

Detaljplan för fastigheten Vindfället 9 m.fl. inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Vindfället 9, del av Stadsliden 2:1 och del av Vindfället S:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar alternativt nybyggnad av ett flerbostadshus i fyra våningar. Påbyggnaden ska harmoniera med den tidstypiska bebyggelsen i området och ta hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och gestaltungsprincip. Syftet är även att säkerställa en trafiksäker utfart och möjliggöra för fördröjning av dagvatten.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2024-11-27 – 2024-12-18**. Samråds-krets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett samrådsmöte, öppet för allmänheten hölls i Sandalidens skola på Sandbacka 2024-12-05. Cirka 12 personer dök upp på mötet.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet. Länsstyrelsens yttrande redovisas 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. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två våningar alternativt nybyggnad av ett flerbostadshus i fyra våningar. Påbyggnaden ska harmoniera med den tidstypiska bebyggelsen i området och ta hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och gestaltungsprincip. Syftet är även att säkerställa en trafiksäker utfart och möjliggöra för fördröjning av dagvatten.

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.

*Övriga synpunkter**Kulturmiljö*

I planbeskrivningen står det felaktigt att det inte finns någon utpekad kulturmiljö eller andra byggnader med särskilt bevarandevärde inom planområdet. I byggnadsordningen för Haga-Sandbacka ingår byggnaden i en utpekad värdefull bebyggelsemiljö med sammanhållen karaktär, Sandabrånet. Områdets karaktär utgörs av bland annat låg bebyggelse i två (vissa fall tre våningar), nästan platta tak utan takutsprång och fasadpartier i gult tegel. I byggnadsordningen framhålls dessutom att flerbostadshusen inte bör byggas på och att de platta taken om möjligt bör bevaras. Det kan enligt byggnadsordningen vara möjligt med påbyggnad med en våning. Det finns en risk, om tillbyggnad tillåts med två våningar, att byggnaden blir allt för avvikande i höjd i förhållande till den i övrigt homogena byggnadshöjden inom området.

Det är positivt att planen reglerar utformning så som lamellform, fönstersättning och att endast franska balkonger tillåts mot gata. I plankartan anges maximal takvinkel 14 grader för att få samma takvinkel som byggnaden på Vindfället 10, vilket också är den enda regleringen om takets utformning. I och med att byggnadsordningen rekommenderar att de platta taken bör bevaras kanske det är att föredra att tillkommande bebyggelses tak i stället anpassas till taken i det utpekade området inkl. byggnaden inom planområdet dvs. nästan platta tak utan takutsprång.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett textstycke som gör gällande att fastigheten Vindfället 9 ingår i den värdefulla och utpekade kulturmiljön som benämns som Sandabrånet. I planbeskrivningens samrådsförslag beskrivs felaktigt att fastigheten förhöll sig som en solitär byggnad med bebyggelse likartad den som finns i Sandabrånets tydliga kvartersstruktur.

En ny illustration, (figur 10.) läggs till i planbeskrivningen för att tydligare visa var fastigheten ligger i förhållande till den sammanhållna kulturmiljön som utgör Sandabrånet.

Med hänsyn till befintlig bebyggelse och till kulturmiljön på Sandabrånet så skall huvudbyggnadens tak ges en flack taklutning. Ett flackt tak knyter an till de befintliga husens nästan platta tak men detaljplanen tillåter ändå en viss lutning eftersom de platta taken kan medföra problem med fukt när vatten eller snö kan bli stående. Takvinkel 14 grader har valts för att minska den skuggpåverkan som påbyggnaden eventuellt kommer att medföra och

för att harmoniera med taket på grannfastigheterna, Vindfället 10 och med radhusbebyggelsen på fastigheterna Tunet 1 samt Vindfället S:1.

