmarken.

Föreslagen ändring:

Utökad yta för förgårdsmark till 13 meter enligt tidigare dispositionsskiss.

### Västra gångvägens utformning

I detaljplaneförslaget ingår förändringar av delar av Rothoffsvägen. Vägen är högt trafikerad med 9000 fordon per dag där också trafik med tunga fordon ingår. Detaljplanens föreslagna 400 lägenheter kommer ytterligare öka trafiken och kraven på en säker trafikmiljö i området. Gång och cykelvägarna på båda sidor av vägen är mycket välanvända av passerande gående och cyklister.

Detaljplanen bör omfatta åtgärder för att säkra trafikmiljön på Rothoffsvägens västra gång- och cykelväg för säkra möten mellan gående och cyklister, för att säkra utfarter från fastigheterna längs vägen och för att åtgärda en omöjlig snöröjningsituation vintertid.

Eftersom tillräcklig yta för snöhantering saknas längs den smala gång- och cykelvägen på västra sidan, uppstår vintertid dagligen trafikfarliga situationer för gående och cyklister som tvingas gå på vägbanan för att ta sig till och från fastigheterna eller passera längs vägen. I området finns många familjer med barn i förskole- och skolålder, som utsätts för stora risker på väg till och från skola.

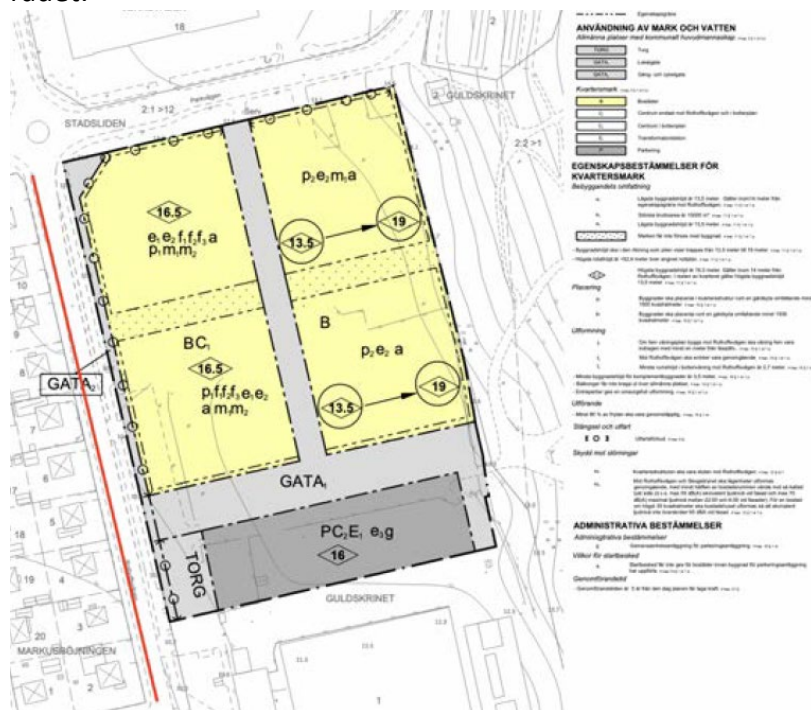


Bilder föreställande gångvägens framkomlighet vintertid 9:e mars 2017, 7:e januari 2018 samt 18:e februari 2022, dagen efter detaljplaneförslaget utställande till samråd.

Enligt Umeå kommuns egna riktlinjer för gatusektioner krävs två meters bredd för snöupplag och två meter för gångbana<sup>10</sup>. I detaljplaneförslaget finns yta för snöhantering på dryga två meter utritat på den östra gång- och cykelvägen, detta måste ordnas även på västra sidan.

Föreslagen ändring:

Breddande av gång- och cykelvägen längs Rothoffsvägens västra sida till 4 meter utan att bredda den totala vägbredden. Detta skulle förbättra trafik-säkerheten för gående och cyklister, utfarter från fastigheter, ge bättre möjligheter till snöröjning samt ge en totalt sett tryggare trafikmiljö för området.



