

**Detaljplan för del av fastigheten **Backen 6:1** inom  
Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning – Antagandehandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2017/00631</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, t.o.m. SFS 2018:1370	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 gör kommunen ett ställningstagande utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



### Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

### Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor, men i vissa fall tre 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 vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

## Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen .....	2
Om detaljplaner .....	2
Samråd .....	2
Granskning .....	2
Antagande.....	2
Laga kraft .....	2
Innehållsförteckning.....	3
Planens huvuddrag .....	5
Planhandlingar .....	5
Underlag och utredningar .....	5
Planens syfte.....	6
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	7
Gällande detaljplaner .....	7
Riksintressen.....	8
Behovsbedömning.....	8
Planförfarande.....	9
Samrådsrets .....	9
Förutsättningar och förändringar .....	10
Stadsbild .....	10
Kulturmiljö .....	13
Fornlämningar .....	13
Naturmiljö.....	13
Service .....	15
Rekreation .....	15
Friyta.....	15
Gator och trafik .....	16
Kollektivtrafik.....	17
Parkering, varumottagning, in- och utfarter .....	18
Miljöfarlig verksamhet .....	18
Buller.....	18
Lokalklimat .....	19
Ljusförhållanden .....	20

Geotekniska förhållanden .....	20
Risk för skred .....	21
Förorenad mark.....	22
Radon.....	22
Dagvatten .....	22
Risk för översvämning .....	24
Snöhantering .....	24
Miljö kvalitetsnormer .....	25
Luft.....	25
Vatten .....	25
Vatten och avlopp .....	26
Avfall.....	26
Genomförandefrågor .....	27
Huvudmannaskap för allmän plats.....	27
Huvudman för vatten och avlopp.....	27
Genomförandetid .....	27
Avtal och överenskommelser .....	27
Fastighetsbildning.....	28
Ledningsrätter .....	28
Ekonomiska konsekvenser för kommunen .....	28
Medverkande .....	29

## Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostäder, skolverksamhet, natur och idrottsplats. Planområdet är beläget i anslutning och inom femkilometersstaden och längs med en av stomlinjerna för kollektivtrafiken, varför planen anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för cirka 220 bostäder i flerbostadshus om 4 våningar samt förskola, idrottsplats och gruppboende.

I planarbetet har en behovsbedömning tagits fram med slutsatsen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

I planarbetet har en geoteknisk utredning och en dagvattenutredning tagits fram som visar att marken är lämplig att bebygga om särskilda stabilitetsåtgärder genomförs och att dagvattnet kan omhändertas lokalt inom planområdet. Planförslaget är anpassat med hänsyn till ljusförhållanden och stadsbild genom begränsning av bebyggandets omfattning. Riktvärden för buller från omgivningen kan klaras med hjälp av bebyggelsens placering i kombination med skyddsbestämmelse gällande buller. Befintlig natur och områdets rekreationsmöjligheter bevaras genom att grönstråket i den norra delen av planområdet planläggs som naturmark.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Dagvattenutredning, 2019
- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2022
- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2023
- Geoteknisk utredning, 2019
- Skuggstudie, 2023

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, skolverksamhet och idrottsplan. Syftet är även att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skapar den stadsmässighet som översiktsplanen förordar.

Detaljplanen ska även säkerställa god dagvattenhantering, bullersituation samt minimera påverkan på befintligt vägnät.

## Plandata

Stadsdel: Umedalen

Planområdets area: ca 5 hektar

Avstånd till Rådhusorget: ca 5 km

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



*Figur 1. Flygfoto över planområdet.*

## Tidigare ställningstaganden

### Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I översiktsplanen *Fördjupning för Umeå*, antagen 2011, ingår området i ett sammanhållet stråk med detaljplanlagd tätortsbebyggelse. Planområdet är beläget inom "femkilometersstaden", det område där Umeås tillväxt så långt som möjligt ska samlas för att sträva mot en hållbar stadsutveckling. En annan viktig strategi är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Området nås av det befintliga huvudnätet för cykelvägar och stomlinjenätet för kollektivtrafik. Planläggningen bedöms följa översiktsplanens intentioner.

### Gällande detaljplaner

I aktuell del av fastigheten Backen 6:1 är gällande plan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1 (2480K-P96/45)*. Inom detta område är marken planlagd för idrott som inte får inhägnas.

Längre österut mot Umedalsallén är gällande plan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1 (2480K-P10/9)*. Området är planlagt för skola i två våningsplan. Denna del är idag inte bebyggd eller i anspråkstagen enligt gällande detaljplan, utan består fortsatt av öppen skogsmark.