Kommunen bedömer även fortsättningsvis att påbyggnad med två våningar är skäligen och därmed inte utgör betydande olägenhet för kringboende. Utifrån kommunens allmänna riktlinjer om förtätning och om att expandera i huvudsak inom fem-kilometersstaden ligger det i kommunens intresse att möjliggöra påbyggnad i befintliga bostadsbestånd där så bedöms lämpligt. Fastigheten Vindfället 9 är inte utpekad som särskild fastighet lämplig för påbyggnad, men bedöms befinna sig i kulturmiljöns utkant i ett omvandlingsområde som tål viss påbyggnad, där byggnadshöjderna därmed kan tillåtas variera i viss utsträckning utan att för den sakens skull dominera omgivningen. Illustrationer, (figur 15–18) har lagts till i planbeskrivningen för att illustrera den omgivningspåverkan som en byggnad i fyra våningar får i området. Utblickar för att illustrera detta, är från Hyggesvägen 8, Hyggesvägen 17 och Norra Ersmarksvägen 69.

Vidare kan också sägas att bebyggelse av annan arkitektonisk typ förekommer i direkt anslutning, till planområdet, viss variation i höjd och uttryck kan därmed bedömas vara acceptabel. Vikten av ett helt sammanhållet område bedöms därför inte här vara lika tungt vägande som om huvudbyggnaden varit placerad mitt i området där alla byggnader tydligare utgör en struktur och är av samma stil.

Mellan Vindfället 9 och Sandabrånet ligger dels en markparkering med carportar och radhusbebyggelse uppförd på 1970-talet och som följer en annan arkitektonisk estetik än vad byggnaderna generellt gör på det som utgör Sandabrånet. Byggnaderna som ligger närmast norr om Vindfället 9, avviker från byggnaden i planförslaget med exteriört vitmålad och stående träpanel, se figur 10 i planbeskrivningen och direkt öster om fastigheten förekommer det gulmålade radhus med stående träpanel och spröjsade fönster.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

SKANOVA/TELIA

Skanova/Telia 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.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN/ MILJÖ- OCH HÄLSOSSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inte några synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/ GATOR OCH PARKER*Trafik och gata*

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN*Plankarta med bestämmelser*

Befintligt avtalsservitut 24-IMI-72/7680.1 kommer nyttjas mer i och med tillbyggnaden med två vångar. Lantmäterimyndigheten anser att detta motiverar att även Vindfället S:1 ingår, i alla fall med den del som avser utfarten, i planområdet. Det påverkas så klart av avtalsservitutets innehåll.

Vidare är ett avtalsservitut en rättighet som kan sägas upp, och frågan är hur man då ska lösa ufartsfrågan.

Varför har grundkartan ett annat BN-nummer angivet i plankartan.

Planbeskrivning

Planen kan även ge möjlighet till 3D avstyckning eller avstyckning så att Vindfället 9 delas i och med att tomtindelningen försvinner.

Det är oklart att ange genomförandetiden i månader i stället för i år.

Kommentar

I planbeskrivningen utökas beskrivningen av servitutet och vad det kommer att medföra med fler nyttjare. Plankartans utbredning ligger fast från samrådsförslaget då ingen ny fastighetsbildning bedöms krävas för planens genomförande.

Grundkartan har alltid ett annat BN-nummer än det BN-nummer som står på plankartan, då grundkartan upprättas som ett separat ärende hos lantmäteriafdelningen.

Avsnitt i planbeskrivningen rörande tomtindelning utökas och förklaras vidare med att planen ger möjlighet till 3D-avstyckning och/ eller avstyckning.

Genomförandetiden står angiven i månader på grund av att föreskrifterna som reglerar denna detaljplan anger att genomförandetid vid leverans till den nationella geodataplattformen ska anges i månader. Tanken var att reglera genomförandetid konsekvent på likartat sätt i planens alla delar (plankarta, planbeskrivning och digital version till nationella geodataplattformen).

Genomförandetiden i plankarta och planbeskrivning ändras från 60 månader till fem år för att detaljplanerna även fortsättningsvis ska upplevas konsekventa (mellan varandra) i fråga om reglering av genomförandetid.

