UMEÅ KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2021/00854
Datum: 2026-10-28

Detaljplan för fastigheterna
Kruthornet 3 och 4
inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kruthornet 3 och 4 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida levande stadsutveckling genom förtätning med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Norra Majorsgatan i planområdets direkta närhet. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering kan anordnas i underjordiskt garage.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2026-04-28** – **2026-05-19.** Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Vissa inkomna yttranden har redigerats och/eller kortats ner ur GDPR-synpunkt och kan begäras ut i sin helhet.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Samråd om detaljplan för Kruthornet 3 och 4, Umeå kommun
Kommunens ärendenummer: BN-2021/00854

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2026-05-01. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt
1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

Umeå kommun
Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering
Telefon: 090-16 64 90
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida levande stadsutveckling genom förtätning med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Norra Majorsgatan i planområdets direkta närhet. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering kan anordnas i underjordiskt garage.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens råd i övrigt
Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt.

Dagvattenhantering
I samband med undersökningen för BN-2021/00854 identifierade kommunen en risk att ”*kommande gårdsyta/friyta blir sämre sett till dagvatten, översvämning och grönska inkl. minst medelstora träd på gården*”. Kommunen skrev även att ”*genomsläppliga markytor inom planområdet behövs för att begränsa flödena jämfört med nuläget*”. Syftet med detaljplanen för Kruthornet 3 och 4 angavs då (i undersökning daterad 2025-05-16) till att gälla dagvattenhantering: ”*Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och en god dagvattenhantering*”. Inför samrådet har syftet

med detaljplanen reviderats så att dagvattenhantering inte längre ingår i syftet.
I samrådshandlingarnas planbeskrivning nämns bl. a det befintliga ledningssystemets begränsade kapacitet för dagvatten i stadsdelen Haga, men att inga ytterligare åtgärder bedöms behöva vidtas för att omhändertaga dagvatten inom planområdet. För ungefär ett år sedan gjorde kommunen en till synes helt annan bedömning. Föreslagen plankarta innehåller inga bestämmelser som uppenbart kan kopplas till dagvattenhantering. Planförslaget inbegriper också underjordiskt garage vilket också kan medföra begränsningar i bostadsgårdens planteringsmöjligheter. Kommunen kan gärna (inför granskning) bättre tydliggöra varför dagvattenhanteringen har gått från att vara ett syfte med detaljplanen till en fråga som inte kräver några åtgärder alls.

Kommentar

Under planprocessen har kommunen kunnat utreda dagvattenfrågan mer ingående än vad som var möjligt i början av planprocessen. Under planprocessen har kommunen kommit fram till att en dagvattenutredning inte behövs.

Idag består fastighetens gårdsmark mestadels av hårt packat grus och därför bedöms inte flödena öka mer än marginellt. Reglering av fördröjning av vatten inom planområdet bedöms därmed inte nödvändigt. I detta fall bedöms andelen hårdgjord yta bli likvärdig nuvarande förhållanden.

Kommunen har ett övergripande ansvar att åtgärda översvämningsrisker på Haga, ett arbete som pågår. Eftersom mycket av problematiken är kopplat till Djupbäcken så har kommunen belyst olika åtgärder som planeras angående detta. Åtgärderna i förstudien bedöms tillsammans kunna avhjälpa översvämningar på Haga i stort.

Kommunen har gjort bedömningen att gårdsytan bestående av grus är hårt packad och att avrinningen därför inte bör öka avsevärt efter exploatering. Markens genomsläpplighet är enligt SGU låg.

Planområdet ingår i verksamhetsområde vilket innebär att fastighetsägarna har rätt att släppa dagvatten till det allmänna ledningsnätet. Att fördröja det egna dagvattnet på egen fastighet är dock något som föredras, vilket belyses i planbeskrivningen. Det är huvudmannens ansvar att se till att ledningsnätet är korrekt dimensionerat.

Planbeskrivningen kompletteras kring ovanstående punkter.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande

posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte några synpunkter på planförslaget.

Bakgrund
Planförslaget för Kruthornet 3 och 4 möjliggör en förtätning på stadsdelen Haga. Förslaget möjliggör för tre flerfamiljshus om 4–6 våningar med inredda vindar samt komplementbyggnader och underjordiskt garage. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen samt följer intentionen i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna. Planförslaget har under undersökningssamrådet bedömts inte medföra någon risk för betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LANTMÄTERI

<u>Delar av planen som bör förbättras</u>
Under rubriken Förhållningssätt till kommunala ställningstaganden står

det att planområdet omfattas av stadsplanen Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Hornet, Trumpeten, Kulpunken och Kruthornet mm, Umeå stad (2480K-P41/1964). Av handlingarna i den akten framgår dock att planområdet fanns med i stadsarkitektens förslag till ändringar – men undantogs från fastställande. Planområdet omfattas därför inte av denna plan. Däremot gäller stadsplanen Sandbackaområdet, 2480K-P110/1942 för området. Avsnittet bör uppdateras utifrån förutsättningarna i denna plan.
Den nya detaljplanen berör även tomtindelning för kvarteret Trumpeten, med aktnummer 2480K-32/1945. De delar av tomtindelningen som berörs av denna plan upphävs per automatik men de delar som ligger utom planområdesgränsen kommer att leva kvar. Lantmäterimyndigheten bedömer att detta inte påverkar genomförandet av den aktuella detaljplanen – då Kruthornet 3 och 4:s ”yttre” gränser följer gränserna i den gamla tomtindelningen. Den enda praktiska konsekvensen blir därmed en större flexibilitet i fastighetsindelningen inom det nu aktuella planområdet.

Vid behov är Lantmäterimyndigheten behjälplig med diskussion, utformning, formulering etc.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats med avseende på korrekt gällande detaljplan,
Sandbackaområdet 2480K-P110/1942 och har kompletterats med att gällande tomtindelning med aktnummer 2480K-32/1945 ska upphöra att gälla för berörda fastigheter.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själva gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN, UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida levande stadsutveckling genom förtätning med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet.

Umeåregionens brandförsvar har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar
Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder med byggnadshöjder upp till 22 meter. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. 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.

Planförslaget tillåter komplementbyggnader på korsmark vilket kan medföra en bebyggelse som inte medger uppställningsmöjlighet för Brandförsvarets stegfordon. Det är viktigt att det lämnas utrymme för uppställningsplatser för Brandförsvarets stegfordon om Brandförsvaret förväntas utgöra en del av utrymning från planerad bebyggelse.
Umeåregionens brandförsvar rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

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

Underjordiskt garage
Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Kommentar

Avsikten är att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

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

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB (VATTEN)

Vakin har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB (AVFALL)

Vakin har granskat detaljplaneförslaget för rubricerade fastigheter där det planeras för tre flerfamiljshus med uppskattningsvis 53 lägenheter. Umeå kommuns diarienummer BN-2021/00854.