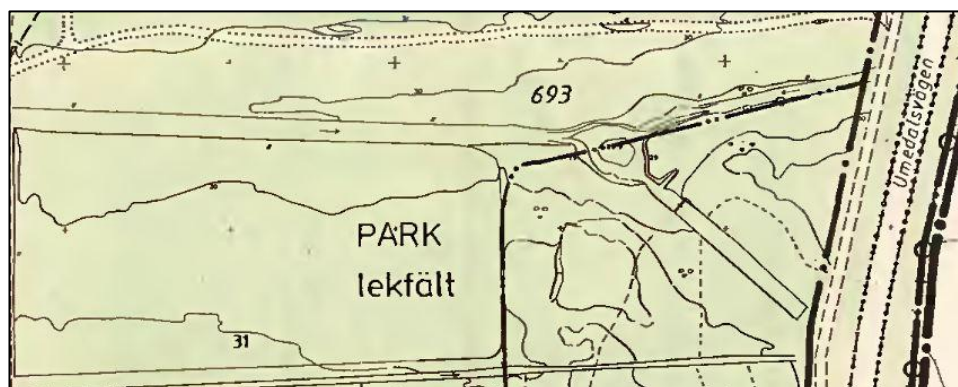


Figur 2. T.v: Utdrag från Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1, 2480K-P96/45.

T.h: Utdrag från Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1, 2480K-P10/9

För en mindre del av planområdets norra del är *Detaljplan för västra Umedalen (2480K-P92/29)* gällande. Där regleras att marken ska användas för park-, ängsmark, odlingslotter m.m., med utformning av i huvudsak öppet markområde för lek och

sport. Delar av den befintliga cykelvägen utmed Sockenvägen och Umedalsallén regleras i detaljplanen för *del av Umedalen 1:3 mm* (2480K-P184/1989).



Figur 3. Utdrag från Detaljplanen för västra Umedalen, 2480K-P92/29.

## Riksintressen

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse. Områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse kan pekats ut som riksintressen av riksintressemyndigheterna. Denna detaljplans genomförande medför ingen påverkan på något riksintresse.

## Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljökonsekvensbeskrivning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Den sammanvägda bedömningen är att planen inte medför en risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägningen av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Planbeskrivningen ska dock särskilt redovisa påverkan på markförhållanden, dagvatten, rekreativsmöjligheter och buller.

Länsstyrelsen har i september 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Emellertid förväntar sig Länsstyrelsen att den kommande planbeskrivningen belyser de punkter som i bedömningsmallen har bedömts som risk för inverkan samt kompletteras med erforderliga utredningar.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 25 september 2018 till och med 17 oktober 2018.



Kommunen har efter granskning tagit fram ett PM om artskydd för mindre hackspett som landar i att detaljplaneförslaget ej antas påverka mindre hackspett negativt.

## Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande. Standardförfarande tillämpas, eftersom planens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och planen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. Vidare anses planen inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

## Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående karta, figur 4, visas gränsdragning över angränsande fastigheter som bedöms utgöra sakägare.



Figur 4. Samrådsrets markerad i rött.

## Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslagets genomförande.

### Stadsbild



*Figur 5. Flygfoto över planområdet.*

Planområdet ligger i stadsdelen Umedalen i nära anslutning till Backen. Marken ligger relativt lågt i förhållande till sin omgivning och upplevs bitvis närmast som sank, särskilt i nordost där markytan är belägen under gatunivån.

En del av ett relativt stort parkområde breder ut sig mellan planområdet och den närmaste bebyggelsen i norr. Norr om parken finns verksamheter, flerbostadshus och en skola. På södra sidan av planområdet och Sockenvägen finns en relativt småskalig bostadsbebyggelse som karakteriseras av mindre flerfamiljshus och villor. Byggnadstrukturen i stadsdelen präglas av friliggande byggnader i en till två våningar placerade något indragna från gatan. Den omgivande bebyggelsens gestaltning och utformning varierar men återkommande byggnadselement är träfasader och sadeltak.

### ***Förändringar och konsekvenser***



Figur 6. Utdrag från föreslagen detaljplan.

Detaljplanen reglerar att området tas i anspråk för bostäder **[B]**, skolverksamhet **[S]**, idrottsplats **[R<sub>1</sub>]** och tekniska anläggningar **[E]**. Läget i närheten av en stomlinje för kollektivtrafik och avståndet från Umeå centrum gör att området anses lämpligt för ändamålen.

#### Bostäder

Med anledning av ovanstående beskrivna förutsättningar, reglerar planen en lämplig byggnadsskala genom en begränsning av byggrätternas höjder, bebyggandets omfattning, placering och utformning. De planlagda bostäderna i sydöst bryts med en remsa av prickmark, för att möjliggöra en tätare kvartersstruktur.

För att skapa en kvartersstruktur och stadsmässighet regleras att huvudbyggnader placeras med långsida mot egenskapsgräns **[p<sub>1</sub>]** eller mot gata **[p<sub>2</sub>]**. Detta möjliggör även för bullerskyddande gårdar. För att förstärka gaturummet ska berörda byggnader utmed gata ha genomgående entréer **[f<sub>2</sub>]**. För att säkerställa den kvartersstruktur som översiktsplanen förordar så regleras ett största husdjup om 14

meter **[f<sub>1</sub>]**. Sadeltak och centrerad nock regleras för att anpassa planen tillkringliggande bebyggelse **[f<sub>3</sub>]**. Byggnadernas volym regleras med största byggnadsarea **[e<sub>1-4</sub>]** samt högsta byggnadshöjd i meter. Byggnadshöjden om 13 meter utmed Umedalsallén och Sockenvägen möjliggör fyra våningar samt vind vilket bedöms vara en acceptabel anpassning till omkringliggande bebyggelse.