Breddad trottoar längs den röda sträckan för ökad trafiksäkerhet under hela året och möjlighet till snöröjning vintertid.

## Kommentar

### *Byggnadshöjd längs Rothoffsvägen*

Byggrätterna närmast Rothoffsvägen har i granskningsförslaget sänkts från fem tillåtna våningar (med den femte indragen) till fyra våningar. Kommunen har genomfört skuggstudier och den nya bebyggelsen bedöms inte skugga de befintliga byggnaderna längs Rothoffsvägen på ett betydande sätt.

Ang. vilken typ av bebyggelse samt motivet till det, se planbeskrivningens avsnitt Stads- och landskapsbild.

<sup>10</sup> <https://www.umea.se/jobbochforetagande/upphandlingochinkop/tekniskhandbokgatorochparker/gatubyggnad/gatusektioner.4.640818217563dc9fe5447d.html>, hämtad 2022-02-27

Ang. friyta: översiktsplanen är vägledande och inte bindande. Kommunen gör bedömningen att det är i detta läge lämpligt med en sjättedels friyta. I takt med att staden förtätas ser kommunen att det är möjligt att frångå riktlinjen med en tredjedel friyta.

#### *Förgårdsmark mot Rothoffsvägen*

Kommunen bedömer inte att ny bebyggelse hamnar för nära den befintliga bebyggelsen på andra sidan Rothoffsvägen då avståndet är så pass långt. Det är inte heller effektivt markutnyttjande med en så bred förgårdsmark som var i det tidigare förslaget.

#### *Västra gångvägens utformning*

Planbeskrivningen har kompletterats med antalet fordonsrörelse på exempelvis Rothoffsvägen samt ett resonemang kring den trafikmängd som detaljplanen medför.

Körbanan samt trottoaren på västra sidan av Rothoffsvägen planeras inte att byggas om samt ligger inte inom planområdet. Angående körbanans bredd så bedömer kommunen att den är godtagbar. Angående vinterväghållning av trottoaren hänvisar Detaljplanering till Gator och parker.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### **Yttrande 7**

Det planeras för ett stort bostadsområde på Haga där Motorcentralen nu ligger (Verkstaden 18, Småröjningen 1 m.fl.) och där den gamla simhallen tidigare legat (Guldskrinet 1). Vi fastighetsägare som bor längs med närliggande gator vill redan nu lämna synpunkter på projekten.

Vi ser positivt på att marken bebyggs med bostäder med inslag av mindre verksamheter och service, men ifrågasätter starkt antalet nya bostäder samt höjden på husen. Det nya området påverkar starkt övriga som bor på Haga och Sandbacka. Det är viktigt att befintlig äldre bebyggelse, trafiksituationen, service och miljöaspekter noggrant beaktas vid planeringen.

Det får alltså gärna byggas bostäder i området, vi vill bara att det även görs med hänsyn till befintlig bebyggelse – inte en maximerad förtätning med höga hus. Vi på Erikslundsvägen vill å det starkaste betona att vi inte vill ha någon "vägg" med höga hus direkt bakom grönområdet (där Motorcentralen nu ligger). Med kreativa grepp bör detta vara möjligt och relativt enkelt att tillgodose och vi har sist i den här skrivelsen även förslag på hur det skulle kunna genomföras.

#### *Höjden på husen*

Haga har historiskt sett präglats av låg bebyggelse, om 2–3 våningar. Några undantag finns, t.ex. punkthusen på Skogsbrynet och punkthuset vid Coop Haga, men i övrigt är det ganska lågbyggt, vilket skapar en trivsamt småstadskänsla. När en stor yta i ett attraktivt område friläggs för bebyggelse

som nu skett (badhus) och kommer att ske (Motorcentralen), är det naturligtvis frestande att bebygga det med så många bostäder som möjligt som möjligt och gärna med höga hus för maximal förtätning. Men att bygga högt och massivt är främmande för Haga och skulle helt slå sönder stadsbildens karaktär. Det skulle även innebära nackdelar på flera sätt för dem som redan nu bor i anslutning till det nya området.

