

Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum. Vidare är syftet att säkerställa tillräcklig friyta genom att tillkommande bilparkeringar förläggs under mark med undantag för del av förårdsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-02-28 till 2025-03-21 samt granskning under tiden 2025-11-21 till 2025-12-08. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

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

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsens prövningsgrunder

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.

Lantmäteri

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Swedavia

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia ser positivt på att flygplatsens hinderytor beaktas och reglerade höjder innebär ingen risk för genomträngning av dessa. Planområdet är dock inte inom flygplatsens horisontella hinderyta, vilket anges i planbeskrivningen på s. 9. Det räcker om det framgår att planområdet är inom flygplatsens hinderyta.

Swedavia har inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats enligt Swedavias kommentar.

Luftfartsverket

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter och tillstyrker planförslaget.

Tekniska nämnden

Trafiken ser en viss risk med att sopbilens infart kan bli en smitväg mellan Krokvägen och Östra Kyrkogatan.

I dagsläget är det två stora infarter vid pizzerian och det vore önskvärt att det blir en samlad in/utfart från Östra Kyrkogatan. Då nuvarande utformning är olämplig, är det något planen skulle kunna med att bekosta?

Kommentar

Väg genom området för sopbil har bedömts vara viktig att möjliggöra då det skapar förutsättningar för god avfallshantering för såväl boende som avfallsbolaget. Risken för att vägen nyttjas som smitväg mellan Krokvägen och Östra Kyrkogatan ska ses i ljuset av att ytan utgör privat fastighet. Om det blir ett problem behöver berörd fastighetsägare hantera problemet genom lämplig åtgärd. Det finns dock viss risk för att boende som nyttjar markparkeringar på Mulbetet 21 nyttjar vägen i det fall de ska österut eller norrut via Östra Kyrkogatan.

Infarterna vid pizzerian kommer troligen att behöva förändras i samband med ett genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen justeras under rubriken *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren* med ett förtydligande om att i den utsträckning ett genomförande kräver anpassningar av

Östra Kyrkogatan eller andra omkringliggande gator är det en kostnad som ska belasta den fastighetsägare som vill genomföra åtgärden.

Umeå Energi AB

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

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

Avfall & återvinning

Enligt förslaget ska det säkras mark för angöring och avfallshantering vilket Vakin ser som positivt. Det är dock viktigt att det finns genomfartsmöjlighet 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. Av säkerhetsskäl får backning bara ske i undantagsfall och inte längre än en billängd (10-12 meter).

Transportvägen till sopbilens uppställningsplats 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. För avfallshämtning från bottentömmande behållare ställs andra krav, se mer om detta i Vakins anvisningar.

Soprummens storlek behöver vara anpassade för antalet lägenheter och på Vakins hemsida finns en dimensioneringsmall som kan användas som vägledning gällande storlek på soprum samt antal kärl.

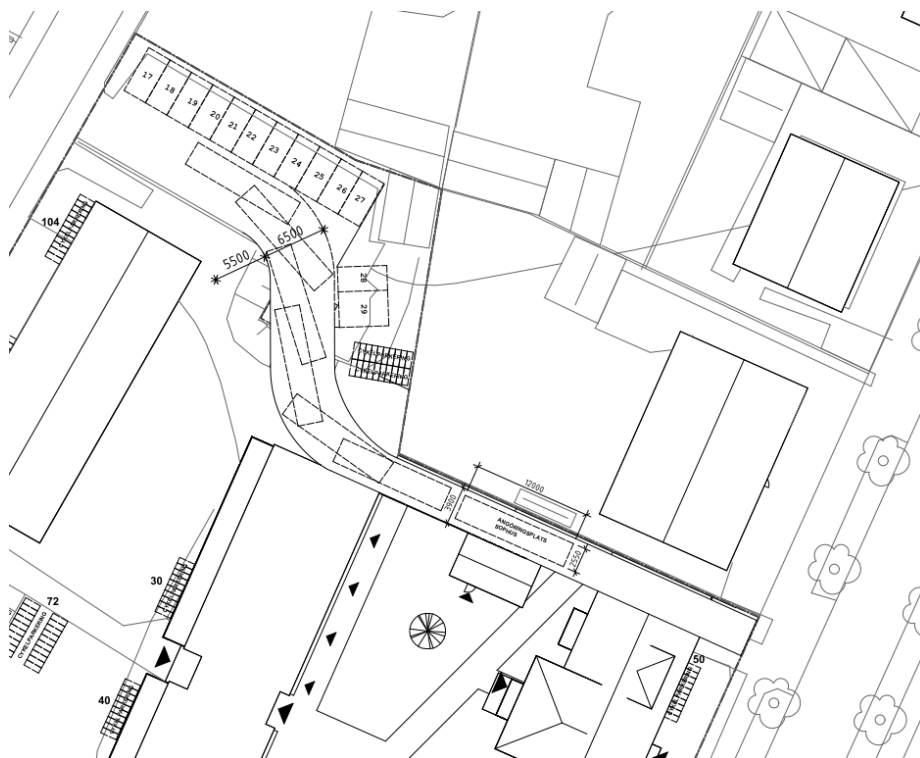
Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet men minst 2 gånger per år. Tömning av fettavskiljare får bara utföras av Vakin. Vid installation av fettavskiljare ska slangdragning inte överstiga 10 m vid tömning.

