

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Vindfället 9 med flera inom Haga/Sandbacka är antagen av byggnadsnämnden 2025-08-20, § 167.

Länsstyrelsen beslutade 2025-09-05 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2025-09-18**.

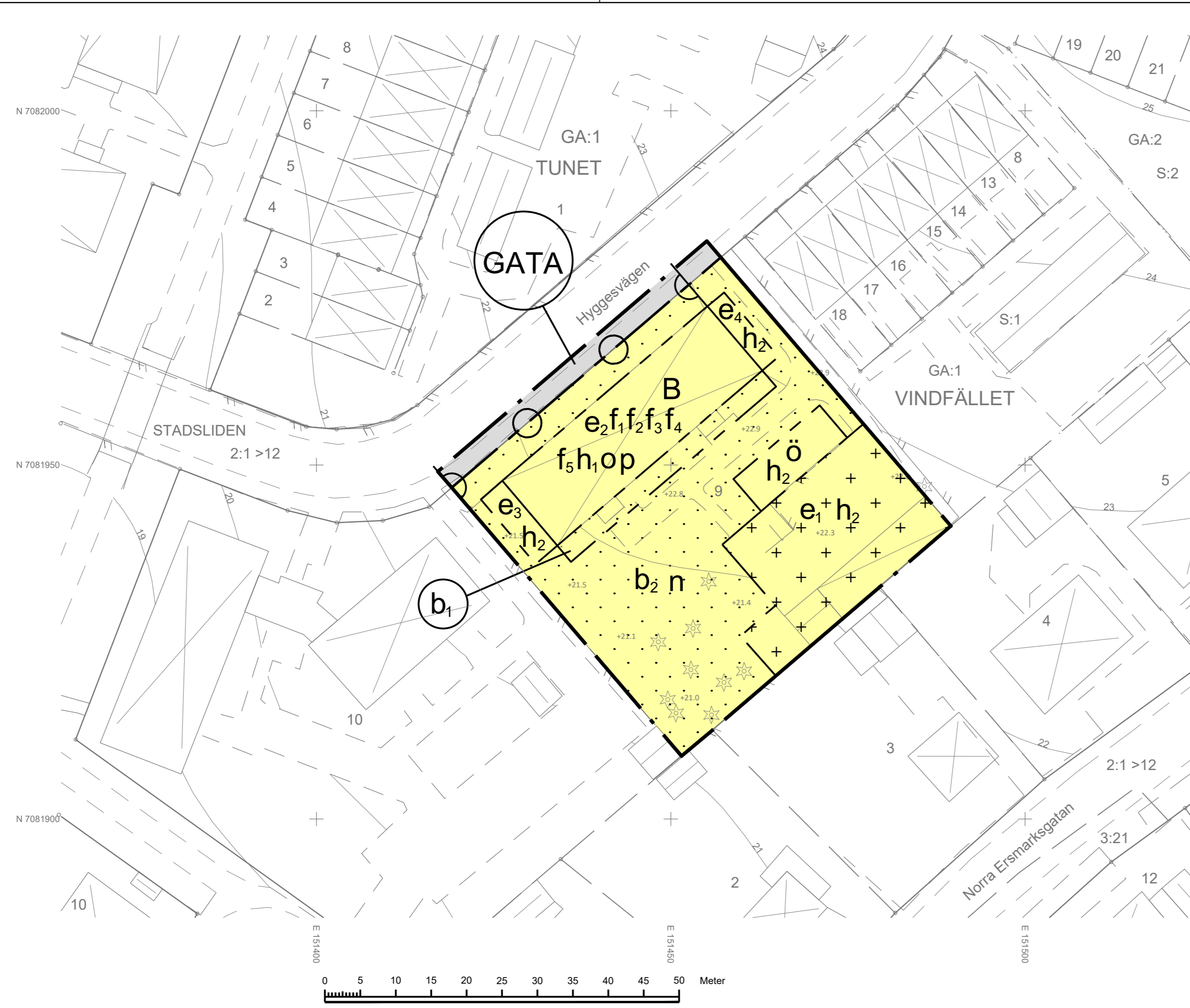
Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2025/20



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering
- ö Marken får endast förses med skärmtak för cykel och/eller cykelgarage

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 13.5 meter
- h_2 Högsta nockhöjd är 3.5 meter

Markens anordnande och vegetation

- n Marken får inte användas för parkering

Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Hyggesvägen

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Takvinkel

- o Största takvinkel är 14 grader

Utformning

- f_1 Balkong får inte glasas in, gäller endast vid påbyggnad
- f_2 Högsta antal våningar är fyra
- f_3 Fönstersättning ska linjera vertikalt
- f_4 Endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen
- f_5 Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts

Utförande

- b_1 Endast loftgång, hiss och utrymningstrappa får uppföras. Loftgång gäller våning tre och fyra.
- b_2 Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea är 265 m²
- e_2 Största byggnadsarea är 455 m²
- e_3 Största byggnadsarea är 45 m²
- e_4 Största byggnadsarea är 35 m²

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år och börjar gälla från den dag planen får laga kraft

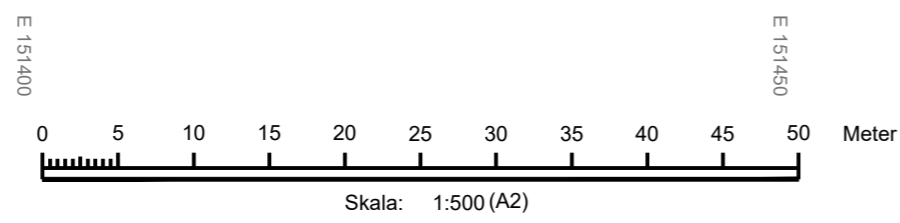
Detaljplan för fastigheten
Vindfället 9 m.fl.
 inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2025

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2023-09-05 BN-2023/01305
 Reviderad 2024-10-04, 2025-03-11

- Lantmäteri
- Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
- Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdkurvor genererade av laserdatabas från 2019-2020
 Ursprung: Digital primärkartan
 Underjordiska ledningar och avtalsavsett redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovs rätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:500

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- Skärmtak
- GA-X Gemensamhetsanläggning
- Fastighetsgräns
- Väg, gång- och cykelväg
- Staket
- Höjdkurva
- Barträd
- Markhöjd



Översiktsbild

Antagandehandling Beslut
 Till planen hör: Antagen: BN, 2025-08-20, § 167
 - Planbeskrivning Laga kraft: 2025-09-18
 Vidimeras: ST

Vindfället 9 med flera

inom Haga/Sandbacka Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Augusti, 2025

Diarienummer: BN-2020/01401

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: 2020-12-16, § 435	Antagen: BN, 2025-08-20, §167	Laga kraft: 2025-09-18	Aktnummer: 2480K-P2025/20
---	---	--	----------------------------------	-------------------------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Underlag.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Allmän platsmark	7
Kvartersmark	8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	12
Kommunala ställningstaganden	12
Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen	16
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	17
Miljökvalitetsnormer	18
Planeringsförutsättningar	20
Mark- och vattenområden.....	20
Stads- och landskapsbild	20
Byggnadskultur och gestaltning	23
Kulturmiljö.....	23
Naturmiljö	23
Social miljö	24
Friytor	25
Trafik.....	26
Geotekniska förhållanden	27
Teknisk försörjning.....	28
Hälsa och säkerhet	29
Förändringar och konsekvenser	33

Mark- och vattenanvändning.....	33
Stads- och landskapsbild	34
Byggnadskultur och gestaltning	36
Kulturmiljö.....	38
Geotekniska förhållanden	39
Friytor	39
Social miljö	39
Trafik	40
Teknisk försörjning.....	43
Hälsa och säkerhet	44
Genomförandefrågor.....	47
Organisatoriska frågor	47
Ekonomiska frågor	48
Fastighetsrättsliga frågor	49
Tekniska frågor.....	50
Upplysningar.....	50
Samrådsrets	51
Medverkande	52
Källor.....	52

Detaljplaneprocessen

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

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

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

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Figur 1. Detaljplaneprocessen, standardförfarande

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.

