

Detaljplan för fastigheten Hörneå 8:3 m.fl. inom Hörnefors i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Hörneå 8:3 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för främst bostäder, men även centrumverksamhet och kontor. Detaljplanens syfte är även att säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde på Hörneå 8:4 (prästgården samt tillhörande garagebyggnad). Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska samspela med kulturmiljön på platsen. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa naturmark vid Hörneån samt möjliggöra för ett erosionskydd vid ån. Syftet även att uppföra bebyggelse som är lämplig till följd av de geotekniska förhållandena på platsen. Syftet med detaljplanen är även att bekräfta gatornas användning samt skapa trafiksäkra miljöer.

Syftet har ändrats efter samrådet för detaljplanen. Exempelvis har syftet utökats för att också innefatta de nya geotekniska förutsättningarna som framkommit efter detaljplanens samråd.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-02-08 – 2022-03-01**. 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

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen ska även säkerställa befintliga byggnaders kulturhistoriska värde inom fastigheten Hörneå 8:4. Detaljplanen ska också säkra naturmark vid Hörneån.

Planförslaget överensstämmer inte helt med den fördjupade översiktsplanen för Hörnefors samhälle. Detaljplanen handläggs därför med utökat förfarande. Genomförande av detaljplanen bedöms av kommunen inte leda till en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande 2020 delat kommunens bedömning.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har synpunkter på ett antal frågor, se nedan.

Yttrande

Överensstämmelse med översiktsplan

Avvikelsen beskrivs och motiveras på ett godtagbart sätt.

Strandskydd

Strandskyddet avses upphävas inom del av kvartersmark och allmän platsmark. Som särskilt skäl hänvisas till 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken. Motiveringen är att då planområdet redan är bebyggt idag så har området tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen noterar att endast mindre delar av planområdet är bebyggt och ianspråktaget. Från den nordligast belägna huvudbyggnaden upp till Kungsvägen är avståndet ca 65 meter. Delar av detta område bör kunna ses som allemansrättsligt tillgängligt i dagsläget. Hur området är ianspråktaget på ett sådant sätt att hänvisning till 7 kap. 18 c § punkt 1 kan göras bör utvecklas.

Prästgårdens användning som församlingsgård torde göra att området kring denna ses som allemansrättsligt tillgängligt, innefattande den stora gräsytan mellan Prästgården och Industrivägen. Byggnadernas privatiserande effekt och den hemfridszon de tillskapar kan inte, enligt länsstyrelsens bedömning, anses omfatta hela planområdet. Istället bör stora delar av området kunna ses som allemansrättsligt tillgängligt.

Vidare anser kommunen att intresset av att ta området i anspråk såsom avses i planen bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen. Någon närmare motivering för detta saknas dock.

Av ovanstående framgår att kommunen, för att strandskyddet ska kunna upphävas, måste utveckla sitt resonemang och tydligt visa att det finns förutsättningar för ett upphävande av strandskyddet.

Kulturmiljö

Byggnaderna som planerats framför prästgården mot Industrivägen har till höjd anpassats att inordna sig i kulturmiljön men inte längd och bredd vilket gör till att prästgården och kulturmiljön den är en del av är svårare att avläsa. Siktlinjerna till prästgården blir begränsade av byggnadernas storlek vilket påverkar kulturmiljön negativt.

I övrigt har länsstyrelsen ur kulturmiljösynpunkt inte något att erinra eftersom hänsyn och anpassning till kulturmiljövärdena är väl beskrivna i planen.

Daqvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor behöver tas om hand inom området för att förhindra att föroreningar når Hörnån.

Miljö kvalitetsnormer

Beskrivningen av Miljö kvalitetsnormer (s 38 -) för vatten är bristfällig och i vissa delar felaktig.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten har inte som primärt syfte att fånga upp diffus miljö påverkan. MKN och statusklassningen innefattar en rad olika parametrar som innefattar bland annat vattenkemi, hydromorfologi och biologi. MKN anger en lägsta nivå för miljö tillståndet. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Möjligheten att uppnå normen får inte heller försvåras. Det saknas analys av hur möjligheten att uppnå MKN för vattenförekomsten WA95843453 skulle påverkas av detaljplanen.

Exempelvis är vattenförekomstens närområde (30m från vattendragsfåran) redan idag påverkad till 14 %. En tillkommande exploatering så att påverkan ökar till över 15 % gör att parametern närområde sänks från god till måttlig status. Strandområdets vegetation är viktig för vattnets beskuggning som håller nere vattentemperaturen och för tillförsel av organiskt material. Strandvegetation dämpar också tillrinnande dagvattenflöden och filtrerar bort miljögifter och grumlande partiklar. I detaljplanen finns det möjlighet att förstärka strandområdets funktion och därmed förbättra miljön i Hörnån.

Att anlägga bebyggelse så här nära ett vattendrag kan innebära risker vid framtida erosion av vattendragets kanter. Att i framtiden behöva förstärka Hörnåns kanter med konstruerade erosionskydd kan vara problematiskt ur ett vattenförvaltnings- och biologiskt perspektiv. Vid tveksamhet är det bättre att hålla ett större avstånd till vattendraget.

I kommunens detaljplanering finns det möjlighet att förbättra vattenmiljön så att MKN kan uppfyllas. Det aktuella området är en liten del av vattenförekomsten men det är den sammanlagda påverkan på en vattenförekomst som avgör om MKN uppnås eller inte. Från Boverket: "En detaljplan kan normalt inte ensam säkerställa att en miljö kvalitetsnorm följs, men den kan å andra sidan vara ett av flera medel som behövs för att följa normen."

Översvämningsrisker

Det hade varit önskvärt att översvämningsutredningen även inkluderade ett beräknat högsta flöde (BHF) då länsstyrelsens rekommendationer även gäller ett sådant flöde. Är det möjligt för kommunen att göra en bedömning hur ett högsta beräknat flöde skulle påverka planområdet utifrån det underlag/den modellering som finns?

Länsstyrelsens rekommendation:

Lokalisering av riskobjekt, samhällsfunktioner av betydande vikt och sammanhållen bostadsbebyggelse bör inte ske inom områden som riskerar att översvämmas vid 100-års flöde eller beräknat högsta flöde.

Räddningstjänst/olycksperspektivet

Planbeskrivningen saknar en beskrivning/bedömning över räddningstjänstens möjligheter att genomföra en insats inom området. Detta bör beskrivas samt om det finns några särskilda åtgärder som behöver fastställas i plankartan.

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen har inför yttrandet inhämtat synpunkter från Statens Geotekniska Institut, SGI. Länsstyrelsen delar dessa synpunkter vilka redovisas nedan.

Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. SGI ger följande rekommendationer avseende geotekniskt utredningsarbete för detaljplaneskedet:

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

SGI rekommenderar att geoteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Inom området finns lösa sediment. Stabilitetsriskerna inom dessa områden beror på utformningen av den framtida bebyggelsen. I SGU:s översiktliga kartlager över områden med förutsättningar för ras och skred i finkornig jord finns utpekade aktsamhetsområden inom planområdet.

Det geotekniska underlaget till detaljplanen är inte acceptabelt med hänsyn till de geotekniska förhållandena. En geoteknisk utredning måste utföras innehållande en geoteknisk fält- och laboratorieundersökning med beskrivning av tolkade jord- och grundvattenförhållanden, utvärderade jordparametrar, erforderliga stabilitetsberäkningar för planerade förhållanden, underlag för val av tillåtna säkerhetsfaktorer och eventuella ritningar samt

en markteknisk undersökningsrapport inklusive bilagor (lab- och fältsammanställningar samt härledda värden) och geotekniska undersökningsritningar. Även risk för erosion bör utredas.

Stabilitetsberäkningarna utförs med avseende på planerade uppfyllningar och permanenta schakter samt eventuell belastning från byggnader och trafiklast. De geotekniska förhållandena samt de eventuella restriktioner och åtgärder som erfordras för att uppnå en tillfredsställande stabilitet behöver beskrivas i planbeskrivningen och krav införs tydligt på plankartan. Om pålgrundläggning, markförstärkningsåtgärder, begränsning av uppfyllnader eller erosionskyddande åtgärder erfordras för att uppnå erforderlig stabilitet ska detta anges som planbestämmelser på plankartan.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förhållandena och de geotekniska förutsättningarna avseende risk för skred, ras och erosion klarläggs i detaljplanen samt att det kan påvisas att stabiliteten är tillfredsställande för de förhållanden som planen medger.