Vi som bor längs Eriklundsvägen har på baksidan i direkt anslutning till tomterna en smal grönyta med gräs och träd, som utgör en förlängning av Sandaparken och som vi förstått kommer vara kvar. Detta uppskattar vi väldigt mycket och är tacksamma för. Det är en lugn oas i direkt söderläge och solen kan fint strila in genom grenverken alla årstider och fungerar samtidigt som en lätt avskärmning mot det som idag är Motorcentralen och i framtiden blir det nya området. Grönytan används aktivt även av andra Hagabor som strövområde. Det är ett mycket populärt område att röra sig i och en naturlig förlängning av Sandaparken. Men om det kommer att byggas höga hus direkt bakom detta grönområde kommer det onekligen skugga våra tomter. Blir det högre hus än 2–3 våningar kommer inget solljus heller att kunna nå våra fastigheter eller – kanske ännu värre – kunna lysa in i våra hus under den tid som solen står lågt, dvs. högst, vinter och vår. Det är vetenskapligt belagt att även gott inomhusljus (inte bara från armaturer) är viktigt för hälsan. Dessutom: redan i nuläget tar det ovanligt lång tid för gräsytan i grönområdet att torka efter vintern, så om det blir ännu mer skugga från höga huskroppar kommer den att bli sank och förvandlas till någon slags våtmark.

När vi köpte fastigheterna var en av de stora fördelarna just det soliga, härliga, ostörda, söderläget med ljus året om. Vi uppskattar det enormt mycket och har betalat för det. Marknadsvärdena riskerar att minska för oss om det byggs för högt så nära våra hus och det kommer att skapa irritation och otrivsel för oss som redan bor där. Flera av oss funderar även på att skaffa solceller på taken och är därför också angelägna om att solljuset förblir tillräckligt.

Vi har köpt och betalat för våra fastigheter utifrån att läget ska vara någorlunda oförändrat. Även om vi bor i en stad där byggnationer naturligt sker, har det ändå varit helt oväntat och otänkbart att Motorcentralen, som funnits där sedan 50-talet och dessutom är fått nya tillbyggnader nyss och just genomgått en mångmiljoninvestering, skulle flyttas från platsen så snart och ersättas med höga hus.

#### *Trafiksituationen på Haga*

Bra att kommunen ser över kollektivtrafiken i området (Byggnadsnämndens protokoll 2019-12-11), men trafiksituationen i övrigt, t.ex. biltrafiken, nämns inte som en nyckelfråga – det borde det vara. Både Östra Kyrkogatan och Rothoffsvägen är redan idag mycket hårt trafikerade vissa tider på dagen, och om ytterligare tusentals personer ska bo i samma område och ska iväg till sina jobb och aktiviteter på olika platser i stan, kommer det



utan tvekan att bli inte bara buller, utan även dålig luft och trafikproppar. Längs Rothoffsvägen i rusningstrafik är luften redan idag förfärlig. Vi som bor längs Erikslundsvägen vill dessutom inte att vår väg blir en ny inofficiell ”genomfartsled” i området, vilket ligger i farans riktning när folk försöker gena förbi trafikproppar.

Om trafiktrycket blir för stort skadar det trivseln, hälsan och miljön. Även om det bi en idealvärld vore önskvärt, kommer långt ifrån alla att åka buss, cykla eller gå till jobbet. Bilar kommer behövas under en lång tid framöver, och för dessa måste det planeras – var ska de ta sig fram och var ska de parkeras? Det finns mycket forskning som visar de negativa hälsoeffekterna av för mycket trafik och partiklar i luften, och Umeå kommuns luft är ju inte den bästa överallt i dagsläget. Vid en miljöbedömning vill vi att biltrafiken i Hagaområdet noggrant beaktas och planeras för.