Yttrandet bedöms med kommentarer och justeringar ovan vara tillgodosett.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från fönster så att den sker med hjälp av räddningstjänsten för byggnader i verksamhetsklass 1 och 3, dvs kontor och bostäder, förutsatt att högst 15 personer utrymmer denna väg från brandcellen samt att räddningstjänsten har tillräcklig förmåga för att assistera utrymningen.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnader där avståndet mellan utvändigt mark och fönsters underkant eller balkongräcke ligger mellan 11 – 23 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs att räddningsvägarnas och uppställningsplatsernas funktion vidmakthålls dygnet runt, året runt under byggnadens hela livstid.

Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

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

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vakin har inga ytterligare synpunkter avseende avfallshanteringen så länge Vakins anvisningar följs.

Vakin har inget att erinra avseende vatten- och avlopp.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Förslaget skiljer sig väsentligt från det som presenterades i planberedningen och de förändringar som gjorts har varit positiva.

Planförslaget är fortsatt stridigt mot byggnadsordningen då påbyggnader anses olämpliga. Museet har dock förståelse för behovet av fler bostäder och menar att en påbyggnad bör kunna genomföras på ett sätt som inte skadar de kulturhistoriska värdena. En sådan påbyggnad ska dock göras med stor omsorg och arkitektonisk kvalitet.

I planförslaget har goda ansatser för anpassning gjorts i hänseende till formspråk, volym och konstruktionsmässiga tillägg.

Vi ser dock ett behov av att ytterligare arbeta fram en gestaltning som är ändamålsenlig och efterlever god stads- och landskapsbild enligt PBL 2 kap. 6 §. Detta bör inkludera exempelvis färgsättning, material, tekniker och andra arkitektoniska detaljer.

Kommentar

Plankartan utökas med en utformningsbestämmelse om fasadmaterial gällande påbyggnaden.

Med tillagd bestämmelse om fasad och med ett utökat resonemang om dess materialverkan bedömer kommunen att kravet om god arkitektur och anpassning kan uppnås. Kommunen bedömer att det viktigaste att bevara är huvudbyggnadens ursprungliga lamellform och i det sätta kompositionen i sitt sammanhang, avseende arkitektoniska kvaliteter och värden så som byggnadens möten, rytm, riktning, rörelse, balans, skalförhållande och karaktär i förhållande till sin omgivande miljö.

En byggnads komposition är en såväl ytmässig som volymmässig fråga. Den materialverkan som befintlig huvudbyggnad har och de detaljer som finns vid entréer och fönster tas i beaktande vid utformningen av den föreslagna påbyggnaden genom de i planen föreslagna utformningsbestämmelserna om fönstersättning och fransk balkong samt med de kompletteringar som nu tillkommer i granskningsversionen.

Kommunens bedömning är att byggnaden trots sin föreslagna högre höjd harmonierar med sin omgivning och att det grundar sig i en sammanlagd bedömning av flertalet faktorer, så som yttre rumsbildning i förhållande till gatan, dess skala, storlek och proportioner, fasadmaterial samt färgsättning.

Planbestämmelse som tillkommer för att öka anpassningen till det befintliga är:

[f₅] - *Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts*

Yttrandet bedöms med tillägget i plankarta och planbeskrivning vara tillgodosett.

POSTNORD, UTDELNINGSFÖRBÄTTRINGAR

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.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget och föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

YTTRANDE 1

Förslaget anger att detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för påbyggnad av befintligt bostadshus med två våningar och att detta ska ske i harmoni med den tidstypiska byggnationen i området och ta hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och gestaltningsprincip.

Medlemmarna i Vindfället GA:s samfällighetsförening anser att framtaget förslag inte lever upp till detaljplanens syfte med den gestaltningsprincip som presenteras i förslaget. Även om gestaltningen följer områdets

lammellformation så bidrar föreslagen påbyggnad till en obalans i förhållande till omgivningen.

Idag finns en tydlig trappning av bebyggelsehöjd längs Hyggesvägen, något som värderats i genomförd påbyggnad av Hyggesvägen 9 (IFK Umeå huset) som utförts i ett våningsplan. Det presenterade förslaget i Vindfället 9 innebär att denna princip frångås och där aktuellt planförslag med påbyggd huskropp i stället avviker från intilliggande byggnadsvolymer och skapar en utstickande solitär med fyra våningar utan gestaltningsambition. Vi anser att det påtagligt disharmonierar området och frångår därmed planens syfte. Vi förstår att planens syfte är att tillskapa ett tillskott av bostäder till Umeå, något som vi sympatiserar med.

