

Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 2:1 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning- granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2019/02225
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 17 2020-01-22	Detaljplan påbörjad: 2021-09-15	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

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden 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 syfte	1
Beskrivning av detaljplanen	1
Planens huvuddrag	1
Plandata	1
Kvartersmark	2
Allmän platsmark	2
Vattenområde	2
Genomförandetid	2
Samrådskrets	3
Planeringsunderlag	3
Underlag och utredningar	3
Upplysningar	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	4
Kommunala	4
Riksintressen	5
Miljökvalitetsnormer	6
Strandskydd	7
Undersökning av miljöpåverkan	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Mark- och vattenförhållanden	8
Kulturmiljö	13
Social miljö	13
Kommunikationer	21
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning	27
Genomförandefrågor	30
Organisatoriska frågor	30
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	32
Medverkande	33

Planens syfte

Planens syfte är att, med hänsyn till områdets karaktär, skapa förutsättningar för bostäder i högst två våningar i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde. Planen syftar även till att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering samt att bevara träd av värde för stadsbilden och säkerställa en trafiksäker miljö.

Beskrivning av detaljplanen

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens huvuddrag

Planen möjliggör bostäder i ny bebyggelse placerad mot Södra Gimonäsvägen och Kolvaktargränd. Träd längs planområdets västra och södra gräns ska bevaras men kan vid behov ersättas av nyplantering.

Förtätning med bostäder inom 5 km från centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner.

Planens förverkligande innebär att en befintlig allmän park försvinner för att ersättas av bostäder. Det allmänna intresset av bostäder bedöms väga tyngre än den aktuella parkens värde för allmänheten. Strax nordost om planområdet finns en större parkmiljö vilket innebär att tillgången till parker i området fortfarande är god.

Planen innebär ett tillskott om cirka 12 bostäder.

Plandata

Stadsdel: Gimonäs

Planområdets area: 2620 m²

Avstånd till Rådhusorget: 3,9 km

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Figur 1. Översiktskarta.

Kvartersmark

Större delen av planområdet regleras i planen som kvartersmark med användningen **[B - Bostäder]**. En mindre yta regleras som **[E₁ – Transformatorstation]** i syfte att säkerställa plats för befintlig nätstation. En yta om cirka 100 m² i planområdets södra del regleras som **[E₂ – Dagvattenanläggning]**.

Allmän platsmark

Delar av kringliggande lokalgator som ingår i planen befästs som **[GATA]**. Gräns mellan kvartersmark och allmän plats mot Gimoplan har dragits så att befintliga lyktstolpar hamnar på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller för all allmän platsmark inom planområdet.

Vattenområde

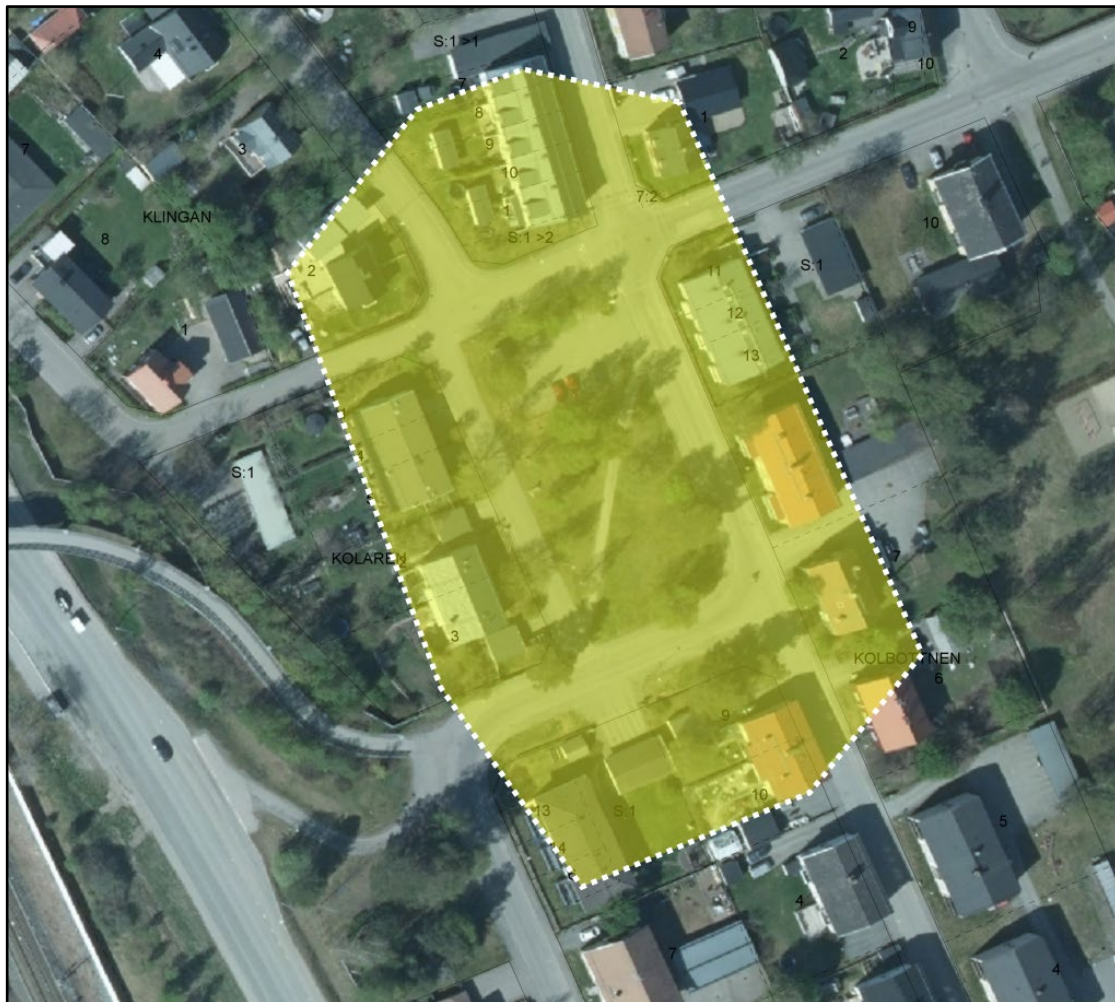
Planen berör inte något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare som bedöms vara direkt berörda av detaljplanens genomförande. I figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 2. Samrådsrets

Planeringsunderlag

Underlag och utredningar

- Skuggstudie, 2025

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2019 och "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml." Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

