

**Detaljplan för fastigheterna Västerteg 2:63 m.fl.  
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning – samrådshandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2018/02423</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



### Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

### Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

## Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar .....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	2
Detaljplaner.....	3
Riksintressen.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	4
Planförfarande .....	5
Samrådsrets.....	5
Förutsättningar och förändringar .....	5
Stadsbild .....	5
Förändringar och konsekvenser.....	6
Kulturmiljö.....	7
Förändringar och konsekvenser.....	8
Naturmiljö.....	8
Förändringar och konsekvenser.....	9
Service .....	9
Rekreation .....	9
Friyta.....	9
Förändringar och konsekvenser.....	9
Gator och trafik.....	10
Förändringar och konsekvenser.....	10
Kollektivtrafik.....	10
Förändringar och konsekvenser.....	10
Parkering och angöring.....	10
Förändringar och konsekvenser.....	10
Tillgänglighet .....	11
Förändringar och konsekvenser.....	11
Buller.....	11

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik.....	12
Riktvärden för flygbuller .....	12
Förändringar och konsekvenser.....	12
Ljusförhållanden .....	14
Förändringar och konsekvenser.....	14
Geotekniska förhållanden .....	17
Förändringar och konsekvenser.....	17
Förorenad mark.....	17
Radon.....	17
Förändringar och konsekvenser.....	17
Risk för skred .....	17
Risk för översvämning .....	17
Förändringar och konsekvenser.....	18
Dagvatten .....	18
Förändringar och konsekvenser.....	18
Snöhantering .....	19
Förändringar och konsekvenser.....	19
Miljö kvalitetsnormer .....	19
Luft .....	19
Vatten.....	20
Vatten och avlopp .....	20
Förändringar och konsekvenser.....	20
Avfall.....	20
Förändringar och konsekvenser.....	20
El.....	20
Genomförandefrågor .....	21
Huvudmannaskap för allmän plats.....	21
Huvudman för vatten och avlopp.....	21
Genomförandetid .....	21
Avtal och tidplan.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Fastighetsbildning .....	21
Ekonomiska frågor.....	22

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare .....	22
Ekonomiska konsekvenser för kommunen .....	22
Medverkande .....	23
Källor.....	23

## Planens huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Detaljplanen möjliggör för bostäder om 1150 m<sup>2</sup> bruttoarea, vilket innebär cirka 10–12 lägenheter fördelat på 4 våningar med indragen takvåning.

Inom planområdet har det tidigare funnits ett enbostadshus uppförd under 1920-talet. Planförslaget möjliggör för förtätning av bostäder med närhet till centrum samt i anslutning till huvudnät för gång och cykel vilket bedöms förenligt med översiktsplan *Fördjupning för Umeå, 2011* (aktualitetsförklarad 2018).

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- Bullerutredning (2023)

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning längs Bryggargatan. Syftet är också att säkerställa en god arkitektur som samspelar med omgivande struktur och bebyggelse samt att säkerställa en god dagvattenhantering.

## Plandata

Stadsdel: Teg

Planområdets area: ca 1100 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: ca 1,5 km

Markägoförhållanden: Planområde utgörs i huvudsak av den privatägda fastigheten Västerteg 2:63. Men planområdet omfattar även del av fastigheten Spetsen 17 som är i privat ägo, samt del av fastigheterna Västerteg 36:2 och Böleå 12:2 som är i kommunal ägo



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till Rådhusorget.

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå, 2011* (aktualitetsförklarad 2018) där området är utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Översiktsplanen anger följande avseende femkilometersstaden och förtätning:

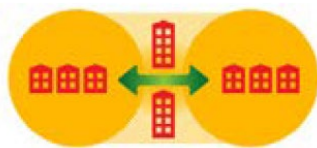
#### **Fem-kilometersstaden- den täta staden!**



Umeås tillväxt bör så långt som möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar samt, framför allt, kvinnors rörlighet i staden.

En väldefinierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Umeå stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens stomlinjer kan förlängas. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen, såsom gång och cykel, mer konkurrenskraftiga.

## Mer stad! - Komplettering som vitaliserande kraft



Kommunen ska planera för att komplettera staden genom att anlägga nya stadskvarter intill de gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framför allt i centrum!