I nordväst planeras ett gruppboende, varpå placering ej regleras i detalj och presenteras i ett framtida bygglov.

I syfte att tillskapa ändamålsenliga byggrätter med lämpliga friytor och parkeringslösningar regleras genomsläpplig mark **[n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>]** samt maximala ytor för garage, carport, komplementbyggnad och markparkering inom kvartersmarken **[e<sub>5</sub>, e<sub>6</sub>]**. Om hela byggrätten för bostäder nyttjas innebär det att parkeringsplatser och garage kan behöva anordnas i flera plan.

### *Förskola*

Detaljplanen möjliggör för skolverksamhet om två våningar. Byggrättens placering regleras delvis med prickmark och med en högsta tillåten byggnadsarea om 1300 kvadratmeter **[e<sub>1</sub>]**. En byggnadshöjd om 10 meter möjliggör mellan sex och åtta avdelningar i två plan.



*Figur 7. Illustration av möjlig bebyggelse.*

## Kulturmiljö

Planområdet ingår inte i någon utpekad kulturmiljö. Platsen är belägen på gränsen mellan stadsdelarna Backen och Umedalen. Området tillhör en del av Umeå sockens historiska centrum. Här har det tidigare varit en jordbruksbygd som har utvecklats successivt, med tillägg från egnahemsepoken, med små flerfamiljshus under 1900-talets mitt fram till nyare bebyggelse i varierande skalor.

## Fornlämningar

2011 genomfördes en första arkeologisk utredning för delar av fastigheten Backen 6:1. I samband med detta framkom inga forn- eller kulturlämningar, utöver material såsom glas, porslin och tegel, liksom ett bränt jordlager från senare tid. Även 2022 genomförde Länsstyrelsen en övergripande utredning och fann inga betydande fynd. Med anledning av detta bedöms ingen vidare undersökning behöva genomföras innan planens genomförande.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska dock arbetet omedelbart avbrytas vid den del av området som fornlämningen berör. Den som leder arbetet ska därefter skyndsamt anmäla förhållandet till sakkunnig på Länsstyrelsen.

## Naturmiljö



Figur 8. Illustration över värdefullt grönstråk.

Idag är främst de södra och östra delarna av fastigheten Backen 6:1 trädbevuxen. Skogen omfattar bland annat gran och asp, men även talldungar förekommer. I Umeå kommuns översiktliga naturvärdesinventering av parkskogar är tre träd utpekade som naturvårdsträd, vilket innebär att de inte klassades som objekt med naturvärden men bedöms ha potential att bli ett värdefullt träd inom 20 års tid.

Den norra delen av planområdet ingår i ett större grönstråk som har ett visst naturvärde.

Idag är främst södra och östra delen av fastigheten Backen 6:1 trädbe-vuxen. Skogen utgörs av blandskog som bland annat omfattar björk, gran och asp, samt även yngre gråal och annan lövvegetation. Även talldungar förekommer inom vissa partier. Skogen är ung till medelålders, med de äldre partierna fram för allt i den nordöstra delen av planområdet. I Umeå kommuns översiktliga naturvärdesinventering av parkskogar är tre träd utpekade som naturvårdsträd, vilket innebär att de inte klassades som objekt med naturvärden men bedöms ha potential att bli ett värdefullt träd inom 20 års tid.

Den norra delen av planområdet ingår i ett större grönstråk som har ett visst naturvärde.



*Figur 9. Befintlig naturmark inom planområdet.*

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen säkerställer att grönstråket bevaras som ett sammanhängande stråk via bestämmelse **[NATUR]**. Naturområdet kan även användas för naturlig infiltration för hantering av dagvatten. Anläggandet av dagvattenhantering inom området kommer att påverka delar av den befintliga naturmarken och det är eftersträvaransvärt att bevara så mycket som möjligt av befintliga träd och övrig vegetation. Detta skulle även underlätta för en framtida återetablering av vegetationen som påverkas.

Kommunen har efter granskning tagit fram ett PM om artskydd för mindre hackspett (2023) som landar i att detaljplaneförslaget ej antas påverka mindre hackspett negativt.

## Service

Inom planområdet finns två bollplaner, varav en är grusbelagd och den andra består av naturgräs.

Inom den angränsande fastigheten i väster, Backen 7:37, bedrivs en befintlig privat skolverksamhet. Närområdet erbjuder även god tillgång på service såsom vård- och serviceboende, kommunal skola, sporthall samt ytterligare gräs- och grusplaner för sport och lek.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Detaljplanen möjliggör för en ny förskoleverksamhet och gruppboende, vilket utökar servicen samt skapar fler arbetsplatser inom stadsdelen. Möjligheten finns även att ersätta befintlig bollplan inom en del av det område som idag utgörs av naturmark.

## Rekreation

Inom planområdet finns flera områden som har pekats ut för natur och rekreation i gällande planer. Inom fastigheten Backen 6:1 utgörs dessa platser av allmän platsmark, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Idag fyller det allmänna området flera rekreativvärden för bland annat idrott, hundrastning och lek.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Planens genomförande kommer leda till att tillgången på ytor för rekreation minskar inom planområdet, då viss naturmark och en bollplan tas i anspråk för bebyggelse. Tillgången till liknande rekreativområden bedöms dock som god inom stadsdelen i övrigt och konsekvenserna av detta bedöms därför som måttliga.