Kommentar

Överensstämmelse med översiktsplan

Noterat.

Strandskydd

Rättelse i planbeskrivningen har gjorts. Prästgården är idag församlingsexpedition och kontor, inte församlingsgård. Planbeskrivningen har utvecklat avsnittet om strandskydd.

Kulturmiljö

Angående de nya byggrätterna som placerats likt flyglar så har kommunen justerat byggrätten så avståndet till Prästgården är längre samt så har maximal bredd på byggrätten minskats. Även exploateringsgrad på dessa byggrätter har justerats.

Dagvatten

Dagvatten från gårdsytan kan översila naturmarken till ån. Dagvatten från hårda ytor kan tas upp i det kommunala dagvattennätet. Detaljplaneförslaget kräver således inte en dagvattenanläggning.

Miljö kvalitetsnormer

Beskrivningen om miljö kvalitetsnormer för vatten är kompletterad med ovanstående synpunkter. Se planbeskrivning.

Översvämningsrisker

Översvämningsutredningen (2021) undersöker hur planområdet översvämmas vid ett 100-års flöde. Planområdet översvämmas inte vid ett 100-års flöde.

Översvämningssutredningen (2021) visar att delar av planområdet först översvämning vid ett 1,5 x 200-årsflöde. Det handlar då om en lägre lig-gande del som inte är tänkt att bebyggas. Enligt Boverket (2021) så motsva-rar BHF grovt ett 10 000-årsflöde. Kommunen bedömer att det finns en till-räcklig marginal mellan 1,5 x 200-årsflödet och tillkommande bebyggelsen för att området inte ska beröras av översvämning vid ett 10 000-årsflöde.

Räddningstjänst/olycksperspektivet

Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om en beskrivning över räddningstjänstens möjligheter att genomföra en insats inom planom-rådet. Det bedöms inte behövas några särskilda åtgärder i plankartan.

Ras, skred och erosion

En geoteknisk utredning (2022) har tagits fram till detaljplanens gransk-ningsskede för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planända-målet. Plankartan har kompletterats med följande planbestämmelser:

- **b₂**: Uppfyllnader under huvudbyggnader får uppgå till maximalt 1,0 meter över nuvarande marknivå.
- **Erosionsskydd**: Skydd mot erosion.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna:

- Överensstämmelse med översiktsplan
- Kulturmiljö
- Dagvatten
- Miljö kvalitetsnormer
- Översvämningssrisker
- Räddningstjänst/olycksperspektivet
- Ras, skred och erosion

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Naturstråket (NATUR) bör även tilldelas en egenskapsbestämmelse som re-glerar att området fortsatt ska utgöras av strandlövs-kog. Avsnittet rörande naturmiljön i planbeskrivningen bör även beskriva värdet av att Hörneåns strandkant är beväxt med strandlövs-kog, vilken motverkar risken för skred och ras.

Planområdets äldre träd bör utöver deras naturvärde även lyftas som en del av kulturmiljön. För att säkerställa att de värdefullaste träden finns kvar bör de mätas in, märkas ut på plankartan och beläggas med marklov för trädfällning. Vid behov kan MHS hjälpa till med att identifiera lämpliga träd att spara.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse om strandlövskog. Avsnittet Naturmiljö i planbeskrivningen har utvecklats och kompletteras med en skrivning om värdet av att strandkanten är beväxt med strandlövskog.

I samråd med Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun har det i detaljplanen beslutats om att inte planlägga träd med marklov då det inom detta område är viktigt att massan träd är kvar (för rotsystemen fungerar som ett naturligt erosionsskydd) och inte bara att träd med en viss storlek ska bevaras. Träden inom naturmarken säkras genom att kommunen uppdaterat skötselplanen för Hörnefors där det bland annat står att kommunen inte kommer göra några större skötselåtgärder på platsen och de få insatser vi kan komma att göra är för att främja naturlig återväxt.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkten:

- Strandlövskog

LANTMÄTERI UMEÅ KOMMUN

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Varför är planområdets utformning i sydöst utformat som en inåtgående båge och inte ända fram till gångvägen över älven? Det behöver motiveras.

Vägnamnet Rosornas gränd behöver sättas ut i plankartan.

Planbeskrivning

Detaljplanen möjliggör för avstyckningar för bostadsfastigheter samt en kombination av bostad och centrum. Det bör framgå att 3D fastigheter kan styckas av för centrumändamål eller för bostäder inom den norra delen av detaljplanen.

Varför tas gemensamhetsanläggning upp om det inte finns i detaljplanen?

Vem ska betala för flytt av befintliga ledningar?

Det skulle underlätta med en karta över de markområden som behöver regleras.

För att skydda den bevarandevärda miljön runt prästgården bör en reglering om minsta fastighetsstorlek införas.

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening bör förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

Kommentar

Plankarta med bestämmelser

- Då detaljplanen inte får vara mer detaljerad eller omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte så motiveras planområdets omfattning inte i planbeskrivningen. Detta eftersom området planen omfattar är vad som behövs för planens syfte.
- Grundkartan har kompletterats med vägnamnet Rosornas gränd.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med att 3D-fastigheter är möjlig i nordvästra delen av planområdet.
- Gemensamhetsanläggningsavsnittet tas bort ur planbeskrivningen.
- Eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.
- I samråd med lantmäteri togs det beslut att det inte behövs en karta över de markområden som behöver regleras.
- Plankartan kompletteras inte med minsta fastighetsstorlek. För att säkerställa den bevarandevärda miljön runt prästgården regleras plankartan med prickmark, placeringsbestämmelse, exploateringsgrad samt bestämmelse om att marken inte får användas för parkering.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna:

- Grundkarta
- 3D-fastigheter
- Gemensamhetsanläggning
- Betalning för flytt av ledningar

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Inga synpunkter.

Park och natur

Planbeskrivning:

S. 17 Släpp mot Hörneån:

Skissen redovisar möjlig placering av bostädernas utbredning. Om bostaden uppförs enligt redovisat skissförslag möjliggörs ett grönt släpp på bostadsgården. Släppet kommer bidra till en sammanhållen gårdsmiljö samtidigt som det även skulle möjliggöra bevarande av tallarna som idag står på platsen. Bevarandet av tallarna skulle ge många fördelar både till de boende - då de får en uppvuxen gårdsmiljö som erbjuder fördelar som bland annat bättre lokal klimat (temperaturreglerande, vindfång, luftrening, filtrering av solinstrålning), insynsskydd, blickfång - och som även är stärkande för platsens ekosystem. Vid ny etablering av träd tar det flera år innan träden kommit upp i en volym som ger dessa fördelar.

Plankartan tillåter i nuläget exploatering av samma yta som i skissen markas ut som ett grönt släpp. Det betyder att det finns en stor flexibilitet i ytans utfall, och att släppet med dess fördelar eventuellt inte blir av. Det hade varit önskvärt att bevara det gröna släppet (och så många tallar som möjligt).

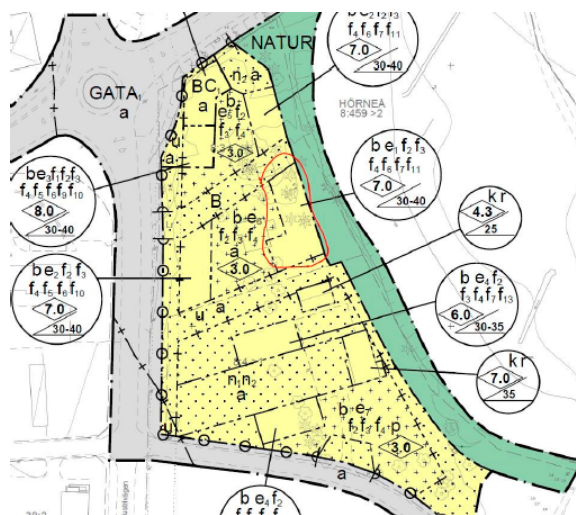


Bild som visar på ytan (med befintliga tallar) som synpunkten behandlar.

S. 23 Naturmiljö:

Meningen "Planområdet består inte av någon naturmiljö utan består av bebyggelse med tillhörande tomtmark", blir svårtolkad i sitt sammanhang. Den smala remsan naturmark som idag vetter mot ån kan anses vara naturmiljö. Det hade varit önskvärt med en kompletterande beskrivning av grönstråket som går längst med ån. Viktigt att poängtera att vegetationen bidrar med stabilisering av marken mot ån.