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 harmonisera 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.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: *Sandbacka*

Planområdets area: *Cirka 2500 m²*

Avstånd till Rådhusorget: *1,7 km*

Markägoförhållanden: *Privat ägo*



Figur 2. Planområdet (fastigheten Vindfället 9) i förhållande till Umeå Centrum

Planens huvuddrag

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

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

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

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

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

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

Allmän platsmark

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

Kvartersmark

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

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, augusti 2025
- Planbeskrivning, augusti 2025

Underlag

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

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

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelser	Motivering	Lagstöd
GATA (Gata)	Användningen bekräftar befintlig gata inom planområdet. GATA tas med i planområdet för att säkerställa så att utfartsförbud kan regleras.	4 kap. 5 § PBL

Kvartersmark

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

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

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelser	Motivering	Lagstöd
[B] (Bostäder)	Område avsett för bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som parkering, och miljöhus med mera. Syftet är att möjliggöra påbyggnad av befintligt flerbostadshus eller nybyggnad i fyra våningar och vidare att därmed möjliggöra en förtätning inom området med ett sammanlagt bostadstillskott avseende 12 nya lägenheter.	4 kap. 5 § PBL

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelser	Motivering	Lagstöd
[prickmark] (Marken får inte försees med byggnad)	Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen inte hamnar för nära omgivande bebyggelse eller allmän platsmark.	4 kap. 5 § PBL
[korsmark] (Marken får endast försees med komplementbyggnad och parkering)	Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnader och parkering 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

<p>[ö] (Marken får endast förses med skärmtak för cykel och/ eller cykelgarage)</p>	<p>Bestämmelsen reglerar att endast komplementbyggnader och parkering 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.</p>	<p>4 kap. 11 § PBL</p>
<p>[h₁] (Högsta nockhöjd är 13,5 meter)</p>	<p>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 är en anpassning utifrån stadsbild och övrig pågående planering i närområdet och bedöms inte påverka omkringliggande bebyggelse negativt.</p>	<p>4 kap. 11 § PBL</p>
<p>[h₂] Högsta nockhöjd är 3,5 meter</p>	<p>För att komplementbyggnad ska underordna sig huvudbyggnad ges en nockhöjd på 3,5 meter för komplementbyggnad. Byggrätten ska möjliggöra för ändamål såsom parkering, garage, miljöhus och cykelförråd/skrmtak.</p>	<p>4 kap. 11 § PBL</p>
<p>[o] Största takvinkel är 14 grader</p>	<p>Största takvinkel är reglerad till 14 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa takvinkel till omgivande bebyggelse (Vindfallet 10) och på så sätt harmonisera bra med befintlig stadsbild.</p>	<p>4 kap. 11 § PBL</p>
<p>[f₁] Balkonger får inte glasas in, gäller endast vid påbyggnad</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att gestaltningen av byggnaden ska få ett uttryck som fungerar med befintlig bebyggelse i planområdets omedelbara närhet som harmoniserar bra med omgivande miljö och skapar ett trivsamt gaturum. Vid uppförande av ny byggnad i fyra våningar kan inglasade balkonger tillåtas mot innergården och får då kraga ut över prickmarken. Vid en påbyggnad tillåts inte inglasade balkonger då balkonger på de två övre planen bedöms bli ge byggnaden ett oproportionerligt och tungt uttryck.</p>	<p>4 kap. 16 § PBL</p>

<p>[f₂] Högsta våningsantal är fyra</p>	<p>Byggnad får som mest vara 4 våningar. Bestämmelsen behövs för att bibehålla det tänkta gestaltningsuttrycket inom området.</p>	<p>4 kap. 16 § PBL</p>
<p>[f₃] Fönstersättning ska linjera vertikalt</p>	<p>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>	<p>4 kap. 16 § PBL</p>
<p>[f₄] Endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen</p>	<p>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.</p>	<p>4 kap 16 § PBL</p>
<p>[f₅] Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts</p>	<p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden utförs i material som harmoniserar väl med värdbyggnaden samt med omkringliggande bebyggelse och att materialet upplevs enhetligt och inte imiterar.</p>	<p>4 kap 16 § PBL</p>
<p>[n] Marken får inte användas för parkering</p>	<p>Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för parkering. Detta för att säkerställa delar av gården som friyta fri från biltrafik.</p>	<p>4 kap 13 § PBL</p>
<p>[p] Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Hyggesvägen</p>	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa byggnads placering mot gata vid eventuell nybyggnad. Byggnaden ska placeras med långsida mot gatan för att strukturen i området ska förbli intakt och för att behålla en igenkännbarhet i området.</p>	

<p>[b₁] Endast loftgång, hiss och utrymnings-trappa får uppföras. Loftgång gäller våning tre och fyra</p>	<p>Endast loftgång, hiss och utrymningstrappa får uppföras syftar till att göra huvudbyggnaden tillgänglig och säker via en utanpåliggande hiss, loftgång och utrymningstrappa. Loftgången möjliggör tillgänglighet till våning tre och fyra. Utrymningstrappa krävs för att byggnaden ska uppfylla säkerhetskraven i händelse av brand. Om ny byggnad istället uppförs ska befintlig byggnaden utbredning motsvara ursprungsbyggnadens avtryck.</p>	<p>4 kap 10 § PBL</p>
<p>[b₂] Minst 70% av marken ska vara genomsläpplig</p>	<p>Bestämmelsen möjliggör ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten. Bestämmelsen ger också förutsättningar för en grön gård.</p>	<p>4 kap 10 § PBL</p>
<p>[e₁] Största byggnadsarea är 265 m²</p>	<p>Planbestämmelsen säkerställer tillräcklig yta för komplementbyggnader, exempelvis förråd.</p>	<p>4 kap 11 § PBL</p>
<p>[e₂] Största byggnadsarea är 455 m²</p>	<p>Planbestämmelsen säkerställer byggrätt för huvudbyggnad.</p>	<p>4 kap 11 § PBL</p>
<p>[e₃] Största byggnadsarea är 45 m²</p>	<p>Planbestämmelsen säkerställer tillräcklig yta för miljöhus invid huvudbyggnadens västra gavel på lämpligt avstånd för boende och för sophämningspersonal.</p>	<p>4 kap 11 § PBL</p>
<p>[e₄] Största byggnadsarea är 35 m²</p>	<p>Planbestämmelsen säkerställer tillräcklig yta för miljöhus invid huvudbyggnadens västra gavel på lämpligt avstånd för boende och för sophämningspersonal.</p>	<p>4 kap 11 § PBL</p>
<p>[Utfartsförbud] Utfartsförbud</p>	<p>Utfartsförbud regleras mot GATA för att säkerställa en trafiksäker in- och utfart till fastigheten.</p>	<p>4 kap 9 § PBL</p>
<p>[Genomförandetid] Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dag planen får laga kraft</p>	<p>Detaljplanen bedöms vara av sådan omfattning att 5 års genomförandetid är lämplig.</p>	<p>4 kap 21 § PBL</p>

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

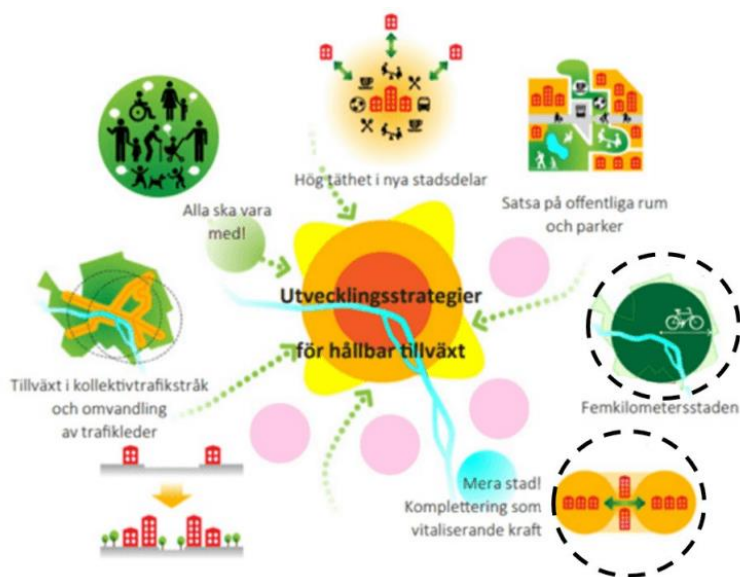
Fördjupning för Umeå (FFU) [1], planen är aktuell

En av de i översiktsplanen utpekade utvecklingsstrategierna för hållbar tillväxt, *”Femkilometersstaden – den täta staden!”* är av särskild vikt för denna detaljplan.