Vid avfallshämtning ska Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följas. Utöver detta gäller även informationen i Vakins yttrande i samband med samrådet för planen.

Kommentar

Körspårstudie för avfallsfordon har genomförts. Körspårstudien visar att det utrymme som är avsatt i detaljplanen för avfallsfordon är tillräckligt. Illustrationen nedan visar genomförd körspårstudie men är inte helt aktuell i vissa andra avseenden. Utrymme för avfallsfordon är dock aktuella och relevanta. Kommunen bedömer att detaljplanen skapar möjlighet till

soprum/miljöhus dimensionerat för det antal lägenheter som detaljplanen skapar förutsättningar för. Övrig information beträffande fettavskiljare samt information angående anvisningar för Vakins avfallshantering har förts vidare till fastighetsägare.



Vatten och Avfallskometens i Norr AB (Vakin)

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Västerbottens Museum AB

Helhetsverkan, höjder och gestaltning

Västerbottens museum motsätter sig i sak inte en förtätning av området, såvida det görs inom gränserna för vad som är möjligt inom aktuell kultur- miljölagstiftning. Vi bedömer att det är möjligt att genomföra förtätningen utan att exempelvis bryta mot PBL 2 kap. 6 § om god helhetsverkan.

Att utgå från områdets högsta punkt, ett nybyggt höghus, för att sätta ny standard för byggnadshöjder kan knappast betraktas som en god anpassning till områdets karaktär och kvalitéer. Punkthusets sänkta nockhöjd med 3 meter är en obetydlig förändring i sammanhanget. Radhusbebyggelsens minskade djup bedöms vara positivt för såväl kulturmiljön som bostädernas standard. Den minskade höjden med 1,5 meter är tillsynes positiv men blir gestaltningsmässigt undermålig då byggnaden även fått minskad takvinkel. Gestaltningsmässigt vore det lämpligare att behålla högre nockhöjd, men med ökad takvinkel. Med anledning av de obetydliga förändringarna kvarstår Västerbottens museums synpunkter från samrådet.

Höjdregleringar

Planen blandar idag enheterna för nockhöjd. Några av dem är angivna i absolut nockhöjd medan andra över angivet nollplan. Därtill är dessa inte uppställda på ett tillfredsställande vis. I nuvarande uppställning utläses, från lägst nockhöjd till högst, h1, h5, h2, h4, h3. I slutligt skede bör detta korrigeras.

Vidare skickar Västerbottens museum även med samma yttrande som de skickade i samrådsskedet.

Kommentar*Helhetsverkan, höjder och gestaltning*

I kommunens översiktsplan har kommunen beslutat att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Inom fem-kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras. Kommunen har i detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. infört planbestämmelser som syftar till att begränsa insynen mot grannfastigheter i form av exempelvis bestämmelser för balkonger. Avvägningar som har gjorts i detaljplanen har gjorts mot bakgrund av de inriktningar som skrivs fram i översiktsplanen, och platsens funktion som servicenod i stadsdelen motiverar en högre exploatering.