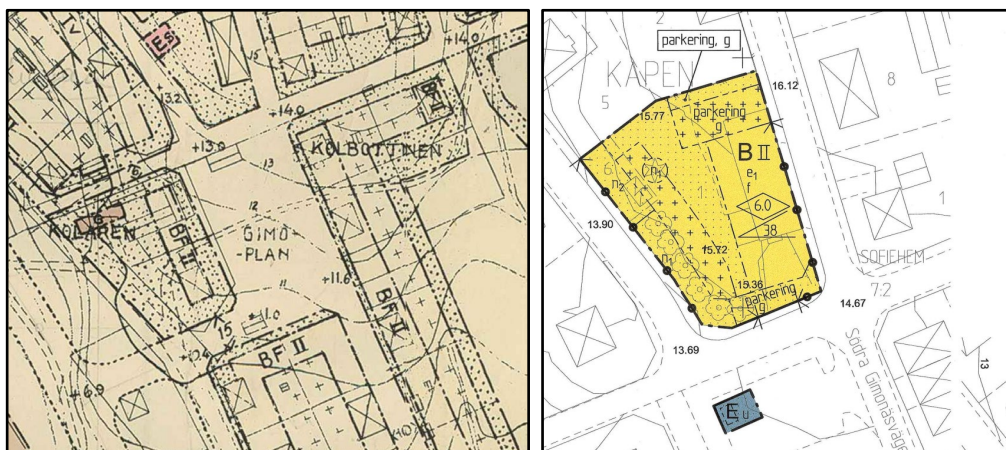
Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen *Fördjupning för Umeå, antagen av kommunfullmäktige 2018*, och är där markerat som "detaljplanelagd tätortsbebyggelse".

Översiktsplanen förmedlar ett antal strategier för hur Umeå ska växa hållbart. Tillväxten ska så långt som möjligt ske inom en radie om 5 kilometer från centrum eller universitetsområdet, den så kallade *5-kilometersstaden*. Detta för att minska transportbehov, öka konkurrenskraften för hållbara transportsätt så som cykel och kollektivtrafik samt för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Stadens tillväxt ska koncentreras till områden med närhet till kollektivtrafik, i synnerhet kollektivtrafikens stomlinjer. På så sätt ökar underlaget för kollektivtrafiken som då i sin tur kan erbjuda högre turtäthet.

Planområdet ligger inom 5-kilometersstaden med busshållplatser för lokal- och länstrafik inom 300 meters avstånd. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens strategier.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller två detaljplaner. *Förslag till stadsplan för Ålidhem, Sofiehem och Gimonäs inom Umeå stad (2480K-P112/1956)* reglerar att majoriteten av planområdet ska ha användningen gata eller torg. En mindre del i planområdets nordöstra del är enligt detaljplanen *Kapen 1 m.fl (2480/K-P13/27)* planlagt för teknisk anläggning, nätstation [E]. Den aktuella marken ska även vara tillgänglig för underjordiska ledningar [u]. Genomförandetiden för båda planerna har gått ut.



Figur 3 och 4. Utdrag ur gällande detaljplan (2480K-P112) till vänster. Till höger syns den plan som omfattar befintlig nätstation inom planområdet i norr (2480/K-P13/27).

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-01-22 §17 att inleda planläggning för fastigheten Sofiehem 2:1.

Kommunala beslut i övrigt

- Inriktningsbeslut (2021-04-21 § 118). Enligt nämndens beslut ska planen endast syfta till att tillskapa bostäder, inte allmän platsmark.
- Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- Dagvattenprogram för Umeå (2022). Dagvattenprogrammet behandlar hur dagvatten ska hanteras när kommunen växer: utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning. Programmet syftar till att förbättra vattenkvaliteten, minska risk för översvämningsskador samt att se dagvattenhanteringen som en värdeskapande resurs.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för kommunikation vid 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. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att ha en negativ inverkan på flygplatsens hindersyta regleras en högsta totalhöjd för ny bebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan 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 (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljö kvalitetsnorm för 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). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Detaljplanens genomförande innebär mycket små förändringar av trafikvolymerna i området. Planens genomförande bedöms därför inte innebära ökad risk för att MKN ska överskridas.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver

och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet ligger inom Umeälvens vattenavrinningsområde. Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet när parkmark ersätts av byggnader och hårdgjorda ytor. *Dagvattenanläggning [E2]* i planområdets sydvästra hörn säkerställer att dagvatten kan fördröjas innan det når ledningsnätet.

Tabell 2. Berörda vattenförekomster

Vattenförekomst/ EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
SE708510-760630 (Umeälven)	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus	Ett flertal miljöfarliga verksamheter utgör betydande påverkanskällor. Områden med förorenad mark, dagvatten från infrastruktur samt påverkan från atmosfärisk deposition. Betydande morfologisk påverkan från vattenkraft, flottning och p.g.a. närhet till tätortsbebyggelse.

Planförslaget bedöms inte påverka berörda vattendrag negativt eller bidra till att miljökvalitetsnorm för vatten riskerar att överskridas.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av 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. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- 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 en vattenförekomst.

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

Beslutet togs den 13:e januari 2025 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet omfattar en mindre kvarterspark, Gimoplan, bestående av en gräsyta inramad av uppvuxna björkar och tallar. En spontant uppkommen stig, använd som genomfart av gång- och cykeltrafikanter, sträcker sig diagonalt genom parken. Planområdets nordvästra del består av en parkeringsyta.



Figur 5. Aktuellt planområde. Vy mot nordost.



Figur 6. Parkeringsyta inom planområdet.

Det omgivande bostadsområdet, Gimonäs, präglas av småskalig bebyggelse med förstadskaraktär; enfamiljs-, rad- och flerbostadshus i huvudsak i två våningsplan. Bebyggelsen har uppförts under spridda decennier inom strukturen för Gimonäs stadsplan från 1955, vilket gett området en enhetlig struktur och skala men med variation i de enskilda byggnadernas utformning. Bebyggelsen har i huvudsak försetts med fasader av tegel eller träpanel och sadeltak med centreradnock och placerats mot gatan, oftast med en eller ett par meter förgårdsmark.



Figur 7. Radhus väster om Gimoplan.



Figur 8. Södra Gimonäsvägen. Vy mot söder.



Figur 9. Södra Gimonäsvägen. Vy mot norr.



Figur 10. Jungmansvägen. Vy mot väst.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig park tas i anspråk till förmån för gruppboheter eller motsvarande typ av bostäder i två våningar med tillhörande

komplementbyggnader. Byggrätt för ny huvudbyggnad placeras mot planområdets östra gräns i syfte att följa områdets struktur och möjliggöra att den lägst belägna marken i sydväst kan användas för dagvattenhantering.

Huvudbyggnadens volym regleras med planbestämmelserna **[e]** - *största byggnadsarea är 550 m²*, **[h₁]** – *högstanockhöjd är 10 meter* samt **[o]** – *Minsta takvinkel är 20 grader*.

Planbestämmelserna **[f₁]** – *Fasad ska i huvudsak vara av trä eller tegel* och **[f₂]** – *Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock* reglerar den nya bebyggelsens utformning.

Placering av komplementbyggnader regleras med plusmark – *Marken får endast försees med komplementbyggnad*. Komplementbyggnadens volym regleras med storleken på egenskapsområdet samt **[h₂]** – *högstanoackhöjd är 4 meter*.