S. 24:

Skrivelsen att förstärka naturområdet som en offentlig plats bör också finnas med som en planbestämmelse. Detta bör dock studeras vid projektering av bostäderna och inte i projekteringskedet av stigen (då detta bör ligga på kvartersmark). Angående nivåskillnader mellan kvartersmark och naturmark så är detta inte att föredra dels på grund av avledning av

dagvatten och tillgänglighet till naturmarken, dels på grund av eventuell påverkan på naturmarkens stabilitet. (Se även kommentar nedan, S. 38)

S 25:

Angående de äldre tallarna: undersök möjligheterna att bevara dessa (se kommentar "S. 17" ovan).

S 38:

"Viss del av kvartersmarken ämnas att fyllas upp" - finns det risk för att detta påverkar naturmarkens stabilitet? Krävs mer info om detta för att kunna ta ställning till hur det kommer påverka naturmarken.

Plankartan

Justera plankartan för att möjliggöra att gröna släppet med tallar bevaras.

Komplettera med bestämmelse om häck/staket i tomtgräns.

Kommentar

Planbeskrivning:

- S. 17: Då inte träden bedöms som skyddsvärda bedömer Detaljplanering att det är lämpligt att den inringade bygggrätten har en friare reglering och att byggnaden kan uppföras med en viss flexibilitet på placering. Träden på kvartersmarken kan bevaras om exploatör önskar det.
- S. 23: Planbeskrivningen har kompletterats med synpunkten.
- S. 24: Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att staket ska finnas vid kvartersmarken i norr mot naturmarken. I granskningshandlingen har kommunen tagit bort meningen om att nivåskillnader kan skapas inom kvartersmarken.
- S. 25: En del av tallarna finns inom allmän platsmark. Dessa kan bevaras. Då inte träden bedöms som skyddsvärda bedömer Detaljplanering att de inte ska föreläggas med marklov och trädfällningsförbud.
- S. 38: Enligt framtagen geoteknisk utredning (2022) ska uppfyllnader under byggnader maximalt uppgå till 1,0 meter för att det dimensionerade grundtrycket i flerbostadshusens bottenplatta ska gälla. Detta för att åstadkomma godtagbar stabilitet inom planområdet.

Plankartan:

- Plankartan justeras inte gällande att möjliggöra att grönt släpp med tallar kan bevaras. Se motivering ovan.
- Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att staket eller annan anordning ska uppföras [n₁].

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna:

- S.23
- S.24
- S-38
- Andra synpunkten på plankartan

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

FRITIDSFÖRVALTNINGEN

Fritidsförvaltningen har tagit del av planförslaget. Av erfarenhet vid tillkommande bostadsbebyggelse i närheten till befintliga idrotts- och verksamhetsanläggningar vill vi för er och tillkommande byggaktörer upplysa om den kvälls- och helgverksamhet som bedrivs i närområdet. På idrottsanläggningen som har fotbolls- och ishockeyplaner bedrivs tränings- och tävlingsverksamhet under årets alla månader. Detta innebär bland annat att ljudanläggningar nyttjas vid matcharrangemang (speaker och musik) samt att idrottsplatsområde beslyses under årets mörka perioder (höga belyningsstolkar/master på konstgräsplan, grusplan och ishockeybanor. I regel är belysningen påslagen från mörkets intrång fram till klockan 22.30.

Fritidsförvaltningen har även kvälls- och helgverksamhet i före detta kommunhuset och delar av garagelängan inom samma område. Fritidsförvaltningen har fritidsgårdsverksamhet i egen regi samt uthyrning av verksamhets- och möteslokaler till föreningslivet. Kvällsverksamheten kan pågå fram till klockan 22.00.

Kommentar

Idrottsanläggningen i Hörnefors saknar läktare, det ligger bebyggelse mellan planområdet och idrottsanläggningen idag samt avståndet mellan planerad bebyggelse och idrottsanläggningen är som närmast 120 meter. Utifrån dessa förutsättningar har Detaljplanering gjort bedömningen att eventuella störande ljud och ljus från anläggningen bedöms som tolererbart och att det i detaljplanearbetet inte behöver undersökas närmare.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

PLANERINGSUTSKOTTET

Förslaget till detaljplan överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen och bebyggelsescenariot, om än att förslaget delvis går emot Fördjupad översiktsplan för Hörnefors (1999). Planförslaget möjliggör förtätning med både bostäder och centrumverksamheter i Hörnefors centralaste delar, med ca 1 km till resecentrum, vilket skapar potentialer att vitalisera centrum. Planförslaget innebär en anpassad bebyggelse med hänsyn till kulturmiljö i planområdets södra del, där prästgården ligger. Med anledning av det centrala läget i samhället bör högre byggnadsvolymer prövas i den norra delen av planområdet, med motivet att ytterligare stärka Hörnefors centrum. Planområdet ligger till stora delar inom strandskyddet vilket även motiverar att så effektiv markanvändning som möjligt prövas på platsen.

Planförslaget innehåller även ett gångstråk längs Hörneån, för att tillgängliggöra och binda ihop stråk för rekreation kring ån genom Hörnefors, vilket skapar mervärden för hela samhället.

Eftersom förslaget till detaljplan delvis går emot Fördjupningen för Hörnefors krävs ett antagande i Kommunfullmäktige. Bedömningen är dock att det finns goda argument för att planförslaget innebär ett positivt tillskott för Hörnefors samt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bebyggelsescenario.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering och Mark och exploatering i samverkan.

Kommentar

Noterat. Angående högre bebyggelse i den norra delen av planområdet så gör Detaljplanering bedömningen att det inte är lämpligt med tanke på närheten till Prästgården. Mer byggrätt innebär även att andra funktioner såsom fler bilparkeringsplatser och cykelparkeringsplatser då ska inrymmas inom fastigheten. Det är inte möjligt med tanke på fastighetens storlek.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på alla punkterna förutom synpunkten om högre bebyggelse i norra delen av planområdet.

UMEÅ ENERGI AB

Fjärrvärmeledningar: planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet, ledningar finns i Industrivägen. Befintlig servis till prästgården kan beröras av planerna.

Elledningar: elnät har inget att erinra.

Bredband: inget att erinra.

Kommentar

Noterat. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB*Vatten och avlopp*

Beroende på hur fastighetsindelning blir kan Vakin behöva säkra ett till u-område i plankartan eller i ett senare skede ledningsrätt över naturområdet i den norra delen av detaljplanen, för att kunna avleda dagvatten från den nordligaste fastigheten till Hörneån.

Det kan uppfattas i formuleringen som om fastighetsägaren kan välja förbindelsepunkt om man inte är tydlig med hur detta sker. Förbindelsepunkterna beslutas om där det är praktiskt möjligt att ansluta varje nyttighet. Förtydliga gärna att Vakin kommer att anvisa (i stället för uttrycket skyldig) förbindelsepunkterna för vatten, spillvatten och dagvatten beläget 0,5 m utanför fastighetsgräns till bildade fastigheter.

Norra delen av planområdet saknar i nuläget en lösning för spillvattenhantering. Resultaten från en pågående VA-utredning angående alternativa placeringar av befintliga spillvattenledningar måste inväntas, eftersom planområdet kan behöva kompletteras med ytterligare u-områden.

Förtydligande att flytt av allmänna va-anläggningar bekostas av sökande.

Kommentar

I och med att naturmarken har kommunalt huvudmannaskap inom planområdet går det att tillskapa en ledningsrätt inom norra delen av naturområdet om det behövs.

Planbeskrivningen kompletteras med text om att Vakin kommer anvisa förbindelsepunkt.

En VA-utredning (2022) har tagits fram. Planbeskrivningen kompletterats med information kring detta. Inga nya u-områden behövs utifrån ny dragning av spillvattenledning.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att flytt av allmänna VA-ledningar bekostas av exploatören, i enlighet med diskussion med Vakin.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

I remisshandlingarna ingår en *Översiktlig bedömning av kulturmiljövärden*. Där framkommer att gårdsgruppen prästgården bör erhålla varsamhetsbestämmelse då prästgårdens värde utifrån byggnader, dess placering i bebyggelse och dess funktion som miljöskapare i Hörnefors är viktiga kulturmiljövärden att ta hand om. Parkmarken och området närmast ån utgör ett viktigt offentligt rum. Ny bebyggelse inom planområdet bör lämna ett respektavstånd till Hörneån och prästgården. Det framkommer även att siktlinjer från gångvägar, tillfartsvägar och service bör säkerställas så en viss öppenhet mot prästgården och ån uppnås.