Höjderna som regleras i detaljplanen ska inte ses som en ny standard i stadsdelen. Avvägningar och lämplighetsprövning måste ske för varje ny detaljplan. Avvägningar har skett med utgångspunkt i platsens unika förutsättningar och kommunens bedömning är att den exploatering som prövas i detaljplanen är lämplig. Hur avvägningar och anpassningar har gjorts beskrivs under rubriken "Stads- och landskapsbild" i planbeskrivningen.

Kommunen menar att detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. är förenlig med 2 kap. 6 § PBL.

Höjdregleringar

Anledningen till att vissa av höjdregleringarna är relaterade till nollplanet är att det ska vara tydligt vilken höjd det är som gäller för tillkommande bebyggelse i detaljplanen. Detta för att säkerställa att det inte i ett bygglovs-skede uppkommer något otydligt tolkningsutrymme beträffande medelmarknivån invid byggnaden, som i annat fall ska anses vara utgångspunkt för hur hög nacken får vara.

Västerbottens museums yttrande från samrådsskedet

Kommunen hänvisar till de svar som gavs i samrådsredogörelsen avseende detta yttrande.

Yttrande 1

Utifrån detta utskick (utskicket av granskningshandlingar) kan vi inte se att någon väsentlig förändring av detaljplaneförslaget skett. Den enda förändring av detaljplaneförslaget som skett är att högstanivån på punkthuset sänkts med 3 meter och radhusen med 2 meter i nockhöjd, vilket i

sammanhanget är en marginell förändring. Beskuggning och insyn blir densamma, den förändrade trafiksituationen som uppstår kommer att vara densamma som vid föregående förslag till detaljplan som var på samråd i mars 2025. Det innebär att samtliga tidigare synpunkter på denna förändring av detaljplan kvarstår.

Buller och trafik

Trafikbullerutredningen (Tyréns 2024-04-03) är undermålig. Den fokuserar enbart på bullernivåer som kan uppstå vid de planerade fastigheterna på Mulbetet 21 m.fl. med avseende på trafikbuller från Östra kyrkogatan. Våra fastigheter kommer att direkt beröras av den ökade trafiken till garaget som planeras byggas på fastigheterna på Mulbetet 21 m.fl. Den planerade infarten till garaget kommer att förläggas cirka 15 meter från vårt hus och 5 meter från vår fastighetsgräns. Vibrationer från nuvarande trafik/parkering uppstår i vår fastighet och dessa kommer att accentueras vid ett ökat trafikflöde så nära våra fastigheter. Markens känslighet för vibrationer bör utredas, inte baseras på marktäckedata eller SGU:s generella data för utbredning av jordarter. Leriga, siltiga jordarter är skredkänsliga. Trafiksituationen och bullernivåerna kommer att bli kraftigt förändrade vid vår fastighet samt på gatorna Solvändan, Krokvägen, Vretgatan och Norra Ersmarksgatan vilket inte tagits hänsyn till i trafikbullerutredningen.

Det innebär att detaljplanen i dess nuvarande form inte kan godkännas innan trafik- och bullersituationen som beskrivs ovan utretts och konsekvensbedömts.

Beskuggning

Beskuggningsutredningen tar inte hänsyn till att vår fastighet beskuggas från tidig morgon till tidig förmiddag. Delar av vår fastighet beskuggas även av punkthuset på Östra kyrkogatans östra sida. Det innebär att klimatet på vår tomt och fastighet blir/har blivit kallare. Ökad uppvärmning med ökade kostnader blir konsekvensen av uppförandet av punkthuset. Möjligheten att nyttja den norra sidan av vår fastighet vid morgonsol försvinner.

Infarter och Östra Kyrkogatan

Kommunen anger att målsättningen med punkthuset är "Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Planen ska stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av och bidra till ett levande gaturum.". Kommunen anger att det ska förekomma butiksverksamhet i markplan i punkthuset vilket innebär att Östra kyrkogatan behöver korsas för att beträda detta "centrumområde". Kommunen har i tidigare beslut och i detta detaljplane-förslag angivit att infart till planerade fastigheter inte skall ske från Östra kyrkogatan. Dessa motsäger varandra gällande korsande av Östra kyrkogatan och infarter till fastigheter. Övergångsstället söder om fastigheten kommer inte att nyttjas av gående utan människor tar närmaste vägen (vilket sker redan idag), dvs. rakt över Östra kyrkogatan från östra sidan och där liggande Konsumbutik.