Enligt handlingarna planeras det för hämtning av avfall från gata utan angöringsficka för sopbil. Inom fastigheterna möjliggör planen för miljöhus, utan möjlighet för sopbilen att vända inom fastigheterna då innergården är storleksmässigt begränsad. Planen möjliggör att miljöhus placeras på innergård eller att det inryms i bostadsbyggnaderna. Möjlighet för nedgrävda kärl på förgårdsmark finns också. Enligt handlingarna har Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning haft betydelse vid framtagande av planen.

Yttrande

Vakin anser att det inte tagits tillräcklig hänsyn till anvisningarna eftersom det planeras för att avfallshämtning ska ske från gata utan angöringsficka för sopbil. Fastigheternas närhet till förskola och skola innebär att det där passerar många barn och vuxna. Vid avfallshämtning lyfts tunnor eller behållare uppåt vilken kan innebära säkerhetsrisker för trafikanter på trottoar

eller GC-stråk. Det skapar en otrygg trafikmiljö då passerande vid sophämtning tvingas ut i körbana eller under sopbilens arm.

Antalet tillkommande lägenheter innebär ökande avfallshämtningar och även om hämtningen planeras ske såsom idag, hade Vakin önskat att säkerheten för trafikanter tagits i beaktning i framtagande av den nya planen för att skapa en trygg trafikmiljö. Vakin anser att det redan i detta skede är viktigt att det sätts ramar för hur avfallshämtning ska kunna ske på ett säkert sätt, även om detaljerna sätts i bygglovet. En angöringsficka möjliggör att tömning kan ske på ett säkert sätt utan att störa trafikanter på trottoar eller GC-stråk.

För sopbilens chaufför kan ett felplanerat avfallsutrymme och dess omgivande trafiklösningar innebära risk för olyckor och skadlig stress.

Om tömning ska ske från gata kommer det innebära merarbete samt merkostnader för att avfallshämtningen ska kunna ske på ett tryggt och säkert sätt.

Generella bestämmelser
Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen av avfallsutrymmen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat-och restavfall.

Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se Vakins anvisningar för detaljerade krav.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,6 meter.

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från uppställningsplatsen fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter som snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Ur arbetsmiljösynpunkt är dragvägar problematiska och bör

undvikas. I de fall dragväg inte kan undvikas ska dragvägen vara så kort som möjligt, max 10 meter.

För tömning av bottentömmande behållare ställs andra krav än vid tömning av soptunnor. Om denna typ av avfallslösning blir aktuell kan fastighetsägare kontakta Vakin för rådgivning. Lyft ska inte ske över gångbanor, speciellt inte om gångbanan är högt trafikerad eller om det är i närheten av en skola

Kommentar

T.ex. Planbeskrivningen har kompletterats med information angående alternativ lösning av avfall -angöringsficka för sopbil. Alla beskrivna lösningar i planbeskrivningen är möjliga i förhållande till regleringarna i detaljplanen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Detaljplaneförslaget för Kruthornet 3 och 4, Haga, är ute på samråd från 2026-04-28 till 2026-05-19 och Västerbottens museum har tagit del av samrådshandlingarna. Handlingar finns att läsa hos Umeå kommun.

Museets synpunkter

Umeå kommun beskriver syftet med planen:
” Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida levande stadsutveckling genom förtätning med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Norra Majorsgatan i planområdets direkta närhet. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering kan anordnas i underjordiskt garage.”

Historik och beskrivning
Historik och beskrivning är inklippt från planbeskrivningen, s 26:

”Stadsdelen har sedan 1900talet byggts ut gradvis. Haga sträcker sig upp till Sandaparken och är den del som byggdes ut först. Sandbacka norr därom har byggts ut i ett senare skede. Planområdet ligger inom Haga. Bebyggelsen karaktäriseras överlag av småskalighet i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och fristående villor, i två till tre våningar med små huskroppar. Ofta finns förgårdsmark i olika storlekar. Bebyggelsen i anslutning till planområdet har en något högre skala med längre lamellhus. Byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan. Formspråket är enkelt och fasader består i huvudsak av tegel, taken är sadeltak och längs Norra Majorsgatan vetter balkonger ut mot gatan. Fastigheterna Kruthornet 3 och 4 är bebyggt sedan 1930-talet och öster och söder om planområdet finns värdefulla bebyggelseområden från

1940-talet, samt 1850 och framåt.”

Nuvarande kulturvärden och skydd
Planområdet omfattas av Umeå kommuns Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004). Planområdet ligger inte inom någon särskilt utpekad kulturmiljö, däremot ingår Kruthornet 3 och 4 i en bebyggelsestruktur som har betydelse för stadsdelens karaktär.

När ärendet behandlades i planberedningen i maj 2021 bedömde Västerbottens museum att byggnaderna från 1950 och 1960-talet genomgått flera förvanskande förändringar, såsom tilläggsisolering, förändrade proportioner, minskat taksprång, fönster i djupa nischer och utbytta entrédörrar. Museet står fortsatt fast vid denna bedömning. Samtidigt finns viktiga kvaliteter i byggnadernas placering och relation till omgivande bebyggelse som bör värnas. De värden som främst bör beaktas:

• byggnadernas orientering i nordsydlig riktning som bidrar med ljusinsläpp mellan husen
• byggnadernas placering med långsidorna parallellt mot gatan

Denna struktur återkommer även i närliggande kulturmiljöer, exempelvis lamellhusen vid Kaptensgatan och Stenmarksvägen från 1940-talet.

Museets synpunkter
Museet bedömer att den föreslagna tillbyggnaden riskerar att påverka områdets bebyggelsestruktur negativt. Den föreslagna vinkelbyggnaden och den ökade byggnadsvolymen innebär ett tydligt avsteg från den befintliga strukturen med friliggande huskroppar placerade parallellt med gatan.

Planbeskrivningen anger det att skalan i området blir något högre, men att förslaget anpassas till omgivningen. Det framhålls också att områdets brokighet gör att påverkan inte bedöms som anmärkningsvärd. Museet delar inte denna bedömning. Att området rymmer variation innebär inte att ytterligare avsteg från dess skala och struktur är lämpliga. Tvärtom bör nya tillägg utformas med stor hänsyn till de karaktärsdrag som fortfarande är tydligt läsbara på platsen.