En ny fotbollsplan planeras i den västra delen av fastigheten Backen 6:1 [R<sub>1</sub>], som ersättning till de två befintliga bollplanerna. Även de friytor tillhörande den skola som planläggs kan komma att användas av allmänheten för lek och rekreation under kvällar och helger.

## 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 angoringsvåg).

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friyta särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Kommunen har tagit fram riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Viktiga punkter att beakta vid planläggning av bostäder är bland annat:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.

Boverket rekommenderar att en förskola bör ha en gård av minst 3 000 m<sup>2</sup> eller 40 m<sup>2</sup> per barn.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Detaljplanen reglerar största byggnadsarea samt byggnadshöjd vilket resulterar i att tillgången på friyta inom planområdet bedöms som god. Utöver gårdarna inom kvartersmark säkerställer detaljplanen även natur, idrottsplan och skolgård vilka kan användas som friyta och rekreation.

Även den planerade förskolan bedöms ha en god tillgång på friyta. Vid utformning av förskolans gård kan med fördel befintlig vegetation och träd bevaras och integreras i utemiljön. Området som planeras för förskola omfattar en area av cirka 9 500 m<sup>2</sup>.

Med en planerad utbyggnad med sex till åtta avdelningar bedöms det finnas tillräckligt med friyta för skolverksamheten.

## **Gator och trafik**



*Figur 10. Till vänster illustreras Personalvägen. Till höger visas korsningen mellan Sockenvägen och Umedalsallén.*



Planområdet omges av Sockenvägen i söder och Umedalsallén i öster. Utmed planområdet, längs med Sockenvägen och Umedalsallén, löper en gång- och cykelväg som separeras från biltrafiken av ett dike. Gång- och cykelvägen längs med Sockenvägen ingår i kommunens huvudvägnät.

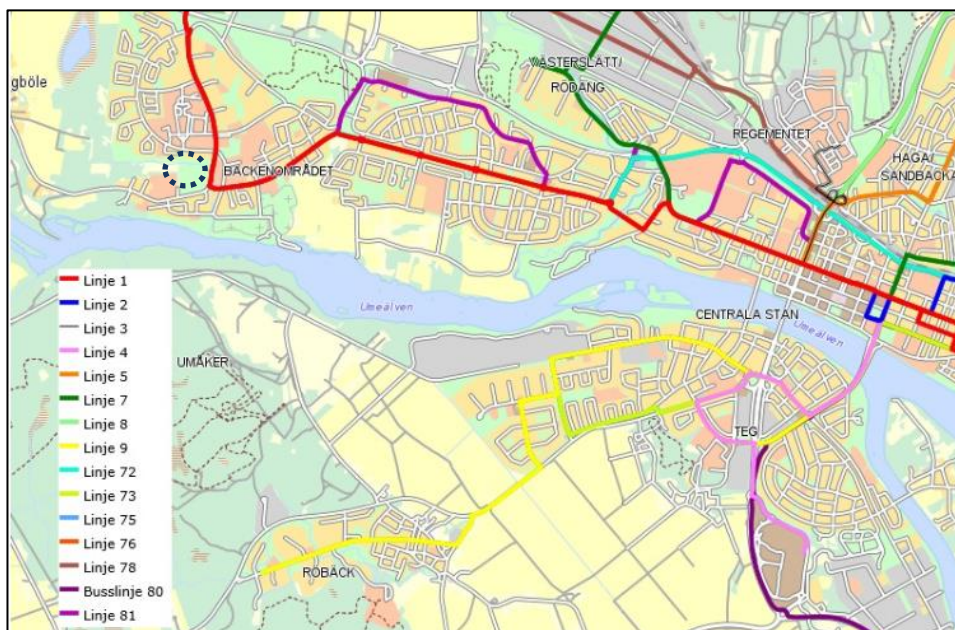
Mot planområdets västra gräns passerar Personalvägen. Personalvägen har en avfart från Sockenvägen och är bilväg i cirka 100 m, därefter smalnar vägen av och övergår till en gång- och cykelväg.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen befäster det befintliga vägnätet samt möjliggör en breddning av angränsande GC-väg [GATA<sub>2</sub>]. Inom planområdet planläggs även en lokalgata [GATA<sub>1</sub>] samt cykel- och promenadstråk [GÅNG, CYKEL].

Planförslaget medför en ökad trafikmängd på Umedalsallén och Sockenvägen. Tillkommande trafik samt utfarter bedöms inte påverka trafikflödet avsevärt varpå konsekvenserna bedöms som godtagbara.

## **Kollektivtrafik**



Figur 11. Utsnitt från kartan över stomlinjenätet för kollektivtrafik. Planområdet är markerat med streckad cirkel.

Området är beläget i närheten av stomnätet för kollektivtrafik, där det anses särskilt lämpligt att förtäta med bostäder. Planområdet trafikeras främst av en linje som går mellan Östra Ersboda, Vasaplan och Umedalen. Linjen har en hög turtäthet och närmaste busshållplats är belägen cirka 150 meter utanför planområdet.