Syftet med ovanstående bestämmelser är att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till sin omgivning gällande utformning, skala och struktur.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ett antal uppvuxna björkar och tallar. Ingen av träden har enligt kommunal kartering något särskilt naturvärde. Björkarna längs Gimoplan och Jungmansvägen utgör ett grönskande inslag i gatumiljön som förstärker områdets struktur, se figur 11 nedan. Björkarna mot Gimoplan utgör en allé som omfattas av generellt biotopskydd.



Figur 11. Björkar mot Gimoplan.

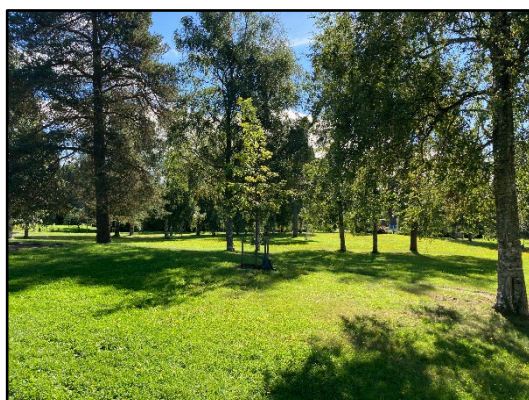
Förändringar och konsekvenser

Befintliga björkar längs Gimoplan och Jungmansvägen har betydelse för området karaktär och ekologi. Träd i gatumiljön och bevarandet av befintlig allé säkerställs med bestämmelserna **[n₁]** – *Träd med en bröstdiameter över 20 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, [n₂] Fällda träd ska ersättas med nya samt [a] Marklov krävs även för fällning av träd med en bröstdiameter över 20 centimeter.*

Grönstruktur och rekreation

Större delen av planområdet utgörs av en mindre kvarterspark. En relativt bred och välanvänd stig som uppkommit till följd av genande gång- och cykeltrafikanter sträcker sig diagonalt genom planområdet. Parken har sitt främsta värde som grönskande inslag i stadsbilden och bedöms inte nyttjas i högre grad för utevistelse och rekreation.

På ungefär 100 meters gångavstånd öster om planområdet finns Gimoparken, en större park med öppna gräsytor, träddungar och en lekpark, se figur 12 och 13 nedan.



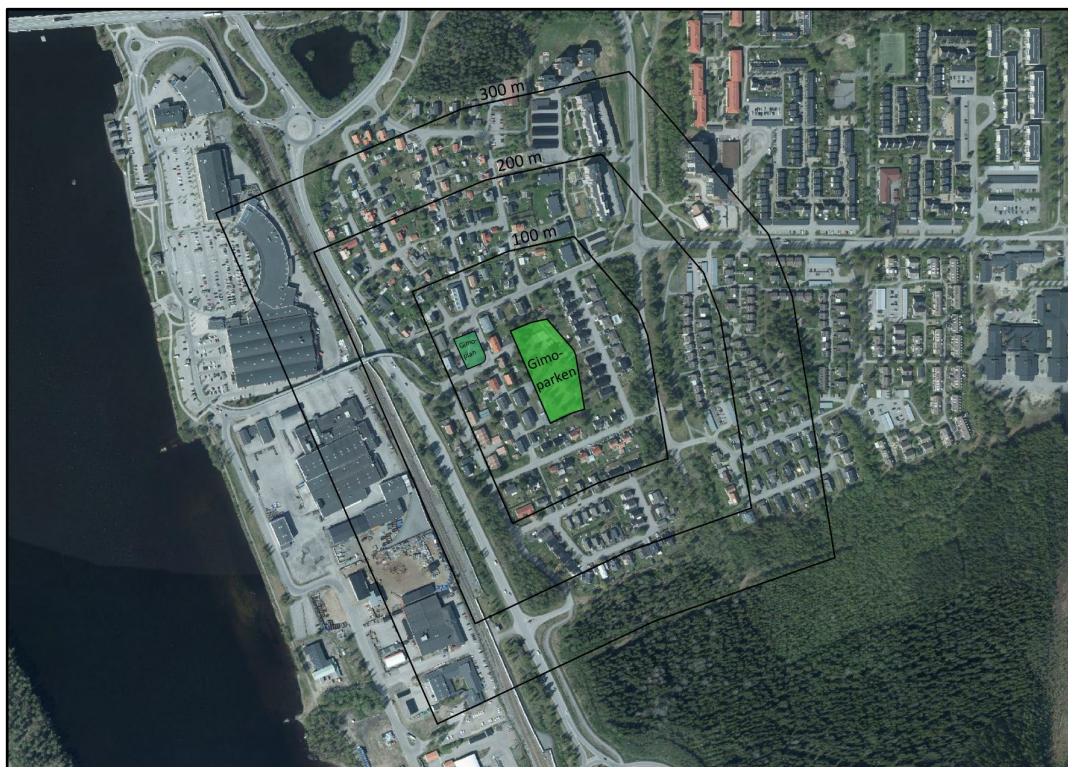
Figur 12. Gimoparken öster om planområdet.



Figur 13. Lekplats i Gimoparken.

Förändringar och konsekvenser

Planens verkställande innebär att ca 1200 kvm parkmark tas i anspråk som kvartersmark för gruppboende eller motsvarande typ av bostäder. Det allmänna intresset att tillskapa bostäder till socialtjänstens behov bedöms väga tyngre än kvartersparkens värde för allmänheten. Gimoparkens närhet till planområdet utgör en viktig aspekt i bedömningen. Parken är betydligt större (8100 kvm) än parken vid Gimoplan och hyser fler funktioner. I stort sett samtliga boende på Gimonäs bedöms även efter planens genomförande att ha god tillgång till grönområden med mindre än 300 meter till närmaste park, se figur 14 nedan.



Figur 14. Avstånd till Gimoparken.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunal kartering utgörs planområdet av morän.

Förändringar och konsekvenser

Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Grundvatten

Planområdet ligger inom en grundvattenförekomst med uttagsmöjlighet på 200 – 600 liter i timmen vid borring i berg.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i den äldre egnahems- och villamiljön i stadsdelen Gimonäs som är utpekad i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering. Del 1 – Umeå tätort*. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd i 1,5 – 2 våningsplan, placerad i gatuliv eller med en mindre förgårdsmark mot gatan. Planområdet benämns som Gimoplan och har en lång kontinuitet som öppen parkmiljö i stadsdelen med funktion för rekreation och stadsbild.

I den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen anges generella bevarandeförslag för Gimonäsområdet. Kompletteringsbebyggelse rekommenderas att underordnas den befintliga bebyggelsen samt att hänsyn bör tas till takvinkel, färgsättning och material.