”Mer stad” uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill gamla, så att staden gradvis växer

samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska ”döda/passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

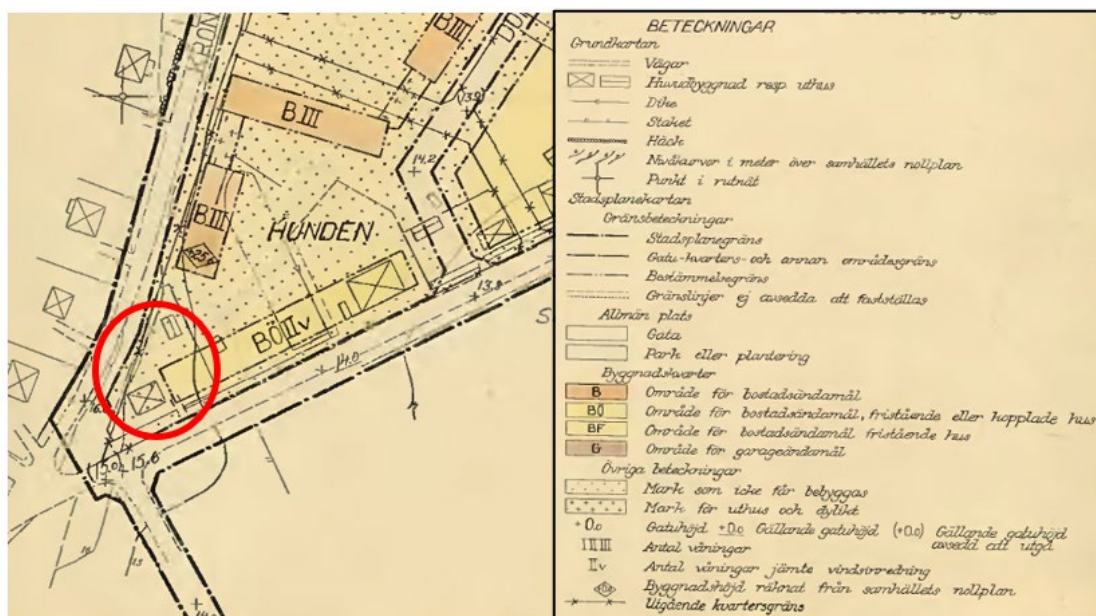
Aktuell detaljplan bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen och bidrar till förverkligande av intentionerna i den genom möjliggörandet av en tätare kvarterstruktur. Området ligger inom *Femkilometersstaden* med närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykel.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av *förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren Huden, Råven, Vargen och Vargungen* (2480K-P193/1957), se Figur 2.

Stadsplanen tillåter bostäder i två våningar där vind får inredas.

Planen har ingen genomförandetid kvar.



Figur 2. Utdrag ur förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Hundena, Råven, Vargen och Vargungen med planområdet markerat i rött.



## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära en negativ påverkan på flygplatsens horisontella hinderyta.

Om det under byggnation krävs högre höjder som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

I planbeskrivningen ska dock faktorer med *risk för miljöpåverkan* behandlas, även om en miljöbedömning inte ska göras, enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket. Faktorer som i undersökningen bedömts innebära en *risk för påverkan* berör ekosystemtjänster, översvämningsrisk/dagvattenhantering och trafiksituation. Dessa faktorer beskrivs och tydliggörs under respektive avsnitt nedan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 16 augusti till den 6 september år 2021.

## Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Planläggningen bedöms inte vara ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 3 redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 3. Bedömd samrådsrets.

## Förutsättningar och förändringar

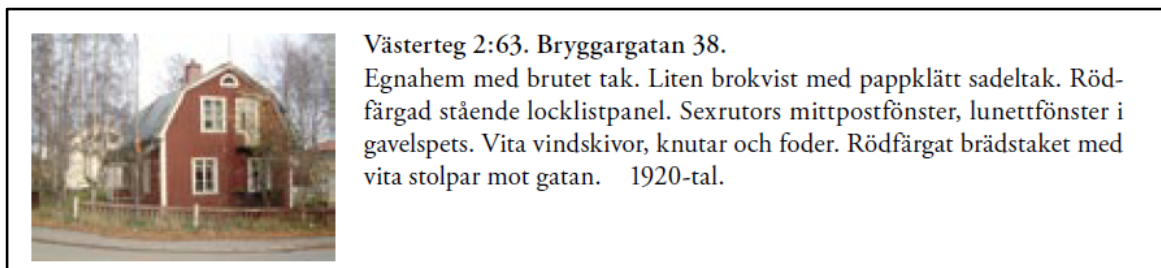
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

## Stadsbild

Planområdet ligger i korsningen Bryggargatan-Kronovägen-Tegsvägen. Längs Bryggargatan är huvudbyggnader generellt placerade med långsidan mot gatan som tillsammans skapar en tydlig linje mot gatuområdet. Bebyggelsen i närområdet består av en blandning av friliggande villor och flerfamiljshus. I huvudsak är byggnaderna uppförda i 2,5 plan med sadeltak. Högre flerfamiljshus från 50-talet

finns angränsade i norr samt sydväst om planområdet. Takvinklarna på bebyggelsen längs gatan varierar mellan 25 – 38 grader.