Utvecklingsstrategin syftar till att Umeås tillväxt, så långt som det är möjligt, bör samlas inom två femkilometersradier, en från stadskärnan och en från universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stad bedöms bland annat minska transportbehovet och gynna hållbart resande. Planområdet är beläget inom båda dessa radier. Umeå kommuns utvecklingsstrategier framgår av figur 3 nedan.

Även strategin *”Komplettering av befintliga bostadsbestånd”* ska användas som en vitaliserande kraft för stadsutvecklingen. Strategin innebär också att kommunen ska planera för att komplettera staden genom att lägga nya stadskvarter intill gamla och därigenom 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 och länsstyrelsens granskningsyttrande.



Figur 3. Strategier för hållbar tillväxt från kommunens översiktsplan

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 4–6 på nästa sida.

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.

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 på nästa sida visar en inzoomning av gällande detaljplan och vad den medger för bebyggelse.

Tomtindelning

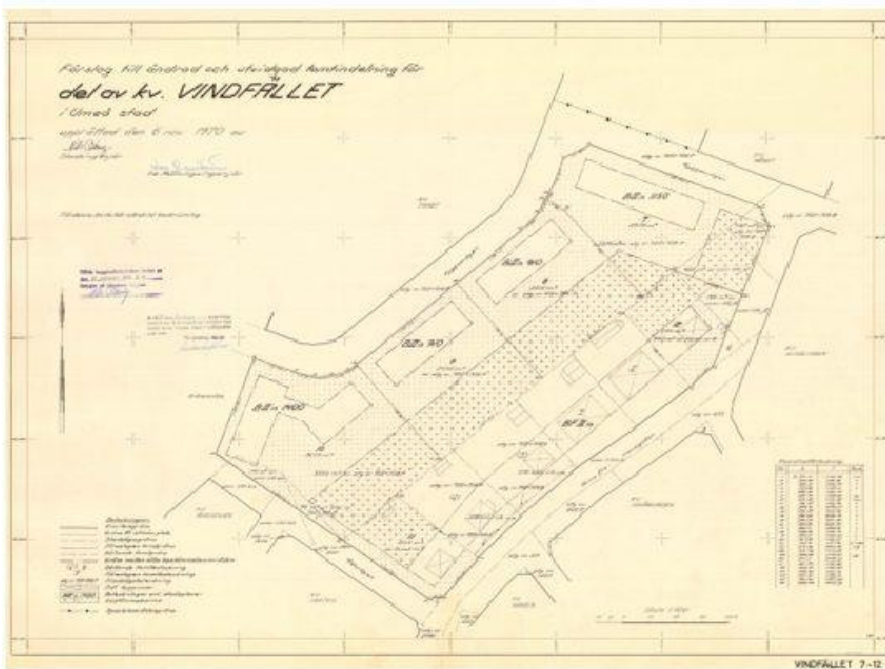
Planområdet omfattas av en tomtindelning för del av kvarteret Vindfället [2].

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 överensstämja med tomtindelningen för att utgångsläget ska vara planenligt. Detta detaljplaneförslag innebär ingen förändring av tomtstorlek.

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



Figur 4–6, Befintlig plan för Sandabrånet, Inzoomning befintlig plan Vindfallet 9 och Tomtindelning

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.

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.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

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 [3] (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.

Byggnadsordning för Haga-Sandbacka [4] (2004)

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

Cykeltrafikprogram [5] (2018)

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

Anvisningar för avfallshantering och återvinning [6] (2024)

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

Parkeringsnorm [7] (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 [8] (2022).

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

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

Umeå stadsdelar – så står det till! [9] (2020)

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

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Riksintressen

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

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

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

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 (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö 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 för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 1 på nästa sida. (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-01-25)

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

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

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 1 nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2024-01-25). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). 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.

VISS = Vatteninformationssystem Sverige

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

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.

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*.

Planeringsförutsättningar

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 vattenområden

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

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Sandbacka grundades på 1940-talet och ses ofta tillsammans med sin syskonstadsdel Haga. Haga är en av Umeås äldsta stadsdelar och i direkt anslutning till Haga finns Umeå centrum. Sandbacka kännetecknas av bostäder i blandade upplåtelseformer och bostadstyper. På Sandbacka finns radhus, flerbostadshus och kedjehus och en del fristående villor. Ofta uppträder bebyggelsen i strikt grupperade kvarter kring ett centralt parkstråk tillsammans med en eller flera samhällsfunktioner, exempelvis förskola, lågstadieskola eller kyrka. Bebyggelsen i stadsdelen (närmast planområdet) är i stora drag placerad i kvartersgårdar med tydliga släpp, detta för att bland annat åstadkomma goda ljusförhållanden.

Bebyggelsen i planens närområde består till största utsträckning av flerbostadshus, och radhus i två våningar, med vissa undantag av bebyggelse i tre våningar. Bebyggelsen är relativt enhetlig och detta intryck anses värt att bevara ur ett stadsbildsperspektiv. Under 1970-talet tillkom den del av Sandbacka som kännetecknar arkitekturen i planområdet, det så kallade Sandabrånet. Merparten av hyreshusen och radhusen i väster angörs från Sandbackavägen med en parkeringszon mellan gatan och bebyggelsen. Radhusen och kedjehusen i öster ansluter på mer öppet sätt mot stadsdelens angränsande gatunät.

Sandabrånet ska förstås som en sammanhållen kulturmiljö och Vindfället 9 utgör en del av den miljön, kännetecknad av flerbostadshus, radhus och kedjehus från 1970-talet. Miljön domineras av parkstråket i Sandabrånets centrala del där träd som sparats från den ursprungliga skogen bedöms vara viktiga att värna om för att områdets karaktär ska kunna kännas igen. Se stadsstrukturen i figur 7 på nästa sida.



Figur 7. Stadsstruktur inom Sandabrånet strax utanför planområdet.

Huvudbyggnaden i denna detaljplan är av samma byggnadstyp som den dominerande byggnadstypen i det som utgör Sandabrånet, se figurerna 8–11 nedan och på efterföljande sidor.

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

Inom planområdet finns ett antal tallar som bidrar med grönska till fastigheten. Större rekreationsområden för motion finns väster och öster om stadsdelen, i Stadsliden och på I20-området. För att nå dessa behöver E4 respektive Östra Kyrkogatan passeras.