## **Parkering, varumottagning, in- och utfarter**

Inom planområdet finns i dagsläget ingen parkering och området angörs via Personalvägen.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses inom respektive fastighet på kvartersmark. Då detaljplanen reglerar den maximala ytan som får användas för parkering eller garage för bostäderna kommer parkeringar i flera våningar att behöva anläggas vid ett fullt utnyttjande av byggrätten. Enligt gällande parkeringsnorm ingår planområdet i parkeringszon B.

Möjlighet till en reduktion från gällande parkeringsnorm kan komma att erbjudas inom planområdet, vilket regleras vid bygglov. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga samt parkeringsplatser för besökande ska fortsatt beräknas utifrån gällande parkeringsnorm och omfattas inte av reduktionen.

Inom den planerade förskolan kan parkeringsytor samnyttjas med idrottsplatsens behov.

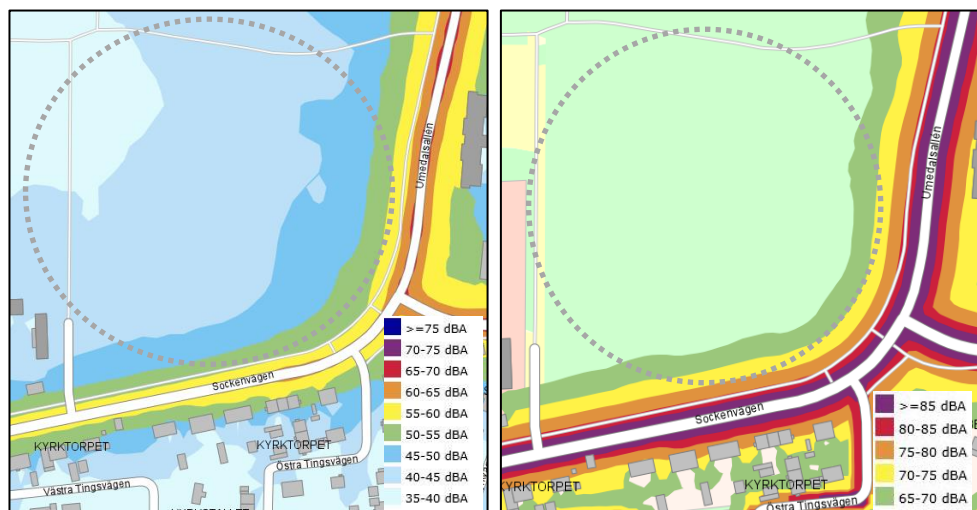
Detaljplanen möjliggör för angöring via Umedalsallén i öst och Personalvägen i söder. För att minska planens påverkan på befintligt vägnät så begränsas mängden utfarter med utfartsförbud längs delar av Sockenvägen och Umedalsallén.

## **Miljöfarlig verksamhet**

Detaljplanen möjliggör inte för någon miljöfarlig verksamhet och bedöms inte alstra något farligt avfall, föroreningar eller risk för miljö och hälsa.

## **Buller**

Buller påverkar människors hälsa och välbefinnande och är en viktig aspekt att ta hänsyn till vid planering av bostäder och skolverksamhet. För bostäder upp till 35 kvm får inte ekvivalent ljudnivå överskrida 65 dBA vid en bostadsbyggnadsfasad och för bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA. Enligt Umeå kommuns bullerkartering är bullernivåerna precis bredvid Umedalsallén kring 60–65 dBA ekvivalent ljudnivå med sjunkande ljudnivå längre bort från vägen.



Figur 12. T.v. ekvivalent ljudnivå inom och bredvid planområdet. T.h. maximal ljudnivå inom och bredvid planområdet.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar bostäders placering med prickmark samt placeringsbestämmelser. Detta i kombination med planlagd breddning av befintlig GC-väg resulterar i att fasader placeras cirka 15 meter från vägen. Utifrån den kommunala karteringen bedöms den planlagda bebyggelsen inte utsättas för bullernivåer som överstiger de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detaljplanen medför en utökning med cirka 200 bostäder inom området, vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället, inte heller bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i bullerförordningen. För att framtidssäkra detaljplanen så har en skyddsbestämmelse gällande bullernivåer inkluderats [m].

## Lokalklimat

Planområdet är idag omgivet av varierande skogs- och naturmark. Vegetationen skyddar området från vind och minskar mängden luftföroreningar.

### Förändringar och konsekvenser

Planområdets östra och södra del kommer att bebyggas, vilket innebär att vegetationen till stor del kommer att försvinna. Detta leder i sin tur till ändrade vindförhållanden inom planområdet.

