

**Detaljplan för fastigheten
Ersboda 2:1 m.fl.
inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Ersboda 2:1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla området med bostäder och centrumskapande verksamheter. Bebyggelse ska utföras med stadsmässighet och överbrygga avståndet mellan befintligt bostadsområde i norr och det externa handelsområdet söder och väster om planområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för boende och service i området samt ett gatunät som främjar fotgängare och cyklister. Planen avser att säkerställa ytor som fördröjer dagvatten på grönytor längs gator och i park.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-20 till 2025-03-13. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-02-13. 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 (MKN) enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
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 planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla området med bostäder och centrumskapande verksamheter. Bebyggelse ska utföras med stadsmässighet och överbrygga avståndet mellan befintligt bostadsområde i norr och det externa handelsområdet söder och väster om planområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för boende i området att leva och resa hållbart genom närhet till service och goda kollektivtrafikförbindelser samt ett gatunät som främjar fotgängare och cyklister. Planen avser att säkerställa ytor som fördröjer dagvatten på grönytor längs gator och i park.

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

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Bedömningen förutsätter att de synpunkter avseende buller som framgår nedan inarbetas i detaljplanen.

Buller

Kommunen planerar att medge byggrätt inom del av fastigheterna där vägtrafikbuller, enligt den bifogade bullerkartan, överskrider riktvärdet 60 dBA från trafiken. Eftersom riktvärdena överskrids krävs att en bullerutredning bifogas planbeskrivningen. Utredningen behöver redovisa beräknade bullervärden från nuvarande och framtida trafik, såväl omgivningsbuller vid fasad som vid eventuell uteplats.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

MKN vatten

I planbeskrivningen anges att "Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status". I sammanhanget behövs en motivering till bedömningen, vilken bör kunna hämtas från det underlag som redan är framtaget.

Det är angeläget att dagvattenflödet till Tavelån och Tavlefyjärden inte bidrar till en ökning av framför allt näringsämnen. Det är därför viktigt att när så är möjligt utveckla utformningen av dagvattenlösningar som bidrar till en rening av dagvattnet. Detta lyfts även fram i dagvattenutredningen där

man skriver att "Utformning av dagvattenlösningar som gynnar reningsförhållanden bör utvecklas vidare inför projekteringsfasen.", vilket Länsstyrelsen håller med om. Även vid utformning av närliggande parkmark bör detta beaktas.

Översvämningsrisk

Det har i samband med detaljplanering av området tagits fram en dagvattenutredning och ett kompletterande PM. Dessa utgör ett värdefullt underlag som även kan vara till nytta vid framtida exploateringar inom avrinningsområdet. Dessa utredningar har dock studerat en större exploatering än vad som nu är aktuellt samt studerat fördröjningsåtgärder för ca 1500 m³ istället för de 3000-6000 m³ som beräknades behövas för att inte den större exploateringen skulle förvärra översvämningskonsekvenserna vid ett skyfall. Detta gör det svårt att uttyda hur närområdet kommer påverkas vid ett skyfall, eftersom utredningen inte utrett de förutsättningar som planförslaget innebär. Länsstyrelsen menar att kommunen i planbeskrivningen bör beskriva och visa översiktligt vilka konsekvenserna förväntas bli för närområdet vid ett skyfall efter genomförande av planförslaget. Kommer gc-väg längs norra sidan av Cementvägen riskera att översvämmas? Kommer det gröna parkområdet öst/nordöst om planområdet att vara översvämmat längre perioder? Eller gör kommunen bedömningen att de inom parkområdet kommer att utforma tillräckliga fördröjningsytor med erforderlig dränering för att möjliggöra fördröjning, men också att ytorna torkar upp relativt snabbt? Även om Länsstyrelsen utifrån befintligt underlag håller med om kommunens bedömning att det finns goda marginaler i genomförda översvämningsberäkningar så är det inte helt tydligt hur pass översvämmat närområdet kan komma att bli vid ett skyfall, samt vilken funktion och utformning som kan förväntas framöver i parkområdet.

På sida 28-29 i planbeskrivningen går det att läsa att "Nedan visas att det med cirka 1,5 m breda och 0,5 m djupa diken klarar en avledning av erforderlig kapacitet". Om kommunen med "nedan" syftar på den nästkommande figuren (figur 11.) stämmer inte denna skrivning. Bilden är vad Länsstyrelsen förstår ett utdrag ur DHI:s översvämningskartering från 2018, vilken visar ytlig avrinning vid ett 100 årsregn utan att ha räknat med några särskilda dimensioner på diken. I det kompletterande PM:et till dagvattenutredningen har vad Länsstyrelsen förstår konsulten uppskattat behov av dimensioner på diken med översvämningskarteringen som underlag, detta illustreras dock inte annat än som dikessektioner i PM:et.

I det kompletterande PM:et till dagvattenutredningen omnämns platsobservationer från en större regnhändelse den 10 oktober 2020. Detta är bra, men svårt att dra några långtgående slutsatser ifrån när det inte framgår vilken storleksordning av regn detta avsåg.

MKN luft

Cementvägen utgör den plats i anslutning till/inom detaljplaneområdet där risken för höga halter av luftföroreningar är störst. I dagsläget är halterna

så pass låga att inga mätningar krävs (under utvärderingströskeln). Med ett mer slutet gaturum riskerar halterna av både kväveoxider och partiklar (PM10) att öka. Nya miljö kvalitetsnormer kommer börja gälla från och med 2030 men det är troligt att även dessa kan innehållas med befintlig trafik och nya byggnader längs ena sidan av vägen. En luftutredning bör övervägas om det i framtiden blir aktuellt med byggnation även på andra sidan av Cementvägen.