Samtidigt värnar vi, precis som Umeå kommun, områdets tidstypiska karaktär och gestaltning. I detta sammanhang anser vi att detta tidiga gestaltungsförslag lämnar mycket kvar att önska. Vi upplever att planförslaget snarare andas bostäder kvantitativt och till varje pris än att faktiskt tillskapa bostäder med arkitektonisk kvalitet som harmoniserar med området. Vi anser att en påbyggnad med ett våningsplan, likt grannfastigheten i Hyggesvägen 9 (IFK Umeå huset) skulle bidra till ett betydligt bättre och mer balanserat förslag.

Kommentar

Huvudbyggnaden med påbyggnad i två våningar bedöms vara i linje med kommunens ambition och strategi om att växa främst inom fem-kilometersstaden. Påbyggnad av byggnader ska ske inom fem-kilometersstaden där så bedöms vara lämpligt.

Kommunens bedömning är att fastigheten Vindfället 9 är i utkanten av det sammanhållna området, kallat Sandabrånet. För ca 25 år sedan genomfördes en påbyggnad av grannfastigheten Vindfället 10 med en våning, från två till tre våningar. I omedelbar anslutning till planområdet finns radhusbebyggelse i sett till planförslaget avvikande fasadmateriell, stående vit- respektive gulmålad träpanel..

Att bygga på befintlig huvudbyggnad med två våningar bedöms ge ett värdefullt tillskott av bostäder inom fem-kilometersstaden och den friyta som finns inom och utanför fastigheten förblir intakt. En påbyggnad påverkar visserligen den trappning som bebyggelsen har i området, men bedöms inte vara en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter och därmed något som kan förväntas i en stad som växer.

Ytterligare planeringsalternativ har övervägts före samråd, men inte redovisats i samrådshandlingarna, dessa alternativ var:

1. Påbyggnad i en våning och ett gårdshus placerat i sydväst.

2. Påbyggnad i en våning och ett gårdshus placerat centrerat på innergården och med annan placering av markparkeringen.

Gårdshusalternativen bedöms båda vara sämre sett till en redan ansträngd dagvattenhantering, ger båda en mindre sammanhållen friyta och bedöms även vara främmande inslag i denna del av staden där innergårdarna kännetecknas av en öppnare friyta.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 2

När Umeå ska förtätas ska mesta tillväxten ske inom femkilometersstaden. Det ska planeras med öppenhet, demokrati och jämställdhet samt att attraktiva boendemiljöer, god arkitektur liksom att gå, cykla till arbete och fritid ska vara vägledande för planeringen. Så står på Umeå kommuns hemsida. Här kommer åsikter om påbyggnad av Vindfället 9 med 2 våningar:

Fastigheten får en ny höjd på ca 14 m och med sin placering på en av de högsta punkterna inom Sandabrånet blir byggnaden högre än Vindfället 10. Det gör att området, som enligt detaljplanen ska bestå av tvåvåningsbebyggelse och max 7 m höjd, påverkas som helhet. Det här nämndes redan vid Vindfället 10s beslut om påbyggnad; att tidstypiska 70-talsarkitekturen med tvåvåningsbebyggelse med tegel och radhus skulle bevaras för kommande generationer.

Det här ger dessutom en betydande påverkan på boendemiljön för närliggande fastigheter genom skugga på balkonger mot väst (enligt skuggstudie höst/vår) samt insyn till boende. Sträckan mellan fastigheterna är som närmast 20 m. Ytterligare konsekvens är säkerhet att gå och cykla inom området; det är redan idag trångt längs Hyggesvägen pga parkeringar som ofta är fyllda samt vissa dagar aktivitet vid kansliet. Ökad trafik, brist på parkeringsmöjligheter med ytterligare rörelse gör området mindre säkert för gående och cyklande.

Kommentar

Umeå är en kommun i tillväxt, som växer och som är tänkt att växa i huvudsak inom det som brukar kallas för fem-kilometersstaden. För ca 25 år sedan kompletterades stadsdelen genom att grannfastigheten Vindfället 10 byggdes på med en våning från två till tre.