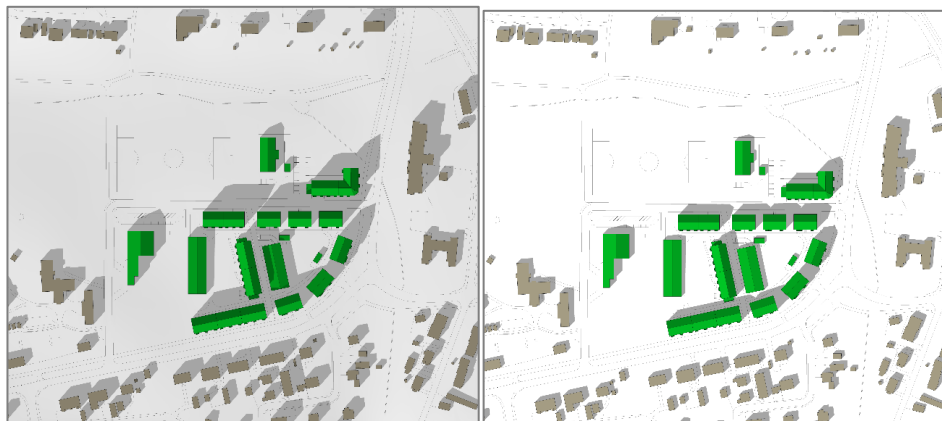
Förändringen av vindförhållandena bedöms minska i och med att nya byggnader också kan fungera som vindskydd, samtidigt som förändringen inte bedöms medföra en betydande olägenhet.

## Ljusförhållanden

Planområdet är inte bebyggt i dagsläget, varför ingen skuggning från byggnader förekommer.

### **Förändringar och konsekvenser**

Vid exploatering av området kommer ljusförhållandena att förändras. En skuggstudie har tagits fram som redogör hur möjlig bebyggelse kan komma att skugga omgivningen och ligger som bilaga till detaljplanen.



*Figur 13. T.v. Skuggning under vår- och höstdagjämning kl 15:00. T.h. Skuggning 20 juli kl. 15.  
Källa: Skuggstudie Backen, 2023.*

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Övriga illustrationer presenteras i bilagan skuggstudie. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar. Planförslaget bedöms ha låg skuggpåverkan på omgivande bebyggelse samt ny bebyggelse inom planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Marken i området är förhållandevis plan, men sluttar svagt mot norr med en nivåskillnad på cirka fyra meter. På grund av att delar av planområdet kan vara sankt har en geoteknisk utredning tagits fram under planprocessen. Utredningen visar att området sammanfattningsvis kan delas in efter två olika jordprofiler, ett område som främst består av finsediment med lös lagringstäthet, och ett område bestående av grövre sediment med fastare lagringstäthet. En rullstensås, Vindelälvsåsen, passerar genom området men täcks till stor del av finsediment. I den västra delen dominerar jordprofilen av finsediment, till stor del sulfidhaltig silt och lera. I den östra delen av

området består jorden i stället av grövre sediment, sand och grus, och har generellt fastare lagringstäthet.

Enligt Umeå kommuns miljökartering bedöms kapaciteten i jordlagren ha mycket stor grundvattentillgång under täta jordlager.

#### ***Förändringar och konsekvenser***

Stabiliteten är relativt god inom fastigheten, men sämre i delar där finsediment dominerar. Inför uppfyllnader bör stabilitetsberäkningar göras för det berörda området så att brott i jorden kan uteslutas. Silten är känslig för vatten och i vattenmättat tillstånd kan den bli flytande när den bearbetas eller vid vibrationer i närliggande mark. Schaktslänter får således inte stå brantare än 1:1,5 och slänkrön ska inte belastas med upplag eller tunga maskiner.

Då jorden är mycket sättningkänslig krävs att lasttillskott minimeras i och med planens genomförande. Det är stor skillnad i sättningkänslighet mellan finsedimentområden och områden där friktionssediment dominerar. För dessa områden bör en källargrundläggning räcka för att helt kompensera lasttillskottet för lätta byggnader, medan tyngre byggnader troligen behöver grundläggas på pålar. Om lasttillskotten inte kan kompenseras bort bör marken förbelastas en längre tid innan byggnationer påbörjas, på så sätt hinner större delen av primärsättningarna utvecklas innan byggnaden uppförs.

## **Risk för skred**

Idag avvattnas fastigheten delvis via en bäck som rinner i en ravin, söder om området. Stabiliteten i delar av denna ravin har i tidigare undersökningar bedömts vara dålig, och mindre skred sker kontinuerligt i en pågående erosionsprocess. En ökning av flödet i bäcken kan innebära ytterligare erosion av ravinens slänter och skulle i värsta fall kunna leda till större skred.

#### ***Förändringar och konsekvenser***

Då detaljplanen säkerställer att allt dagvatten kan tas omhand inom den egna fastigheten och allmän platsmark, bedöms risken för skred i bäckravinen mot Umeälven inte att förändras.

Kommunen har under 2023 inlett ett arbete för att utreda hur bäcken, lokaliserad utanför planområdet, bör hanteras. Kommunen kommer vid behov genomföra riskreducerande åtgärder. Dessa åtgärder skulle bland annat vara okulära besiktningar, förlänga dagvattenledningar, uppförande av erosionsskydd samt avverkning av lutande träd som riskerar att tippa.

## Förorenad mark

I den västra delen av planområdet domineras jordprofilen av finsediment, som till stor del innefattar sulfidhaltig silt och lera.