#### *Barnomsorg, service och företag*

Vi uppskattar att kommunen planerar för fler förskolor i området, men vi vill påpeka att även grundskolsituationen behöver ses över. Det är inte troligt att alla nyinflyttade barn och ungdomar ryms på de befintliga skolorna på Haga och Sandbacka med omnejd. Med tusentals fler invånare i området behöver även avlopp, värme, markavvattning och annat ses över så att det inte blir underdimensionerat, och på vintern behövs ytor för snöupplag då det måste snöröjas mellan de nya husen. Idag används de obebbyggda ytorna på gamla badhuset för snöupplag, vilket inte går om de bebyggs.

Något som är mycket trevligt med Haga är att så många små butiker och företag finns insprängda i den befintliga, låga bebyggelsen – exempelvis cykelverkstad, konstnärsbutik, urmakeri etc. Även Coop Haga vid Östra Kyrkogatan är mycket viktig för området.

I kommunens stadsdelsdialog för Haga-Sandbacka från 2019 framhålls också önskemål från invånarna om mer tillgänglighet och större utbud av offentlig service, t.ex. butiker men även t.ex. ungdomsgård. Vidare framhålls där önskemål om olika typer av boendeformer för att i framtiden bättre kunna möta olika familje- och livssituationer som hyresrätter, bostadsrätter, villor och seniorboende. Detta låter rimligt och behöver beaktas vid planeringen av bostadsområdet.

Vi uppskattar att kommunen planerar för att möjliggöra inslag av verksamheter i det planerade nya området, men även där måste trafiksituationen beaktas, så det inte blir verksamheter som genererar alltför mycket trafik eller skapar parkeringsproblem för besökarna invid företagen. Därför behöver utrymme frigöras i vissa delar av området för att detta ska fungera tillfredsställande. Det förefaller enligt skisserna oklart hur detta är tänkt att genomföras.

#### *Våra förslag till anpassningar för att uppnå detta*

För att uppnå det vi har tagit upp ovan föreslås följande. På den plats där Motorcentralens visningshall för WV ligger idag förläggs någon verksamhet eller byggnation som är lågbyggd och för det nya området nödvändig, t.ex. en parkeringsplats, en lekpark eller förskola. På så sätt kommer de högre husen naturligt, och utan avkall på service i området, att hamna något längre bort från bebyggelsen på Erikslundsvägen. Då smälter de nya husen också bättre samman både med Sandaparkens förlängning samt med den befintliga äldre bebyggelsen och tillför området delar av den service som hur som helst kommer att behövas.

Om bostäder ändå skulle byggas närmast där Motorcentralen ligger bör de husen inte byggas så höga närmast befintliga fastigheter på Erikslundsvägen, utan maximalt 2-3 våningar, så att de flyter in fint närmast den historiska, befintliga bebyggelsen. Motorcentralens höjd i de högre belägna delarna som vetter mot våra baksidor skuggar oss inte på Erikslundsvägen idag. En sådan höjd på de nya husen skulle alltså fungera bra om nya hus skulle byggas där.

Lägenheterna i punkthusen på Skogsbrynet har idag en fantastisk utsikt över stad och många av de boende där har också uttryckt oro över att kanske få sin utsikt förstörd av nya höghus precis framför. Detta bör också beaktas.

När tomten på gamla Brandts Handelsträdgård vid Lyckogränd/Lövtigen bebyggdes för ett antal år sedan, gjordes precis sådana överväganden – parkeringar förlades närmast de befintliga husen och de nya byggdes inte alltför höga allra närmast. Detta har verkligen uppskattats av de boende, blev snyggt och gör området trivsamt och funktionellt.