Förändringar och konsekvenser

I syfte att följa de generella riktlinjerna för kompletteringsbebyggelse i Gimonäsområdet och 2:a kap. 6 § Plan och bygglagen (PBL) reglerar planen fasadmateriell, takutformning, nockhöjd och takvinkel på tillkommande bebyggelse. Se vidare i avsnittet om *Stads- och landskapsbild*.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Social miljö

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det, enligt 8 kap. plan- och bygglagen, inom fastigheten eller i närheten av den, finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Takterasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. 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 solförhållanden, god luftkvalitet och god ljudmiljö. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns möjlighet till säker och utvecklande lek och rekreation tillgodoses.

Förändringar och konsekvenser

Yta för friyta säkerställs i syd- och västligt läge med **[prickmark]** Marken får inte förses med byggnad samt med bestämmelse **[n₃]** Marken får inte användas för parkering med bil. Friytan ligger i ett läge som nås av solljus större delar av dagen och ska planeras så att den är tillgänglig för de boende, se figur 15 nedan.



Figur 15. Friytans placering.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens 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.

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

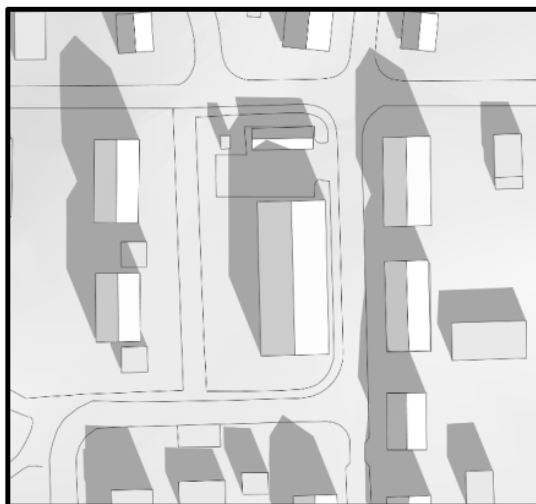
Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie har gjorts i programmet Sketchup 2024 som utgår ifrån en digital modell av planområdet med omgivning. Den digitala modellen över området har levererats från Lantmäteri och baseras på inmätt LAS-data av befintlig markyta och bebyggelse. Vid behov har bebyggelsen anpassats manuellt för att bättre överensstämma med verkliga förhållanden.

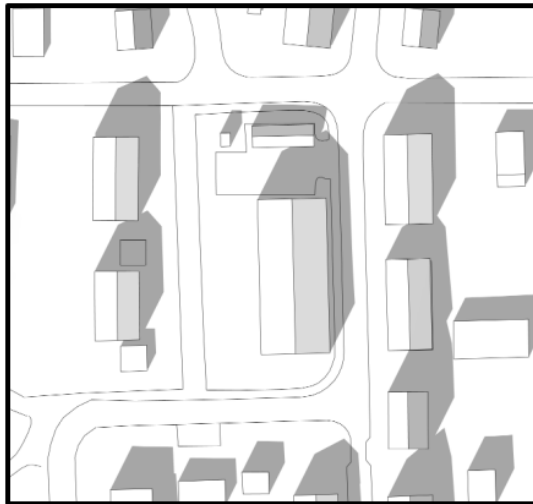
Den tillkommande bebyggelsen har i modellen placerats för att visa största möjliga skuggpåverkan gentemot omgivande bebyggelse utifrån vad planförslaget tillåter. Huvudbyggnaden har getts måtten 15,60 x 35,25 meter vilket ger en byggnadsarea om 550 m². Nockhöjd har satts till 10 meter över mark med 20 graders taklutning. Byggnaden har placerats så långt norrut som är möjligt inom det aktuella egenskapsområdet, 1 meter från fastighetsgräns i öst. Komplementbyggnad har maximerats i storlek enligt vad planen tillåter och getts ennockhöjd på 4 meter.

Den digitala modellen har geolokaliserats till den specifika platsen för att ge en modellerad solinstrålningsvinkel som överensstämmer med verkligheten utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid.

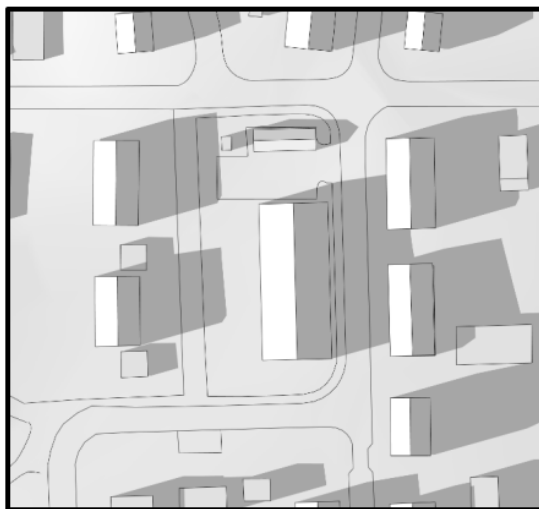
De tidpunkter som redovisas är vårdagjämning 20:e mars, högsommar 21:a juni och höstdagjämning 22:a september. Tidpunkterna bedöms vara representativa för platsens ljusförhållanden under dagtid. Ljusförhållandena vid tidpunkterna kl. 09, 12, 15, samt kl. 18 under sommarsolstånd, redovisas ur fågelperspektiv. Ljusförhållandena vid kl. 15 under sommarsolstånd, vår- och höstdagjämning vid närliggande husfasader i öst redovisas även med perspektivbild. För resultat från skuggstudien, se figur 16 – 19 nedan.



09:00



12:00



15:00

Figur 16. Skuggstudie med planerad bebyggelse, vårdagjämning kl. 09, 12 och 15.



09.00



12.00



15:00

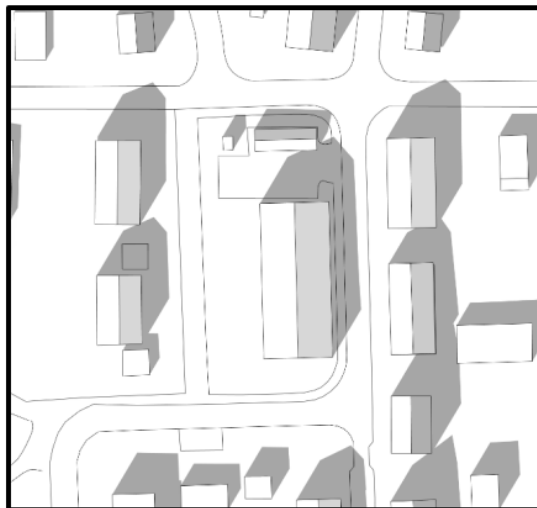


18:00

Figur 17. Skuggstudie med planerad bebyggelse, sommarsolstånd kl. 09, 12, 15 och 18.