### *Förändringar och konsekvenser*

Uppschaktad sulfidjord räknas som farligt avfall och ska omhändertas enligt Umeå kommuns riktlinjer vilket innebär deponering på särskild deponi. En sådan deponi finns på Dåva DAC:s anläggning norr om Umeå. Deponering kräver att analysresultat avseende försurningspotential finns för jorden som ska deponeras. Det finns alltid en risk för att sulfidjord påverkas vid markarbeten av de slag som detaljplanen möjliggör. Kommunens samlade bedömning är att detta är en naturlig, om än negativ, aspekt av stadens tillväxtbehov.

## Radon

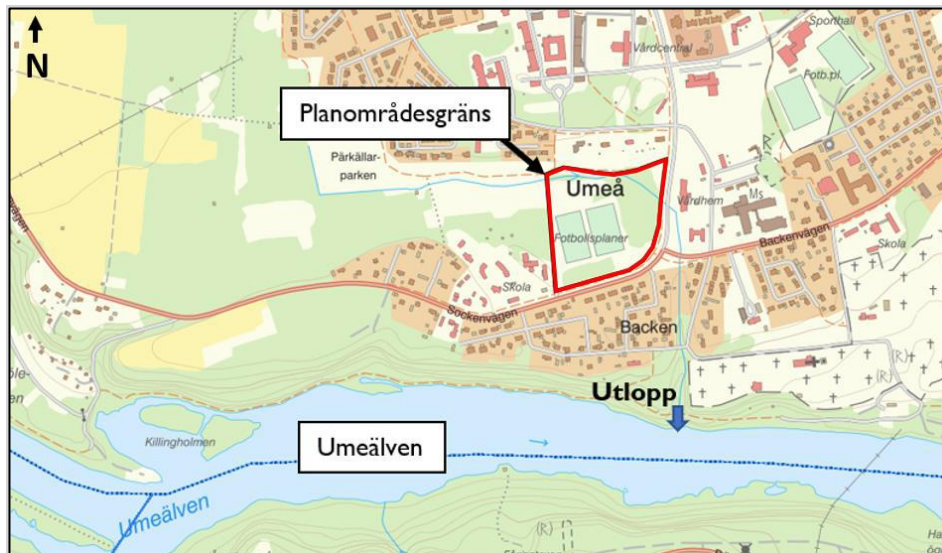
Enligt den geotekniska undersökningen klassas marken som lågradonmark. Av den anledningen krävs inga särskilda åtgärder för nya byggnaders grundkonstruktioner.

## 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 långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

I dagsläget hanteras dagvattnet med två olika system, ett ytligt och ett ledningsbundet. Det ytliga dagvattensystemet består av en bäck som rinner på den nordöstra sidan av planområdet. Bäckan passerar under Umedalsallén via en vägtrumma och som fortsatt mynnar ut i Umeälven. Planområdets recipienter är således Umeälven och grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen. Vid infiltration möjliggörs grundvattenbildning till Vindelälvsåsen.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområde för dagvatten är det område där ansvaret för bortledning av dagvattnet ligger hos VA-huvudmannen. Om ett område är inom verksamhetsområde för dagvatten är VA-huvudmannen skyldig att leda bort dagvattnet.



Figur 14. Kartan visar planområdet, diket utlopp samt recipienten Umeälven (VISS, 2016).



Figur 15. Bilder på befintlig bäck och dagvattenutlopp inom planområdet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Befintlig bäck samt en del av befintlig naturmark bevaras och planläggs som naturområde [NAUTR]. Planen innebär att delar av befintlig naturmark kommer att hårdgöras. Av denna anledning kommer mängden dagvatten att öka, vilket ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten. En dagvattenutredning har därför tagits fram som visar att dagvattnet antingen kan tas omhand inom kvartersmark eller allmän platsmark. Dagvattenutredningen har därefter kompletterats med ett fördjupande PM (2022) om potentiella dagvattenlösningar samt ytterligare en komplettering (2023) där föroreningsinnehåll presenteras.

Inom kvartersmarken för ändamålet förskola kan det anläggas svackdiken eller infiltrationsstråk mellan byggnader och fastighetsgräns. För rening och fördröjning av dagvatten som uppkommer på skolgården kan skelettjordar anläggas. Genom att placera dessa i närheten av byggnaden kan även delar av takavvattningen fångas upp (storleken justeras för att klara det fördröjningsbehovet).

För att kunna hantera fördröjningsvolymerna för den planerade bostadsbebyggelsen föreslås svackdiken eller infiltrationsstråk samt växtbäddar som dagvattenanläggningar. Växtbäddarna kan lämpligen placeras längs med fasad för omhändertagande av takvatten och anläggs då som upphöjda eller nedsänkta. Svackdiken kan anläggas för fördröjning och rening av det dagvatten som uppkommer inom de hårdgjorda ytorna. Svackdiken anläggs längs med lokalgatan och kvartersgränsen mot Umedalsallén/Sockenvägen med avrinning mot befintlig dagvattenlösning. Om dikena bedöms vara för platskrävande finns alternativet att anlägga underjordiska magasin.