Det aktuella planområdet har sedan tidigare varit bebyggt med ett enbostadshus från 1920-talet som i *Byggnadsordning för Teg* beskrivs som bevarandevärd, se Figur 4.



Figur 4. Utdrag ur byggnadsordning för Teg.

Eftersatt underhåll har föranlett rivning av huset och idag är fastigheten täckt av grus. Marken inom planområdet används till parkering och saknar i stor utsträckning grönska, se Figur 5. Planområdet sluttar från Kronovägen i norr till Bryggargatan med en höjdskillnad om cirka 1,5 meter.



Figur 5. Aktuell markanvändning på fastigheten Västerteg 2:63.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** med en största bruttoarea om 1150 m<sup>2</sup> **[e<sub>1</sub>]** och tillhörande komplementbyggnader om maximalt 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea **[e<sub>2</sub>]**. Utöver detta får skärmtak för bil uppföras **[e<sub>3</sub>]**. Syftet med dessa bestämmelser är att reglera skalan på tillkommande bebyggelse så den samspelar med byggnader och gaturum i sin närmiljö. Vidare är syftet att säkerställa att komplementbyggnader inte ges ett dominerande intryck i gårdsmiljön.

Planförslaget innebär en förtätning av befintlig kvartersstruktur, vilket är förenligt med gällande översiktsplan då fastigheten befinner sig inom Femkilometersstaden. En högre byggnadsvolym i anslutning till Bryggargatan bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär. Således möjliggör detaljplanen att byggnad

får uppföras till en nockhöjd om 16,4 meter vilket kan medföra att fastigheten bebyggs med ett flerbostadshus på 5 våningar. För att anpassa takutformningen till omgivningen ska takvinkeln på huvudbyggnad vara mellan 5–20 grader. För att minska påverkan på gaturummet ska den översta våningen utföras indragen om minst 1,5 m från byggnadens fasadliv mot GATA [f<sub>1</sub>]. Huvudbyggnadens norra sida, in mot gård, omfattas inte av denna reglering.

Befintlig struktur längs Bryggargatan bedöms vara ett viktigt inslag i stadsbilden och för att förstärka upplevelsen av att byggnaderna följer samma linje möjliggör detaljplanen en byggrätt med placering längsmed gatan. Byggrättens placering och avstånd till gata, så kallad förgårdsmark, regleras genom prickad mark som inte får förses med byggnad. Detaljplanen reglerar dock att en mindre del av förgårdsmarken får förses med ramp till entré och överbyggas med balkong [b<sub>2</sub>] i syfte att möjliggöra för ett mer levande gatustråk med entré ut mot gata. För att byggnadsvolymen fortsatt ska ge intryck av att följa befintlig linje får balkonger mot Bryggargatan inte glasas in [f<sub>2</sub>].

Den korsprickade marken är uppdelad i två sammanhängande ytor, en i norr och en öst. Inom respektive yta får komplementbyggnader uppföras med en största byggnadsarea om 40 kvadratmeter [e<sub>2</sub>] och en högsta nockhöjd om 3,2 meter. Inom det östra området får, utöver största byggnadsarea om 40 kvm [e<sub>2</sub>], även skärmtak för bil uppföras [e<sub>3</sub>]. Bestämmelserna har som syfte att på övriga ytor skapa en sammanhängande gårdsyta med goda ljusförhållanden samt att komplementbyggnadernas höjd anpassas utefter rådande stadsbild.

I syfte att säkerställa att komplementbyggnader inte skymmer sikt eller medför en betydande påverkan på grannfastigheter i form av exempelvis skuggning eller problematik vid underhåll, får inga komplementbyggnader placeras närmare fastighetsgräns än 1 meter. Detta regleras i plankartan med så kallad prickad mark närmast planområdesgräns i norr och öster.