09:00

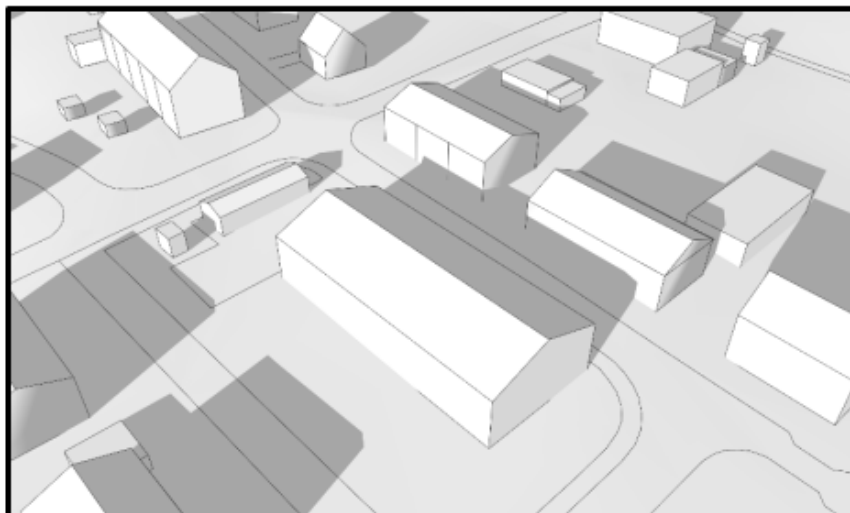


12:00

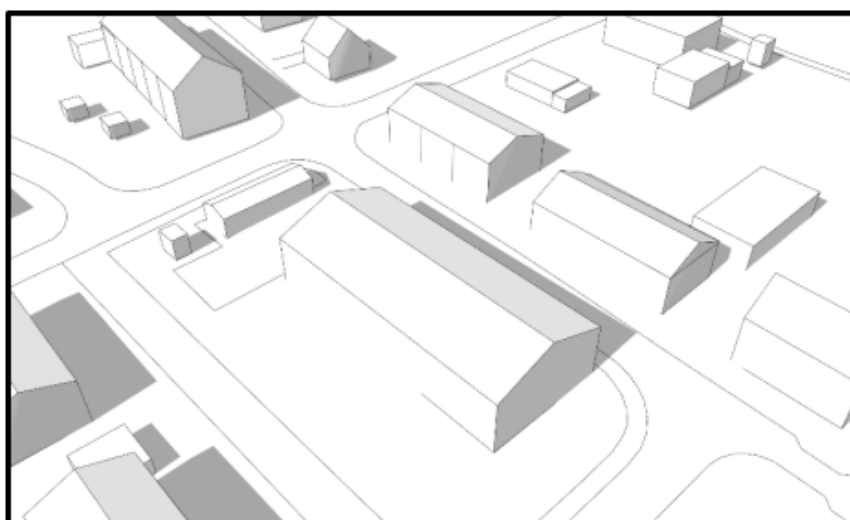


15:00

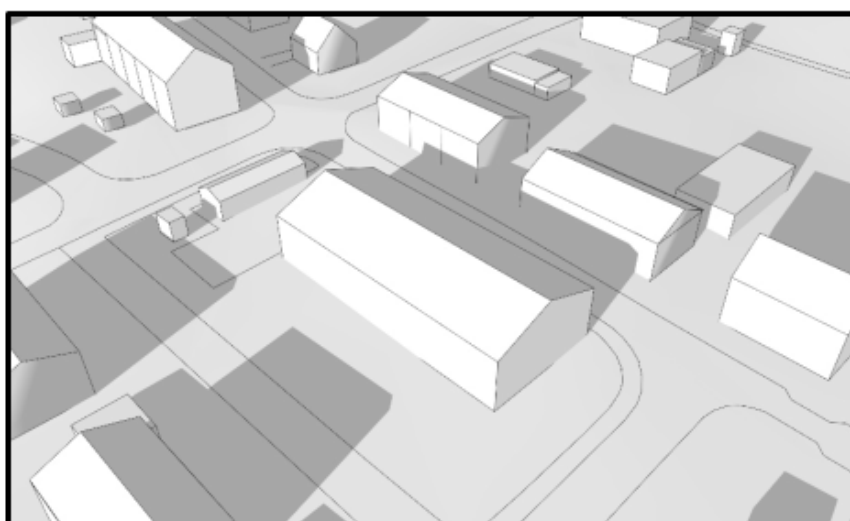
Figur 18. Skuggstudie med planerad bebyggelse, höstdagjämning kl. 09, 12 och 15.



20:e mars kl. 15:00



21:a juni kl. 15:00



22:a september kl. 15:00

Figur 19. Perspektivbilder som visar skuggpåverkan från planerad bebyggelse mot befintlig bebyggelse öster om planområdet.

Förutsättningarna för en solbelyst friyta bedöms som goda. Skuggpåverkan på kringliggande byggnader från tillkommande bebyggelse blir begränsad och bedöms vara inom ramen för vad som kan förväntas i en växande tätort.

Service

I planområdets närhet finns kommunala grundskolor från förskola till årskurs 9. Inom 500 meters avstånd från planområdet nås handelsområdet Strömpilen med matvarubutik, systembolag, gym och annan detaljhandel.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder vilket medför ökat underlag för service i området.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan förhindra tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Det aktuella området har en relativt jämn topografi vilket innebär goda förutsättningar för tillgänglighet. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket gynnar den upplevda tryggheten.

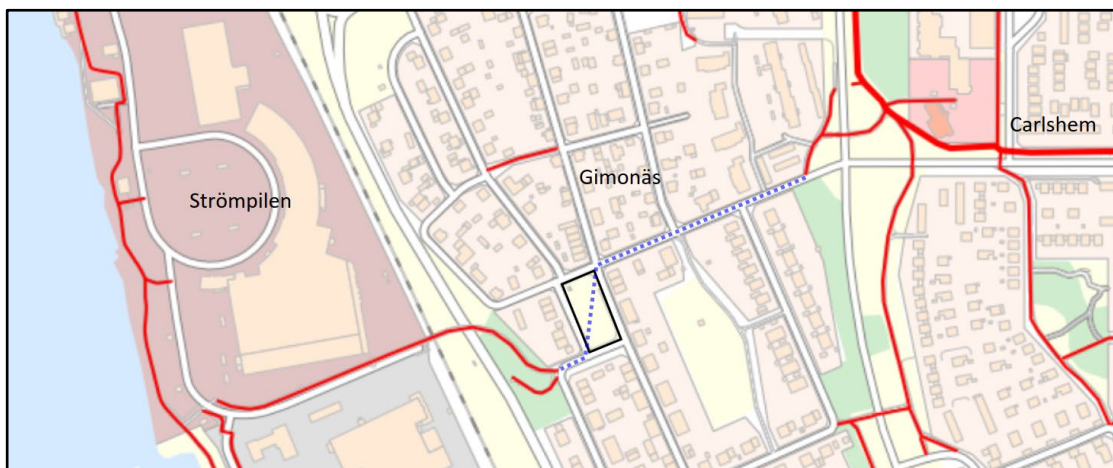
Möjlighet finns att anordna parkering för rörelse- eller orienteringsnedsättningar inom 25 meter från entré.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. Många GC-trafikanter passerar området för att ansluta till GC-vägen som leder över bron mot Strömpilen.