Den nya idrottsplatsen kan komma att bli en konstgräsplan och skulle då medföra utsläpp av mikroplaster. Vid uppförande av konstgräsplan bör dagvattenutredningens förslag till åtgärder eller likvärdiga lösningar följas.

I alternativet för allmän platsmark fördröjs och renas dagvattnet gemensamt för hela planområdet. Dagvattnet leds ytligt eller via ledning till en torrdamm där dagvattnet renas via sedimentation och biologiska processer [**dagvatten**]. Lösningen kräver att kommunen via VA-huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av anläggningarna. Dagvattenanläggningen för hantering av 20-årsregn innebär att en sänka eller torrdamm anläggs inom planområdet. Denna kommer då stå torr i normalfall, men vid de större regnen kommer den fyllas. Dessa ytor bör även utnyttjas som översvämningsytor vid skyfall (100-årsregn). Dagvattenutredningen och de två kompletterande PM som har tagits fram redogör för möjlig dagvattenhantering, även kommunens dagvattenprogram bör följas vid genomförande av planen.

Inom detaljplanens norra del finns ett markavvattningsföretag som ska hanteras i genomförandeskedet.

## **Risk för översvämning**

Planområdet har kända problem med översvämningar vårtid.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Genom att i tidigt skede planera in och reservera ytor för hantering av skyfall kan belastningen även minska nedströms i jämförelse med befintliga förhållanden. På så sätt minskar risken för översvämning av byggnader, skred och översvämning av viktiga transport- och räddningsvägar.

## **Snöhantering**

Idag är området endast allmän platsmark, där kommunen är ansvarig för eventuell snöhantering och skötsel.



**Förändringar och konsekvenser**

I och med att området exploateras blir framtida fastighetsägare ansvariga för snöhanteringen inom kvartersmark. Allmän platsmark kommer fortsatt hanteras av kommunen.

**Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen.

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Umeå kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon miljö kvalitetsnorm på ett betydande negativt sätt.

**Luft**

När planområdet exploateras kommer vegetation försvinna, vilket kan leda till att mängden luftföroreningar förändras. Kommunal kartering visar dock att riktvärdena för partiklar och kvävedioxid klart underskrids inom planområdet. Ökningen av boende samt antal resor till planområdet bedöms inte orsaka sådana stora utsläpp att riktvärden överskrids. Förskolan placeras dessutom indragen från Sockenvägen och miljömålen för luftkvalitet för förskola bedöms således också kunna uppfyllas.

**Vatten**

Efter samrådet har ett kompletterande PM (2023) tagits fram. PM:et ingår i planeringsunderlaget och redogör för aktuell status för Umeälven samt beräknar detaljplanens uppskattade påverkan på Umeälvens föroreningshalt.

PM:et landar i att planområdet endast utgör en liten andel av det avrinningsområde som leds till Umeälven. Årsmedelavrinningen från planområdet uppgår till ca 0,008 m<sup>3</sup>/s och medelvattenföringen i Umeälven är 450 m<sup>3</sup>/s, vilket medför att planområdet utgör ca 0,002 % av medelvattenföringen i Umeälven.

Det kan därför med stor sannolikhet förmodas att detaljplanen varken medför risk för påverkan eller påverkan avseende hela vattenförekomsten. Därmed finns heller

inte förutsättningar för att kommande exploatering inom planområdet skulle äventyra vattenförekomstens möjlighet att uppnå uppsatta miljömål.

## **Vatten och avlopp**

VA-ledningar löper genom områdets östra del och passerar i utkanten av området.

Anslutningspunkt anges av huvudman i bygglovsskedet, efter att verksamhetsområdet utökats för att omfatta hela planområdet.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Området kommer via beslut i kommunfullmäktige att anslutas till verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

## **Avfall**

Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Tillräckligt med yta bedöms finnas inom detaljplanen för att kunna tillskapa en god avfallshantering.

## Genomförandefrågor

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

## Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

## Huvudman för vatten och avlopp

### *Vatten och avlopp*

Detaljplanen ligger inte inom verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Området kommer via beslut i kommunfullmäktige att anslutas till verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

### *Dagvatten*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för "dagvatten gata" men ej för "dagvatten fastighet". Hela planområdet kommer att införlivas i verksamhetsområdet för dagvatten vid detaljplanens antagande genom beslut i kommunfullmäktige. Inom verksamhetsområde för dagvatten är VA-huvudmannen skyldig att leda bort dagvattnet.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit 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 byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

## Avtal och överenskommelser

Umeå kommun avser teckna markanvisningsavtal för exploatering av bostäder.

## **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför att fastigheten Backen 6:1 kan avstyckas till flera nya fastigheter inom planområdet. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

## **Ledningsrätter**

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

## **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Detaljplanens genomförande kräver att en ny dagvattenanläggning tillskapas av VA-huvudmannen och eventuellt kommunen vilket medför en ökad driftkostnad. Flytt av befintliga ledningar kommer att bekostas av kommunen.

Drift och anläggning av idrottsplats samt lokalgatan inom planområdet kommer även bekostas av kommunen och möjliggöras genom framtida försäljning av kvartersmark.

## **Medverkande**

Detaljplanering

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Gator och parker

Vakin

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