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



Figur 8. Huvudbyggnad för fastigheten Vindfället 9 sedd från fastighetens parkering



Figur 9–11 Fastigheten Vindfället i relation till Sandabrånet, vårvinter (mars) och sensommar (september)

Byggnadskultur och gestaltning

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

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

Kulturmiljö

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Naturmiljö

I relativt nära anslutning till planområdet finns Sandbackadammen. Parken runt Sandbackadammen domineras av större barrträd. I parken finns iordningställda rastplatser och promenadvänliga stigar. Direkta kopplingar från planområdet till parken ingår inte att hantera i denna detaljplan. Planförslaget påverkar inte heller tillgängligheten till park- och grönområden i närområdet. Ett kollage över grönområdet, Sandbackadammen illustreras i figur 12 nedan.

Grönstruktur och rekreation

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

Dammen ligger i en talldunge med äldre karaktärsfulla träd, centralt inom stadsdelen Sandbacka. I anslutning till parken/dammen ligger förutom ovan nämnda skola även kapell

och förskola. Dammen utgör ett värdefullt tillskott till miljön inom Sandbacka och upplevs oas med en skogstjärn mitt inne i bebyggelsen.

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

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

Figur 12 nedan visar planområdet i relation till den 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 12. Grönstruktur och rekreation inom Sandbacka. Planområdet illustrerat med streckad grön linje

Social miljö

Service

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

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

På Haga finns mycket av det som är Umeås elitidrottsanläggningar, till exempel Umeå Energi Arena med innebandy, fotboll och basket så väl som intilliggande Gammlivallen 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.

Friytor

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

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

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

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

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Förutom att friyta lämplig för utevistelse och lek säkerställs inom planområdet nås Sandabackadammen och dess park med lekredskap, stigar och grusplan inom cirka 150–200 meter. På ett flertal intilliggande fastigheter finns bilparkeringar på förgårdsmark som medför backrörelser. Det kan innebära risker för till exempel små barn som befinner sig på dessa platser.

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

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

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

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

Trafik

Gång- och cykeltrafik

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

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.

Motorfordonstrafik

Planområdet angörs från Hyggesvägen som är en lokalgata som i östvästlig riktning och som matar till de större vägarna Östra Kyrkogatan och E4 som båda går i nord-sydlig riktning. Hyggesvägen är en lokalgata med låga hastigheter. Längs gatan finns smala trottoarer på vardera sida om gatan. Låga trafikflöden och låg hastighet innebär att trafikmiljön kan bedömas som säker. Enligt Trafikverkets vägtrafikflödeskarta och den mätning som gjordes 2021-05-26 till 2021-06-07 vid Hyggesvägen 4 uppmättes en medelhastighet till 25 km/h. Medeldygnstrafiken på Hyggesvägen under samma period uppmättes till 371 fordon. Vardagsdygnstrafiken under samma period uppgick till 439 fordon [10].

Parkering, angöring och avfall

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 åtta parkeringar under carport och lika många parkeringar utan carport på motsatt sida.

Avfall

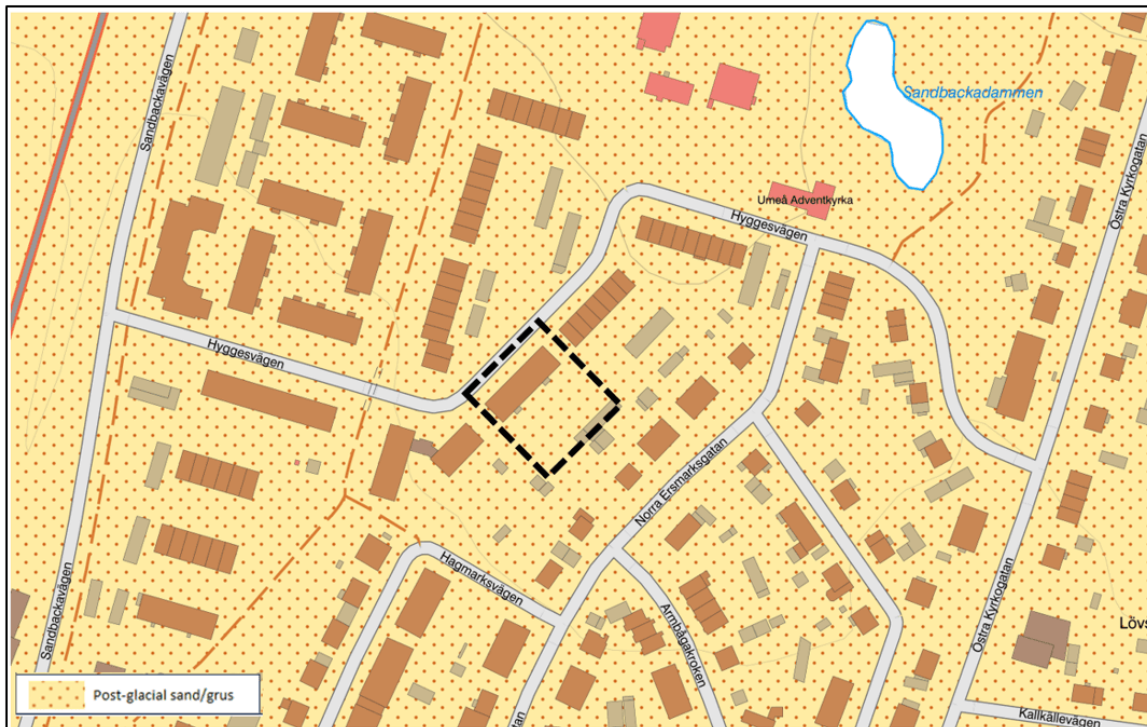
Reserverade ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas i detaljplanen. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), samt förpackningar. I januari 2027 förväntas det komma nya lagkrav på fastighetsnära insamling av förpackningar,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

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning:s geologiska kartering består marken av ett tunt eller osammanhängande ytlager av post-glacial sand-grus, därunder ett grundlager av lera-silt, se figur 13 nedan.

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



Figur 13. Geologi inom planområdet. Planområdet markerat med svart streckad linje. Geologisk jordartskarta över Umeå, Sveriges geologiska undersökning, SGU, 2017

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 förutsättningar att ta upp och dra nytta av näringsämnen. Bland annat av den anledningen förslås att befintlig vegetation inom fastigheten bör sparas. Dagvatten inom tätbebyggt område ska, så långt som möjligt, hanteras lokalt för att inte riskera skada andra fastigheter.

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

Den planerat tillkommande bebyggelsen avser att ske främst genom påbyggnad av befintlig huvudbyggnad med ytterligare två våningar till sammanlagt fyra. Det innebär att byggnadens markavtryck inte ändras annat än i mindre avseenden med ytterligare någon komplementbyggnad som avser 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 översvämningsrisken 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 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 översvämnings.

El, värme, fiber och tele

Befintliga ledningar finns framdragna till fastigheten.

Hälsa och säkerhet

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

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

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.

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 14 på nästa sida och i tabell 2 nedan framgår vilka riktvärden som gäller för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

Den föreslagna exploateringen anses inte påverka trafiken och därmed bullret inom området på märkbart sätt. Maximalt buller inom fastigheten uppgår till 70–75 dBA vid fasad som vetter mot Hyggesvägen i planområdets nordvästra del. Se figur 14 och 15.

Uteplatser anordnas mot innergården där bullersituationen bedöms acceptabel.

Tabell 2. Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

	<i>Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>	<i>Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>
<i>För bostäder upp till 35 m²</i>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<i>För bostäder över 35 m²</i>	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. 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.