Den genaste vägen för gång- och cykeltrafikanter till Strömpilen från Carlshem går via Sågställarvägen och vidare genom parken i planområdet, därav den väl upptrampade stigen. Den upptrampade stigen är inte en del av det allmänna gång- och cykelnätet.



Figur 20. Närliggande GC-vägar i rött. Genaste väg mot Strömpilen från öster i blå streckad linje. Planområdet markerad med svart linje.

Förändringar och konsekvenser

Genvägen genom planområdet försvinner i och med planförslaget. Gång- och cykeltrafiken leds till kringliggande gator.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för Länstrafiken finns inom 100 meter från planområdet, längs Blå vägen. På 300 meters avstånd nås busshållplats för linje 9, som är stomlinje för lokaltrafiken med hög turtäthet.

Förändringar och konsekvenser

Förtätning med bostäder innebär ökat underlag för kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Planområdets omgärdas av Jungmansvägen, Södra Gimonäsvägen, Kolvaktargränd och Gimoplan. Infart till parkering sker från Södra Gimonäsvägen. Samtliga kringliggande gator är lågtrafikerade lokalgator.



Figur 21. Planområdet och kringliggande gator.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av vägnätet i området.

Parkering, varumottagning och angöring

I planområdets norra del finns en parkeringsyta för ca 15 bilar. Parkeringen bedöms i huvudsak användas som besöksparkering för boende i området då befintlig gatustruktur inte medger gatumarksparkering. In- och utfart finns mot Södra Gimonäsvägen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig parkering på allmän plats överförs till kvartersmark för bostadsändamål. Det allmänna intresset av nya bostäder bedöms överväga parkeringsplatsens nytta för allmänheten. Parkeringsytan behövs för att lösa parkeringsbehovet för tillskapade bostäder i planen. Varje enskild fastighet ska i regel lösa sitt parkeringsbehov 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. Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder bedöms uppgå till 8 P-platser.

Se figur nedan för exempel på parkeringslösning.



Figur 22. Exempel på parkeringslösning.

Planen reglerar med **[utfartsförbud]** att kvartersmarken endast kan angöras från den nya fastighetens norra del från Gimoplan och Södra Gimonäsvägen. Planen möjliggör öst-västlig genomfart vilket kan underlätta vid avfallshämtning.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

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

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns 15 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 μ T i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Inom planområdet finns en nätstation. En nätstation utomhus ger upphov till en mycket låg exponering för elektromagnetiska fält som snabbt avtar på några meters avstånd, jämförbart med magnetfältsnivåer som brukar förekomma inne i bostäder.

Förändringar och konsekvenser

Bostäder medges enligt planen att som närmast placeras 15 meter från nätstationen. Ingen risk för människors hälsa bedöms föreligga på grund av elektromagnetisk strålning.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

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

Buller

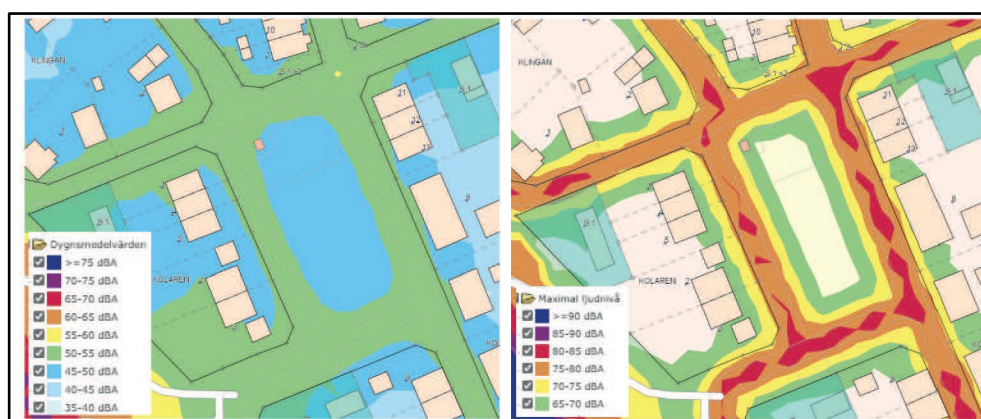
Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 3. 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 ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

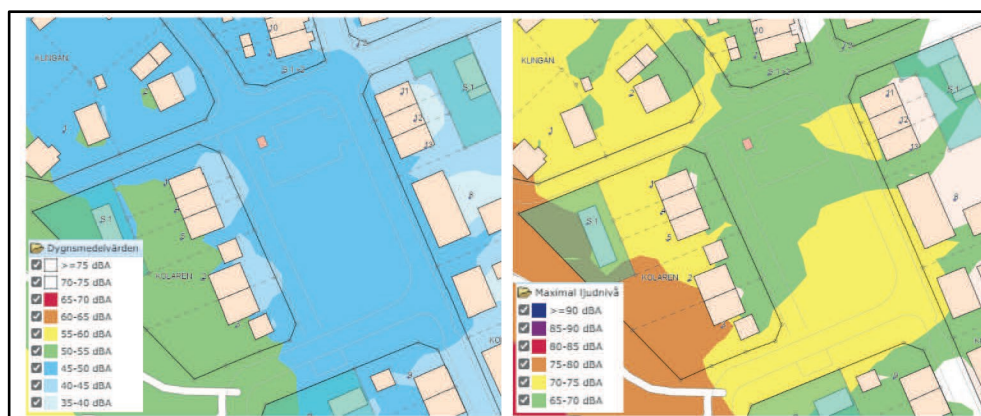
Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Planområdet ligger inom 160 meter från Blå vägen och Botniabanan. Kringliggande gator är lågtrafikerade och ljudnivån i planområdet är generellt låg. Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer från väg- och spårtrafik som med marginal understiger gällande riktvärden, se figur 21 - 24. Planen bedöms inte tillföra bostäder i sådan omfattning att det kan komma att påverka bullersituationen i området. Vidare utredning av trafikbullersituationen bedöms inte vara nödvändig.



Figur 23. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller.

Figur 24. Maximal ljudnivå från vägtrafikbuller.



Figur 25. Ekvivalent ljudnivå från spårtrafikbuller.