Museet instämmer i värderingen av prästgårdsmiljön och att föreslagna varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud är lämpligt för att värna byggnadernas värden. Beträffande föreslagna nya byggrätter i anslutning till prästgården ser vi positivt på förslaget att reglera nya byggnaders utformning för att särskilja ny och äldre bebyggelse. Däremot anser vi inte att byggrätternas placering likt två flyglar relativt nära prästgården lämnar ett tillräckligt stort respektavstånd till den. Siktlinjen rakt in från Industrivägen bibehålls men från sydväst och nordväst skymms vyn mot de äldre byggnaderna. För att undvika förvanskning av den värdefulla bebyggelsemiljön samt minska planens påverkan på stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (PBL 8 Kap 13 §§ och 2 Kap 6 §) bör de nya byggrätterna minskas till ytan och placeras på större avstånd från prästgården och dess gårdstun.

Kommentar

Angående de nya byggrätterna som placerats likt flyglar så har kommunen justerat byggrätten så avståndet till Prästgården är längre samt så har maximal bredd på byggrätten minskats. Även exploateringsgrad på dessa byggrätter har justerats.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

PENSIONÄRSFÖRENINGARNA I HÖRNEFORS PRO OCH SPF

Synpunkter:

1. Detta är ett mycket viktigt kommande byggprojekt för oss äldre här i Hörnefors.
2. Området ska bli så funktionellt som möjligt för vår åldersgrupp.
3. Många av våra medlemmar skulle i nuläget eller i en framtid vilja sälja sina enfamiljshus om det fanns hyreslägenheter i Hörnefors att flytta till. Barnfamiljer skulle då kunna köpa dessa enfamiljshus.
4. De lägenheter som planeras i detta detaljplaneförslag vill vi ska byggas så att de erbjuder förutsättningar till ett tryggt och trivsamt

boende för vår åldersgrupp. Några saker vill vi föra fram som extra viktiga för oss:

- Hiss måste finnas i husen, det är bättre att det är trevåningshus som tänks in i detaljplanen – då inträder hisskrav.
- Möjlighet till utevistelse i direkt anslutning till varje lägenhet, det vill säga att varje lägenhet måste ha en egen balkong eller en egen altan. Balkongerna och altanerna måste ligga i attraktiva lägen, det vill säga alla andra väderstreck än norrläge. Balkonger och altaner i norrläge är inte attraktivt för våra medlemmar – och knappast för någon annan heller. Lägenheter utan egen altan eller balkong är inte attraktivt för vår åldersgrupp, det betyder mycket för oss att kunna ta del av utevistelsemöjligheter utan att behöva lämna hemmet.

5. Pastorsexpeditionen har inte det kulturella värde för Hörneforsborna som anges i detaljplaneförslaget. Det som betyder något för vår åldersgrupp är att det finns lägenheter att flytta till i Hörnefors när vi vill sälja de hus vi bott i. För närvarande är det ont om vettiga alternativ att flytta till när villan känns för stor och arbetskrävande, och det samtidigt inte är aktuellt att erbjudas en plats på vård- och omsorgsboenden. Vi föreslår att de tomter som detaljplaneförslaget omfattar används optimalt. Fastigheterna ligger centralt och de lägenheter som förhoppningsvis kommer att byggas där kommer att vara synnerligen attraktiva för vår åldersgrupp på grund av det centrala läget med service, i omedelbar närhet. Genom att genomgående rita in trevåningshus detaljplanen på dessa tomter blir det fler lägenheter på samma yta än med nuvarande förslag.
6. Garaget vid pastorsexpeditionen bör rivas. Garaget verkar vara helt utan värde och i det skick som i mäklarannonser brukar benämnas som "något för den händige" etcetera. Renoveringsbehovet för garaget förefaller för oss vara mycket stort och vi anser att det inte är rimligt att lägga pengar på denna byggnad över huvud taget för en presumtiv byggare. Vi anser att garaget bör rivas bort och att den huskropp som ritats in närmast garaget ska förlängas till förmån för fler lägenheter eller andra utrymmen som är viktiga för vår åldersgrupp, exempelvis carportplatser.
7. Detaljplaneförslaget ger vår åldersgrupp förhoppningar om möjligheter till bra boende centralt i Hörnefors. Trygghetsboende och serviceboende saknas i Hörnefors. Dessa boendeformer bör tänkas in i detta område. Våra medlemmar önskar bo kvar i Hörnefors när de försäljer sina villor. Att kunna fortsätta bo i Hörnefors är i många fall avgörande för valet att sälja det egna huset eller inte. Värdet av fortsatt kontakt med tidigare bekantskapskrets, vänner och släkt i Hörnefors går inte att värdesätta, varken för det psykiska eller sociala välbefinnandet hos våra medlemmar.

Kommentar

1. Noterat.
2. Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Inom kvartersmark klaras 25 meter mellan angöring och entré för rörelsehindrade.
3. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseformer, utan enbart vilken typ av bostad som får uppföras (i detta fall flerbostadshus).
4. Ett av bostadshusen får uppföras i tre våningsplan, resterande byggrätter går att uppföra i två våningsplan. Det bedöms inte som lämpligt med övervägande tre våningsplan på alla byggrätter på grund av kulturmiljön. Detaljplanen förhindrar inte att ett bostadshus i två våningar får uppföra hiss. Alla byggrätter har möjlighet till balkong i något väderstreck. Efter samrådet har plankartan justerats så det är möjligt med balkonger i alla väderstreck på de två byggrätterna vid Prästgården.
5. Kommunen bedömer att Pastorsexpeditionen har det kulturella värde som beskrivs i detaljplanen, detta fastslås i den bedömning som tagits fram i planarbetet. Kommunen bedömer att planförslagets föreslagna maximala exploatering är den mest lämpliga på platsen samt det mest optimala utifrån platsens förutsättningar, exempelvis kulturmiljön. Ett av bostadshusen får uppföras i tre våningsplan, resterande byggrätter går att uppföra i två våningsplan. Det bedöms inte som lämpligt med övervägande tre våningsplan på alla byggrätter på grund av kulturmiljön.
6. I Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) framgår det att garagebyggnadens tekniska status bedöms som god och det finns inget motiv till att byggnaden inte kan bevaras.
7. Inom användningen bostäder **[B]** går det att uppföra trygghetsboende. Det är upp till byggaktör om det ska byggas trygghetsboende inom området eller inte.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna: 1, 2, 7.

HÖRNEFORS FÖRSAMLING

Detaljplaneförslaget har granskats av Hörnefors församlings styrelse – kyrkorådet – samt av personalen som är anställd hos Hörnefors församling. Nedanstående synpunkter har inkommit och sammanställts.

Att detaljplanen för ovan nämnda fastigheter nu föreslås förändras har sin grund i en förfrågan från Hörnefors församling rörande just detta, eftersom församlingen överväger en eventuell framtida avyttring av del av Hörneå 8:4. Hörnefors församling önskar erbjuda fastigheten Hörneå 8:4 till försäljning av två skäl:

1. Hörnefors kommun del skall i likhet med hela Umeå kommun bidra till den planerade befolkningstillväxten. Skall befolkningen i Hörnefors växa behövs fler bostäder på marknaden. I dagsläget finns i Hörnefors kommun del mycket få lägenheter att flytta till om man önskar försälja en villa eller annan boendeform. Likaså saknas trygghetsboende/seniorboende att flytta till vid en sådan livssituation. Behovet av fler enfamiljshus till salu är mycket märkbart. Hörnefors är en attraktiv inflyttningsbygd, men med för liten rotation på bostadsmarknaden bland annat beroende på ovanstående. Denna situation önskar Hörnefors församling bidra till att delvis lindra. Hörneå 8:4 är en attraktiv tomt centralt belägen i Hörnefors och skulle, rätt bebyggd, kunna gynna i första hand bostadsmarknads-situationen i kommundelen, och i en förlängning hela Umeå kommun.
2. Hörnefors församlings kyrkofullmäktige har fastställt en lokalför-sörjningsplan för åren 2022-2032. En del i denna plan består i en flytt av församlingsexpedition och kontor för församlingens anställda – från nuvarande placering i huset som i detaljplaneförslaget kallas för ”Prästgården” – belägen på fastigheten Hörneå 8:4, till en framtida om- och tillbyggd församlingsgård. Församlingsgården ligger i direkt anslutning till kyrkan och är den byggnad där församlingen bedriver verksamhet, ordnar mötesplatser samt lånar ut lokaler i samband med kyrkliga handlingar, till föreningsliv och privatpersoner. Att flytta församlingens expedition samt de anställdas kontorsarbetsplatser till denna byggnad skulle gynna tillgänglighet och kontakten med församlingsbor och besökare. En större närhet till Rosornas kyrka skulle också medföra utökade möjligheter till öppethållande och användande av kyrkobyggnaden. Delar av fastigheten Hörneå 8:4 skulle i detta scenario kunna avyttras. Hur en om- och tillbyggd församlingsgård skulle kunna utformas är för närvarande under utredning inom församlingen.