Figur 14. Bullerkartläggning, dygnsmedelvärden i dBA, vägbuller 2016



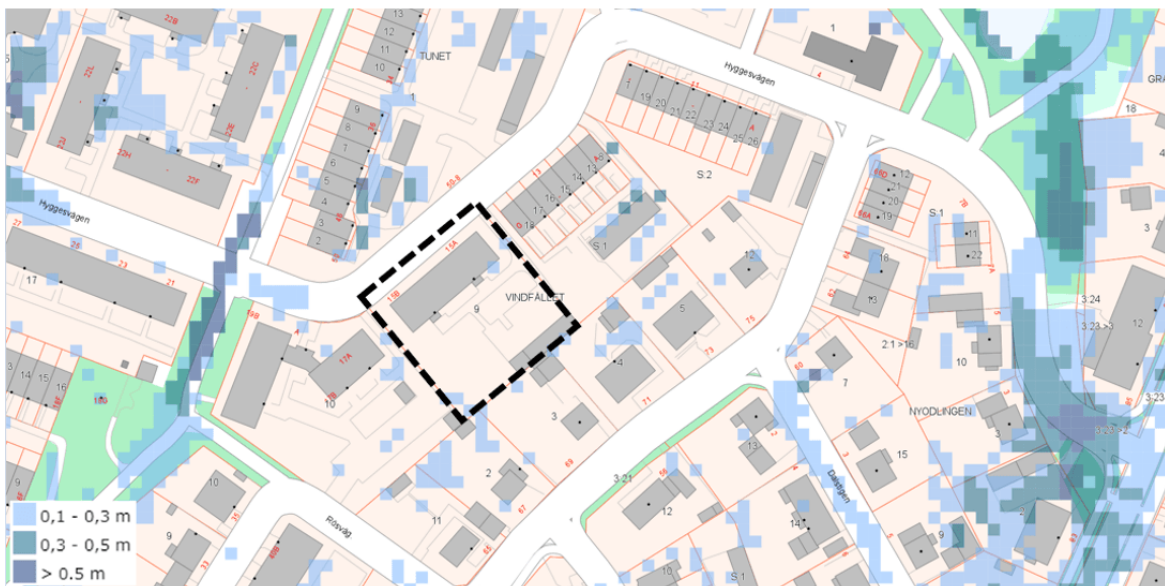
Figur 15. Bullerkartläggning, maximal ljudnivå, vägbuller 2016

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.

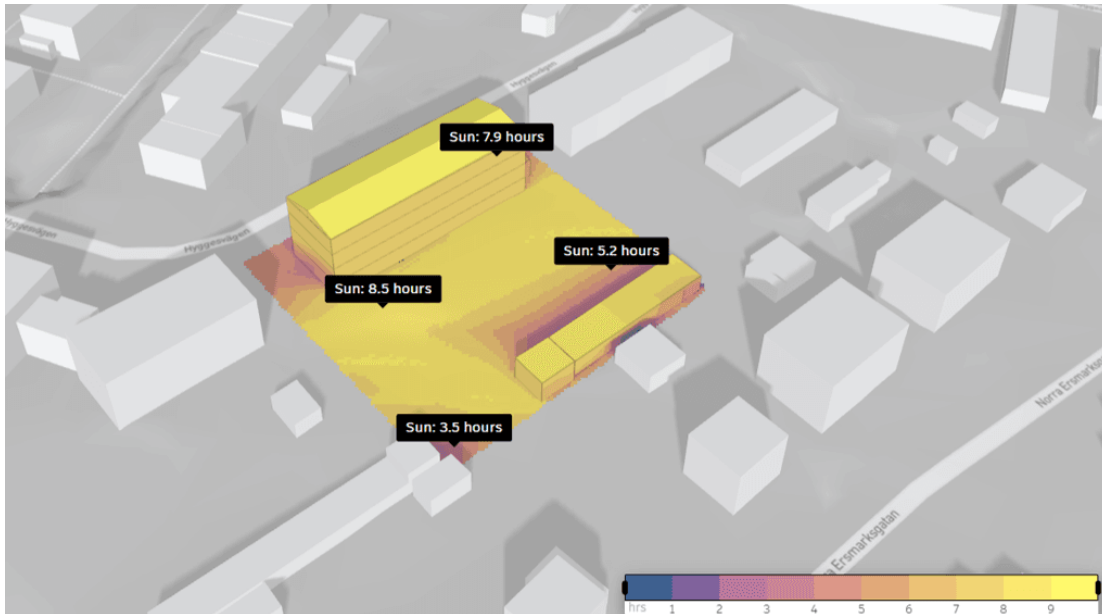
För planområdet och dess nära omgivningar finns ingen större översvämningsrisk. På längre sikt behövs ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet i hela stadsdelen. Figur 16 nedan visar var översvämningsrisk föreligger inom planområdet i scenariot 100-årsregn + klimatfaktor 1,25 och i dess omedelbara närhet.



Figur 16. Översvämningsrisk inom Vindfallet 9. Planområdet markerat med svart streckad linje

Sol- och skuggförhållanden

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 17 nedan.



Figur 17. 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

I detta kapitel beskrivs föreslagna förändringar och konsekvenser av planförslaget.

Mark- och vattenanvändning

Förändringar och konsekvenser

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

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

Stads- och landskapsbild

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 ska placeras med långsida mot Hyggesvägen [**p**].

Avståndet mellan trottoarkant och byggnad, förgårdsmarken regleras med planbestämmelsen [**prickmark**] som innebär att marken inte får bebyggas. Den area som huvudbyggnaden upptar på marken, det så kallade fotavtrycket är i stort detsamma som i befintlig plan, 455 kvadratmeter. Därför ges detaljplanen planbestämmelsen [**e₂**] – Största byggnadsarea är 455 m². Denna bestämmelse gäller för huvudbyggnaden. I anslutning till huvudbyggnadens gavel i väster ges byggrätt om 45 kvadratmeter, tanken med denna byggrätt är att det här ska kunna uppföras miljöhus med lämpligt dragavstånd så att sophanteringen blir effektiv och säker för både boende och sophämningspersonal. Bestämmelsen lyder [**e₃**] – Största byggnadsarea är 45 m². På motsatt gavel möjliggörs för tillbyggnad med 35 kvadratmeter [**e₄**] – Största byggnadsarea är 35 kvadratmeter.

Högsta nockhöjd för komplement så som förråd, miljöhus och liknande är 3,5 meter och gäller för all komplementbebyggelse inom planområdet, i direkt anslutning till huvudbyggnad och/eller som fristående komplementbyggnad [**h₂**] – Högsta nockhöjd är 3,5 meter.

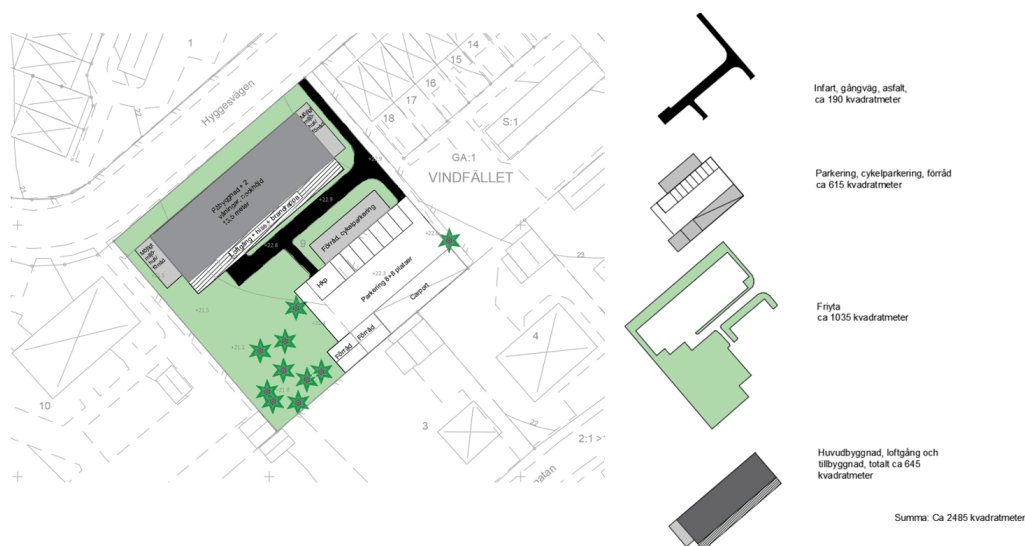
Utöver ovan beskrivet markavtryck tillkommer vid påbyggnad en yta (3x38 meter) mot innergården, i direkt förbindelse till huvudbyggnadens byggrätt avsedd för utanpåliggande loftgång, hiss och utrymningstrappa. Byggnadskroppens lamellform är en tydlig markör från sin tid och något som detaljplanen vill bevara för att bebyggelsestrukturen i området ska kunna kännas igen, varpå ingen ny huvudbyggnad utöver den tidigare nämnda medges i detaljplaneförslaget.