Figur 26. Maximal ljudnivå från spårtrafikbuller.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Tabell 4. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

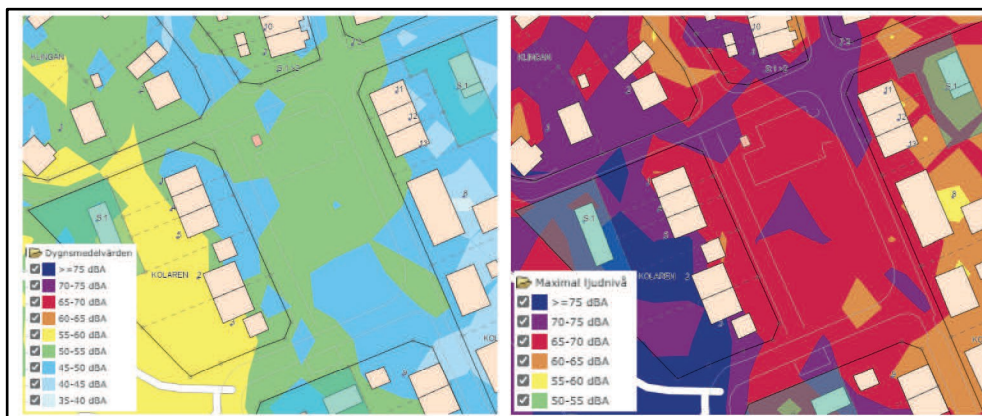
	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22 Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06–22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska dock eftersträvas.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	> 60 dBA	> 55 dBA	> 50 dBA

Tabell 5. Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Enligt kommunal kartering överskrider ekvivalent ljudnivå från industribuller 50 dBA inom delar av planområdet. Maximal ljudnivå från industribuller överskrider 55 dBA inom hela planområdet.



Figur 27. Ekvivalent ljudnivå från industribuller.

Figur 28. Maximal ljudnivå från industribuller.

Den kommunala karteringen av industribuller baseras på aktuella ljudkällor i området vid tidpunkten för karteringen, år 2016. De industribullerkällor som påverkar planområdet enligt beräkningsmodellen är Komatsu Forest och Kuusakoski Återvinning. Sedan kommunens bullerkartering genomfördes har Komatsu Forest flyttat sin produktion till Klockarbäckens industriområde. Endast kontor finns kvar på Gimonäs industriområde. Enligt mätning från 2011 uppgår buller från Kuusakoski till 45 dBA ekvivalent ljudnivå och 65 dBA maximal ljudnivå vid närmaste bostadsfasad under den mest bullrande timmen. Avståndet från bullerkälla till närmaste bostadsfasad är ca 150 meter. Avståndet till planområdet är ca 280 meter. Verksamhetens typ och omfattning bedöms inte ha förändrats i sådan grad sedan mätningen utförts att riktvärden för industribuller riskerar att överskridas.

Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunal kartering är planområdet utsatt för trafikbullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Den kommunala karteringen av industribuller från 2016 bedöms vara missvisande då Komatsu har flyttat från platsen och Kuusakoskis bullermätningar visar betydligt lägre ljudnivåer än karteringen. Riktvärdet för industribuller bedöms inte riskera att överskridas inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för 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 hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Merparten av planområdet består i nuläget av genomsläpplig mark.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande innebär att en större andel mark än tidigare inom planområdet kommer att hårdgöras, vilket leder till ökade dagvattenflöden. För att undvika ökad belastning på ledningsnätet behöver den ökade hårdgörandegraden kompenseras med en dagvattenlösning. För att exploateringen inte ska innebära en ökad belastning på ledningsnätet efter genomförandet behöver cirka 25 m³ dagvatten fördröjas. Då planområdet sluttar från nordost mot sydväst är det lämpligt att en yta för fördröjning av dagvatten säkerställs i planområdets sydvästra hörn. Den aktuella ytan är cirka 100 m² stor, vilket enligt genomförda beräkningar har bedömts vara tillräckligt. Den aktuella ytan regleras som **[E₂ – Dagvattenanläggning]**.



Figur 29. Dagvattenhantering i planförslaget.

För att säkerställa att dagvattenlösningar kan inrymmas på den egna fastigheten används bestämmelsen **[p]** *Byggnadsverk ska placeras minst 1 meter från GATA.*

Snöhantering

Parkmarken används idag som kommunalt snöupplag.

Förändringar och konsekvenser

När parkmarken tas i anspråk till kvartersmark försvinner ytan för kommunens befintliga snöupplag. En konsekvens av att marken tas i anspråk är att gatudriften får högre driftkostnader då snön kommer att behöva köras bort.

Snön inom kvartersmarken hanteras av fastighetsägaren.

El, fiber och tele

Inom planområdets nordvästra del finns en befintlig nätstation. Längs med planområdets sydvästra del finns befintliga ledningar.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig nätstation kommer att ligga kvar på samma plats inom planområdet och befintliga ledningar säkerställs med **[u]** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* längs den västra sidan av planområdet mot Gimoplan. Ytan planlagd för nätstation, **[E₁] Transformatorstation**, kommer med planens genomförande att flyttas så att större delen av ytan ligger mot Gimoplan för att möjliggöra en exploatering av bostäder. Nätstationen kommer fortfarande att ligga inom område planlagt som **[E₁] Transformatorstation**.

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 vid bygglovsprövning.

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

Detaljplanen möjliggör för angöring både mot Gimoplan och Södra Gimonäsvägen. Alla övriga sträckor förses med **[utfartsförbud]**. På så vis möjliggörs genomfart för avfallsbilen.

I anslutning till angöring mot Södra Gimonäsvägen medges byggrätt för soprum och förråd. Byggrätten placeras på **[plusmark]** – *Marken får endast förses med komplementbyggnad.*

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under andra kvartalet 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning 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, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

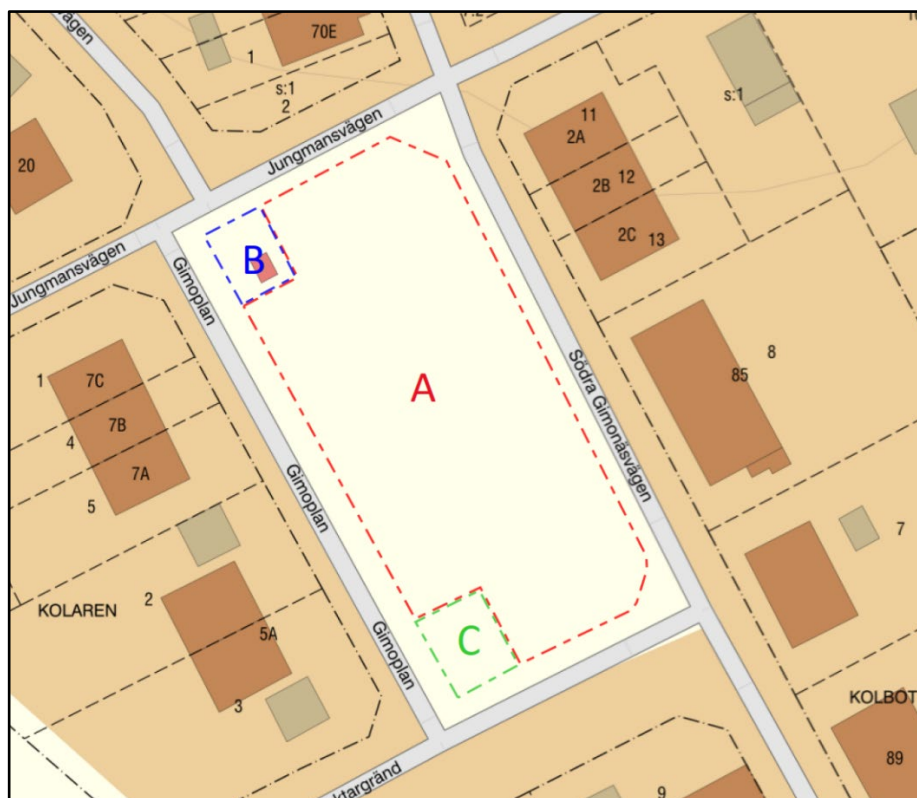
Fastighetsbildning

Planen medför att mark från den stora gatu- och exploateringsfastigheten Sofiehem 2:1 behöver överföras till en ny fastighet. Planen möjliggör även en fastighetsbildning som innebär att befintlig nätstation och ny dagvattenanläggning ges egna fastigheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan lämnas in till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder kan vidtas se tabell 6 och figur 30 nedan.