Summan av ovanstående bevekelsegrunder för Hörnefors församlings förfrågan om detaljplaneförändring är viljan att:

1. Området skall utformas med historiens vingslag i ryggen och med framtidens behov i blicken. Visionen är ett centralt beläget bostadsområde som är funktionellt, svarar mot behoven i Hörnefors och som bidrar till trivseln i Hörnefors centrala delar.
2. Byggrätten skall utformas så attraktiv som möjligt för eventuella intressenter utan att ge avkall på det faktum att Rosornas kyrka och församlingsgården är placerade längst in på Rosornas gränd.

De synpunkter som församlingen önskar lämna i ljuset av ovanstående är:

1. Positivt med siktlinjer mot Rosornas kyrka och församlingsgården vid kyrkan.
2. Utforma området så att tillgängligheten till kyrka och församlingsgård ej drabbas negativt. Rosornas gränd får ej bli en flaskhals varken ur trafiksäkerhetssynpunkt eller snöröjningsmässigt.
3. Lokaler för butiker och samhällsnära tjänster på fastigheten Hörneå 8:3 – vilka tjänster tänker man sig från utredarnas sida? Ur en eventuell byggares perspektiv är en del tjänster att föredra som hyresgäster, i jämförelse med andra. Om de samhällsnära tjänster som tillåts i byggnaderna är sådana att de minskar attraktionen hos byggrätten anser församlingen att det är att föredra att all bruttoarea består av bostäder. Lämpligheten gällande affärslokaler (centrumverksamhet) i norra delen av Hörneå 8:3 kan också ifrågasättas utifrån att huskroppen hamnar för nära trafikcirkulationsplatsen. Hela byggnaden kan därmed med fördel användas som bostadsyta.
4. Tydlig skyltning till Rosornas kyrka, församlingsgård och församlingsexpedition måste tillåtas.
5. Församlingen förutsätter att en eventuell försäljning av fastigheterna kan ske till såväl privata som offentliga aktörer.
6. Beakta behovet av trygghetsboende/seniorboende i Hörnefors kommunedel.
7. Vilken är den primära målgruppen gällande den föreslagna byggrätten? Den demografiska sammansättningen i Hörnefors kommunedel visar på en relativt stor andel äldre och äldreäldre. Dessa åldersgrupper bör prioriteras gällande utformning av lägenheter i berört område.
8. Detaljplaneförslaget omfattar en rad olika bygghöjder. Klarar angivna bygghöjder fullvärdiga våningsplan?
9. Bostadshusen ska få uppföras i tre våningsplan. Då inträder krav på hiss. Att kunna åka hiss upp till sin bostad är önskvärt för de allra flesta boende. För en del målgrupper ett måste. Använder du dagligen barnvagn, rullator, rullstol eller permobil blir en lägenhet utan hiss en olägenhet och ej ett tänkbart bostadsalternativ.
10. Balkonger och altaner i attraktiva väderstreck ska tillåtas. En balkong i norrläge är ej attraktivt på dessa breddgrader. Arkitektoniska lösningar finns som kan möjliggöra detta utan att en byggare behöver ge avkall på områdets karaktär.
11. Antalet tänkta parkeringsplatser – är de tillräckliga till antalet? Andelen bilburna är hög bland Hörneforsborna, även bland äldre och äldreäldre. Att kunna ha sin bil stående på ett säkert och under vinterhalvåret praktiskt sätt, höjer bostadens värde. Carportar och garageplatser – hur ska de räcka till om alla lägenhetsinnehavare äger minst en bil var?

12. Det måste på fastigheterna Hörneå 8:3 och Hörneå 8:4 finnas plats för gästparkeringar, annars riskerar Rosornas gränd (vägen till kyrkan) att bli en trafikfarlig led om fordon ofta står parkerade efter vägen.
13. De parkeringar som i framtiden kommer att finnas vid Rosornas kyrka samt församlingsgård/församlingsexpedition får inte antas agera gästparkeringar för de boende på Hörneå 8:4 och 8:3, förutom att agera avlämnings/hämtningsplats för yngre barn som går på Hörnefors centralskola samt den fritidsverksamhet som bedrivs vid den skolenheten. Redan nu är trafiksituationen tidvis mycket ansträngd vid kyrkan/församlingsgården – särskilt vid start- och sluttid för barnen i förskoleklass till åk 3. Snöröjning vid kyrka och församlingsgård är redan ett riskmoment med nuvarande trafikrytm/parkeringsutnyttjande. Barn och ungas trafiksäkerhet behöver finnas med i beaktande av parkeringsmöjligheterna vid de planerade bostadshusen i det nya detaljplaneförslaget.
14. Församlingsbornas möjligheter att med lätthet komma fram till kyrkan och församlingsgården/församlingsexpeditionen måste vägas in. Församlingen hyr regelbundet ut församlingsgården till SPF och PRO, samt en del andra externa förhyrare. Gällande PRO och SPF är målgruppen för deras verksamheter i första hand pensionärer. En trafiksäker möjlighet måste finnas för dem att ta sig fram till församlingsgården, även för de som går med rullatorer eller färdas med permobil året om.
15. Vid exempelvis konserter, kyrkliga högtider med mera kan trafikströmmen bli betydande även till "inomkyrkliga" mötesplatser. Även sådana tillfällen måste trafiksäkerheten vara god, och står då fordon parkerade efter Rosornas gränd så äventyras trafiksäkerheten kraftigt. Dessa mötesplatser äger ofta rum på helger, då även de boende på Hörneå 8:3 och Hörneå 8:4 gissningsvis företrädesvis kommer att hålla sina barnkalas, släktmiddagar och 80-årsfiranden mm.
16. En översyn av belysningen kan med fördel ske, kanske i form av en dialog mellan Umeå kommun och Hörnefors församling. Stora mängder skolbarn korsar varje dag Rosornas gränd för att ta sig till de norra delarna av Hörnefors via cykelvägen och bron över ån – alldeles vid kyrkan. Detta sammanfaller självfallet med samma tidpunkter som en stor mängd fordon använder sig av Rosornas gränd för att hämta och lämna barn vid Hörnefors centralskola. Ökad belysning av vägsträckan samt av cykelvägen som innefattar cykelbron är önskvärt. Detta berör främst Hörneå 8:4.
17. Hur ser helhetssynen ut gällande "kulturhistorisk bebyggelse" vid Rosornas kyrka? Tidigare fanns i området Rosornas kyrka, en äldre skolbyggnad, en prästbostad, en rektors/lärbostad, en

komministerbostad och ytterligare en lärarbostad. Av dessa byggnader finns för närvarande kyrkobyggnaden, prästbostaden och komministerbostaden kvar. Övriga har rivits efter att Umeå kommun övertagit fastigheterna de varit belägna på. Komministerbostaden är belägen på Umeå kommuns fastighet Hörneå 8:3. Som församlingen tolkar detaljplaneförslaget ska komministerbostaden rivas eller fraktas till annan plats. Av den ursprungliga kulturhistoriska bebyggelsen återstår då kyrkobyggnaden och prästbostaden. Båda dessa förvaltas och ägs av Hörnefors församling. Hur har tankarna och besluten gått när all annan bebyggelse från den ursprungliga kulturhistoriska bebyggelsen försvunnit? Hur har Umeå kommun förvaltat de byggnaderna, och hur har hänsyn tagits till kulturhistoriska bebyggelseinventeringar gällande de nu rivna husen samt den komministerbostad som föreslås tas bort? Hur gick resonemanget när Hörnefors centralskola uppfördes? Detta specifikt gällande bevarandet av siktlinjer mot Rosornas kyrka från Industrivägen? Vyn mot Rosornas kyrka utgör, enligt församlingens sätt att se det, en mycket mer omistlig vy än vyn mot prästgården.