Förslag på åtgärder
Västerbottens museum yrkar på att planförslaget revideras så att tillkommande bebyggelse i högre grad utgår från områdets befintliga bebyggelsestruktur, med friliggande huskroppar orienterade i nord-sydlig riktning.

Kommentar

Kommunen delar Västerbottens museums syn på att föreslagen exploatering avviker från befintlig struktur på platsen men inte till den grad att det

riskerar att påverka områdets bebyggelsestruktur negativt. Kommunen anser att tillkommande byggnaders placering ändå anpassas till platsen på ett bra sätt genom att hålla fasadlinjen vid Norra Majorsgatan och möjliggöra för lamellhus/byggnader som uppfattas som lamellhus längs denna gata samt reglera sadeltak och takvinkel. Genom detta anser kommunen att planförslaget är väl anpassat till omgivningen samtidigt som en högre exploatering möjliggörs.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Jag anser att de planerade byggnaderna är för höga. Omkringliggande byggnader är 2-4 våningar höga, varför byggnaderna bör begränsas till max 4 våningar. Vidare bidrar de planerade byggnaderna till en oönskad förtätning. Jag skulle hellre se att endast en byggnad uppförs för att få större plats till stor park/lekpark vilket just nu saknas i området.

Kommentar

Kommunen bedömer att en högre bebyggelse än befintliga omgivningens skala är lämplig, bland annat utifrån att kommunen på sikt planerar för en ombyggnation av Västra Esplanaden som då kommer få en mer stadsmässig karaktär. Bedömningen är också att planförslaget följer de intentioner som Fördjupning för Umeå (FÖP) betonar, att tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras inom denna radie. Föreslagen skala skiljer sig något från skalan på omgivande bebyggelse för att kunna möjliggöra en förtätning i detta centrala läge av staden.

Grönområden i en växande stad är av stor vikt men planeras inte på just denna plats. Fastigheten är också i privat ägo och inte kommunal ägo.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 2

Hej.

Har tagit del av den för nuvarande planerade detaljplanen.

Är i grunden positivt inställd till en ny byggnad då den gamla parkeringen och de nuvarande byggnaderna är i dåligt skick.

Däremot ställer jag mig mot:

1. Att två nya byggnader ska upp, det kommer att bli en kraftig förtätning som inte är rimlig eller för den delen trevlig.

2. Att det ska vara 5 våningar är mot den byggpraxis som är i området. I Kruthornets närområde är den högsta byggnaden 4 våningar. Det vore konstigt att inte hålla sig till den byggstandarden alla övriga bostäder i närheten hållit sig till.

Mitt förslag:



Istället för den kraftiga förtätningen som blir av den bortre byggnaden föreslås istället en trevlig park med grillplats, lekplats osv för att skapa ett fint och tryggt område.

Den byggnaden som uppförs håller sig till den byggstandard som finns i området, dvs maximalt 4 våningar.

Kommentar

Se kommentar till Yttrande 1.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 3

Ni har inte planerat några parkeringsplatser? Det är redan väl fyllt på dom platser som finns på gatan. Vart ska dom boende parkera? Vart skall deras gäster parkera? Den billösa utopin är inte här ännu.

Kommentar

Planförslaget möjliggör för ett underjordiskt garage där de boende samt gäster ska kunna parkera.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 4

Hej!

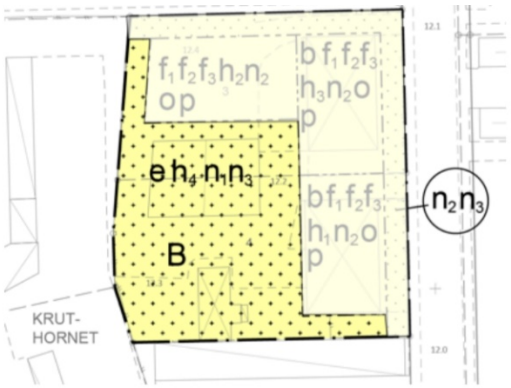
Fråga angående:
Kruthornet 3 och 4 – samrådshandling

Visst känner ni till att gatuvyer och flygvyer misstämmer mot vad ni har beskrivit avseende högsta nockhöjd för huskropparna.

h3 är ritad i norr.. där skulle det då vara 16m maximal nockhöjd.

Om så inte är fallet, och man utgår från gatuvyn ni bifogat längre ned i dokumentet, då fungerar inte alternativet högsta nockhöjd 22m då det skulle bli betydande skuggning mot husen i väst samtidigt ser ju huskropparna på det viset ni beskrivit det inte ut att passa in speciellt bra i granskapet, då pga att h2 22m med anknytning mot h3 16m, skulle innebära att man rakt i väst får stirra in i en gavelvägg?

Min fråga, vad gäller?
Är huskropp h3 enligt bilden nedan och gäller höjden 16m?



Utklipp från plankarta, korsmark.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – *Högsta nockhöjd är 19 meter*. Höjden på byggnaden m planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maxir påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbil byggnad i fem våningar kan uppföras. Intrånget i stadsbilde tilltänkt byggnad inte skuggar omgivande bebyggelse i den utgöra en olägenhet eller påverka omgivningen negativt. H nedtrappning mot lägre bebyggelse i väster. Regleringen sk

h_2 – *Högsta nockhöjd är 22 meter*. Höjden på byggnaden m planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maxir påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbil byggnad i sex våningar kan uppföras. Intrånget i stadsbilde tilltänkt byggnad inte skuggar omgivande bebyggelse i den utgöra en olägenhet eller påverka omgivningen negativt. H markera gatan och dess korsning i en central del av Haga d GC-stråk och där kommande utveckling längs gamla E4/Ha exploatering. Vidare syftar bestämmelsen till ett mer effek Exploateringen bedöms även bidra till mer liv och rörelse p stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_3 – *Högsta nockhöjd är 16 meter*. Höjden på byggnaden m planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maxir anpassning till närliggande bebyggelse. Höjden möjliggör f

Korrigering och tillägg:

Hej,

Får jag be om en korrigering.

Jag har också skrivit fel ser jag. Läs öst där det står väst.

Och ett tillägg.

Övriga hus i området är ju bara max 4 våningar, varför kan man inte hålla sig till det? Så området förblir någorlunda i samspel.

Kommentar
De beskrivna höjderna har blivit fel i planbeskrivningen. Regleringen i plankartan är korrekt. Kommunen har justerat detta.

Angående bebyggelsens höjder – se kommentar till Yttrande 1.

Byggnaderna i väster skuggas en stund på morgonen och förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 5

Kommer inte att beröras förutom vid byggtiden.

Kommentar
Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 6

Synpunkter på Kruthornet 3 och 4. Höjd på byggnad: Beskrivs som acceptabelt och inte skapa olägenheter eller påverka omgivningen negativt. Jag har svårt att se att det inte ska påverka husen mittemot negativt, där det redan i dag är svårt för solen att nå husen. Detta kommer att påverka nu även de översta våningarna. Tappar också den lilla utsikt vi har med lite grönt i bakgrunden. Det beskrivs som en önskan om mer liv och rörelse på platsen. Från att ha varit 21 lägenheter till 53 lägenheter är det en avsevärd ökning. Det kommer bli mer liv och rörelse. Direkt i anknytning till husen finns en förskola som är anpassade för barn i 1-5 års ålder med hörselnedsättning. Med mer trafik, mer folk i rörelse blir det inte ett tryggt område för dessa invånare. Dessutom kommer parkeringssituationen påverkas. Det beskrivs att man ska bygga så att det finns plats för bilparkering men även att man ska stimulera till minskat bilanvändande. Likt exemplet Kvarnvägen i Umeå så har det blivit kaotiskt med justparkeringssituation och det är trångt på gatan. Det är redan trångt idag efter gatan och många bilar som finns parkerade efter Norra Majorsgsatan. Hur ska man ta hänsyn till detta och bygga bort detta? Det kommer inte att vara tillräckligt med parkeringsmöjligheter under huset om man nu ska bygga för att försvåra att ha bil. Det fungerar inte så, det är inte det som påverkar om vi har bil eller inte här i Västerbotten. Det beskrivs också initialt att det inte finns så mycket grönområden/lekparker etc på Haga och att byggnaden inte kommer att bidra med detta. Hur är det tänkt med det? Med mer än dubbelt så många lägenheter kommer det att bli ett ökat behov för ev

barnfamiljer. Till sist med ökat antal invånare blir det ökad biltrafik. Redan idag är det svårt att ta sig ut på Hissjövägen och det är trångt att ta sig in på Norra Majorsgatan. Eftersom det dessutom är ett busstop alldeles i nära anslutning blir det ofta stockning av trafik eftersom bussarna stannar där. Ytterligare en faktor så kommer det att bli stor påverkan på vardagsliv, hälsa och säkerhet under perioden som det byggs som minst kommer att pågå under 5 år. Det är påverkan för oss som bor här men även förskola och skola som finns i direkt anslutning. Jag vill protestera mot detta bygge.

Kommentar
Byggnaderna lokaliserade öst och sydöst om planområdet skuggas under vissa datum och tidpunkter något av de nya byggrätterna på eftermiddagen. Byggnaderna i väster skuggas en stund på morgonen. Förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Grönytor är av stor vikt i ett växande Umeå men i detta läge prioriteras bostäder. Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare och behovet av bostäder är då stort. Befintliga grönytor inom Haga bedöms kunna användas av nya boende på fastigheterna.

Parkering för boende inom fastigheten planeras inrymmas i ett underjordiskt garage under fastigheterna Kruthornet 3 och 4. Den tillkommande trafiken bedöms inte öka i så stor omfattning att framkomligheten eller trafiksäkerheten påverkas avsevärt.

Gällande störningar under byggnationstiden är exploatören skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i detaljplanen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 7

Det här är extremt barntätt område med förskola, skola och bostadsområde i direkt anslutning till hus- och garageplanerna. Det är redan nog så osäkert område med trafiken. En ökad trafik här längs vår gata kommer göra området osäkrare. Inte ett enda farthinder eller ens övergångsställen finns på norra majorsgatan och det MÅSTE tillsättas flera sådana i ett utökat bygge på max fyra våningar. Växtligheten i vårat område på brf trumpeten och värdet på våra bostäder kommer påverkas enormt negativt av att solljuset dessutom minskas. Haga är ett av få områden som har kvar en standard som nuläget och så många våningar som planeras passar inte in i övrig arkitektur i området.

Kommentar
Den tillkommande trafiken bedöms inte öka i någon större omfattning och därmed bedöms inte framkomligheten eller trafiksäkerheten påverkas avsevärt. Farthinder eller övergångsställen regleras inte i en detaljplan.

Kommunens bedömning är att den reglerade höjden inte skuggar annan bostadsbebyggelse så att det kan anses vara en betydande olägenhet. Värde på fastigheter är inget som hanteras i en detaljplan. En förtätning i detta centrala läge bedöms vara något som kan förväntas i ett växande Umeå.

Angående byggnadernas höjder - se kommentar till Yttrande 1.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 8

Vi är sakägare och boende i direkt anslutning till planområdet och vill härmed framföra invändningar mot detaljplaneförslaget i dess nuvarande utformning. Den föreslagna exploateringen innebär en betydande ökning av antalet bostäder, från cirka 21 till omkring 53 lägenheter, vilket ofrånkomligen leder till en ökad trafikbelastning i området.
Planområdet ligger i direkt anslutning till både förskola och skola, där barn rör sig dagligen. Den ökade biltrafiken medför enligt vår bedömning en påtaglig risk för försämrad trafiksäkerhet och en oacceptabel ökning av otryggheten för oskyddade trafikanter. Vidare bedömer vi att den ökade exploateringsgraden kommer att leda till högre bullernivåer och en försämrad boendemiljö, i strid med kraven i plan- och bygglagen om att mark ska vara lämplig för avsett ändamål med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Den planerade bebyggelsen om 4–6 våningar avviker tydligt från områdets befintliga småskaliga karaktär och innebär en väsentlig förändring av stadsbilden. Även om planen anger att påverkan inte anses betydande, delar vi inte denna bedömning. Mot bakgrund av ovanstående anser vi att planförslaget inte i tillräcklig utsträckning beaktar konsekvenserna för trafiksäkerhet, närmiljö och områdets karaktär. Vi motsätter oss därför detaljplanen i dess nuvarande form och anser att den bör omarbetas.

Kommentar
Den tillkommande trafiken bedöms inte öka i någon större omfattning och därmed bedöms inte framkomligheten, buller eller trafiksäkerheten påverkas avsevärt.

Angående byggnadernas höjder - se kommentar till Yttrande 1.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 9

Ärende: Trafiksäkerhet, miljö och framkomlighet på Norra Majorsgatan och angränsande områden Jag vill uppmärksamma kommunen på flera allvarliga trafiksäkerhetsproblem på Norra Majorsgatan och i dess närmiljö. Situationen påverkar både boende, gående, cyklister och bilister, och jag anser att åtgärder behöver vidtas skyndsamt. 1. Hög trafikbelastning och bristande säkerhet för boende Norra Majorsgatan är i dagsläget mycket hårt trafikerad. På flera sträckor skiljs bostädernas uteplatser från körbanan endast av en smal trottoar. Trottoaren används dessutom frekvent av cyklister. Bilar och A-traktorer parkerar på båda sidor av gatan vilket gör det omöjligt för övriga bilister att mötas längs dessa sträckor. Trots att hastighetsbegränsningen är 30 km/h kör många fordon betydligt fortare än så. 2. Allvarliga hastighetsöverträdelser på Hissjövägen Längs Hissjövägen gäller 30 km/h mellan kl. 07.00 och 18.00 vid passagen förbi Norra Majorsgatan. Genom att mäta tid och sträcka har jag vid flera tillfällen konstaterat fordon som färdas i 90–100 km/h. Detta utgör en betydande risk för både boende och oskyddade trafikanter. 3. Farliga svängmoment vid infarten till Norra Majorsgatan Fordon som svänger vänster från Hissjövägen in på Norra Majorsgatan genar ofta in i mötande körfält. Här behövs en refug eller annan fysisk avgränsning för att förhindra felaktiga körlinjer och minska risken för kollisioner. 4. Möjlighet till omledning av skoltrafik Det finns goda möjligheter att leda transporter till och från Hagaskolan via den stora parkeringen på baksidan av skolan, med infart från Sandaparken. Där finns både lastbrygga och ingångar till skollokalerna. För hämtning och lämning av elever finns dessutom en taxi- och bussplats mellan Utmarksvägen och Stenmarksvägen, med gångbana direkt till skolan. Detta skulle avlasta Norra Majorsgatan avsevärt. 5. Otillåten trafik genom gång- och cykelbana Vid övergången mellan Norra Majorsgatan och Utmarksvägen finns en skylt om återvändsgränd. Trots detta kör fordon in och ut via gång- och cykelbanan mot Sandaparken, vilket skapar en direkt fara för gående och cyklister. Begärda åtgärder Jag önskar att kommunen: utreder trafiksituationen på Norra Majorsgatan och Hissjövägen överväger fysiska åtgärder såsom exempelvis refug vid infarten från Hissjövägen. ser över parkeringssituationen för att förbättra framkomlighet och säkerhet utreder möjligheten att leda skoltrafik via alternativa infarter vidtar åtgärder för att förhindra otillåten trafik på gång- och cykelbanor Jag ser fram emot återkoppling och hoppas att dessa frågor prioriteras för att förbättra tryggheten i området. Behoven finns redan idag och i händelse av fler lägenheter på kruthornet 3 och 4 en absolut nödvändighet.

Kommentar

Den tillkommande trafiken bedöms inte öka i någon större omfattning och därmed bedöms inte framkomligheten, buller eller trafiksäkerheten påverkas avsevärt. Angående era synpunkter kring parkering på gatan, otillåten körning o.s.v. så hänvisar vi till avdelningen Gator- och Parker då dessa frågor inte hanteras i detaljplan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 10

Till: Byggnadsnämnden, Umeå kommun

Undertecknad, i egenskap av företrädare för fastigheten **Hornet 8** önskar härmed framföra formella invändningar mot det föreslagna byggprojektet på grannfastigheten **Kruthornet 3o4.**

Vi motsätter oss projektet i dess nuvarande utformning med hänvisning till nedanstående punkter och lagrum.

1. Avvikelse från områdets karaktär och gällande planbestämmelser
Det planerade huset om 6 våningar plus vindsvåning innebär en betydande avvikelse från områdets enhetliga karaktär. Den nuvarande bebyggelsen på Haga består uteslutande av hus med 3–4 våningar, vilket också harmonierar med gällande planbestämmelser.

- **Lagrum:** Enligt **Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 §** ska bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. En byggnad som nästan dubblerar höjden mot omgivningen strider mot kravet på anpassning till befintlig miljö.

2. Ökad översvämningsrisk och belastning på Djupbäcken

Haga är ett område där översvämningsrisken redan idag är påtaglig. Ledningsnätet och Djupbäcken är hårt belastade vid kraftig nederbörd. Den föreslagna förtätningen innebär att en betydande del av markytan omvandlas till hårdgjorda ytor.

Detta medför att:

- Mindre mängder vatten kan infiltreras naturligt i marken.
- Större mängder dagvatten rör sig ovan mark, vilket ökar risken för översvämningar i områdets låglänta delar.
- Ytterligare belastning läggs på ett redan kritiskt belastat system, vilket hotar befintliga fastigheters källare och grundläggning.
- **Lagrum:** Enligt **PBL 2 kap. 5 §** ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till risken för översvämning och erosion. Att godkänna ytterligare exploatering utan att säkerställa dagvattenhanteringen i hela avrinningsområdet vore i strid med försiktighetsprinciper

3. Betydande olägenhet: Skuggbildning och förlorat solljus

Byggnadshöjden kommer att medföra att vår fastighet skuggas under en stor del av året. Särskilt drabbade är lägenheternas balkonger, som blivit en viktig oas för många boende. Förlusten av direkt solljus innebär en drastisk försämring av boendemiljön.

- **Lagrum:** Enligt **PBL 2 kap. 9 §** får åtgärder inte medföra en "betydande olägenhet" för grannskapet. Att förlora allt solljus på uteplatser och balkonger i ett område som annars är lågt bebyggt anses i praxis vara en sådan betydande olägenhet.

4. Trafiksäkerhet och ekonomisk värdeminskning

En ökning till 6 våningsplan medför en kraftig förtätning som genererar väsentligt ökad trafikpå lokalgator som inte är dimensionerade för detta. Dessutom medför den förlorade livskvaliteten (skugga, ökad insyn och trafikbuller) att våra lägenheter sjunker avsevärt i marknadsvärde.

- Ökad trafik påverkar trafiksäkerheten för skolbarn och andra.
- Parkeringssituationen är redan idag en svårighet.
- Vintertid är snöröjningen och snöupplag utmanande, trottoarerna blir sällan plogade vilket ökar risken i trafiken.

4. Risk för fastighetsskador vid markarbeten och pålning

Då det föreslagna projektet omfattar en betydligt större och tyngre byggnad än vad som är standard i området, förutser vi omfattande markarbeten. Om projektet kräver pålning eller djupgrundläggning finns en påtaglig oro för vibrationsskador på vår fastighet.

- **Vibrationskänslighet:** Vår fastighet och dess källarkonstruktion är av äldre datum och är inte dimensionerad för att motstå de kraftiga vibrationer som pålning till fast berg eller tätare jordlager innebär.
- **Sättningsrisk:** Förändringar i grundvattennivån vid schaktning eller störningar i marklagren vid pålning kan leda till sättningsskador som är oåterkalleliga och kostsamma.
- **Lagrum:** Enligt **PBL 2 kap. 9 §** ska bebyggelse utformas så att den inte innebär risk för skada på omgivande fastigheter. Vidare har fastighetsägaren enligt **Miljöbalken (1998:808) 32 kap.** ett strikt ansvar för skador som uppkommer genom sprängning, pålning eller andra grundläggningsarbeten som orsakar vibrationer.

Sammanfattning och yrkande
Vi anser att projektet innebär en oacceptabel risk för både miljö (översvämning) och boendekvalitet. Vi yrkar därför på:

1. Att bygglovet/planändringen **avslås** i sin nuvarande form.
2. Att en fördjupad **dagvattenutredning** genomförs som tar hänsyn till Djupbäckens nuvarande kapacitet och kumulativa effekter av förtätning på Haga.
3. Att en fullständig **geoteknisk riskanalys** upprättas, inklusive en besiktning av vår fastighet (statusbesiktning) före eventuellt byggstart, samt att vibrationsmätare installeras vid alla tyngre markarbeten.
4. Att byggnadshöjden reduceras till maximalt 4 våningar för att harmonisera med Haga-områdets karaktär, minska markbelastningen och minimera skuggpåverkan.

Vi emotser bekräftelse på att detta yttrande har mottagits och diarieförts i ärendet.

Kommentar
Kommunen bedömer att en högre bebyggelse än befintliga omgivningens skala är lämplig bland annat utifrån att kommunen på sikt planerar för en ombyggnation av Västra Esplanaden som då kommer få en mer stadsmässig karaktär. En anpassning till området behöver inte betyda att nuvarande höjder hålls, men att anpassningar har gjorts till området i stort. I detta fall har anpassningar gjorts genom markering av Norra Majorsgatan, sadeltak och en höjd som förhåller sig till omkringliggande bebyggelse med en upptrappning mot nordöstra hörnet. Bedömningen är att planförslaget följer de intentioner som Fördjupning för Umeå (FÖP) betonar, att tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras inom denna radie. Föreslagen skala skiljer sig något från skalan på omgivande bebyggelse för att kunna möjliggöra en förtätning i detta centrala läge av staden.

Idag består fastighetens gårdsmark mestadels av hårt packat grus och därför antas inte flödena öka mer än marginellt. Reglering av fördröjning av vatten inom planområdet bedöms därmed inte anses nödvändigt. I detta fall bedöms andelen hårdgjord yta bli likvärdig nuvarande förhållanden eftersom stora delar av planområdet idag är grus som med tiden har packats hårt.

Kommunen har gjort bedömningen att gårdsytan som består av grus är hårt packad och att avrinningen därför inte bör öka avsevärt efter exploatering. Markens genomsläpplighet är enligt SGU låg. Förtydligande kring detta har kompletterats i planbeskrivningen.

Kommunen har ett övergripande ansvar att åtgärda översvämningsrisker på Haga, ett arbete som pågår. Eftersom mycket av problematiken är kopplat till Djupbäcken så har kommunen belyst olika åtgärder som planeras

angående detta. Åtgärderna i förstudien bedöms tillsammans kunna avhjälpa översvämningar på Haga i stort.

Byggnadernas fasad på fastigheten Hornet 8 skuggas något av nya byggrätterna på eftermiddagen under viss tidpunkt och del av året. Uteplatser på fastigheten baksida påverkas inte alls. Förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning och insyn. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Den tillkommande trafiken bedöms inte öka i någon större omfattning och därmed bedöms inte framkomligheten, buller eller trafiksäkerheten påverkas avsevärt. Parkering är tänkt att inrymmas på befintlig fastighet i form av underjordiskt garage.

Marknadsvärdet på byggnader är inget som hanteras i detaljplan. En förtätning i detta centrala läge är något som kan förväntas i ett växande Umeå.

Gällande vibrationer och sättningsrisk är exploatören skyldig att erhålla den information och vidta de säkerhetsåtgärder som krävs för att inte orsaka skador på närliggande bebyggelse. Detta gäller vid alla byggnationer och är inget som regleras i detaljplanen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 11

1. Planbeskedet daterat 2021-06-16: den bild som framgår på sida 4 motsäger jag mig helt. Det skulle bli ett ghetto och alldeles för trångt för någon som helst livskvalitet, varken för de nya lägenheterna eller befintliga. 2. Jag uppfattar att det är fel värden angivet för höjd i er Planbeskrivning (s.11) i förhållande till principbilderna under Stads- och landskapsbild
från sida 34 och Plankartan. Har ni ens kontrollerat värdena? 3. Jag är inte emot nybyggen. MEN jag är emot att det planeras för att byggas så högt. Nuvarande södra huskropp är två våningar, det kan det förbli! Jag valde att köpa min lägenhet för lite drygt 10 år sedan för att det var öppet i östlig riktning med bra avstånd till grannhuset och bra ljusinsläpp mot samtliga mina fönster och balkong. Era planer med fyra våningar kommer i
stort dubbla höjden på de nya byggnaderna. Jag motsäger fyra våningar! Det kan förbli två med anledning av: - ljusinsläpp kommer att bli avsevärt mindre. Solen försvinner ca kl 12 runt huset, ett högre nybygge kommer avsevärt att minska min möjlighet att se solen. När solen är som lägst under vintern har Umeå ca 4,25 timmars solljus, dubblas höjden på grannhuset beräknar jag att jag kommer att tappa ca 25% av den tiden, om jag över huvudtaget kommer se solen dvs. Morgonsolen är den enda jag har möjlighet att få in i lägenheten, ta inte bort det. - även om det i dagsläget "bara" är parkeringar mellan lägenhetshusen så bidrar det med

luftighet och utrymme mellan byggnaderna vilket ger mig trevnad. Det tror jag gäller för övriga på våning 1 också. - det kommer att bli avsevärt mer insyn i min lägenhet. Det är inte bekvämt och gäller sannolikt för övriga också. – med ovan befarar jag även att er förtätning av byggnader kommer att minska värdet på min bostad, vilket jag inte är trygg i eller nöjd med. - mitt förslag är att: håll den södra huskroppen till två våningar. 4. Stadsutvecklingsprogrammet som presenteras i underlaget är jag väldigt tveksam till. Vad är självändamålet i det? Ni skriver bla de nya bostäderna/boende "Stödjer verksamheter". Affärer i centrum slår igen löpande. Ska fler boende vara svaret på det, eller någon annan planering? 5. Jag tycker att Umeå ska expandera UTÅT mot angränsande byar, inte upp och inåt. Jag tycker att det förstör bilden av staden och skriker mindervärdeskomplex att man vill vara en Stor storstad eller betongdjungel, det är inte identiteten av stan. Den har varit och bör vara semilantlig. Övrigt: - Upprepade gånger anges underjordiska garage som nån form av frälsning för förtätning och möjlighet till lekområden för barn, men det parkeringarna har och än så länge ger är en luftighet och öppenhet till stan (utrymmet mellan byggnader behöver behållas). Att det inte är så tätt och trångt. Ni har byggt igen kajen med Väven och stält ett badhus i centrum, redan räcker inte det? - Under Social konsekvensanalys står det: "förhöjd upplevelse av trygghet" i samband med nybygge. Jag vill betona upplevelse för: i realiteten blir det en husfasad - inte en övervakning. Det var ingen som stoppade att carporten utanför mig sattes i brand, det upptäcktes efter att skadan skett. Så att det anges som något positivt är bara skenheligt. Om ni ska bygga nytt: bygg södra huskroppen max till två våningar (16m).

Kommentar
Illustrationen i planbeskedet är inte vad som regleras i förlaget till detaljplan. För att se nu gällande planförslag - se plankarta och planbeskrivning.

De reglerade höjderna i planbeskrivningen för samrådet på sida 11 är felaktiga och har justerats till granskningen.

Angående byggnadernas höjder - se kommentar till Yttrande 1.

Marknadsvärdet på byggnader är inget som hanteras i detaljplan. En förtätning i detta centrala läge är något som kan förväntas i ett växande Umeå. Förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning och ökad insyn. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs.

Umeå kommuns vision är att växa till 200 000 invånare senast år 2050. Umeå kommuns översiktsplan är antagen av Kommunfullmäktige, vilket är den övergripande utvecklingen som vi arbetar mot. För att göra ambitionerna i översiktsplanen möjliga behöver staden förtätas, varpå det planeras för bostäder i centrala lägen.

Fler människor på en plats innebär inte automatiskt att upplevelsen av trygghet ökar. Däremot kan en högre närvaro av människor bidra till en ökad känsla av trygghet, eftersom andra personers närvaro kan minska upplevelsen av att vara ensam eller utsatt.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget

YTTRANDE 12

Till: Umeå kommun, Detaljplanering
Ärende: Samrådsyttrande gällande detaljplan för Kruthornet 3 och 4, Haga
Diarienummer: BN-2021/00854

Undertecknade boende i bostadsrättsföreningen Trumpeten, belägen på fastigheten Hornet 9 lämnar härmed synpunkter på rubricerat förslag, i egenskap av direkt berörd granne och sakägare. Vi motsätter oss de föreslagna byggnadshöjderna h1 (19 m) och h2 (22 m) och kräver att exploateringen begränsas för att undvika betydande olägenhet för vår fastighet.

Synpunkter och motivering

1. Oskälig påverkan på ljusförhållanden
Enligt planbeskrivningen bedömer kommunen att intrånget i stadsbilden är acceptabelt och att skuggningen inte utgör en olägenhet. Vi delar inte denna bedömning.

Vår fastighet, Hornet 9, har sina huvudsakliga vistelseytor, i form av balkonger och vardagsrum med stora fönsterpartier, vända i ett utpräglat västerläge mot Norra Majorsgatan. Detta innebär att vår primära tillgång till direkt solljus på dessa ytor sker under eftermiddags-och kvällstid.

Den nuvarande bebyggelsen på Kruthornet 3 och 4 består av fristående huskroppar. Detta gör att solljus idag passerar mellan husen och når vår fastighet. Att ersätta dessa med en sammanhängande byggnadskropp i L-form, som dessutom föreslås bli 5–6 våningar hög (h1/h2), skapar en massiv barriär.

Vi finner det mycket anmärkningsvärt att kommunens skugganalys avslutas redan kl. 15:00 för vår- och höstdagjämning. Att kvällstiderna helt utelämnats innebär att den faktiska påverkan på vår boendemiljö i västerläge under stora delar av året inte har utretts. Vid kl. 15:00 har solen ännu inte nått det läge i väster där den ger som mest ljus till vår fasad. En byggnadshöjd på upp till 22 meter direkt i västerläge kommer därmed att effektivt skugga våra balkonger och vardagsrum under de timmar de används som mest.

Förslaget innebär en omfattande förtätning jämfört med gällande detaljplan som endast medger två våningar. Det nya förslaget innebär i praktiken en fördubbling av den faktiska byggnadshöjden och en total utfyllnad av de ljusinsläpp som finns idag. Detta kommer att eliminera direkt solljus för de boende på nedre plan under betydande delar av dagen. Denna förlust av ljusinsläpp begränsas dock inte enbart till nedre plan – även boende på högre kommer att få sin boendemiljö kraftigt försämrad genom ökad skuggning och minskat himmelsljus. För de mest utsatta lägenheterna innebär förslaget att direkt solljus i princip upphör, vilket vi anser utgör en betydande olägenhet enligt Plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av ovanstående brister i beslutsunderlaget kräver vi att en fördjupad och mer detaljerad skugganalys redovisas, som specifikt studerar påverkan på våra fönster och balkonger. Våra specifika krav kring detta återfinns under rubriken Yrkande.

2. Bristande anpassning till stadsbilden

I planens syfte står att tillkommande bebyggelse ska anpassas till utformningen längs Norra Majorsgatan. Haga präglas i stora delar av en lägre och mer öppen skala. Att tillåta 22 meters nockhöjd (h2) är en omfattande förtätning som inte harmoniserar med den direkta närmiljön, utan snarare avviker från dess karaktär.
Vid tidigare byggnationer i området har en gräns på 4 våningar respekterats för att bibehålla stadsdelens karaktär. Vi anser att 4 våningar bör vara den absoluta maxhöjden även för detta projekt.

3. Tekniska invändningar och höjdsättning

Vi noterar bestämmelsen n3, att bjälklag ska höjdsättas så att markytan ansluter till omgivande marknivå. Det är kritiskt för oss att detta efterlevs strikt så att det underjordiska garaget inte medför att den faktiska byggnadshöjden blir ännu högre än de angivna 19/22 meterna i förhållande till våra lägenheter.

Yrkande

Vi, undertecknade boende i Brf Trumpeten, yrkar på:
● Att de maximala nockhöjderna för h1 och h2 sänks till en nivå som motsvarar högst fyra våningar.
● Att byggnaden på Kruthornet 3 och 4 inte tillåts bli en helt sluten L-form. Planen måste ställa krav på ljusgenomsläpp eller uppbrytning av byggnadsvolymen (t.ex. genom en lägre länkbyggnad eller ett fysiskt mellanrum) för att bevara de solljuspassager som finns idag.
● Att en fördjupad skugganalys tas fram som specifikt redovisar påverkan på fasad, fönster och balkonger för Norra Majorsgatan. Analysen måste:
○ Kompletteras med studier för kl. 17:00 och 19:00 för samtliga redovisade datum för att visa den faktiska påverkan på vår boendemiljö i västerläge.
○ Inkludera ett alternativt förslag med en bebyggelse som har lägre höjd (4 våningar) och bruten byggnadskropp.
○ Innehålla ett skuggdiagram för befintlig bebyggelse vid samtliga angivna

klockslag för att tydliggöra skillnaden mellan dagens situation och den föreslagna exploateringen.

Härmed lämnas detta yttrande med stöd av bifogad namnlista från föreningens medlemmar.

Kommentar
Byggnadernas fasad på Norra Majorsgatan östra sida skuggas något av nya byggrätterna på eftermiddagen vissa tidpunkter och datum på året. Kommunen har kompletterat skuggstudien med klockslaget 18:00 på fler valda datum. Kommunens bedömning är att den reglerade höjden inte skuggar annan bostadsbebyggelse eller utemiljö så att det kan anses vara en betydande olägenhet.

Gården kan komma att höjas upp något, till exempel för att byggas ihop med befintliga källarplanen. Bestämmelsen om att bjälklag ska höjdsättas så att markytan ansluter till omgivande marknivå (nu ändrad till ”Bjälklag ska höjdsättas så att markytan ansluter till omgivande marknivå vid användningsgräns”) syftar till att säkerställa att det underjordiska garaget inte bidrar till att marknivån höjs upp avsevärt på fastigheterna och att en ev. upphöjning ansluter utan skarp övergång till omkringliggande mark och på så vis avviker från omgivningens karaktär.

Angående höjder och anpassning – se kommentar till Yttrande 1.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget

YTTRANDE 13

1. Omfattande skuggning av befintlig bebyggnad på Norra Majorsgatan Detaljplanens föreslagna byggnadshöjder innebär till skillnad från vad som presenteras i underlaget en mycket betydande försämring av solläget på den fasad som vetter mot föreslagen byggnation åt väst. Under eftermiddagens timmar då dessa ytor i huvudsak nyttjas innebär
föreslagna byggnadshöjder på både 16, 19 och 22 meter betydande försämring av tillgången till ljus. I det material som presenteras framstår det som att tydliga försämringar av ljustillgång blir en realitet med föreslagen detaljplan. En tydligare skuggstudie ger möjligheten att på ett bättre sätt förhålla sig till detaljplanen som i sin nuvarande form får anses vara bristfällig och inte tillräcklig för att ge en rättvisande bild för mig som intressent. Utifrån presenterat material kan jag inte annat än motsätta mig detaljplanen i sin befintliga form då denna påverkan vara sig kan anses vara tydligt redovisad eller anses som begränsad. Att studien endast ger en överblicksbild och inte särskild redovisar påverkan i det vertikala planet späder ytterligare på känslan av dess otydlighet och ger mig bristande möjlighet att förhålla mig till detaljplanens påverkan. Förslag på förändringar i detaljplan kan endast tas ställning till vid en mer utförligt genomförd skuggstudie, i dess befintliga form yrkar jag på omarbetning och om efter

dessa applicerbart förändring av detaljplanen till en form där påverkan på befintlig byggnation begränsas. 2. Anpassning till befintlig stadsbild Att betrakta föreslagna byggnadshöjder på 19 och 22 meter som anpassade till rådande stadsbild kan inte anses gällande. En sådan byggnadshöjd sticker tydligt ut från befintlig sådan på omkringliggande fastigheter. Stadsdelen i sin helhet har en påtaglig avsaknad av liknande byggnadshöjder och i närområdet lyser dem sannerligen med sin frånvaro. I sin helhet önskar jag förtydliganden kring förändrade skuggförhållanden samt ett väl utvecklat resonemang kring hur föreslagna byggnadshöjder kan anses harmonisera med rådande stadsbild. Underlaget ger mig inte möjligheten att på ett rättvist sätt utnyttja min demokratiska kraft att påverka detaljplanen i mitt närområde. Mina åsikter kan givetvis rediveras vid ytterligare förtydliganden eller justeringar i rådande detaljplan. Kvarstår dessa frågetecken eller om fler sådana framkommer framgent önskar jag informeras om ert resonemang och ha möjligheten att framföra ytterligare synpunkter.

Kommentar
Förslaget kommer leda till en viss ökad skuggning och insyn. Kommunens bedömning är att detta är en förändring som är att räkna med i ett sådant relativt centralt läge som planområdet utgör och att förändringarna inte är så betydande att de innebär en betydande olägenhet för de som berörs. Kommunen anser att skuggstudien är tillräcklig i sitt nuvarande utförande men kompletterar den med ytterligare kvällstid vid vårdagsjämning och höstdagsjämning.

Ang. höjd och anpassning – se kommentar till Yttrande 1.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna har ändrats på följande punkter:

Plankartan

- En bestämmelse om totalhöjd från angivet nollplan har lagts till.
- En reglering om entréer mot öster har ersatt bestämmelse om genomgående entréer.
- Placeringsbestämmelserna är förtydligade.
- Ett förtydligande om att sadeltak gäller för huvudbyggnader.
- Största bruttoarea för komplementbyggnader har minskat från 210 kvm till 200 kvm.
- Utkragande byggnadsdelar tillåts på prickmark.
- Bestämmelsen om att bjälklag ska höjdsättas så att markytan ansluter till omgivande marknivå har förtydligats med att detta gäller mot användningsgräns.

- Andra anläggningar än byggnader ovan mark tillåts på korsmark för att inrymma staket, mur och altan.

Planbeskrivningen

- En justering angående korrekt gällande detaljplan har lagts till.
- Höjder för byggrätterna korrigeras på den sida där höjderna var felaktiga i planbeskrivningen under samrådet.
- Illustrationer har kompletterats.
- Skuggstudien har utökats med klockslaget 18:00 och finns nu med vid samtliga valda datum.
- En skrivelse som anger att den gällande tomtindelningen upphävs har lagts till.
- Information om riksintresse flyghinder har lagts till.
- Justering av möjlig BTA för bostäder har lagts till.
- En skrivelse om angöringsficka för sopbil har lagts till.
- Hänvisning till senast gällande övergripande kommunal bullerkartering har uppdaterats.
- Förväntat antal parkeringar är uppdaterade p.g.a. ny antagen mobilitetsnorm.
- Redaktionella ändringar.

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2026