Planprocessen innebär alltid en avvägning mellan olika intressen. På den aktuella platsen finns ett allmänt intresse att bevara, den befintliga bebyggelsemiljön och dess kulturvärden. Bevarandet sker häri genom att byggnadens ursprungliga lamellform bevaras och att tillkommande bebyggelse, exempelvis miljöhus eller förråd föreslås ske i direkt anslutning mot den befintliga huvudbyggnaden.

Vid planläggningen ställs allmänna intressen mot enskilda intressen och en kommunal målsättning om att förtäta området och tillskapa fler bostäder. En förtätning av ett bostadsområde medför i regel att byggnadsskalan förändras då större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Den volym och de byggnadshöjder som regleras i planförslaget anser kommunen utgör en acceptabel kompromiss mellan att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder och att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens kvartersstruktur och kulturvärden.

Insyn och skuggning bedöms inte vara av olägenhet för de omkringliggande då skuggning främst sker av den fastighet som planläggs. Skugga bedöms i övrigt ske på ytor som främst består av parkering och carport, (se skuggstudie), dvs på en plats där människor bedöms vistas stadigvarande i högre utsträckning.

Balkonger mot gata får endast finnas i form av så kallade franska balkonger. Dessa balkonger kragar inte ut och fyller endast funktion genom att dörr kan öppnas (inåt) för syften som bland annat vädring. Den franska balkongen blir således inget "extra rum" där boende kan uppehålla sig under längre tid och som därmed skulle skapa ett problem med ökad insyn på det omkringliggande. Kommunens bedömning är att ytterligare eller mer detaljerade utformningsbestämmelser utöver de som är nämnda som kommentar till Länsstyrelsens och Västerbottens museums yttrande inte är nödvändiga för att säkerställa ett respektfullt förhållningssätt till omgivande bebyggelse.

Trafiken bedöms öka, men till en acceptabel nivå. Antalet ökade fordon rörelser beräknas till $9 \text{ (fordon)} * 4 \text{ (fordonsrörelser)}$ per dygn, dvs. till ca 40 stycken. Parkeringsbehovet baseras på nu gällande parkeringsnorm¹. För tillkommande bostäder avses parkering att lösas inom fastigheten Vindfället 9 och påverkar därmed inte omkringliggande bebyggelse i någon väsentlig utsträckning. Ökad trafik på Hyggesvägen utanför planområdet tas inte om hand i denna detaljplan utan behöver studeras i ett större perspektiv i samband med övrig utveckling i omkringliggande kvarter.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

YTTRANDE 3

Samfälligheten Vindfället anser att den föreslagna detaljplanen inte harmonierar med den tidstypiska bebyggelsen i området. Planen tar inte tillräcklig hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och gestaltungsprincip enligt byggnadsordning för Haga-Sandbacka*.

¹ Parkeringsnorm för Umeå kommun – riktlinjer för att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor. Reviderad av byggnadsnämnden 2024-05-22

Underlagen för samråd har inte kunnat förklara de omfattande avsteg från Byggnadsordning för Haga-Sandbacka* som tagits för att skapa en tät, attraktiv och hållbar stadsmiljö enligt fördjupning för Umeå Umeås framtida tillväxtområde***.

Den nybyggnad med fyra våningar eller påbyggnad av befintligt hus med ytterligare två våningar påverkar det enskilda huset och den omgivande miljön på ett sådant sätt att det inte blir en likartad utformning för den grupp av hus som bildas. Förhållningssätt av bebyggelsekaraktär för just Sandbrånet skriver tydligt att någon ytterligare komplettering av bebyggelsen bör inte ske och att husen inte bör byggas på.

Bevarande mot förnyelse

- Byggnadsordningen betonar bevarande av befintliga karaktärsdrag och varsamhet vid förändringar.
- Planbeskrivningen föreslår en betydande påbyggnad som kan förändra områdets karaktär, även om den ska harmoniera med befintlig bebyggelse.