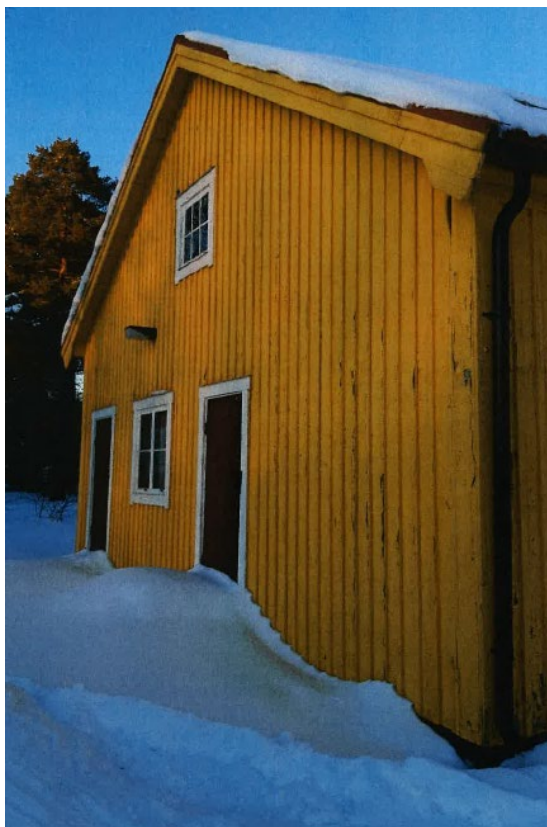
18. I ljuset av hur den ursprungliga kulturhistoriska bebyggelsen vid Rosornas kyrka redan förvanskats till oigenkännlighet ställer sig församlingen frågande och tveksam till den klassning som gjorts av den i detaljplaneförslaget kallade "Prästgården". Förståelse finns för att den byggnaden i kraft av att vara den snart enda återstående byggnaden som kan berätta om att här fanns ursprungligen bostäder för samtlig personal vid skola och kyrka, på något sätt förtjänar att bevaras. Prästgården har dock byggts om och till vid ett flertal tillfällen samt att infarten har flyttats, allt eftersom behoven av och i gården har växlat. Denna flexibilitet anser församlingen bör få fortsätta finnas. Annars riskerar bevarandet av en redan ombyggd prästgård att bli en black om foten för en eventuell byggintressent.
19. Detaljplaneförslaget hänvisar till den kulturhistoriska bebyggelseinventering som gjordes av Västerbottens museum 1997. Detta på uppdrag av Umeå kommun. Hörneå 8:4 "Hörnefors prästgård" omnämns med sex meningar på sidan 68. Vidhängande fotografi kan ej vara taget 1997, då huset vid den tidpunkten inte såg ut som på fotot, samt att infarten är belägen på annan plats än vad som var fallet år 1997. Tillfrågade Hörneforsbor som minns prästgården sedan flera decennium tillbaka daterar fotot som använts i inventeringsmaterialet till någon gång innan 1967. Lars Flodström har inventeringens inledning skrivit: "Till det kulturhistoriska värdet bidrar också att byggnaderna bibehållit utseendet från äldre tid och inte förvanskats. Läsaren bör dock vara uppmärksam på att förhållandena kan ha ändrats sedan inventeringstillfället." (Kulturhistorisk bebyggelseinventering sid 5). Församlingen vill mena att redan

innan 1997 hade prästgården genomgått ett antal förändringar. Inventeringen nämner den genomgripande ombyggnation som skedde 1944, men även senare om- och tillbyggnader har förändrat såväl exteriör som interiör hos prästgården. Inventeringen har 25 år på nacken. Församlingen önskar inte förringa betydelsen av bevarandet av byggnader som vittnar om lokalhistorien, men önskar en nyanserad bild av upplevt kulturhistoriskt värde gällande prästgården i Hörnefors. För gemene man i Hörnefors så är byggnaden rätt och slätt "pastorsexpeditionen" medan ett fåtal personer lever med vetskapen om att kyrkoherdar bott i huset tidigare. Vid en flytt av församlingsexpeditionen till församlingsgården kommer gissningsvis huset att ges ett annat namn i folkmun. Kanhända att hela bostadsområdet kan få ett namn som minner om dess kulturhistoriska ursprung?

20. Hur ser tidigare bygglov ut rörande berörda tomter? Har byggrätten utökats eller är byggrätten oförändrad eller minskad?
21. Trygghetsaspekten behöver ges tyngd. Att kunna lämna sin balkong/altandörr på glänt samt kunna förvara ägodelar på balkongen/altanen kan tryggare ske på andra våningsplan än bottenplan. Ju fler lägenheter som är placerade på andra våningsplan än bottenplan ju fler kan begagna sig av den möjligheten. Fler våningsplan än två bör således tillåtas gällande samtliga bostadshus i detaljplaneförslaget.
22. Det är viktigt att tillse att det bli en naturlig övergång mellan den tänkta bebyggelsen och kyrkans kvarvarande tomtmark. Grönområdet i södra delen av Hörneå 8:4 bör vara attraktivt som rekreativ yta och ge åtkomst till Hörneån. En harmonisering med grönområdet som omger kyrkan på motsatt sida om cykelvägen är önskvärd.
23. Om miljön kring prästgården ska bevaras är det inte bra att lägga en allmän gång- och cykelväg längs med Hörneån vid Hörneå 8:4. Boende i huset skulle uppleva det mycket störande om det fanns en gångväg så nära huset som då skulle bli fallet. Det är just utsikten mot ån och möjlighet till en uteplats och nyttjande av balkongen på östra sidan av prästgården som gör platsen attraktiv ur boendesynpunkt. Dessutom finns det andra sträckor längs med Hörneån som kan nyttjas för att binda ihop nuvarande gångväg på andra sidan med en slinga som till exempel skulle kunna passera bakom Rosornas kyrka nedströms och tillbaka på den andra sidan via en vacker gångbro. Hur ser ett helhetstänk ut från Umeå kommuns sida gällande nuvarande och eventuella kommande promenadstråk längs Hörneån? Tillgänglighet, möjlighet till sammanhängande promenad, trygghet, belysning, expropriering och servitut är några aspekter att väga in i frågan.

24. Då Hörnefors genom Botniabanan erbjuder möjligheter till tågpendling till studier och arbete, väljer en del innevånare att cykelpendla till tågstationen. Församlingen anser att cykel är ett hållbarare och mer friskvårdande transportmedel än fossildrivna fordon, och användandet av cykel för vardagliga transporter bör premieras. Så likaväl som de boende på Hörneå 8:3 och Hörneå 8:4 bör få tillgång till adekvat förvaring av de bilar de äger, ska adekvata och helst låsbara cykelförråd finnas i tillräcklig mängd
25. Gavlarna på flerfamiljshusen ligger för nära prästgården. Det kulturvärde som enligt planarkitekten skall bevaras, kommer mer till sin rätt om det är mer rymd runt prästgården. Flerfamiljshusen bör flyttas närmare Industrivägen.
26. Tillgänglighetsaspekten samt människors behov av fysiskt och psykiskt välbefinnande är viktiga parametrar att ta hänsyn till. Ett av önskemålen när kommunen vill öka lägenhetsbeståndet på denna centrala plats i Hörnefors torde vara att människor som inte orkar bo kvar i sina hus får möjlighet att hitta boende som ligger inom gångavstånd från service och rekreation. Det gäller inte bara äldre människor utan även människor med olika funktionsnedsättningar. Här blir tillgänglighetsaspekten viktig. Detaljplanen ska tillåta trevåningshus där husägaren är ålagd att bygga hiss, just för möjligheten att som exempelvis rullstolsburen ha friheten att kunna välja en lägenhet på högre höjd för utsiktens och ljusets skull. För denna målgrupp är det också mycket viktigt med balkong, och i bästa möjliga läge för sol så stora delar av dagen som möjligt är. Tillhör man som boende den grupp av människor som har svårt att komma ut i naturen för rekreation och återhämtning blir balkongen en viktig plats för detta. Arkitektoniska lösningar finns för en balkongkonstruktion som både smälter in i miljön, uppfyller de boendes behov av rekreation och vila utomhus samt ger utrymme för den viktiga siktlinjen mot prästgården. Stora hänsyn måste tas gällande människors behov av fysiskt och psykiskt välbefinnande, samt hur utformningen av bostadshus kan bidra till detta för målgrupper som av olika skäl tillbringar en stor del av sin vakna tid i sitt hem.
27. Garaget som står bredvid prästgården har i detaljplaneförslaget be- lagts med rivningsförbud och märkt med litet k. Detta vill församlingen mycket starkt ifrågasätta. Garaget är i nuläget ett illa medfa- ret uthus med ytterst små möjligheter att fungera som användbar yta inom något användningsområde. På detaljplaneförslagets sida 10 står att läsa att garagebyggnaden är välbevarad. Se bifogade ny- tagna bilder. Se exempel på foto nedan som skickats till kommu- nen¹.