## Kulturmiljö

De flerfamiljshus som finns angränsande i norr och sydväst om planområdet är bebyggelseområden som i kommunens byggnadsordningar är utpekade som särskilt värdefulla. För att möta bostadsbehovet för arbetare vid fabrikena på Teg uppfördes dessa, för tiden, stora lamellhus. I *Byggnadsordning för Teg* (antagen 2006) beskrivs karaktären för trevåningshusen bland annat genom dess placering som skapar skyddade gårdsrum samt entréer vända mot gata. Byggnaderna är uppförda med sadeltak samt med sparsamma balkonger mot gårdsrummet. Trots att fasaderna idag har tilläggsisolerats påminner färgskalan om den ursprungliga, se Figur 6.



Figur 6. Närliggande flerbostadshus från 50-talet.

## Förändringar och konsekvenser

Fastighetens oregelbundna form och placering i hörnet av ett olikformat kvarter innebär flertalet utmaningar. Inom kvarteret och i angränsande kvarter finns dessutom utpekade kulturmiljöer vilket innebär att ny bebyggelse bör utformas på ett sådant sätt att den tar hänsyn till de befintliga kvaliteterna som finns men även att den bidrar med nya värden.

I detaljplanen säkerställs de för området viktigaste karaktärsdragen genom placerings- och utformningsbestämmelser för att tillskapa en ny sammanhållen miljö som kompletterar området.

Huvudbyggnaden placeras enligt det tidigare etablerade bebyggelsemönstret längsmed Bryggargatan vars förgårdsmark skapar en tydlig sammanhållande linje av byggnader. Detaljplanen möjliggör entré mot gata genom att reglera att del av förgårdsmarken får förses med ramp till entré och överbyggas med balkong [b<sub>2</sub>]. Genom att reglera att balkonger mot Bryggargatan inte får glasa in [f<sub>2</sub>] säkerställs att byggnadens huvudsakliga volym även fortsättningsvis ger upplevelsen av att linjen efterlevs.

På grund av fastighetens placering i hörnet av kvarteret och det faktum att den är placerad längs ett huvudstråk för gång och cykel inom *femkilometersstaden* görs bedömningen att en högre byggnad bidrar till en god förtätning och en stadsmässig karaktär, något som har stöd i Översiktsplanen, Fördjupning för Umeå. Genom att medge en byggnad på fyra våningar med en indragen femte våning skapas ett tydligt avslut på kvarteret vilket bedöms vara anpassat till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd.

## Naturmiljö

I undersökning av betydande miljöpåverkan anges att planen kan medföra risk för påverkan på ekosystemtjänster. Bedömningen gjordes utifrån rådande miljö där det fanns ett flertal större träd inom fastigheten som ansågs ha värden för

ekosystemtjänster. Träden på fastigheten har avverkats då fastigheten har använts som parkering. Inom planområdet finns därmed ingen naturmiljö med naturvärden eller särskilda skyddsvärden.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser på naturmiljön.

## **Service**

Planområdet ligger centralt beläget på Teg med närhet till kommersiell och offentlig service. Inom en radie på 300 meter nås exempelvis skolor, äldreboende och en bensinmack. Matvaruaffär finns på ett avstånd om cirka 400 meter.

## **Rekreation**

Lekplatser finns i närheten av planområdet vid Domareparken, Torpardungen och Korpralsparken. På södra sidan om Riksvägen i närheten av Korpralsparken, finns ett skogsområde med elljusspår.

## **Friyta**

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

## **Förändringar och konsekvenser**

Inom planområdet ska friytan ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Detaljplanen säkerställer i plankarta att det inom planområdet finns tillräckligt utrymme för anordnande av en friyta som är lämplig för sitt ändamål genom reglering med prickad mark där byggnader inte får uppföras. I syfte att säkerställa ytans lämplighet för friyta får cykel- eller bilparkering inte uppföras inom ytan [n2] och [n3]. Utöver detta säkerställs ytans lämplighet som friyta även genom regleringen att minst 50% av marken inte får hårdgöras [n1].

## Gator och trafik

Bryggargatan är huvudgatan i området och ligger direkt söder om planområdet. Längs gatan finns trottoar samt gång- och cykelväg (huvudnät). Längs Kronovägen, nordväst om planområdet, finns också trottoarer. Hastighetsbegränsningen är 30km/h vid alla gatorna i planområdets direkta närhet.

## Förändringar och konsekvenser

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att detaljplanen kan innebära risk för påverkan gällande trafiksituation. Det bedöms inte lämpligt med utfart mot Bryggargatan eller korsningen Bryggargatan/Kronovägen på grund av befintlig placering av huvudnät av gång- och cykelväg. I syfte att säkerställa en lämplig placering av utfart från planområdet regleras utfartens placering i plankartan med utfartsförbud. Regleringen innebär att utfart måste ske mot Kronovägen i norra delen av planområdet. Detaljplanen reglerar vidare en maximal bredd på utfart till 5,5 meter i syfte att säkerställa att utfarten inte blir för bred.