Centrum

Nyttan med ytterligare ett centrum kan även diskuteras med avseende på den stora utbyggnad som planeras vid området för gamla badhuset/motorcentralen.

Tillkommande byggnaders höjd

Det föreslagna huset med nio våningar (ca 30 meter) avviker kraftigt från omgivande bebyggelse. En så hög byggnad kan leda till vindpåverkan som förändrar hur snö driver och samlas, ökad risk för snöras och isbildning. Ovanstående behöver behandlas innan detaljplanen kan godkännas.

Kommunen anser att den ökade insynen och beskuggningen till/av vår fastighet "inte innebär en betydande olägenhet för de som berörs", vad grundar kommunen detta på?

Kommunen anser att om man bor i stadskärnans närområde är en förändrad detaljplan något som kan förväntas. I ett område (västra sidan av Östra kyrkogatan) där det enbart finns bebyggelse i tre till fyra våningar så kan det förväntas att just sådana byggnader tillåts i en förändrad detaljplan. Att ett niovåningshus läggs in i en förändrad detaljplan inom ett sådant område är inget som kan förväntas.

Vi anser att Västerbottens Museums yttrande avseende kulturmiljön i området är relevant, dvs. att detaljplaneförslaget i nuvarande utformning skall avslås.

Vidare skickar avsändaren av yttrande 1 även med samma yttrande som de skickade i samrådsskedet.

Kommentar

Buller och trafik

Den kommunövergripande trafikbullerutredningen från 2016 visar att bullernivåerna på de mindre gatorna i planområdets närhet med stor marginal är lämpliga ur ett bullerperspektiv. Umeå kommun gör bedömningen att trafikmängden på gatorna Solvändan, Krokvägen, Vretgatan och Norra Ersmarksgatan inte kommer att öka på ett sådant sätt att det är av betydelse ur ett bullerperspektiv som en följd av ett genomförande av detaljplanen.

Kommunen delar avsändarens bedömning att avsändarnas fastighet kommer att beröras av en ökad trafik till och från det föreslagna garaget. Kommunens bedömning är att påverkan på avsändarnas fastighet inte är så pass betydande att den ska bedömas vara olämplig. Kommunens bedömning är att de trafik- och bullerfrågor som bör hanteras i ett detaljplane-skede för att klargöra markens lämplighet är utredda och konsekvensbedömda.

Angående vibrationer; Östra Kyrkogatan har en ÅDT (årsdygnstrafik) på cirka 5000 fordon. Östra Kyrkogatan trafikeras av busslinje med cirka 100-200 tunga fordonsrörelser per dag samt i övrigt tung trafik som angör i närområdet via Östra Kyrkogatan med leveranser till Coop med mera. På Östra Kyrkogatan finns även flertalet farthinder. Kommunen har ingen känd problematik med vibrationer för bebyggelse längs Östra Kyrkogatan.

Underjordiskt garage bedöms innehålla cirka 50 bilparkeringar. Om varje bil kör ut och in ur bilgaraget en gång per dag genererar det en ökning av antalet bilrörelser med 100 bilrörelser per dygn. Den typ av fordon som förväntas trafikera garaget är vanliga personbilar med en betydligt lägre vikt och hastighet än den typ av tunga trafik som trafikerar Östra Kyrkogatan.

Mot bakgrund av att kommunen inte har någon känd problematik med vibrationer för befintlig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan, som har en betydligt mer intensiv trafik, gör kommunen bedömningen att marken, så som den regleras beträffande användning och omfattning i föreliggande detaljplan, är lämplig ur ett vibrationsperspektiv.