¹ Alla bilder kan begäras ut av kommunen.



Stora tveksamheter råder om angreppsnivån av det som ser ut som mögel mm är möjligt att åtgärda inom rimlig kostnadsbild. Om garagebyggnaden ej får rivas riskerar tomtens attraktionsvärde och användbarhet att minska mycket kraftigt. Församlingen föreslår att rivning av garaget vid prästgården tillåts och att den frigjorda ytan kan ses över som möjliggörare för utökad byggrätt för huskroppen till vänster om prästgården från Industrivägen sett. Församlingen anser att de foton som finns på sid 12 och 13 i detaljplaneförslaget inte gör garaget rättvisa på något sätt, utan snarare i värsta fall är utvalda för att de inte visar garaget i dess sanna skick. Det översta fotografiet på sid 12 har ett flertal år på nacken, och det bästa med det fotografiet är väl att det visar skicket på den vänstra björken vid garaget. Skicket har inte förbättrats de senaste tio åren, varken gällande björken eller garaget.

28. I detaljplaneförslaget talas på sid 11, längst ner, om ett "rumsskapande gårdstun". Detta ordval vill församlingen kraftigt ifrågasätta. Framför prästgården finns en grusad yta som fungerar som parkeringsplats för församlingens anställda. De flesta fastigheter har någon form av parkeringsyta vid huvudbyggnaden. Om det då också står ett uthus på tomten, och det uthuset angränsar till parkeringsytan, medför det automatiskt att fastigheten då har ett gårdstun? Församlingen anser att skrivningen leder tankarna i fel riktning gällande utformningen av ytan framför prästgården och att ett annat ordval än "rumsskapande gårdstun" kan vara mer med sanningen överensstämmande.

29. På sid 13 i detaljplaneförslaget, första meningen, nämns en översiktlig bedömning. Vem denna översiktliga bedömning? Umeå kommuns tjänstemän? Församlingen uppfattar det som att det är denna översiktliga bedömning som leder fram till slutsatserna rörande att prästgården samt dess tillhörande garagebyggnad bör inneha varsamhetsbestämmelse. (Detaljplaneförslaget sid 15). Om varsamhetsbestämmelserna leder fram till att fastigheten Hörneå 8:4 tappar mycket av sitt attraktionsvärde och leder till kraftigt inskränkta byggrätter så är församlingen av den meningen att en ny bedömning av prästgården och framför allt garagebyggnaden behöver göras, och denna gång mer än en översiktlig sådan.
30. Detaljplaneförslagets sida 15 är behäftat med ett ytterst allvarligt skrivfel som riskerar att leda beslutsfattare i denna detaljplaneförändring i helt fel tankebanor. Längst ner i mittenstycket står "Prästgården används idag som församlingsgård". Detta är helt fel. Församlingsgården med verksamhet, mötesplatser och uthyrningslokaler är belägen vid Rosornas kyrka. Prästgården på Hörneå 8:4 används för närvarande av Hörnefors församling som kontor och församlingsexpedition. Församlingen yrkar på att skrivningen ändras till korrekt benämning av användningsområde, samt att skillnaden klart tydliggörs för de beslutsfattare som skall medverka i beslutet rörande detaljplaneförslaget.
31. Församlingen önskar tydligare skrivning kring hur hållbarhetsaspekterna skall vara möjliggjorda i största möjliga mån. Utrymmen för källsortering, återbruk och återvinning – hur väl är de tilltagna? Skall i detaljplaneförslaget anges ytor lämpliga för kompostering, pallkrageodling och frilandsodling, eller ligger sådana placeringar utom detaljplanen? Allt fler invånare i alla ålderskategorier och boendemålgrupper blir allt mer medvetna konsumenter och samhällsmedborgare. Hur ska framtida boende inom detaljplaneförslagets område kunna agera adekvat utifrån målskrivningarna i Agenda 2030, särskilt gällande relevanta delmål rörande de globala målen nummer 11 och 12?
32. Angiven bygghöjd samt bestämmelser rörande synligt fasad/takmaterial bör kunna hanteras flexibelt om installation av förnyelsebar energikälla, exempelvis solceller, innebär att förslagen utformning ej kan hållas. Församlingen anser att installationer av förnyelsebara energikällor bidrar till utökade möjligheter att uppfylla ett antal delmål i Agenda 2030, vilket väger tyngre än önskemål om utformning av enstaka bostadshus i ett samhälle. Församlingen hoppas att detta nya planerade bostadsområde kan bli en föregångare inom detta område i Hörnefors kommun.

Förslagna förändringar och frågetecken kring ordval, stavning och andra språkliga egenheter i detaljplaneförslaget:

- Sid 3, sista meningen ovanför bilden – ”orterna” ska det vara ”byarna” istället?
- Sid 4, är infogad skiss över detaljplanen från 1956 som det anges på handlingen eller från 1957 som det anges i texten under?
- Sid 25, längst upp. Kommunen har.....? Här måste fattas en mening. Församlingen önskar få kännedom om hela skrivningen här.
- Sid 26, första stycket ”finns idag Svenska kyrkan församling”. Församlingens förhoppning är att det ska stå ”finns idag Svenska kyrkan – Hörnefors församling”.
- Sid 36, första stycket under bilden ”belaget” skall nog vara ”beläget”.
- Sid 36, sista meningen – skall nog vara Hörneån istället för Hörnån.
- Sid 39, tredje stycket – skall nog vara ”exploateringen”
- Trevlig tanke med allé! (figur 17 i detaljplaneförslaget)

Kommentar

Svar på synpunkter:

1. Noterat.
2. Kommunen bedömer att tillgängligheten till kyrka och församlingsgård inte drabbas negativt. Kommunen bedömer att det inte blir stora ökade trafikmängder på Rosornas gränd.
3. Detaljplanen styr inte över vilka aktörer som fastighetsägare/exploatörer vill ha i sina lokaler. Kommunen bedömer det som lämpligt att planlägga för centrumverksamhet i nordvästra hörnet av planområdet på grund av planområdets omedelbara närhet till Hörnefors centrum. Hela ytan för byggrätten i det nordvästra hörnet i planområdet går att uppföras som bostäder då centrumverksamhet endast möjliggörs i bottenvåningen. Det är såldes ej tvingande med centrumverksamhet i bottenvåningen.
4. Detaljplanen reglerar inte skyltning av vägar.
5. Detaljplanen styr inte över vilka aktörer som fastighetsägare eventuellt vill sälja till.
6. Inom användningen bostäder **[B]** går det att uppföra trygghetsboende/seniorboende. Det är upp till byggaktör om det ska byggas trygghetsboende/seniorboende inom området eller inte.
7. Detaljplanen styr inte över vilka målgrupper som fastighetsägare/exploatörer vill utforma området för.
8. Ja, angivna byggnadshöjder klarar fullvärdiga våningsplan.
9. Ett av bostadshusen får uppföras i tre våningsplan, resterande byggrätter går att uppföra i två våningsplan. Det bedöms inte som lämpligt med övervägande tre våningsplan på alla byggrätter på grund av

- kulturmiljön. Detaljplanen förhindrar inte att ett bostadshus i två våningar får uppföra hiss.
10. Justerat. Byggrätterna skjuts något bak så balkonger tillåts i alla väderstreck. På så sätt behålls siktlinjen till Prästgården.
 11. Detaljplanen har beräknat antalet parkeringsplatser inom planområdet efter nuvarande parkeringsnorm. Det bedöms som att det möjliggörs för tillräckligt många parkeringsplatser inom planområdet. Andelen carportplatser är begränsade för att inte upplevelsen av kulturmiljön ska påverkas. Alla parkeringsplatser inom planområdet är således inte carportplatser utan en del platser sker utan carport.
 12. I Umeå kommuns parkeringsnorm finns det inräknat besöksparkeringar.
 13. Se ovan punkt om besöksparkeringar. Besöksparkeringarna ska finnas på egen fastighet. Barn och ungas trafiksäkerhet prioriteras vid anläggandet av nya parkeringsplatser.
 14. Kommunen bedömer att det inte blir stora ökade trafikmängder på Rosornas gränd till följd av detaljplanens genomförande.
 15. Detaljplanen säkerställer befintliga förhållanden för gatan (Rosornas gränd) i plankartan. Detaljplanen kan inte reglera hur parkeringen sker på gatan.
 16. Detaljplanen reglerar inte belysning. I genomförandet av detaljplanen sker en genomgång av belysningen på vägen.
 17. En förändring, och därmed också viss rivning, i Hörnefors har skett under lång tid. Kommunen ser värdet i miljön idag och bedömer att kulturmiljön är sammanhållen idag och att den ska skyddas.
 18. I Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) samt i den Översiktliga bedömningen av Umeå kommun framgår det att både prästgården och garagebyggnaden har kulturhistoriska värden, vilket motiverar en varsamhetsbestämmelse på dessa två byggnader.
 19. Se svar under punkt 18. Den framtagna utredningen har tagit hänsyn till de förändringar som skett både för prästgården och garagebyggnaden. Angående namnsättning så namnsätter inte kommunen såhär små bostadsområden.
 20. Angående tidigare bygglov hänvisar Detaljplanering vidare till Bygglövsavdelningen, Umeå kommun. Gällande byggrätten på berörd del inom Hörneå 8:4 så ändras användningen från allmänt ändamål **[A]** till bostäder **[B]**. Allmänt ändamål går att uppföra i två våningar. Se beskrivning i planbeskrivning över de befintliga detaljplanerna. Befintlig bebyggelse säkerställs i ny detaljplan och två byggrätter tillkommer.
 21. Se svar under punkt 9 för motivering av antalet tillåtna våningar inom planområdet. I detta fall bedömer kommunen att det är viktigt att säkerställa anpassning till kulturmiljön. Kommunen anser att

trygghetsaspekten har getts tyngd i planarbetet, exempelvis förtätas platsen med bostäder vilket bör göra den mer tryggare än vad den kan upplevas som idag.

22. Att säkerställa allmänhetens tillgång till Hörneån har varit en viktig fråga för detaljplanen. Vi har i och med detaljplanen sett ett tillfälle att bevara möjligheten till rekreation längst med Hörneån samt att sammanbinda/förlänga det stråk som redan idag går längst med stora delar av Hörneån. Förlängningen av detta stråk blir en tillgång till hela Hörnefors och invånarna. I nuläget finns inga planer på att förlänga stråket (men det kan ändras i framtiden), och anledningen till att vi planlägger detta stråk är i och med detaljplaneändringen.
23. Tanken är att gångvägen ska anläggas som en mindre promenadväg/stig. Bredden på hela naturstråket kommer variera mellan 12–40 meter och det är planerat för en tilltagen buffertzona mellan stigen och bostadshuset. Utsikten mot ån kommer att bevaras som den ser ut idag, vilket också är en viktig förutsättning för att kunna bygga på platsen då växtligheten bidrar till släntstabilitet. Stråket kommer inte att snöröjas under vintern utan utgör ett valbart stråk under sommarhalvåret, som tillskillnad från gång- och cykelvägen längst med Industrivägen kommer att erbjuda ett lugnt promenadstråk för rekreation. Stigen i planområdet är därmed ett mindre stråk. I nuläget finns inga planer på att förlänga stråket (men det kan ändras i framtiden), och anledningen till att vi planlägger detta stråk är i och med detaljplaneändringen.
24. Enligt Umeå kommuns parkeringsnorm ska cykelparkeringar anordnas inom fastigheterna. Om det ska vara låsbara cykelförråd väljer fastighetsägaren. Detaljplanen reglerar endast att ytan för cykelparkeringarna får plats inom kvartersmarken.
25. Kommunen justerat byggrätten så avståndet till Prästgården är längre.
26. Se svar under punkt 9 för motivering angående antalet tillåtna våningsantal. Se svar under punkt 10 för angående balkonger.
27. Efter detaljplanens samråd har en Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) tagits fram. I den framgår det att garagebyggnadens tekniska status bedöms som god och det finns inget motiv att byggnaden inte kan bevaras. Det bedöms därför inte som lämpligt att utökas byggrätten vid garaget. I Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning (2024) samt i den Översiktliga bedömningen av Umeå kommun framgår det att både prästgården och garagebyggnaden har kulturhistoriska värden, vilket motiverar en varsamhetsbestämelse på dessa två byggnader.

28. Definitionen av ett gårdstun är när byggnaderna placeras så nära varandra att de bildar en rumslig gemenskap. Kommunen bedömer att ytan vid Prästgården definieras som ett rumsskapande gårdstun.
29. Umeå kommun har tagit fram den Översiktliga bedömningen. Efter samrådet har en extern konsult tagit fram Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning. Båda utredningarna har kommit fram till att både prästgården och garagebyggnaden har kulturhistoriska värden.
30. Ändrat.
31. I planbestämmelserna som reglerar komplementbebyggelse har det stämts av med Vakin så de är tillräckligt stora för att rymma sopor och återvinning. I byggrätterna för huvudbyggnad finns det plats för soprum om exploatör önskar så. I detaljplanen regleras det inte ytor för kompostering, pallkrageodlingar etc. för det krävs inte bygglov för sådana installationer. Sådana kan placeras på frityan. Angående hur framtida boende inom planområdet ska kunna agera utifrån målbeskrivningarna i Agenda 2030 hänvisar Detaljplanering till kommunens övergripande miljömål. Här kan man läsa mer om miljömålen i Umeå kommun: [Miljömål - Umeå kommun \(umea.se\)](http://umea.se)
32. Kommunen bedömer att på denna plats är det viktigt att reglera fasad- och takmaterial utifrån kulturmiljön på platsen.

Angående ordval/stavning:

- Det ska stå orterna.
- Detaljplanen laga kraft 1957, vilket anges både på kartan samt under bilden i bildtexten.
- Ändrat.
- Ändrat.
- Ändrat.
- Ändrat.
- Ändrat.
- Noterat.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses på punkterna:

- Punkterna: 30
- Ordval/stavning: alla

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

Vattenfall har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTEN

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll presenterar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljö 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 på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte placering av postlådor. Informationen är noterad till detaljplanens genomförande.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Det bästa som hänt på länge. Bra att det byggs fler lägenheter i Hörnefors så äldre kan sälja och det blir rotation på bostadsmarknaden.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Superbra att Umeå kommun vill satsa på Hörnefors. Det är bostadsbrist och det finns stora möjligheter för Hörnefors att växa. Det skulle vara ett lyft för samhället att riva Ica nära och bygga en ny butik med lägenheter på taket.

Kommentar

Detaljplanen behandlar bara området innanför planområdesgränsen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planområdesgränsen har utökats österut.
- De tillkommande byggrätterna vid prästgården har minskats ner i yta och flyttats västerut.
- Det har tillkommit egenskapsbestämmelser på allmän plats natur.
- Varsamhetsbestämmelserna har utökats och justerats.
- Utförandebestämmelser har tillkommit.
- Villkor för startbesked har tillkommit.
- Kontor har lagts till som användning i söder.
- Egenskapsbestämmelser har justerats i text.

Planbeskrivningen

- Syftet har ändrats.
- Avsnittet om strandskydd har utvecklats.
- Justeringar och kompletteringar under avsnitt Kulturmiljö, Stads- och landskapsbild, Naturmiljö, Friyta, Parkering, Ljusförhållanden, Geotekniska förhållanden, Dagvatten, Miljökvalitetsnormer, Vatten och avlopp, Genomförandefrågor.

Tillkommande/reviderade utredningar

- PM va-utredning för detaljplan i Hörnefors. WSP. 2022.
- Hörneå 8:3 geoteknisk utredning och MUR. Tyréns. 2022.
- Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning Hörneå 8:4. Sweco. 2024.

Detaljplanering, Umeå kommun november 2024

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