Inom planområdet avsätts även yta för allmän platsmark **[GATA]**. Syftet med gatumarken är att bredda vägområdet något och möjliggöra för en god gatumiljö i närliggande vägkorsning. Marken kan även komma att användas för snöupplag vid snöskottning av närliggande vägar.

## Kollektivtrafik

Inom 400 meter nås busshållplatser som trafikeras av busslinje 2 samt stomlinjetrafik, busslinje 9.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några förändringar av kollektivtrafiken.

## Parkering och angöring

Biltrafik har tidigare angjort fastigheten från Bryggargatan, likt närliggande fastigheter.

## Förändringar och konsekvenser

I och med planförslaget och utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan har angöringen till fastigheten setts över. För att undvika biltrafik över gång- och cykelväg längs Bryggargatan regleras placering av planområdets angöring i stället mot Kronovägen. Placeringen regleras i plankartan genom utfartsförbud och maximal bredd på utfart regleras till 5,5 meter.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Enligt kommunens parkeringsnorm (*Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2018*) ligger aktuellt planområde inom zon A, för vilken parkeringsnorm gäller enligt nedan.

<b>Bilparkeringsplatser per lägenhet inom zon A</b>	<b>Antal bilplatser (inklusive besöksparkering 0,1 bpl/lgh)</b>
Lägenhet upp till 35 m <sup>2</sup>	0,3
Lägenhet 35–55 m <sup>2</sup>	0,6
Lägenhet större än 55 m <sup>2</sup>	0,75
<b>Cykelparkering per lägenhet inom zon A</b>	<b>Behovstalen per 1000 m<sup>2</sup> BTA</b>
Flerbostadshus – 2,1 boende/lägenhet	2,5

## Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga vilket bland annat innebär att angränsningsavstånden mellan avsedd yta för parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och entré inte får överstiga 25 meter. Avstånd mellan entré och utrymmen för avfall bör inte överstiga 50 meter. Vid nybyggnation av bostäder ska alla bostäder som är belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

## Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns en yta avsedd för parkering som möjliggör anordnande av parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från entré. Planområdets bredd och längd överstiger inte 50 meter, varför avståndet för avfall inte kommer att överskridas. Planområdet sluttar från Kronovägen i norr till Bryggargatan i söder med en höjdskillnad om cirka 1,5 meter och marknivåerna inom planområdet kommer att förändras i och med byggnationen. En tillgänglig entré samt markplanering ska säkerställas i bygglovskedet.

## Buller

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.



## Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

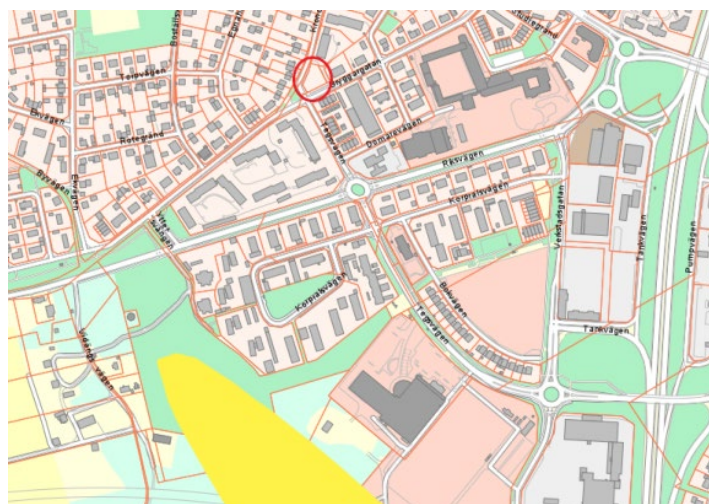
Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	<b>65 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	<b>60 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>

## Riktvärden för flygbuller

Buller från flygplatser bör inte överskrida riktvärdena 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

I Figur 7 nedan visas utdrag ur Umeå kommuns beräkningar av flygbuller i området. Det gula fältet avser 55–60 dBA FBN. Riktvärden för flygbuller överskrids inte inom området.