I anslutning till ytan som är avsedd för parkering tillåts komplementbyggnad uppföras. Den delen av planen får bestämmelsen [**e₁**] – Största sammanlagda byggnadsarea är 265 kvadratmeter.

För huvudbyggnad regleras högsta nockhöjd [**h₁**] 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 [o]. 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 [f₂]. Se möjlig gestaltning i figur 25 och relationen mellan det byggda och friytan i figur 18 och 19.

En byggnads komposition är en såväl ytmässig som volymmässig fråga. Kommunens bedömning är att byggnaden harmoniserar med sin omgivning och att det grundar sig i en sammanlagd bedömning av flertalet faktorer, så som yttre rumsbildning i förhållande till gatan, dess skala, storlek, proportioner, och fasadmaterial. En påbyggnad påverkar visserligen den trappning som bebyggelsen har i området, men bedöms inte vara sådan betydande olägenhet att det väsentligt medför skada för omkringliggande fastigheter och är därmed något som kommunen bedömer kan förväntas i en stad som växer. Föreslagen påbyggnad illustreras från olika vinklar i figur 20–23, med utblickar från Hyggesvägen 8, Hyggesvägen 19 och från Norra Ersmarksgatan 69.



Figur 18 och 19 Situationsplan med möjlig utformning av fastigheten Vindfället 9 och Planens byggstenar och kvadratmeter



Figur 20 - 23 Utblickar mot Vindfället 9

Byggnadskultur och gestaltning

Förändringar och konsekvenser

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

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

Utkragande balkonger mot gata och endast på de två översta våningsplanen bedöms inte heller vara lämpliga då det arkitektoniska uttrycket av byggnaden skulle upplevas tungt och oproportionerligt. Detaljplanen möjliggör därför bara för så kallat fransk balkonger med bestämmelsen: Endast fransk balkong får uppföras mot Hyggesvägen **[f₄]**.

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.

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 vid en påbyggnad av befintlig byggnad så möjliggör planen att utkragande partier mot innergården endast i form av loftgång, utrymningstrappa och utanpåliggande hiss får uppföras **[b₁]**. Tillgänglighet genom loftgång och utanpåliggande hiss är en effektiv lösning vid påbyggnad som kräver mindre justeringar av befintlig huvudbyggnad. Fönstersättning ska linjera vertikalt **[f₃]**. Det innebär att fönstersättningen ska uppträda likt befintlig fönstersättning i det fallet påbyggnad blir aktuellt. Om ny byggnad uppförs ska fönster också linjera vertikalt, syftet med det är att skapa en harmonisk och läsbar byggnad som inte uppträder brokigt och avvikande i sitt sammanhang. Figur 25 på nästkommande sida illustrerar möjlig gestaltning i fyra våningar med loftgång, utanpåliggande hiss och svagt lutande pulpettak.

Den materialverkan som befintlig huvudbyggnad har och de detaljer som finns vid entréer och fönster tas i beaktande vid utformningen av den föreslagna påbyggnaden genom de i planen föreslagna utformningsbestämmelserna om fönstersättning och fransk balkong.

För att få till en materialverkan mellan befintlig värdbyggnad och påbyggnad, där fasadmaterialet upplevs materialäktas ges planen bestämmelsen [**f₅**] – Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts. Begränsningar i val av tänkbara fasadmateriell grundar sig i ambitionen att ge byggnaden ett uttryck som harmoniserar dels med underliggande värdbyggnad, dels med omgivningen. Färg från huvudbyggnaden eller dess detaljer, exempelvis fönster- och dörrfoder kan med fördel tas upp i påbyggnaden för att åstadkomma ett uttryck där byggnaden uppträder som en helhet.

I figur 24 illustreras ett exempel där färg från värdbyggnadens detaljer plockats upp i färgen av fasaden på påbyggnaden. De kulörexempel som visas till höger om byggnaden är kulörer från befintlig huvudbyggnad i planförslaget (Vindfället 9). Helhetsintrycket av byggnaden syftar till att bli sammanhängande, påbyggnad och värdbyggnad är tänkt att uppträda harmoniskt tillsammans.

Komplementbyggnaderna inom planområdet förslås få en nockhöjd på 3,5 meter [**h₂**]. Komplement placeras med fördel i liv med huvudbyggnaden för att byggnadens lamellform och uttryck som en sammanhållen volym ska kunna bevaras och för att miljöhus ska kunna uppföras med lämpligt avstånd till gatan.

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



Figur 24. Exempel på påbyggnad inom Teg. Kulörexempel från värdbyggnad Vindfället 9



Figur 25. Möjlig påbyggnad

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende grönstruktur och rekreation.

Geotekniska förhållanden

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.

Friytor

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.

Social miljö

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar sett till service och social miljö.

Barnperspektiv

Förändringar och konsekvenser

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

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

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Förändringar och konsekvenser

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

Trafik

Gång- och cykeltrafik

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

Förändringar och konsekvenser

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

Motorfordonstrafik

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bekräftar användningen **[GATA]** för del av Hyggesvägen men innebär inte några förändringar av trafiksystemet. Då planen möjliggör för förtätning med ett relativt litet antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett sätt som föranleder att ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Den totala trafiken beräknas öka med cirka 30–50 fordonsrörelser per dygn, baserat på att antalet boende antas öka med 20 – 30 personer. Parkering för tillkommande bostäder är avsedd att ske inom fastigheten Vindfället 9 och bedöms inte påverka trafiken på Hyggesvägen i väsentlig utsträckning.

Hyggesvägen kan belastas hårdare vid vissa tidpunkter, till exempel i samband med att grannfastigheten, Vindfället 10, (IFK-Umeå-huset) anordnar skidtävlingar och att det därför drar ökad trafik till kansliet. Störningen av det senare slaget anses vara av begränsad karaktär och endast uppträda några gånger per år och bedöms inte vara en effekt av denna detaljplan.

Parkering och angöring

Förändringar och konsekvenser

Enligt gällande parkeringsnorm behöver 16–18 parkeringar anordnas. Parkering möjliggörs i planområdets sydöstra hörn, mark avsedd för bilparkering regleras med planbestämmelsen **[korsmark]** där också möjlighet till uppförande av komplementbyggnader är tillåten till en nockhöjd av 3,5 meter **[h₂]**. Mark där parkering ej är tillåten regleras med bestämmelsen **[n]**. Bedömningen är att parkeringsbehovet utgör en sammanhängande yta om cirka 500 kvadratmeter. Två parkeringar behöver tillskapas för funktionshindrade. Parkering för funktionsnedsatta ska placeras inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshuset, lämpligen i parkeringsområdets övre del. Parkeringsbehovet och hur det 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 och/eller cykelgarage. I figur 26 nedan visas den parkering som idag finns på fastigheten.