Skala och Höjd

- Byggnadsordningen förespråkar att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga skalan och karaktären.
- Planbeskrivningen tillåter en påbyggnad till fyra våningar, vilket är högre än den omgivande bebyggelsen.

Då en strategi för en ökad förtätning tillkommit på senare år bör ovan förhållningssätt beaktas och en likartad utformning skulle kunna nås om tillbyggnaden sker i mindre omfattning, som endast tillbyggnad med en våning, husen bildar då en sammanhållen grupp med Hyggesvägen 13 sett till höjd och Hyggesvägen 17, sett till tillbyggnad, loftgång, höjd och takkonstruktion.

Källor:

- * Byggnadsordningen
- ** Förtätningstrategin betonar vikten av att bevara och utveckla grönområden och rekreationsytor.
- *** Förstudie om Djupbäcken som beskriver behovet av att minska belastningen på dagvattenledningar i området. Dessa avvägningar reflekteras i detaljplanen för Vindfallet 9 som säkerställer tillräckliga ytor för lek och vistelse samt en hållbar dagvattenhantering.

Kommentar

Detaljplanen är tänkt att främja en ändamålsenlig struktur i en växande stad och en estetisk och tilltalande bebyggelse med hänsyn till bland annat de kulturvärden som finns på platsen.

Även om bebyggelsen i området är representativ för sin tid och besitter vissa värden har inga byggnader inom planområdet eller inom bebyggelseområdet pekats ut som särskilt värdefulla enskilda byggnader.

Kommunens bedömning är att den befintliga byggnaden inom planområdet inte enskilt besitter ett sådant kulturhistoriskt värde att det skulle förhindra eller begränsa en utveckling av fastigheten.

Platsens kulturhistoriska värden är huvudsakligen knutna till områdets miljöskapande värden och tidstypiska karaktär. Kommunen önskar med planförslaget pröva om platsens sammantagna kulturhistoriska värden tål den föreslagna gestaltningen och volymökningen.

I planförslaget har anpassningar gjorts till en del av de stadskvaliteter och värden som har identifierats på platsen, till exempel byggnadens placering inom fastigheten, lamellform och utformning mot gata, med mera.

Bedömningen är att bebyggelseområdet med dess struktur och karaktär även fortsättningsvis kommer att vara läsbar i sitt sammanhang vid ett genomförande av planen och att påbyggnaden då kan ses som ett tillskott i arkitekturen från den tid som är nu.

Kommunen anser vidare att planförslaget är en acceptabel kompromiss mellan såväl det enskilda önskemålet, den kommunala målbilden att skapa planmässiga förutsättningar för ytterligare bostäder, och det i detta fall allmänna intresset att värna om kulturhistoriska kvaliteter som utgör områdets karaktärsdrag.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

Några nya planbestämmelser tillkommer:

Utformning

[f₅] - Fasad ska utföras i trä, tegel eller puts

Utnyttjandegrad

[e₁] – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 455 kvadratmeter, utöver det får komplementbyggnad uppföras med 75 kvadratmeter

[e₂] – Största sammanlagda byggnadsarea är 100 kvadratmeter

Planbeskrivningen

- Text om Sandaparken revideras till att gälla Sandbackadammen
- Avsnitt i planbeskrivningen rörande tomtindelning utökas och förklaras vidare med att planen ger möjlighet till 3D-avstyckning och avstyckning.
- Figur 10. Sandbackas årsringar” byts ut mot ny illustration ”Fastigheten Vindfället 9 i förhållande till den samlade kulturmiljön kallad Sandabrånet
- Figur 15.–18. läggs till för att illustrera hur påbyggnad med två våningar bedöms påverka omgivande bebyggelse.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare avsnitt om materialverkan och arkitektonisk kvalitet.

Tillkommande/reviderade utredningar:

- Skuggstudien revideras med ytterligare bilder för klockslaget 18:00, avseende tidpunkterna, vårdagjämning (20 mars), högsommar (21 juli) och höstdagjämning (20 september).
- Inga nya utredningar tillkommer eller revideras med anledning av det som framkommit under samrådstitiden.

Detaljplanering, Umeå kommun, februari 2025

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