Tabell 6. Möjliga fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Konsekvenser
Fastigheten Sofiehem 2:1	Markområde A kan avstyckas till ny fastighet (kvartersmark)
Fastigheten Sofiehem 2:1	Markområde B kan avstyckas till ny fastighet (kvartersmark)
Fastigheten Sofiehem 2:1	Markområde C kan avstyckas till ny fastighet (kvartersmark)



Figur 30. Områden aktuella för ny fastighetsbildning markerat med grön, röd respektive blå streckad linje.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Inom planområdets västra del säkerställs tillgänglighet till kabel med **[u]** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Rättigheter

Tillgänglighet till kabel säkerställs med **[u]** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Ledningsägaren har möjlighet att ansöka om prövning av ledningsrätt från Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anläggandet dagvattenlösning ska bekostas av Vakin. Vakin ansvarar för drift och skötsel av dagvattenanläggningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Intäkter:

- Nya byggrätter

Kostnader:

- Fastighetsbildningsåtgärder.
- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Driftkostnader för mindre parkyta.

Ekonomiska konsekvenser för kommunala bolag

Exploatering medför att anläggande- och driftkostnader för dagvattenlösning erläggs Vakin.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Fastighet
- Mark- och exploatering

Deltagande kommunala bolag

- Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)
- Umeå Energi AB

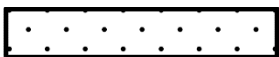
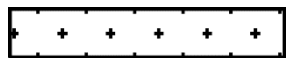
Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd i PBL
Allmän plats		
GATA	Gata Användningen bekräftar befintlig gata inom planområdet och ingår i planen i syfte att möjliggöra reglering med utfartsförbud.	2 kap. 2 §
Kvartersmark		
B	Bostäder Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder och därmed bidra till översiktsplanens mål om fler bostäder inom 5-kilometersstaden	2 kap. 2 § 2 kap. 5 §
E₁	Transformatorstation Befäster användningen transformatorstation.	2 kap. 2 § 2 kap. 3 § pt 5
E₂	Dagvattenanläggning Säkerställer dagvattenanläggning som bedöms vara nödvändig med hänsyn till platsens vattenförhållanden.	2 kap. 2 § 2 kap. 5 § pt 2
	Marken får inte förses med byggnad Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnad placeras i närheten av gata i överensstämmelse med övrig bebyggelse i området, samt att säkerställa yta för friyta och parkering.	2 kap. 3 § pt 1
	Marken får endast förses med komplementbyggnad Bestämmelsen syftar till att möjliggöra komplementbyggnader på lämplig plats för förråd och miljörum.	2 kap. 3 § pt 1
h₁	Högsta nockhöjd är 10 meter Bestämmelsen säkerställer att den tillkommande bebyggelse är möjlig att uppföra i två våningar och att den samspelar höjdmässigt med sin befintliga omgivning.	2 kap. 6 § pt 1
h₂	Högsta nockhöjd är 4 meter Bestämmelsen säkerställer en höjdsättning där komplementbyggnad tydlig underordnar sig huvudbyggnaden.	2 kap. 6 § pt 1

n₁	Träd med en bröstdiameter över 20 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk Befintlig allé längs Gimoplan och träd mot Jungmansvägen bedöms vara av vikt för stadsbilden. Bestämmelsen säkerställer att äldre träd, av större värde för stadsbilden och ekologin, inte fälls i onödan. Bestämmelsen motiveras med hänsyn till stadsbilden och goda miljöförhållanden i övrigt.	2 kap. 6 § pt 1 2 kap. 3 § pt 3
n₂	Fällda träd ska ersättas med nya Bestämmelsen säkerställer att eventuella fällda träd ersätts med nya i syfte att värden för ekologi och stadsbild kan återskapas om ett träd har behövt fällas.	2 kap. 6 § pt 1 2 kap. 3 § pt 3
n₃	Marken får inte användas för parkering för bil Bestämmelsen säkerställer att bilparkering inte uppförs inom område som avses användas som friyta i syfte att ge området en ändamålsenlig struktur.	2 kap. 3 § pt 1
u	Markreservat för allmännyttiga ledningar Bestämmelsen säkerställer tillgång till allmännyttiga ledningar inom planområdet.	2 kap. 3 § pt 1
p	Byggnad ska placeras minst 1 meter från GATA Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns för att tekniska anläggningar för dagvatten kan placeras inom kvartersmarken.	2 kap. 3 § pt 1
þ o . o d	Utfartsförbud Bestämmelsen säkerställer var utfart till kvartersmarken får placeras med hänsyn till en god trafikmiljö.	2 kap. 6 § pt 6
o	Minsta takvinkel är 20 grader Bestämmelsen säkerställer att taklutning på ny bebyggelse samspelar med sin befintliga omgivning, med hänsyn till stadsbilden.	2 kap. 6 § pt 1
f₁	Fasad ska i huvudsak vara av trä eller tegel Bestämmelsen säkerställer att fasadmateriäl på ny bebyggelse samspelar med sin	2 kap. 6 § pt 1

	befintliga omgivning med hänsyn till stadsbilden.	
f₂	Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock Bestämmelsen säkerställer att takutformning på ny bebyggelse samspelar med sin befintliga omgivning med hänsyn till stadsbilden.	2 kap. 6 § pt 1
e	Största byggnadsarea är 550 m² Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen volymmässigt inte avviker från sin befintliga omgivning i allt för hög grad. Regleras med hänsyn till stadsbilden.	2 kap. 6 § pt 1
a	Marklov krävs även för fällning av träd med en bröstdiameter över 20 centimeter Bestämmelsen säkerställer att träd med bröstdiameter över 20 centimeter inte får fällas innan marklov har erhållits. Syftet är att säkerställa befintlig allé med ekologiskt värde och värde för stadsbilden samt övriga träd av vikt för områdets stadsbild.	2 kap. 6 § pt 1 2 kap. 3 § pt 3