Figur 26. Befintlig parkering

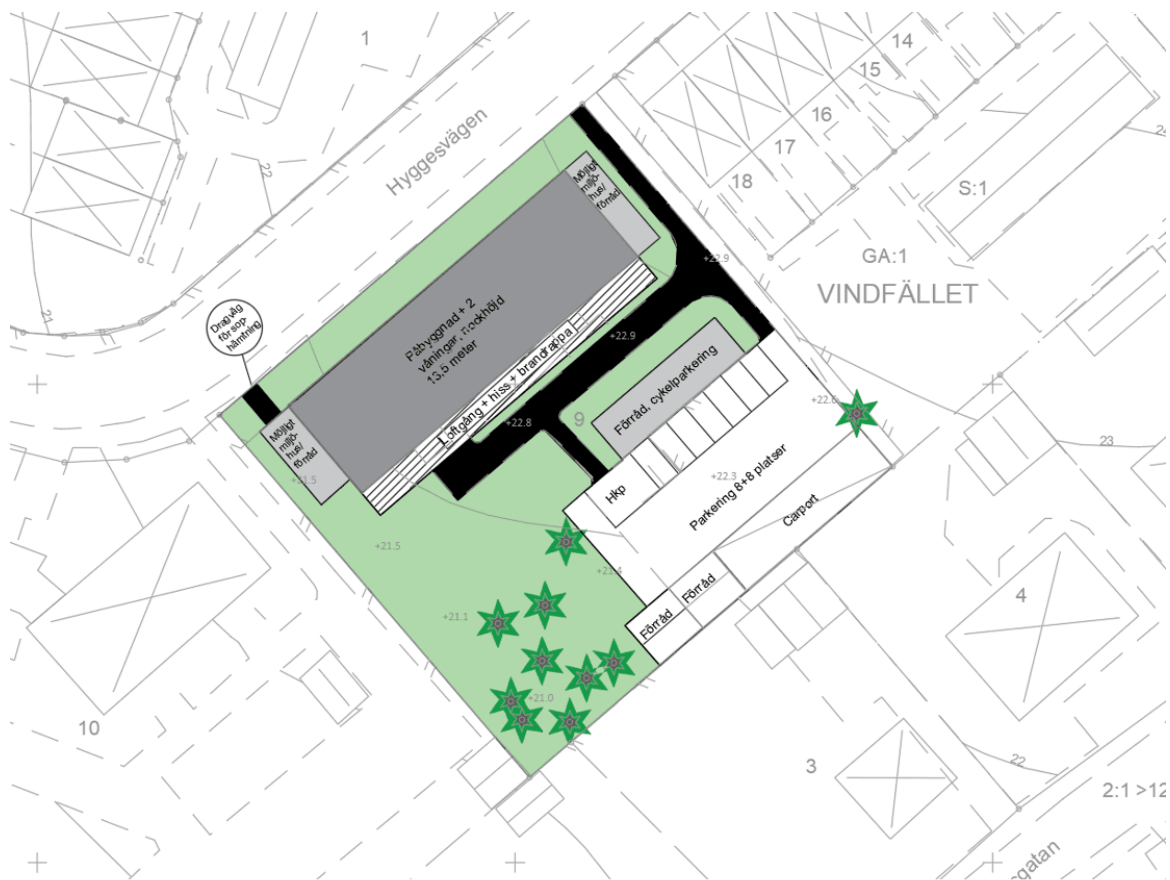
Avfall

Förändringar och konsekvenser

Sopkärl kan med fördel placeras i direkt anslutning till huvudbyggnadens västra gavel. Utrymmet som avfallshantering i ett miljöhus bedöms kräva är en area av cirka 4x10 meter, med minsta bredd av fyra meter för att en mittgång på 1,5 meter ska kunna uppföras och för att sopkärl ska kunna rymmas på vardera sidan om mittgången.

Vid uppförande av en byggnad i anslutning till huvudbyggnadens västra gavel bedöms ett avstånd till grannfastigheten, Vindfället 10 på två meter kunna hållas, se figur 27 på nästa sida. Möjlighet till ytterligare komplementbyggnad, förråd och likande kan förläggas vid ytan som är avsedd för parkering, tex i anslutning till befintlig carport/förråd. Planbestämmelsen [e₃] – Största byggnadsarea är 45 m² säkerställer att funktioner för bland annat sophantering kan uppföras med lämpligt hämtnings- och dragavstånd enligt VAKINs anvisningar. Invid huvudbyggnadens östra gavel möjliggörs för en byggrätt om 35 kvadratmeter [e₄] – Största byggnadsarea är 35 m². Ytan är tänkt att möjliggöra för uppförande av miljöhus, förråd etc. på samma sätt som byggrätten på motsatt gavel.

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



Figur 27. Möjlig placering av miljöhus

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förändringar och konsekvenser

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

Dagvatten

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 detaljplanarbetet. Planområdets topografiska förhållanden (höjdskillnad på cirka två meter) gör att dagvatten naturligt rör sig mot genomsläpplig yta/lågpunkt.

El, värme, fiber och tele

Förändringar och konsekvenser

Inga ledningar behöver flyttas med anledning av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

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

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.

Risk för översvämning

Förändringar och konsekvenser

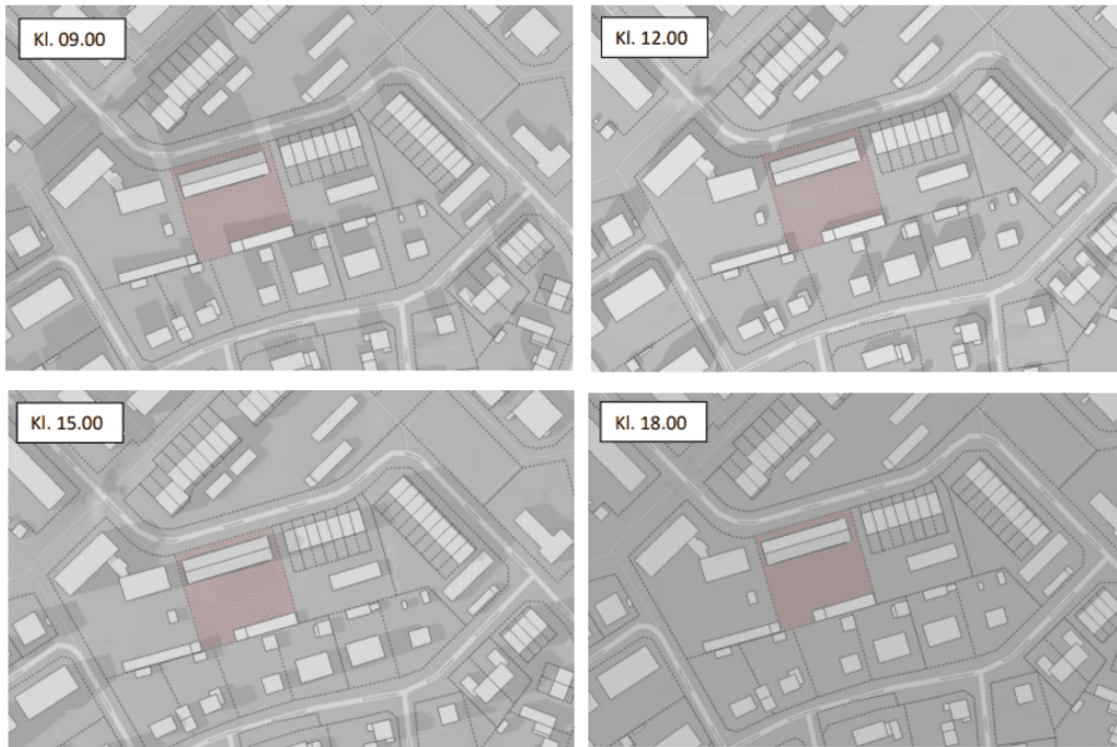
Detaljplanen reglerar att minst 70% av marken (friytan) ska vara genomsläpplig för att fördröja och infiltrera dagvattnet [b₂]. Ytterligare åtgärder bedöms inte behöva vidtas för att hantera eventuell översvämning inom planområdet.