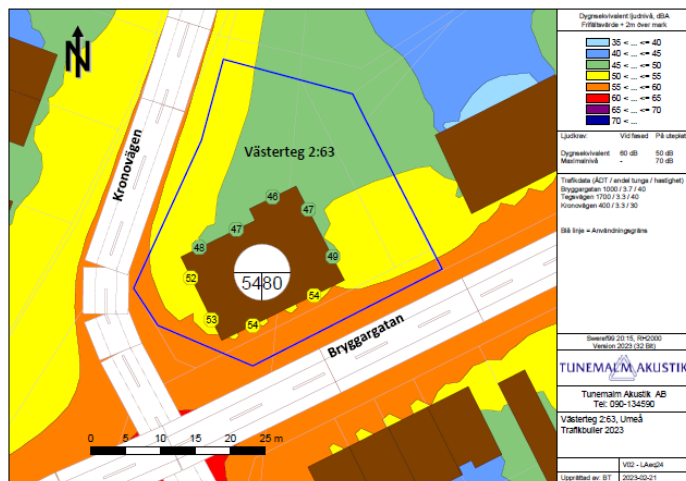
Figur 7. 55–60 dBA illustreras i gult fält. Planområde markerat i rött.

## Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har

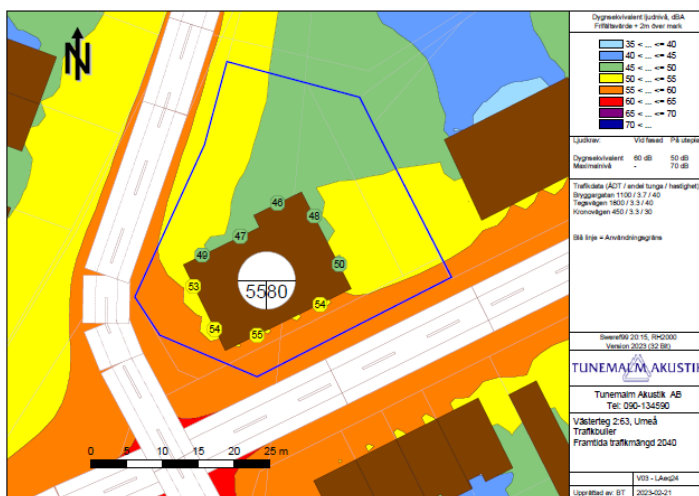
utförts (Tunemalm akustik 2023-02-16. Beräkningarna visar att de dygnskvivalenta ljudnivåerna ligger inom riktvärden vid fasad.

Figur 8 illustrerar beräknade ekvivalenta ljudnivåer, vilka som högst är 54 dBA vid fasad.



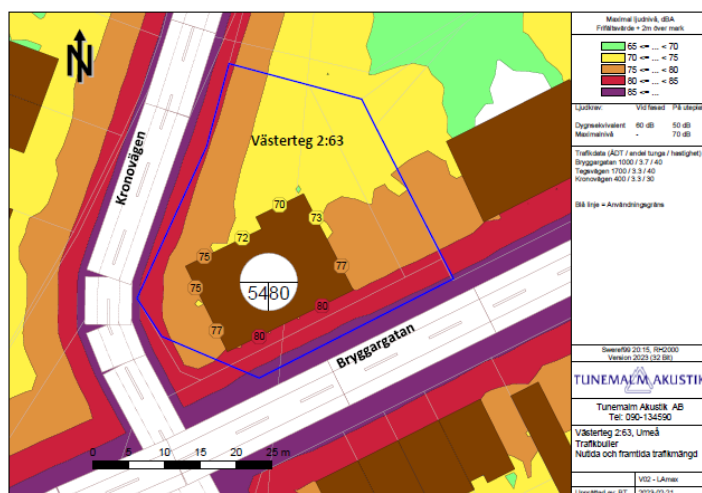
Figur 8. Dygnskvivalent ljudnivå för nuvarande trafikmängd.

Även framtida dygnskvivalenta ljudnivåer (prognos 2040) ligger inom riktvärdena. Figur 9 illustrerar dessa, vilka som högst beräknas vara 55 dBA vid fasad.



Figur 9. Dygnskvivalent ljudnivå för framtida trafikmängd (2040).

Figur 10 illustrerar hur den södra fasaden mot Bryggargatan beräknas utsättas för hög maximal ljudnivå över riktvärdena, vilket gäller för både framtida och nutida trafikmängd.



Figur 10. Maximal ljudnivå för nutida och framtida trafikmängd.

Bullerutredningen visar att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid fasad inte uppfyller de riktvärden som ställs för uteplats, exempelvis balkong. På gården uppgår maximal bullernivå till 75 dBA men förekommer färre än fem gånger per timme under dag- och kvällstid vilket gör att den i enlighet med riktlinjerna kan användas för uteplats. Uteplatsen kräver därmed inte några bullerskyddande åtgärder.

Möjligheten att anordna en uteplats på innergården bedöms vara tillgodosett då område för fria säkerställs genom prickad mark som inte får förses med byggnad, att marken inte får användas för cykel- eller bilparkering [n<sub>2</sub>] och [n<sub>3</sub>] samt att en yta om minst 50% av marken inte får hårdgöras [n<sub>1</sub>].

## Ljushållanden

Sol- och dagsljushållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m<sup>2</sup>.

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Ljushållandena inom planområdet är idag goda.

## Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagna byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.



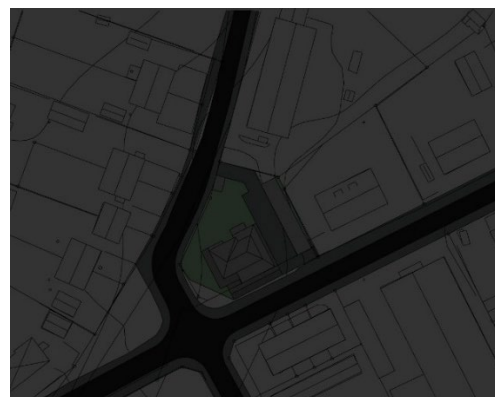
20:e mars kl. 09



20:e mars kl. 12



20:e mars kl. 15



20:e mars kl. 18 (solen har gått ner)



20:e juli kl. 09



20:e juli kl. 12



20:e juli kl. 15



20:e juli kl. 18



23:e september kl. 09



23:e september kl. 12



23:e september kl. 15



23:e september kl. 18

De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Ljusförhållandena inom planområdet är goda. Sammantaget är bedömningen att ljusförhållandena med maximal nyttjad detaljplan är fortsatt goda inom planområdet och inom närliggande fastigheter.

## **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av morän och älvsediment, sand.

## **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet har tidigare varit bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kommer krav på geotekniska utredningar att ställas.

## **Förorenad mark**

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

## **Radon**

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering ligger planområdet inom ett område som inte undersökt. Området som inte undersökt omges däremot av ett lågriskområde för markradon.

## **Förändringar och konsekvenser**

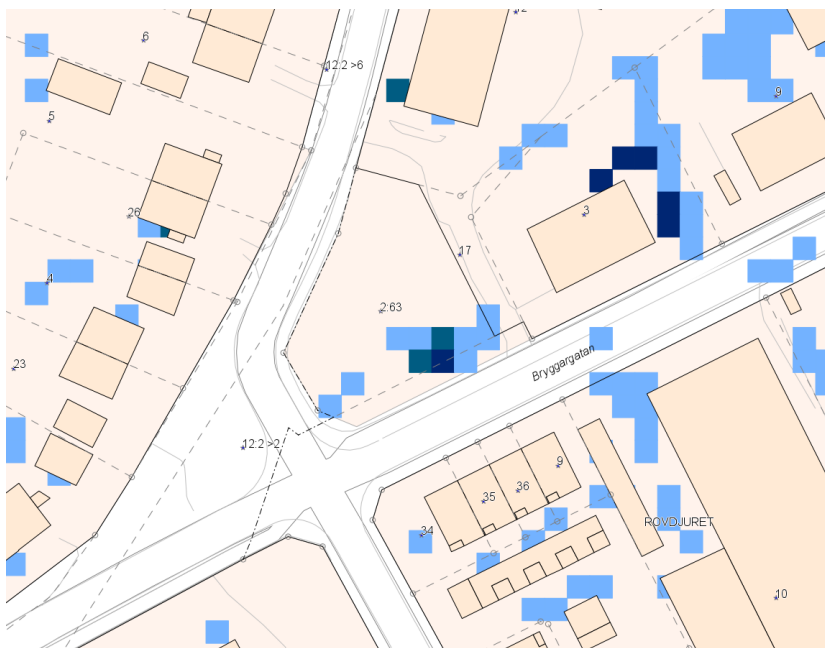
I samband med bygglovgivning fastställd grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

## **Risk för skred**

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

## **Risk för översvämning**

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det vid 100-årsregn risk för viss vattenansamling i södra delen av planområdet. Maximalt vattendjup vid ett eventuellt 100 års-regn visas i Figur 11.



Figur 11. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1–0,3 meter. Mellanblå färg motsvarar vattendjup på 0,3–0,5 meter. Mörkblå färg motsvarar vattendjup på mer än 0,5 meter.

## Förändringar och konsekvenser

Vid projektering och exploatering är det viktigt att hänsyn tas till bland annat höjdsättning och lutningar för att undvika skada på byggnader och eventuella källarplan.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att detaljplanen kan innebära risk för påverkan gällande översvämning. För att säkerställa att byggnader inte tar skada regleras att *höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta [b<sub>1</sub>]*. Bedömningen är att det inte finns risk för översvämning inom planområdet. Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet.

## Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktig dagvattenhantering.

## Förändringar och konsekvenser

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att detaljplanen kan innebära risk för påverkan gällande dagvatten. Trots att det i ett initialt skede ansågs föreligga en risk i området så har man vid ytterligare arbete bedömt att det inte föreligger

någon större risk för problem med dagvattenhanteringen. Utifrån detta har det inte tagits fram någon dagvattenutredning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms delvis vara möjligt inom planområdet. Lämplig fördröjning bör genomföras som del av utformningen av bostadsgården. För att säkerställa hantering av dagvatten används bestämmelsen höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta [b<sub>1</sub>]. 50% av den yta som planläggs som prickad mark får enligt bestämmelse [n<sub>1</sub>] inte hårdgöras.

Dagvatten som behöver avledas från fastigheten ansluts till det allmänna dagvattennätet. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

## Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom den egna fastigheten.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring avseende fastighetsägarens ansvar för snöhantering inom fastigheten. Detaljplanen medför dock att mark som planläggs som gatumark kan komma att användas för snöupplag från allmän plats.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

## Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gräns-värdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.



## Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Bostadsbebyggelse inom planområdet bedöms inte försämra status på någon vattenförekomst.

## Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

## Förändringar och konsekvenser

Tillkommande bostäder innebär en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde.

VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

## Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

## Förändringar och konsekvenser

Längsmed Bryggargatan går huvudstråk för gång- och cykeltrafik vilket gör det olämpligt med avfallshämtning längsmed den gatan, hämtning av avfall ska därför ske mot Kronovägen där fastighetens in- och utfart kommer placeras. Placering av utfart regleras genom utfartsförbud i övriga lägen. Fastighetens storlek och form medför att yta och utrymme inom fastigheten är begränsad. Utifrån detta bedöms utrymme för en vändplan inne på fastigheten inte finnas.

## EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

## Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna plats som finns inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

### Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### Avtal och tidplan

Ett planavtal har upprättats mellan kommun och exploitör.

Avtal om marköverföring mellan den privatägda fastigheten Västerteg 2:63 och den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 ska upprättas innan detaljplanen antas.

Detaljplanen bedöms kunna få laga kraft under hösten 2023. Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av fastigheten Västerteg 2:63 och del av Spetsen 17 som är privatägda samt del av den kommunala fastigheten Västerteg 36:2. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och medför att fastigheten Västerteg 2:63 utökas med mark från Spetsen 17 och Västerteg 36:2. Del av Västerteg 2:63 som är planlagd som allmän platsmark ska överföras till Västerteg 36:2. Del av Västerteg 36:2 som är planlagd som kvartersmark ska överföras till Västerteg 2:63.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
Västerteg 2:63	Fastigheten utökas med markområden från Spetsen 17 (kvartersmark) och Västerteg 36:2. Markområde överförs till Västerteg 36:2 (allmän platsmark)
Spetsen 17	Markområde överförs till Västerteg 2:63 (kvartersmark).
Västerteg 36:2	Fastigheten utökas med markområde från Västerteg 2:63 (allmän platsmark). Markområde överförs till Västerteg 2:63 (kvartersmark).

En fastighetsbestämning för området pågår och grundkartan kommer att uppdateras inför antagande. Det förväntas inte bli några förändrade konsekvenser eftersom planen förhåller sig till fastighetsgräns och kommer därmed inte att påverka grannfastigheterna på något sätt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings-, exploaterings- och lantmäterikostnader.

Avtal om marköverföring mellan den privatägda fastigheten Västerteg 2:63 och den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 ska upprättas innan detaljplanen antas. Marköverföring kan eventuellt medföra kostnader för fastighetsägaren.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Avtal om marköverföring mellan den privatägda fastigheten Västerteg 2:63 och den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 ska upprättas innan detaljplanen antas. Maktöverföring kan eventuellt medföra kostnader för kommunen.

## Medverkande

Detaljplanering

Bygglov

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

## Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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