Beskuggning

Framtagen skuggstudie visar att delar av avsändarnas fastighet i dagsläget skuggas av ett befintligt punkthus på Östra Kyrkogatan 64 vid höstdagjämning kl. 9.00. Skuggstudien visar vidare att den bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen för fastigheten Mulbetet 21 m.fl. inte påverkar skuggbildningen på avsändarnas fastighet vid de undersökta klockslagen under vårdagjämning, högsommar eller höstdagjämning. Sannolikt orsakar ett genomförande av detaljplanen en viss beskuggning på avsändarnas fastighet innan kl. 9.00. Kommunens bedömning är att en sådan beskuggning i så fall sker under en mycket begränsad tid, att förändringen bedöms ligga inom ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område och att den därför inte kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Infarter och Östra Kyrkogatan

Detaljplanen har en tvingande bestämmelse om att minst 120 kvadratmeter av markplan ska ha en centrumanvändning. En centrumanvändning kan exempelvis vara en butik, restaurang, kontor, gym eller någon annan typ av funktion som ryms under användningen "centrum". Detaljplanen möjliggör för parkering på förgårdsmark. Ambitionen med detta är att exempelvis en restaurang ska kunna erbjuda parkering på egen kvartersmark. Detta kan innebära att viss angöring kommer att ske via Östra Kyrkogatan, vilket också sker idag. Ambitionen är dock att den huvudsakliga angöringen för bostäder efter ett genomförande av detaljplanen ska ske via Krokvägen.

Kommunen delar avsändarnas bedömning att gångtrafikanter tenderar att ta närmaste vägen. Detta påverkar dock inte kommunens bedömning huruvida platsen är lämplig för den bebyggelse som prövas i detaljplanen.

Centrum

Kommunens bedömning är att platsen lämpar sig för det tillskott av centrumanvändning som detaljplanen medger.

Tillkommande byggnaders höjd

Kommunen har inte undersökt hur tillkommande bebyggelse kommer att påverka hur snö driver och samlas. Det är rimligt att anta att tillkommande bebyggelse kommer ha viss påverkan. Kommunens bedömning är att detta inte är en fråga som behöver utredas och regleras i detaljplan.

Angående snöoras och isbildning antar kommunen att avsändarna syftar på snöoras och isbildning från tak. Det är fastighetsägarens eller

bostadsrättsföreningens skyldighet att is och snö inte rasar ner från tak på ett sätt att det riskerar att skada personer eller egendom. Frågan hanteras inte i detaljplanen.

Svar angående varför kommunen inte betraktar beskuggningen som en betydande olägenhet framgår under rubriken "beskuggning" i granskningsredogörelsen ovan.

I kommunens översiktsplan har kommunen beslutat att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Inom fem-kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras. Kommunen har i detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. infört planbestämmelser som syftar till att begränsa insynen mot grannfastigheter i form av exempelvis bestämmelser för balkonger. Avvägningar som har gjorts i detaljplanen har gjorts mot bakgrund av de inriktningar som skrivs fram i översiktsplanen. Ett genomförande av detaljplanen kommer leda till en ökad insyn på grannfastigheter. Mot bakgrund av ovan gör kommunen bedömningen att den ökade insynen på omkringliggande fastigheter inte utgör en betydande olägenhet.

Kommunens bedömning är även fortsatt att det i det område som planområdet ligger är rimligt att förvänta sig att närmiljön förändras genom exempelvis högre hus i den omfattning som detaljplanen för Mulbetet 21 m.fl. innebär.

Yttrande från samrådsskedet

Kommunen hänvisar till de svar som gavs i samrådsredogörelsen avseende detta yttrande.

Yttrande 2

Framför våra synpunkter till Umehem att vi önskar bullerplank utanför vår altan o baksidan av vårt garage eftersom bilarna ner till underjords garaget passerar där samt under byggtiden blir det tyngre trafik. Hoppas ni håller oss informerade under tiden.

Kommentar

Kommunen noterar detta och för yttrandet vidare till Umehem.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Mindre justering av plankartan för att säkerställa att befintliga skärmtak för avfallshantering ut mot Krokvägen inte görs planstridiga.

Planbeskrivningen

- Komplettering av beskrivningen av platsens geotekniska förutsättningar samt i frågor som berör grundvatten.
- Mindre justering under rubriken *Riksintressen* mot bakgrund av Swedavias yttrande om horisontell hinderyta.
- Justering av texten under rubriken *ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare*.
- Figurer i planbeskrivningen har justerats med ny reglering för att säkerställa att befintliga skärmtak för avfallshantering ut mot Krokvägen inte görs planstridiga.

Tillkommande eller reviderade utredningar

- Inga.