I planbeskrivningen nämns endast kvävedioxid som problem men partiklar (PM10) kommer sannolikt i framtiden vara den begränsande faktorn.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum omfattande 120 platser. Detta bör omnämnas i planbeskrivningen. Eftersom det beskrivs som ett alternativ att riva befintlig bebyggelse bör det framgå hur man hanterar det befintliga skyddsrummet. Om det ska avvecklas krävs särskilda skäl och ansökan om avveckling sker via MSB.

Med tanke på att detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för att anlägga ca 450 bostäder vilket i sin tur leder till ett än större antal inflyttade vore det bra om kommunen redogjorde för och beaktade behov av skyddsrum för dessa nya bostäder.

Kommentar

Planförslaget har kompletterats med en bullerutredning. Utredningen visar att delar av fasaden mot Cementvägen överstiger gällande riktvärden. Dock finns bra förutsättningar att genom bostadsutformning och planlösning ordna byggelse samt utemiljöer. Bestämmelse ” i alla bostäder som är större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot ljud-dämpad fasad om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dB(A)” tillkommer på plankartan.

Förtydligas i planbeskrivningen att detaljplanområdet ingår i verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten och det finns goda möjligheter att rena dagvatten inom planområdet innan det leds vidare.

Avsnittet om skyfall revideras.

Med enkelsidig bebyggelse längs med Cementvägen bedöms det inte vara någon risk att miljö kvalitetsnorm överskrids. Om det skulle vara aktuellt med bebyggelse på båda sidor av gatan bör luftberäkning göras.

Skyddsrum är något som ligger utanför planprocessen och därför inte kommer att tas upp i planbeskrivningen. Informationen förmedlas till fastighetsägaren.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanearbetet påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Exploatören bekostar eventuella undanflyttningsåtgärder av berörda ledningar.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inga synpunkter.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Befintligt gång- och cykelväg (huvudvägnät) utmed Cementvägen är idag välfungerande året om. I och med nya detaljplanen finns risk att dagvatten från fastigheterna vid regn eller snösmältning orsakar halka och svallis på gång- och cykelvägen. Det skulle innebära betydande olycksrisker för gående och cyklister.

I och med att förgårdsmarken mot gång- och cykelväg längs Cementvägen bara är 0,5 meter finns risk att dörrblad vid entréer når ut över gång- och cykelvägen. Gator och parker önskar att detaljplanen ställer krav på indragna entréer mot Cementvägen eller att detaljplanen på annat sätt säkerställer att dörrblad inte når ut över allmän plats.

Drift och underhåll

I planbeskrivningen bör följande text läggas till: Dagvatten utöver de vatten som leds till fastighetens dagvattenanläggning såsom infiltrationsbrunnar/växtbäddar/dagvattenmagasin ska avledas till fastighetens förbindelsepunkt och får således ej avledas över Umeå kommuns GC-banor, gator och allmän platsmark.

En gatubredd på 6,5m istället för 7,5m gör att det blir ökad underhållskostnad beroende på ett mer koncentrerat slitage i hjulspår vilket medför att man måste byta slitlagerbeläggning oftare och rännstensbrunnarnas betäckningar får kortare livslängd då hjulspåren tangerar dessa.

Park och natur

Inga synpunkter

Gator och parkers samlade yttrande

I handlingarna måste det säkerställas att dagvatten från fastigheten inte får ledas ut över Umeå kommuns gång- och cykelbanor eller gator.

Kommentar

Bedömningen är att det inte är motiverat att ställa krav på indragna entréer. Dörrblad behandlas inte i detaljplan utan hanteras i ett senare bygglovsskede. Planbeskrivningen förtydligas avseende att byggnadens funktioner ska inrymmas inom byggrätten och inte ta allmän platsmark i anspråk.

Planbeskrivningen förtydligas i enlighet med yttrandet gällande avledning av dagvatten.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Utrymningsförutsättningar

Då planförslaget möjliggör bostäder i form av flerbostadshus i tre till åtta våningar medger BBR att utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Möjligheten till utrymning med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där balkong-/fönsteröppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivå. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Uppställningsplatser för höjdfordonen behöver då anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är särskilt viktigt att uppställningsplatsernas funktion säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

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

Kommentar

Dimensionering av trapphus i händelse av brand är ett tekniskt egenskapskrav som redan är reglerat i PBL eller i annan lag, förordning eller föreskrift och ska därför inte regleras med hjälp av planbestämmelser.

Även om den aktuella fastighetens storlek och placering i förhållande till gata eller annan hårdgjord yta bör möjliggöra utrymning via uppställning

av höjdfordon, är utrymning en fråga som hanteras i en kommande bygglovsprövning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Fjärrvärme-/fjärrkylaledningar:

Inga synpunkter

Elledningar:

Umeå Energi Elnät kommer inte att godkänna planförslaget som innebär att det inte finns fastslagna ytor E-områden för nätstationer.

Då detta skapar stora problem för oss att säkerställa elförsörjning i planområdet samt det bostadsområde som den befintliga nätstationen som finns inom planen redan försörjer.

Då Umeå Kommun ställer ett magnetfältskrav på 0,2uT i årsmedelvärde så behöver man reglera vart byggrätter och nätstation ska placeras redan i plankartan för att det inte ska uppstå oklarheter senare i byggskedet runt detta.

Umeå Kommun har själva utpekat ett avstånd från nätstation till bostadsbyggnad bör uppgå till ca15m i andra planer för att säkerställa magnetfältspåverkan.

Bredbandsledningar:

Det finns optoledningar längs GC vägar inom området, områden som blir tomtmark i planförslaget, dessa bör hanteras innan mark o byggarbeten påbörjas, åtgärd bekostas av den som begär flytt av ledning.

Kommentar

Förslaget omarbetas i dialog med Umeå energi. E-områden har tillkommit för att säkerställa befintlig samt tillkommande elförsörjning.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Önskar förtydligande kring vem det är som ansvarar för och bekostar erforderlig ledningsflytt av VA-ledning som ligger inom kvartersmark.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för alla tre nyttigheter. Vakins arbetar utifrån principen att alla fastigheter ska ha en anslutningspunkt och kommer inte tillåta att en gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar upprättas inom planområdet. Se över formulering under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

Egenskapsbestämmelsen om höjdsättning under *Markens anordnande och vegetation* upplevs otydlig. Dagvatten inom kvartersmark ska ledas till anvisad förbindelsepunkt. Vakin upplever att det är otydligt kring hur skyfall ska hanteras. Detta bör ses över tillsammans med formuleringar kring dagvattnen.

I övrigt inget att erinra.

Avfallshantering

Som det framgår i planbeskrivningen så bör sophämtning ske från utsidan av kvarteren för att undvika körning på innergård samt förbi entréer och lektyor.

Det är även olämpligt att hämtning sker längs med Cementvägen. Om avfallshämtning ska ske längs med Kylgränd bör angöringsfickor för sopbilen anläggas.

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.

Säkerställ att transportvägar och uppställningsplats för bilen uppfyller Vakis anvisningar för avfallshantering och återvinning. Backning är inte ett körsätt enligt arbetsmiljöverket och ska sopbilen backa in på fastigheten. Bør avfallsutrymmet placeras så nära fastighetsgräns som möjligt då bilen inte backar mer än en billängd, dvs 10–12 m.

Om sophämtning ska ske inne på fastigheten 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.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla hushåll att sortera ut förpackningsavfall. Dimensionera avfallsutrymmet för matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Vid dimensionering, tänk gärna att avfallsutrymme bør inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i soprummet i framtiden. Vid installation av fettavskiljare ska slangdragning inte överstiga 10 m. I övrigt förutsätter vi att Vakis anvisningar för avfallshantering och återvinning följs.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas gällande ledningsflytt samt gemensamhetsanläggningar.

Egenskapsbestämmelsen om höjdsättning under Markens anordnande och vegetation utgår.

Avsnittet gällande skyfall omarbetas. Bedömningen är att det finns förutsättningar för tillräckliga fördröjningsytor samt att parken, som är områdets lågpunkt, vid större regn kommer översvämmas.

I likhet med yttrandet bör avfall inte hämtas längs Cementvägen. Detaljplanen reglerar inte avfallshanteringen i detalj utan förutsättningar finns att hämtning kan ske exempelvis längs Kylgränd eller den nya gatusträckningen.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Här finns inte x-områdesbestämmelsen med men det står beskrivet i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Det finns även ett markområde som kan överföras till Struten 1 från Ersboda 2:1 som ligger på västra sidan. Detta område är inte med i konsekvenslistan.

Det behöver beskrivas mer vad x-område innebär, tex att kommunen skall underhålla, kan bildas servitut etc.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Planbeskrivning

Det kan bli aktuellt med 3D-avstyckningar i området då det är blandat BC och P. I och med 3D-avstyckning blir det aktuellt med gemensamhetsanläggningar för tex trapphus, fasad etc.

Det bör informeras om att tomträten för Pinnen 1 och Struten 1 behöver ändras så att den stämmer överens med fastigheten om det görs fastighetsregleringar som berör berörda fastigheter.

Det står att det är utfartsförbud mot Gräddvägen men inte förklarat varför (naturmark i annan plan??).

Varför beskrivs enskilt huvudmannaskap när det inte finns i detaljplanen.

Varför beskrivs avtalsservitut när det inte finns några som berörs.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats i huvudsak i enlighet med yttrandet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Läser med förskräckelse era planer på att förtäta och bygga bort det sista gröna området skulle vilja se en konsekvens beskrivning vad beträffar miljön o luft kvalitén som redan nu är dålig, hur har ni tänkt att vi som bor här ska stå ut med bygget o damm, oljud? Kanske under flera år, vi som bor här säger nej, miljö kontoret nästa instans, besvikna boende på kylgränd.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Parkmarken längs Cementvägen är bullerutsatt och ingen naturlig målpunkt för rekreation. Att placera byggnadskroppar närmast Cementvägen avskärmar från buller och trafik.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag tycker att ersboda 2:1 ska inte bygga höghus, Vi bor närheten o bli kommer att döljas av skuggan av hus som högre en 3 plan. Vi behöva lite ljus efter att vi bor i markplan o så närheten den området.

Kommentar

Att förtäta med stadsbebyggelse i kollektivtrafikstråk har stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2).

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Hej! Som närmast sörjande vill vi påpeka vikten av att vi inte drabbas av skuggning. Ni nämner i presentationen att byggnaderna längs Kylgränd inte ska vara högre än 3 våningar. Bra så. Då är risken för försämring av vår boendemiljö, enligt er genomförda skuggstudie, minimal. Lite senare säger ni dock att det är ett alternativ att bygga på befintliga byggnader. Det går inte ihop då de redan är 3 våningar höga. Skulle byggnaderna längs med Kylgränd bli högre än 3 våningar blir skuggning av, bland annat, vår tomt ett fullbordat faktum och absolut inte acceptabelt. Vidare önskar vi förstås att rivning av de befintliga byggnaderna samt markberedning och uppbyggnad av det nya området sker med största möjliga hänsyn till oss boende. Hur stor ersättning beräknar ni att vi är berättigade till under projektets genomförandeperiod?

Kommentar

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av bygggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). En annan möjlighet enligt planförslaget är att behålla eller bygga på befintliga byggnader. Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Gillar ju inte att det ska byggas på detta område, eftersom jag köpte denna lägenhet för inte så länge sedan, just för lugnet i området och ljusa öppna ytor så solen lyser på hela området under hela sommaren. går att odla så mycket som jag värdesätter enormt mycket. Närheten till allt nu när man blir äldre och svårare ta sig fram. Måste det göras något hoppas jag att man förändrar så lite som möjligt och dom vita husen får stå kvar.

Kommentar

Planförslaget möjliggör för att befintliga verksamheter kan vara kvar. Utöver det finns även möjligheten att konvertera befintliga verksamhets till bostäder eller att byggnaderna ersätts med ny bebyggelse i stadskvarter.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

1. Jag lider med mina grannar som kommer att få betydligt färre soltimmar om ni bygger 5-6 våningar. 2. Själv är jag orolig för vad som händer när ca 1.000 personer och kanske 300-400 bilar kommer att finnas i området. Önskan: Högst 4 våningar och därmed färre personer och bilar i området.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget är acceptabel för grannfastigheter.

Detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen som förväntas förbättra belastningen i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen. Belastningsgraden i Ersbodarondellen förväntas fortsatt vara hög, men bedöms ligga på en acceptabel nivå även efter att området har byggts ut.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Jag har en del farhågor och funderingar. - Trafiksituationen. Jag önskar att ni tar ett gemensamt grepp om trafiksituationen på V Ersboda och handelsområdet Sandbäcken, som numera mer eller mindre sitter ihop. Sedan exploateringen/utvecklingen av Sandbäcken inleddes har trafiksituationen på V Ersboda kraftigt försämrats. Det är under delar av dagen oerhört svårt att ta sig fram och det blir köer och stopp i trafiken. Det beror även på den handeln som finns på V Ersboda förstås, jag tänker främst på matvarubutikerna som drar många bilar, men även handeln längs Formvägen. Redan idag är det under delar av dagen i stort sett omöjligt att svänga vänster ut på Formvägen, exempelvis när man varit på Elon eller Jysk. Utfarten från Biltema, med tillåten vänstersväng, är direkt livsfarlig. Det är i sig inget konstigt att trafiksituationen försämrats då handel etablerats i ett område. Det som blir tokigt är om man samtidigt avser bygga så många bostäder som ni planerar (450 st) på så liten yta i nära anslutning till dessa handelsområden. Trafiksituationen riskerar att bli ohanterbar. Till det kommer

buller och avgaser förstås. Som jag förstår det är Sandbäcken inte färdigbyggd ännu utan ytterligare verksamheter ska etableras vilket bygger på den redan ansträngda trafiksituationen. Här behöver ni ta ett gemensamt tag om situationen - utifrån denna aspekt är den planerade byggnationen av så många lgh inte lämpligt på den platsen.

Höjden på byggnaderna. Jag har svårt att förstå varför man i ett område med endast trähus med två våningar måste bygga så många våningar som är planerat. De våningar som är planerade på Pinnen 1 och 2 är rimliga i förhållande till övrig byggnation - medan struten drar iväg och riskerar att "överskugga" övriga bostäder i området. Rimligt är att nybyggnationen har samma höjd från Pinnen 2 till Struten 1 och att höjden motsvarar den höjd som är planerad för Pinnen närmast Kylgränd, dvs max 3-4 våningar högt. På så sätt minskas antalet lgh något och följaktligen även antalet bilar. Det blir heller ingen ny byggnad med en form som dominerar området på ett märkligt sätt. - Jag är orolig över bullernivån för oss boende och även skuggsituationen. Då den planerade byggnationen är åt vår solsida riskerar vi att hamna i skugga när byggnaden ska bli 6-8 våningar hög.

Jag har inte så mycket att säga om vatten och avlopp annat än att det har varit återkommande problem med vattnet under flera år i området. Ledningar som sprungit läck och Cementvägen som gång på gång fått grävas upp. Även gångvägen vid grönområdena bredvid planerade Ersboda 2:1 har fått grävas upp. Jag förstår kommunens behov av förtätning och har inget emot det i sak. Jag önskar endast att kommunen lägger vikt vid boendemiljön för de som redan bor på platsen där förtätning planeras.

Kommentar

Övriga trafiksituation på Ersboda är inte något som kan hanteras inom denna detaljplan. Belastningsgraden i Ersbodarondellen förväntas fortsatt vara hög, men bedöms ligga på en acceptabel nivå även efter att området har byggts ut. Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen.

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Jag tycker att skuggningen för boende längs kylgränd blir alldeles för hög om det byggs så pass högt som 6 våningar mot kylgränd . Bygg lite lägre och lägg i så fall på 1 våning på husen mot cementvägen, för att kompensera . Efter hela kylgränd är det bebyggelse av radhus typ . Det blir väldigt konstigt att bygga 6 våningar på andra sidan gatan . Lyft även in cykelbanan från cementvägen till kylgränd istället, lägg den närmast dom planerade höghusen . Så att höghusen mot kylgränd flyttas in några meter, det minskar ju skuggningen en hel del.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Cykelvägen längs Cementvägen är huvudcykelstråk och ska fortsättningsvis vara ett gent och attraktivt stråk som ska fungera för många, att flytta till Kylgränd bedöms försämra framkomligheten för många fotgängare och cyklister.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Förtätning av bebyggelsen längs Kylgränd kommer att påverka oss mycket. Särskilt förslaget om påbyggnad eller nybyggnad i området med de fyra östliga vita husen. Vi har en inglasning i riktning söderut mot det området, vilket funkar bra idag. Med högre hus där kommer ljusinsläppet tydligt att

försämras och vi kommer inte att se någon himmel inifrån. Tiderna som vår inglasning kan användas kommer också att försämras mycket. Vi uppskattar att nyttja den till middagar och att sitta kvarter ett tag efteråt, men säsongen för det kommer att kortas, liksom tiden på kvällen då den kan värmas av solljus. Vi kommer att få insyn dygnet runt jämfört med dagens kontor. Vi har också oro kring hur trafiksituationen blir, samt vilka byggstörningar som uppkommer. Vi tycker att vita husen kan vara kvar som de är, i andra hand byggas på med en våning eller så max. Nya högre hus nära kylgränd kommer att påverka oss starkt negativt.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets *karakter, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.*

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nyttillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Efter informationsmötet samt annan information, kan vi konstatera att planerna av att bebygga Kylgränd 2:1 med nya fastigheter skulle påverka oss i närliggande bostadsområdena väldigt negativt. Vi som bor i fastigheterna angränsade mot Kylgränd 2:1 skulle dels få ett väldigt begränsat ljus och solintag, våra soltimmar på uteplatser och balkonger skulle drastiskt reduceras, speciellt vid vår och höstmånaderna. Vi kommer dessutom ha en vägg av fönster och balkonger mittemot oss, vilket också kommer att innebära att vi får en reducerat privat liv, speciellt om planerna på att bygga 7 vån. bostadshus, nära gatan ligger fast. När det gäller miljön, så kommer det att innebära avsevärt ökade luftutsläpp av avgaser, samt trafikbuller. Vill bara säga det att en nyutbyggnad på 3-4 våningar av Kylgränd 2:1 är nog dom flesta boendena i angränsande bostadsområdena med på,

men att börja bygga höga bostadshus samt fylla dessa begränsade bostadsytor med upp till 450 lgh, kommer att bli ett negativt resultat för hela den här delen av Västra Ersboda. Vi har ju dessutom ett expanderande handelsområde i närområdet med ett reducerat trafiknät, vilket också påverkar den totala miljön som vi bor i.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Låt "vita husen" vara kvar och högst 4 våningar höga. Hellre 2 våningar högre mot Cement vägen. Trafiksituationen är redan nu ansträngd speciellt vid rondellen vid OK, ytterligare trafik av boende efter Cementvägen förvärrar situationen. Sedan ökar ju också utsläpp av avgaser. Har inte sett någon trafikflödesutredning.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Enligt planförslaget kan nya byggnader uppföras men möjlighet finns även att befintliga byggnader inom Pinnen 1 och Struten 1 behålls eller byggs på.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3

och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen intill OK (i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen).

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Vi har tagit del av planförslaget för det område som omfattar Cementvägen och det intilliggande parkområdet (Ersboda 2:1). Som närliggande fastighetsägare vill vi framföra våra synpunkter, särskilt gällande de förändringar som rör trafikflöden och tillgänglighet.

Vi noterar att planen innefattar en förtätning av området genom bostadsbebyggelse samt en omvandling av Cementvägen till en smalare stadsgata. En sådan förändring kan få betydande konsekvenser för trafikflödet i området, framför allt om Cementvägen inte längre kommer att vara en genomfart.

Våra huvudsakliga farhågor rör:

1.Ökad belastning på Formvägen

Om Cementvägen inte längre fungerar som genomfartsled riskerar Formvägen att få en kraftigt ökad trafikmängd.

Redan idag är det utmanande att ta sig fram vid Formvägen som gångtrafikanter eller med cykel då det inte finns trottoar/cykelbana på den sida av vägen där vår fastighet är belägen. Nuvarande trafikmängden gör det svårt att ta sig över Formvägen till befintlig trottoar/cykelbana. Det är också långt till närmsta övergångsställe, ca 500 m i vardera riktning, och svårframkomligt då sträckan inte är anpassad för gående. Vintertid är det även stor risk för fallolyckor då man snabbt mellan passerande bilar ska ta sig över till trottoaren.

Även med bil gör befintlig trafik på Formvägen det besvärligt att ta sig ut från vår parkering, speciellt vid rusningstrafik. Vid tillfällen då Cementvägen har varit avstängd har situationen varit näst intill omöjlig. Den reklamskylt som finns i närheten av utfarten och som blockerar sikten åt vänster gör det ännu besvärligare att ta sig ut på vägbanan.

2.Miljöpåverkan

Då andelen grönområden minskar påverkas även luftens kvalitet med ökning av partikelhalten, damm och sot, från bilarnas tomgångskörning vid köbildning på Formvägen. Detta kan påverka även inomhusluften i närliggande fastigheter.

3. Brist på information om trafikkonsekvenser

Vi kan inte se att detaljplanen redogör för hur trafiken på intilliggande vägar kommer att påverkas av förändringen. Det är avgörande att en trafikanalys genomförs för att säkerställa att förändringen inte leder till försämrad framkomlighet och säkerhet för trafikanter, cyklister och fotgängare. Även tunga fordon och den höga hastigheten på Formvägen utgör risk för olika typer av trafikanter.

Sammanfattningsvis så motsätter vi oss detaljplanen då vi befärar att trafiksituationen på Formvägen kommer att försämras och detaljplanen saknar plan för hur trafiksituationen på Formvägen ska hanteras.

Kommentar

Övriga trafiksituation på Ersboda är inte något som kan hanteras inom denna detaljplan. Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen. Cementvägen bedöms fortsatt fungera som en gatusträcka med god framkomlighet, men med en lägre hastighetsgräns i anslutning till planområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Vi vill inte ha Björkar planterade längs gator och områden. Anledning: Björkar skapar stora problem för allergiker. • Björkar får stora rotsystem som underminerar husgrunder, vägar m.m • Björkar växer upp och blir stora träd som faller löv på hösten som blåser in i rabatter och gräsmattor som kväver annan växtlighet. • I Björkar trivs myggen och annan ohyra, de kan vara kvar ute i naturen. • Att bygga modernt på detta område gör inte Ersboda vackert, det passar inte in i stadsbilden med höghus. • Renovera istället de "sjuka husen" men behåll designen. • När huset "Myrorna" rivs behåll den nya fastigheten på samma avstånd från vägen Kylgränd. Kom inte närmare vägen, vi boende är inte intresserade av att ha en massa lägenheter där de kan sitta och titta rakt in i alla våra vardagsrum och inte heller se ner på våra solaltaner. • Bygg inte högre än nuvarande "Myrorna huset"

Kommentar

Detaljutformning av gator eller plantering hanteras inte inom detaljplanen.

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Enligt planförslaget kan nya byggnader uppföras men möjlighet finns även att befintliga

byggnader inom Pinnen 1 och Struten 1 behålls eller byggs på. Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 13

Hej, jag och min familj har bott i närliggande bostadsområde sedan det uppfördes 1980. Vi har trivts bra och gillat utvecklingen i området. Min syn på hur stad ska utformas är hög bebyggelse centralt och lägre längre ut från centrum, dessutom omringa centrala staden med ringled. Bra som idag. Att nu föreslå hus med upp till 8 våningar och med en förtätning av 450 nya bostäder på detta lilla område känns väldigt olämpligt. Eftersom närliggande område består av tvåvåningshus bostadsrätter eller egnahem känns det naturligt att bebyggelse i närområdet är lågt och även bostadsrätter. Detta förslag avviker på flera sätt naturlig utveckling av V. Ersboda och dess planläggning. Att man gjort analyser när det gäller buller, luftföroreningar och trafiksituationen känns svårt att veta hur fördjupat det varit då en så enkel och väsentlig del som att trottoaren längs Kylgränd aldrig gått nyttja vintertid utan man varit tvingad gå på väg eller hänvisad till gång o cykelbana längs Cementvägen. Då det är enda alternativet att ta sig till handelsområdet kring Stora Coop känns det som man inte satt sig in i hur det fungerar i området idag.

Cykelbanan är väl nyttjad och att föra denna cykeltrafik till Cementvägen för att sedan föra biltrafiken till Formvägen är svårt att förstå då den redan är tidvis extremt ansträngd. Luftmiljön kan bli mycket bekymmersam

Trafiksituationen är redan idag ansträngd då Stora Birk givetvis belastar trafiken i hög grad. Att detta sammantaget belastar luftkvaliteten är rätt uppenbart. Jag undrar även hur man gör analys av de sociala utmaningar som detta skulle innebära. Miljöaspekten med att riva hus som har livslängd på flera hundra år för att bygga upp nya hus på samma plats känns även som miljöfel. Jag kan undra ifall möjligheten att göra motsvarande bebyggelse med 450 bostäder på annan plats verkligen är prövad då detta förslag sticker ut på ett negativt sätt.

Att dessutom där bygga dessa hus 6-8 våningar höga både skuggar och förfular. Tråkigt. Att dessutom riva befintliga hus som bör ha en livslängd på

minst 200 år för att kunna bygga upp nya hus känns som både slöseri och miljöförstöring. Att göra en så stor förtätning på Struten och Pinnen som har så begränsad yta känns både socialt ogenomtänkt och att se hur grönytor ska fungera är en gåta.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Enligt planförslaget kan nya byggnader uppföras men möjlighet finns även att befintliga byggnader inom Pinnen 1 och Struten 1 behålls eller byggs på. Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Cementvägen bedöms fortsatt fungera som en gatusträcka med god framkomlighet, men med en lägre hastighetsgräns i anslutning till planområdet. Angående Kylgränd, används vintertid används flertalet trottoarer vid lågtrafikerade vägar som snöupplag. Då gäller blandtrafik på gatan, dvs att fotgängare, cyklister och motorfordon samsas i gatan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 14

Jag tycker att det blir för mycket skuggning för boende längs Kylgränd om man bygger så högt som 6 våningar. Bygg lite lägre i ledet mot Kylgränd och lägg i så fall hellre på 1 våning på husen mot Cementvägen, för att kompensera. Efter hela Kylgränd är det bebyggelse av radhus typ. Det blir väldigt konstigt att bygga 6 våningar på andra sidan gatan. Och hela området ser väldigt kompakt ut när alla husen är så höga. Lyft även in cykelbanan från som ligger ut mot Cementvägen mot Kylgränd istället, lägg den närmast dom planerade höghusen så att husen mot Kylgränd flyttas in några meter, det minskar ju skuggningen en hel del. Sen är jag lite orolig för trafiksituationen över lag, det är redan mycket trafik kring rondellerna, när det är helg och speciellt kring lön- eller storhelger kan det vara så gott som total stopp där kring infarten vid Coop och även på vägen till Ersmark i den rondellen

också, så den biten tycker jag man bör kolla upp innan man påbörjar byggnationen av så pass många lägenheter.

Kommentar

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Enligt planförslaget kan nya byggnader uppföras men möjlighet finns även att befintliga byggnader inom Pinnen 1 och Struten 1 behålls eller byggs på. Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen intill OK (i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen). Belastningsgraden i Ersbodarondellen förväntas fortsatt vara hög, men bedöms ligga på en acceptabel nivå även efter att området har byggts ut.

Cykelvägen längs Cementvägen är huvudcykelstråk och ska fortsättningsvis vara ett gent och attraktivt stråk som ska fungera för många, att flytta till Kylgränd bedöms försämra framkomligheten för många fotgängare och cyklister.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 15

Det är en klar fördel för oss boende på Kylgränd om "Vita Husen" får stå kvar. Det ger ett luftigare intryck och problemet med skuggning av våra tomter vår och höst försvinner. Trafiksituationen vid OK-rondellen och in/utfarten Gräddvägen-Kylgränd är redan nu en katastrof. Risk att trafiken där kommer att öka även om den nya vägen Glassgränd- Cementvägen tillkommer. In/utfart från P-huset, hur är planen för den?. Får inte belasta korsningen Gräddvägen-Kylgränd ytterligare. Är in/utfart via Cementvägen ett alternativ?.

Trafiken gällande avfallshanteringen bör också planeras så att korsningen Gräddvägen-Kylgränd inte belastas i onödan. Trafiken under byggtiden önskar vi ska ske via Cementvägen för att avlasta korsningen Gräddvägen-Kylgränd och därmed också eliminera tung trafik på Kyl/Glassgränd och för att

minska damm och buller nära bostadshusen. Vi ser fram emot informationsmötet med byggentreprenören när byggplanerna står klara och bygget ska sättas igång.

Kommentar

Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen intill OK (i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen). Belastningsgraden i Ersbodarondellen förväntas fortsatt vara hög, men bedöms ligga på en acceptabel nivå även efter att området har byggts ut.

Detaljplanen möjliggör för in/utfart mot såväl Kylgränd som Cementvägen.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 16

Jag och grannar är oroliga för att husen närmast blir för höga och skymmer ljus och skapar oönskad insyn från lägenheter. Några av fastigheterna har redan dåligt solläge. Därför önskar vi husen nära oss också får lägre antal våningar. Trafiksituationen ser vi också som ohållbar då den redan är ansträngd här på Ersboda. Luftkvaliteten kan bli sämre. Området vi bor på idag är ett lungt område utan problem. En oro finns för att stök och otrygghet kommer öka om det blir hyresrätter.

Kommentar

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Enligt planförslaget kan nya byggnader uppföras men möjlighet finns även att befintliga byggnader inom Pinnen 1 och Struten 1 behålls eller byggs på. Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen.

En detaljplan kan inte reglera vilken upplåtelseform bostäder inom planområdet ska komma att ha.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 17

Vi föredrar alternativet att "Vita Husen" får stå kvar. Det ger ett öppnare intryck och en mindre skarp gräns mot den lägre bebyggelsen på Kyl- och Glassgränd. Vi befarar en kraftigt ökad trafik inom området. Korsningen Gräddvägen-Kylgränd är redan nu hårt belastad av bilar (även tung trafik), tillsammans med 2 busshållplatser, cyklister och fotgängare. En ökad trafik där bör undvikas. Hur ska in och utfart till parkeringshuset ske? Kan det ske via Cementvägen? Sophanteringen kommer att öka tung trafik inom vårt område och bör planeras noggrant för minska störningar. Kan det ske via Cementvägen? Trafiken under byggtiden vill vi ska gå via Cementvägen för att minska belastningen på korsningen Gräddvägen-Kylgränd och minska buller och damm. Hoppas på ytterligare information i samband med eventuell byggstart

Kommentar

Planförslaget möjliggör för att befintliga verksamheter kan vara kvar. Utöver det finns även möjligheten att konvertera befintliga verksamhets till bostäder eller att byggnaderna ersätts med ny bebyggelse i stadskvarter. Att detaljplanen möjliggör för en ny utfart/förlängning av Glassgränd mot Cementvägen förväntas förbättra belastningen i korsningarna Kylgränd/Gräddvägen och Gräddvägen/Cementvägen.

Detaljplanen möjliggör för in/utfart mot såväl Kylgränd som Cementvägen.

Avfallshantering bedöms olämplig längs Cementvägen utifrån trafikbelastningen. Detaljplanen reglerar inte avfallshantering i detalj utan förutsättningar finns att hämtning kan ske exempelvis längs Kylgränd eller den nya gatusträckningen.

Byggtrafik är tillfällig trafik som inte regleras i detaljplanen, exploatören svarar för genomförande av detaljplanen och eventuella åtgärder.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 18

När vi tittar på skuggstudierna ser man att påbyggnad av befintliga byggnader eller nybyggnation (finns ej angivet vilken höjd de nya byggnaderna på studien har, 3-5 våningar?) skulle ge skugga till huslängan som består av bostadsrätter på andra sidan Kylgränd, den huslänga som är mittemot "Pinnen 1". Det skulle ge en helt oacceptabel skuggning under hela året förutom mitt på sommaren. Skuggningen räcker ända fram till husväggen på skisserna i studien. Dvs. så skulle inte bara gräsmattan utan alla altaner, uterum, uteplatser och ev balkonger hamna i skuggan. Då det knappt inte kommer ngt ljus in i lägenheterna från andra sidan pga av väderstreck och förråd skulle lägenheterna vara mörka under största delen av året. Det innebär bl a att bostadsrätternas värde sjunker och i vårt fall en omöjlig

situation, då en av oss är handikappad och har bara möjlighet att vistas ute och få ljus, sol och luft genom att ta sig ut på altanen.

Det verkar inte så vettigt att klämma in så många nya bostäder på en liten yta som då också får lite ljus och utrymme samtidigt som det gamla bostadsområdet blir förstört.

Det har redan en gång skett en försämring av just det här området tidigare när man byggde husen på andra sidan Kylgränd. Innan dess var det öppna grönytor mellan Kylgränd och Cementvägen. Sedan dess har det ju även skett en enorm tillbyggnad av "handelsområden" runt om, längs Cementvägen och bortanför Gräddvägen.

Om husen som nu är mellan Kylgränd och Cementvägen byggs om till bostäder i sina nu befintliga höjder och former skulle det fungera men det bästa vore om de togs bort helt och det anlades en "park" där som rekreationsområde till det befintliga bostadsområdet och som buffert mot alla affärer och verksamheter i handelsområdena runt om (som det inte verkar vara några problem med att "förtäta"). En del av de områdena kunde med fördel ha använts till att bygga nya bostäder på.

Kommentar

Planförslaget medger nya stadskvarter, som avviker från områdets karaktär, men med stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi. Tillväxt i kollektivtrafikstråk gynnar även underlag för kollektivtrafikens turtäthet.

Efter samråd har förslaget omarbetats och delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2). Bedömningen är att skuggningen enligt planförslaget, med påbyggnad på befintliga byggnader eller nytillkommande byggnader, är acceptabel för grannfastigheter.

En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Kommunen bedömer sammanfattningsvis att skuggbildningen inte kan medföra sådana effekter att olägenheten kan anses som betydande för omgivningen att den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Parkmarken längs Cementvägen är bullerutsatt och ingen naturlig målpunkt för rekreation. Att placera byggnadskroppar närmast Cementvägen avskärmar från buller och trafik.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Bestämmelsen om källarlägenheter tas bort.
- Bestämmelsen n_2 Om bostäder uppförs ska en friyta motsvarande minst $1/4$ av bostädernas totala BTA säkerställas tas bort.
- Bestämmelse om lägsta bjälklagsnivå tas bort.
- Bestämmelse om att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig tas bort.
- Delar av byggrätterna närmast Kylgränd (inom Pinnen 1) har sänkts från nockhöjd 20 m och 5 våning (h_3 och f_3) till nockhöjd 17 meter och 4 våning (h_2 till f_2).
- E-områden för transformatorstationer har tillkommit.
- Egenskapsbestämmelsen om höjdsättning under Markens anordnande och vegetation utgår.
- Möjlighet till centrumverksamhet har tillkommit i anslutning till Cementvägen/korsningen förlängningen av Glassgränd. Syftet är att möjliggöra mindre service eller lokal för närboende, tex gym, kiosk eller café.
- Bestämmelsen har tillkommit för att förhindra att bostäder placeras inom byggrätten närmast Kylgränd, inom Pinnen 2.
- Bestämmelse har tillkommit inom Pinnen 2, Största bruttoarea för bostäder är 4000 m².
- Prickmark som endast är 0,5 m samt 1 m har ändrats till att regleras genom placeringsbestämmelse (p_1 och p_2) för att tydligare kunna utläsas i plankartan.
- Bestämmelsen "i alla bostäder som är större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot ljuddämpad fasad om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dB(A)" har tillkommit utifrån bullerutredningen, som visa att delar av fasader mot Cementvägen förväntas överstiga 60 dB(A) år 2040.

Planbeskrivningen

- Avsnitten gällande MKN luft, dagvatten, skyfall, ljusförhållanden och friytor revideras.
- Skuggstudien har uppdaterats utifrån att delar av byggrätten närmast Kylgränd sänkts.
- Avsnittet om buller har reviderats utifrån bullerutredningen.
- Tillkommande E-områden beskrivs.

Utredningar

- Bullerutredning har tillkommit.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2025

Denna handling har godkänts av planchef Johanna Söderholm med planarkitekt Kajsa som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.