#### *Slutord*

Området på Haga kan inte bara byggas massivt och högt för att kunna klämma in så mycket folk som möjligt – både de redan boende som investerat i sina fastigheter, såväl som de som ska bo i det nybyggda området, ska ju trivas där och det måste också vara praktiskt att bo och leva.

Det är viktigt att även på lång sikt – och oberoende av politiska och strikta arkitektoniska tendenser om hur områden "ska" förätas – skapa en hållbar och trevlig boendemiljö, som Umeå som stad kan känna stolthet över. 20- och 30-talet får inte bli perioden då "Umeå byggde sönder Haga" bara för att "det låg i tiden" att förtäta maximalt. Det är oåterkalleligt.

#### **Kommentar**

Yttrandet inkom efter samrådstidens slut. Kommunen tolkar att majoriteten av yttrandet är kopplat till detaljplanen på Verkstaden 18 m.fl. I denna samrådsredogörelse svarar kommunen enbart på de yttranden som berör detaljplan Guldskrinet 1 m.fl.

#### *Höjden på husen*

I granskningsförslaget för detaljplan Guldkrinet 1 har byggnadshöjden mot Rothoffsvägen sänkts för att den nya bebyggelsen bättre ska möta den gamla. I övrigt bedömer kommunen att planområdet tål en högre exploatering då det söder om området ligger en arena, öster finns Stadsliden, nordöst finns höghus och norr om området planeras det även för flerbostadshus.

#### *Trafiksituationen på Haga*

Kommunen är medveten om att många boende upplever att trafiksituationen på Rothoffsvägen är ohållbar. I planbeskrivningen finns det beskrivet antalet förväntade fordon på Rothoffsvägen efter att planområdet är byggt.

Inom detaljplanen för Guldkrinet kommer bilarna parkera i en parkeringsanläggning.

Ang. MKN luft, se svar under Länsstyrelsens yttrande.

#### *Barnomsorg, service och företag*

Angående grundskolesituationen på Haga och Sandbacka så har fastighetsförvaltningen gjort en befolkningsprognos år 2022 och enligt den kommer antalet elever i grundskolan att öka. För att tillgodose det behov som framgår av befolkningsprognosen så kommer verksamheter som idag finns på Hagaskolan att inom några år flytta till nya lokaler på andra skolor. Detta frigör lokaler på Hagaskolan som då kommer att kunna ta emot det antal elever som förväntas bo på Haga/Sandbacka fram till 2033.

Ang. avlopp, värme, markavvattning har det i detaljplanearbetet tagits fram en förprojektering som visar på hur detta ska lösas.

Snön kan placeras i trädraderna längs med Rothoffs- och Parkvägen. På kvartersmark är det fastighetsägarens ansvar att ta hand om snön.

Inom planområdet möjliggörs och till viss del kravställs det för centrumverksamhet.

Inom planområdet kan det finnas både bostadsrätter och hyresrätter, detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform.

#### *Slutord*

Se ovan resonemang kring förtätning och höjder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

### Ändringar efter samråd

Det har skett stora omtag och revideringar i planhandlingarna efter samrådet då det har funnits behov att revidera samt beställa nya utredningar. I stort sett har hela planbeskrivningen och plankartan har reviderats och kompletterats med ny information från utredningarna. De större förändringarna i plankartan är:

- Planområdet har utökats i väster, norr och öster med allmän plats, gata respektive naturmark.
- Prickmark har tagits bort och planlagts som allmän plats, gata.
- Kvartersmarken har fått delvis ny placering samt tillkommande/reviderade planbestämmelser.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Trafikutredning för detaljplan Guldskrinet 1. Sigma. 2023.
- Ljusutredning Guldskrinet 1. Tyréns. 2023.
- Guldskrinet modelleringar. WSP. 2023.
- Bullerutredning Guldskrinet 1, Umeå. Tyréns. 2024.
- GestaltningsPM. Umeå kommun. 2024.
- Guldskrinet projekteringsförutsättningar. Tyréns. 2024.

Detaljplanering, Umeå kommun, december 2024

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