Sol- och skuggförhållanden

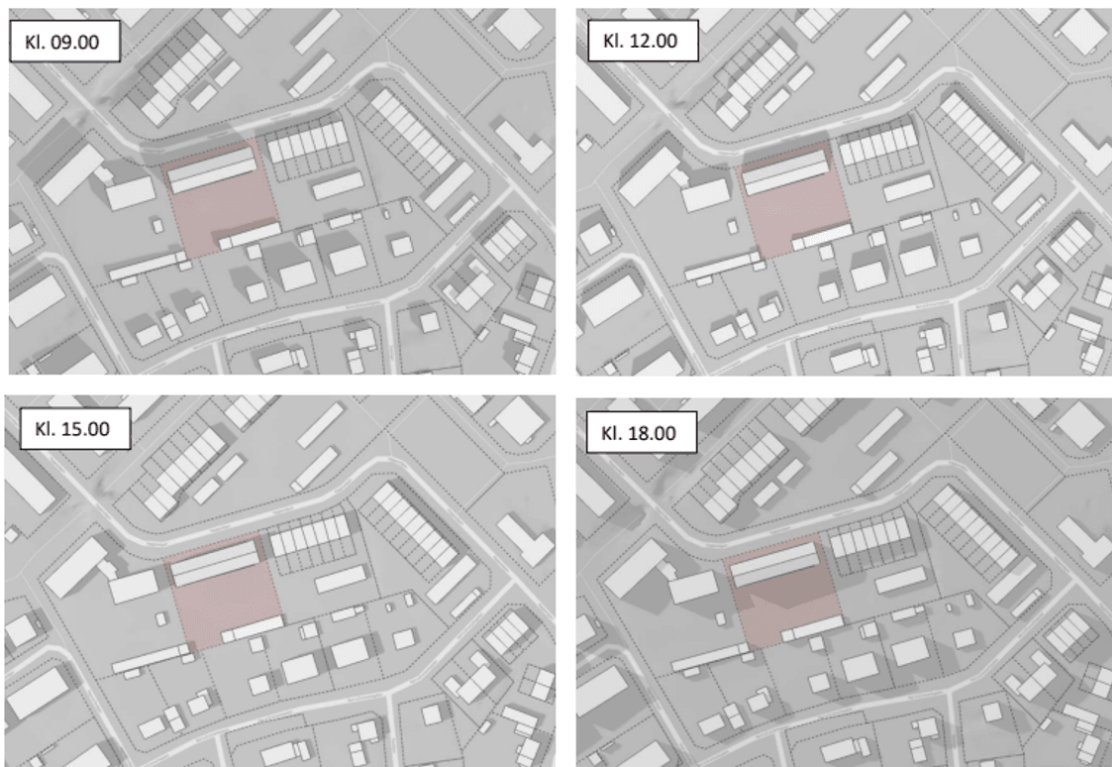
Förändringar och konsekvenser

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. Omkringliggande fastigheter skuggas mest på ytor som upptas av markparkering och eller parkering i carport eller garage. Den skuggning som uppstår av påbyggnaden bedöms vara acceptabel då det till största del är parkeringsplatser som skuggas där människor inte stadigvarande vistas. Vid ett genomförande av planen kommer skuggning av intilliggande fastigheter att öka något, men inte på ett sätt som förorsakar olägenhet.

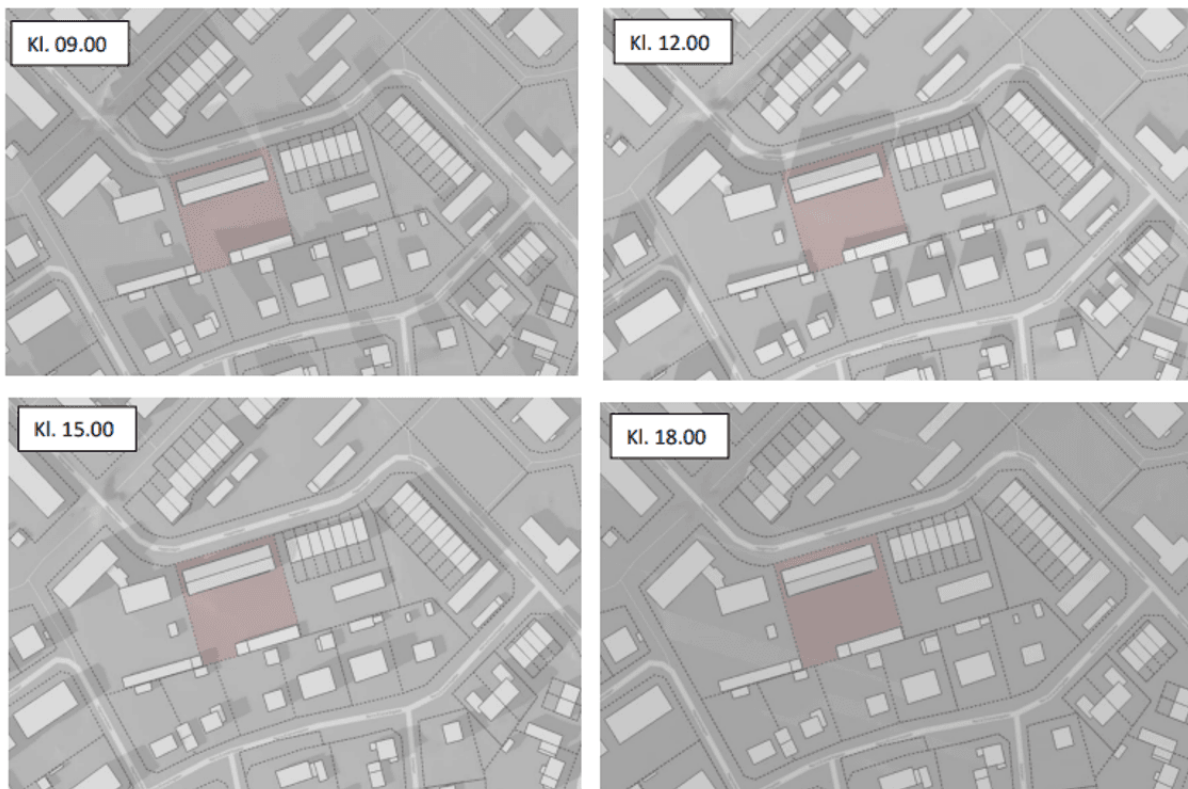
Skuggningen bedöms ligga inom ramarna för vad som kan anses acceptabelt och vad som kan förväntas utifrån platsens relativt centrala läge i Umeå. Föreslaget byggnadssätt innebär att tillgången på direkt solljus fortsatt kommer att vara god inom planområdet och dess närhet.



Figur 28. Skugga omgivningspåverkan, 20 mars, (vårdagjämnig) kl 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00



Figur 29. Skugga, omgivningspåverkan 20 juli (högsommar) kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00



Figur 30. Skugga, omgivningspåverkan 23 september, (höstdagjämning) kl 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00

Radon

Förändringar och konsekvenser

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

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte

överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

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.

Ekonomiska frågor

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.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Servitut

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

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

Nedan listas servituten som berör fastigheten.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
24-IMI-72/7680.1	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. Med en utökad exploatering (12 nya lägenheter) förväntas belastningen på servitutet att öka med fler fordonsrörelser.
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.

Uppllysningar

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.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen.

I figur 31 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets med grön streckad linje. Den vita streckade linjen, utgör planområdet. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevvutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 31. Samrådsrets

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskydd.
- Umeåregionens brandförsvär.

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Källor

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

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

[3] Kollektivtrafikprogram för Umeå kommun, beslutad av kommunfullmäktige 2021-10-25

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

[5] Cykeltrafikprogram för Umeå. Beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-18.

[6] Anvisningar för avfallshantering och återvinning, version 1., 2024

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

[8] Dagvattenprogram för Umeå, 2022. Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31

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

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

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges