Detaljplan för fastigheterna Kruthornet 3 och 4 - granskningshandling

inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – granskningshandling

Oktober, 2026

Diarienummer: BN-2021/00854

Gällande lagstiftning: **PBL 2010:900** **BFS 2020:5** **BFS 2020:6** **BFS 2020:8**	**Planbesked:** 2021-06-16, §220	**Antagen:**	**Laga kraft:**	**Aktnummer:**

Innehållsförteckning

Planens syfte 1
Beskrivning av detaljplanen 1
Plandata 1
Planens huvuddrag 2
Kvartersmark 2
Genomförandetid 2
Planförfarande 2
Planhandlingar 3
Underlag 3
Motiv till detaljplanens regleringar 3
Allmän platsmark 3
Användningsbestämmelser för allmän plats 3
Kvartersmark 3
Användningsbestämmelser för kvartersmark 3
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 4
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark 8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 8
Kommunala ställningstaganden 8
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg 8
Detaljplaner 9
Tomtindelningar 9
Stadsutvecklingsprogram 10
Planbesked 11
Undersökning av miljöpåverkan 11
Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen 11
Ställningstaganden enligt miljöbalken 12
Hushållningsbestämmelser 12
Riksintressen 13

Miljökvalitetsnormer 13
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft 13
Miljökvalitetsnormer för vatten 14
Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten 16
Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller 16
Planeringsförutsättningar 16
Mark- och vattenområden 16
Stads- och landskapsbild 16
Bostäder 20
Verksamheter och andra anläggningar 20
Service 20
Kulturmiljö 20
Byggnadsminnen 21
Naturmiljö 21
Grönstruktur och rekreation 21
Social konsekvensanalys 22
Friytor 22
Trafik 23
Gång- och cykeltrafik 23
Kollektivtrafik 23
Motorfordonstrafik 23
Parkering, angöring och avfall 23
Geotekniska förhållanden 23
Teknisk försörjning 23
Vatten och avlopp 23
Dagvatten 24
Snöhantering 24
El, värme och fiber 24
Hälsa och säkerhet 24
Transporter av farligt gods 24
Brandsäkerhet 24
Buller 25
Vibrationer 27
Förorenad mark och vatten 27

Risk för översvämning ... 27
Risk för ras, skred och erosion ... 29
Förändringar och konsekvenser ... 29
Mark- och vattenanvändning ... 29
Stads- och landskapsbild ... 29
Bostäder ... 33
Verksamheter och andra anläggningar ... 33
Service ... 33
Kulturmiljö ... 33
Fornlämningar ... 33
Naturmiljö ... 33
Grönstruktur och rekreation ... 34
Social konsekvensanalys ... 34
Friytor ... 34
Sol- och skuggförhållanden ... 34
Trafik ... 38
Gång- och cykeltrafik ... 38
Kollektivtrafik ... 38
Motorfordonstrafik ... 38
Parkering, angöring och avfall ... 38
Teknisk försörjning ... 39
Vatten och avlopp ... 39
Dagvatten ... 39
Snöhantering ... 39
El, värme och fiber ... 39
Hälsa och säkerhet ... 39
Transporter av farligt gods ... 39
Brandsäkerhet ... 40
Buller ... 40
Vibrationer ... 40
Elektromagnetiska fält ... 40
Förorenad mark och vatten ... 40
Risk för översvämning ... 40
Risk för ras, skred och erosion ... 41

Genomförandefrågor 41
Organisatoriska frågor 41
Tidplan 41
Genomförandetid 41
Avtal 42
Fastighetsrättsliga frågor 42
Fastighetsbildning 42
Fastighetsbildningsbestämmelser 42
Ekonomiska frågor 43
Huvudmannaskap för allmän plats 43
Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten 43
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare 43
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda 43
Ersättning 43
Upplysningar 43
Samrådskrets 44
Medverkande 45
Källor 45

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande 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 och 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. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida levande stadsutveckling genom förtätning med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den bebyggelseutformning som råder längs Norra Majorsgatan i planområdets direkta närhet. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering kan anordnas i underjordiskt garage.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planområdet är beläget på Haga, se figur nedan. Planområdet omges av Hissjövägen i söder, Norra Majorsgatan i öster, flerfamiljshus med parkeringsyta i väster och en angöringsväg tillhörande skola i norr. Fastigheten är bebyggd med två flerfamiljshus om två våningar, carportlängor samt ett mindre bostadshus på innergården, se figur nedan.

Stadsdel eller tätort: Haga

Planområdets area: cirka 3000 m^2

Avstånd till Rådhustorget: 1 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Ortofoto över planområdet i förhållande till Umeå centrum.

Planens huvuddrag

Detaljplanen för Kruthornet 3 och 4 möjliggör en förtätning på stadsdelen Haga. Fastigheten består idag av två flerfamiljshus, carports och ett mindre bostadshus på gården. Planen möjliggör att ersätta befintliga byggnader med tre flerfamiljshus om 4–6 våningar samt inredda vindar. Även komplementbyggnader och underjordiskt garage får uppföras. Ett genomförande av planen medger bostäder om cirka 6325 bruttoarea (BTA) inrymmande uppskattningsvis 63 lägenheter och 200 kvadratmeter BTA för komplementbyggnader. Planen reglerar ingen allmän platsmark.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen (Översiktsplan Umeå kommun – Antagen av kommunfullmäktige 2018, aktualiserad 2024) och kommunens övergripande mål om att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050. Som en av översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anges att Umeås tillväxt, så långt det är möjligt, ska samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet.

Planen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen (Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualiserad 2024) samt Fördjupningen för de centrala stadsdelarna (Antagen av Kommunfullmäktige 2011, aktualiserad 2024) - att Umeås tillväxt framför allt ska ske inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet och att komplettering verkar som en vitaliserande kraft. Detaljplanen överensstämmer även med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Allmän platsmark

I anslutning till planområdet finns allmän platsmark i form av gata.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen är också att den del av översiktsplanen som har betydelse för planförslaget är aktuell.

Planhandlingar

- Plankarta, oktober 2026
- Planbeskrivning, oktober 2026

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2025.
- Grundkarta, september 2026.
- Fastighetsförteckning, september 2026.
- Samrådsredogörelse, oktober 2026

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Planförslaget reglerar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

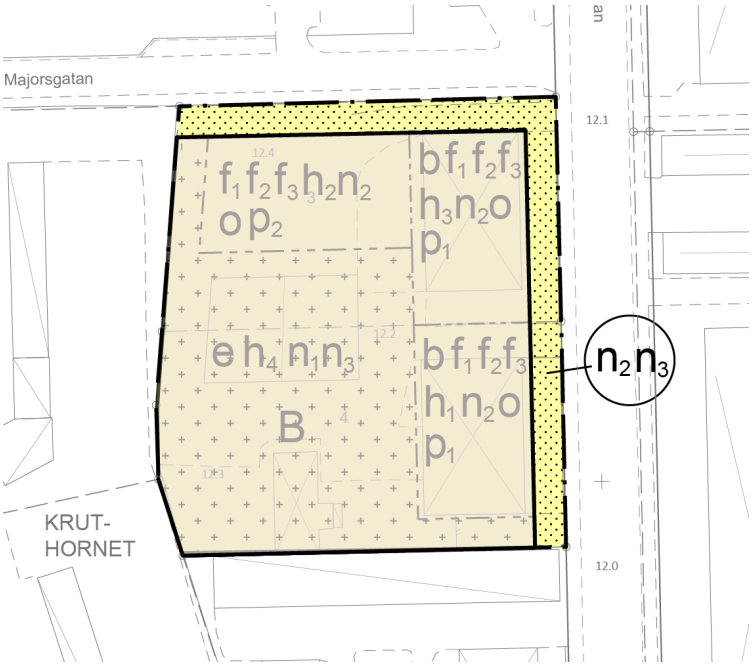
Användningsbestämmelser för kvartersmark

B- Bostäder. Bestämmelsen grundar sig i Umeå kommuns vision att växa hållbart och att den främsta ökningen ska ske i centrala delarna. Vidare grundar sig bestämmelsen i intentionerna som presenteras i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå samt fördjupningen för de centrala stadsdelarna (FÖP) - att Umeås tillväxt framför allt ska ske inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsstaden. Att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge genom att ta mark i anspråk som idag används som parkeringsyta, samt möjliggöra för en allmänt högre exploatering inom området, bedöms vara en god hushållning av markresurser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p PBL.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

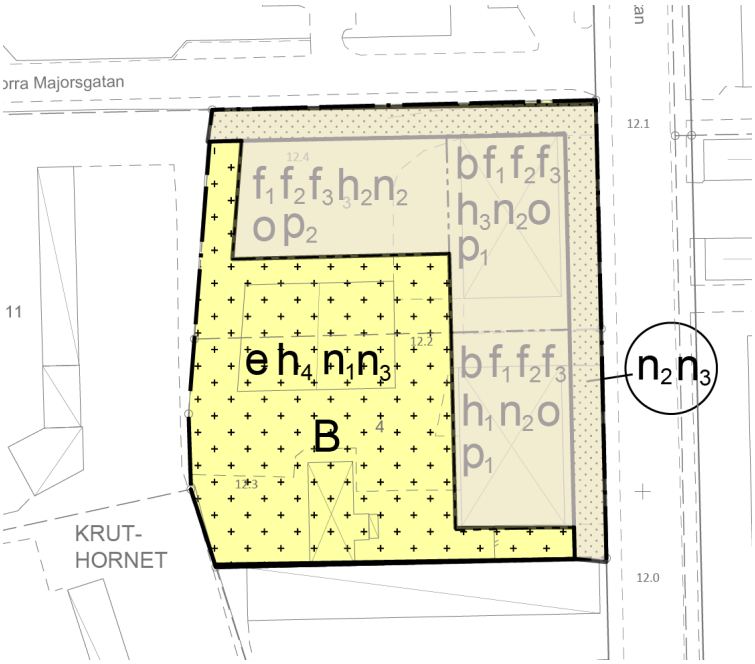
Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – *Marken får inte förses byggnad ovan mark. Skärmtak över ramp, utkragande balkonger och andra utkragande byggnadsdelar undantas från bestämmelsen.* Bestämmelsen syftar till att förhindra att bebyggelse hamnar för nära gatan sett till omgivande bebyggelses placering till gatan, att främja god sikt vid angöring samt att området kan inrymma relevanta tekniska funktioner. Utkragande balkonger, skärmtak över ramp och andra utkragande byggnadsdelar undantas från bestämmelsen i syfte att möjliggöra för fastigheten att ha utkragande balkonger mot gata likt omkringliggande bebyggelse samt att ge en viss flexibilitet vid anordnandet av underjordiskt garage. Andra byggnadsdelar som till exempel burspråk möjliggörs, då det inte bedöms påverka upplevelsen av att de nya byggnadernas fasadliv möter befintliga. Marken får underbyggas för att inrymma underjordiskt garage på fastigheterna. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 6 § 6 p. PBL.



Utklipp från plankarta, prickmark.

Korsmark – *Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark. Utöver det får marken underbyggas.* Bestämmelsen syftar till att avsätta yta för komplementbyggnad i form av exempelvis miljöhus och cykelparkering med skärmtak. Staket, mur och altan är också tillåtet att uppföras. Markparkering, garage eller carport får inte uppföras ovan mark med syftet att främja en sammanhållen och tillräckligt stor friyta i förhållande till den byggrätt som tillåts. Marken får underbyggas för att inrymma underjordiskt garage på fastigheterna. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p., 2 kap. 3 § 2 p., 6 § 5 p. och 7 § 4 p. PBL.



Utklipp från plankarta, korsmark.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – *Högsta nockhöjd är 16 meter*. Höjden på byggnaden möjliggör för en förtätning inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjden för bebyggelse sett till anpassning till närliggande bebyggelse. Höjden möjliggör för att en byggnad i fyra våningar samt inredd vind kan uppföras och blir en naturlig nedtrappning mot liknande byggelsehöjd i söder. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_2 – *Högsta nockhöjd är 19 meter*. Höjden på byggnaden möjliggör för en förtätning inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa den maximala höjden för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Höjden möjliggör för att en byggnad i fem våningar samt inredd vind kan uppföras. Intrånget i stadsbilden bedöms vara acceptabelt då tilltänkt byggnad inte skuggar omgivande bebyggelse i den utsträckning att det kan anses utgöra en betydande olägenhet eller påverka omgivningen negativt. Höjden blir en naturlig nedtrappning mot lägre bebyggelse i väster. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_3 – *Högsta nockhöjd är 22 meter*. Höjden på byggnaden möjliggör för en förtätning inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjden för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild. Höjden möjliggör för att en byggnad i sex våningar samt inredd vind kan uppföras. Intrånget i stadsbilden bedöms vara acceptabelt då tilltänkt byggnad inte skuggar omgivande bebyggelse i den utsträckning att det kan anses utgöra en betydande olägenhet eller påverka omgivningen negativt. Höjden motiveras också för att markera gatan och dess korsning i en central del av Haga där området ligger längst ett viktigt GC-stråk och där kommande utveckling längs gamla E4/Hagaesplanaden motiverar högre exploatering. Vidare syftar bestämmelsen till ett mer effektivt markanvändande av området. Exploateringen bedöms även bidra till mer liv och rörelse på platsen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_4 – *Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter.* Högsta nockhöjd är 4 meter. Höjdbestämmelsen anger en högsta nockhöjd för komplementbyggnad i form av miljöhus, cykelparkering etc. Höjdregleringen utgör en anpassning till omgivningen, till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – *Markparkering för bil får endast anordnas för personer med nedsatt rörelseförmåga*. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa att de ytor inom planområdet som är avsedda som friytor för bostäder inte förses med markparkeringar för bil med undantag för fordon för personer med nedsatt rörelseförmåga. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

n_2 – *Bilparkering ovan mark är ej tillåten.* Markparkering eller garage/carport för bil får inte uppföras ovan mark med syftet att främja en förtätning av bostäder och till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

n_3 – *Bjälklag ska höjdsättas så att markytan ansluter till omgivande marknivå vid användningsgräns.* Mark på fastigheterna ska ansluta till omgivande marknivå vid användningsgräns med syftet är att marken på gården inte ska höjas på ett sådant sätt att det upplevs påtagligt i relation till omkringliggande marknivåer. Höjs marken ska övergången från kvartersmark mot omgivande kvartersmark utföras med slänt. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Placering

p_1 – *Byggnad ska placeras med långsida mot öst.* Bestämmelsen syftar till att stärka kvartersstrukturen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

p_2 – *Byggnad ska placeras med långsida mot norr*. Bestämmelsen syftar till att stärka kvartersstrukturen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

o – *Minsta takvinkel är 25 grader.* Angiven takvinkel säkerställer en anpassning till befintlig bebyggelse genom en taklutning som samspelar med den övriga bebyggelsen längs Norra Majorsgatan. Regleringen avser huvudbyggnader. Regleringen avser inte takkupor och balkongtak. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Utformning

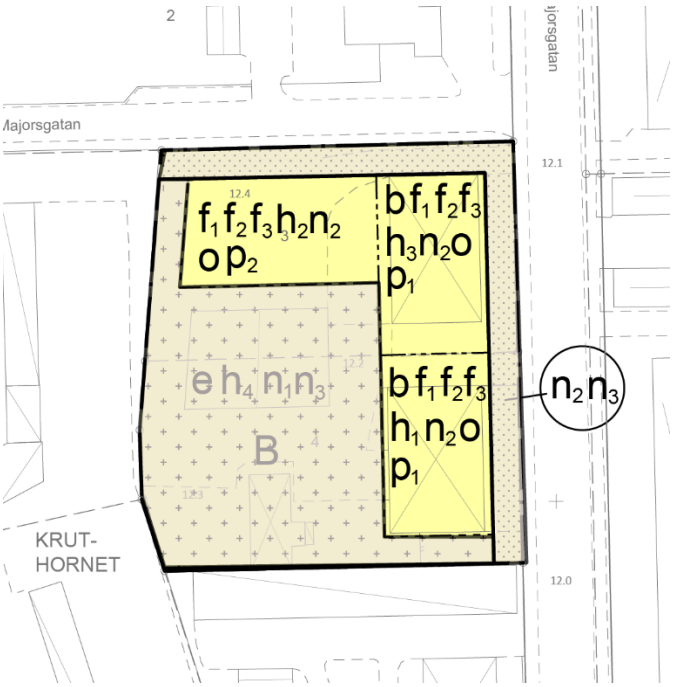
f_1 – *Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak med centrerad nock*. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelsen ska samspela med omkringliggande bebyggelse. Sadeltak är ett tydligt karaktärsdrag för området. Takkupor och balkongtak omfattas inte av denna bestämmelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

f_2 – *Balkong får inte kraga ut över korsmark*. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadens volym och proportioner i förhållande till omgivande bebyggelse och att säkerställa att balkonger inte kragar ut på ett sätt att det påverkar innergård på ett negativt sätt genom skuggning och minskad friyta. I de fall som husdjupet uppnår 15 meter är indragna balkonger eller franska balkonger möjligt att uppföra. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

f_3 – *Takkupor får totalt uppta en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.* Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ev. inredd vindsvåning inte upplevs som ytterligare en våning på de volymer som reglerats. Detta för att ny bebyggelse inte ska ge intryck av en större byggnadsvolym än den som detaljplanen avser att medge. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

Utförande

b – *Huvudentré ska placeras mot öst*. Bestämmelsen syftar till att bidra till mer liv och rörelse i gaturummet och därmed upplevelsen av ett tryggare gaturum. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 p. PBL.



Utklipp från plankarta - byggnaders användning, höjd på byggnadsverk, placering, takvinkel, utformning och utförande.

Utnyttjandegrad

e – *Största bruttoarea (BTA) för komplementbyggnad ovan mark är 200 kvadratmeter*. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnad i form av exempelvis miljöhus och cykelparkering med skärmtak. Markparkering för bil, garage eller carport får inte uppföras med syftet att främja en sammanhållen och tillräckligt stor friyta i förhållande till den byggrätt som tillåts. Marken får underbyggas för exempelvis garage och bostadskomplement för att främja en tillräckligt stor och sammanhållen friyta på innergården

och en effektiv markanvändning. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 p. och 6 § 5 p. PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd är 52.4 meter över angivet nollplan. Flyghinderhöjden ligger på 52.430 meter. Totalhöjden regleras för att säkerställa att inga uppskjutande delar hamnar över denna höjd. Detta gäller all kvartersmark inom planområdet. Regleras med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö. Lagstöd: 2 kap. 6 § 6 PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Umeå kommun, Fördjupning för Umeå och Fördjupning för de centrala stadsdelarna.

Visionen enligt *Översiktsplan för Umeå kommun* - antagen av kommunfullmäktige 2018, aktualiserad 2024, är att Umeå ska växa hållbart till 200 000 invånare år 2050. I detta är komplettering av bostäder i centrala delar en viktig utgångspunkt. Översiktsplanen anger sex utvecklingsstrategier. Strategierna syftar till att förtäta inom femkilometersstaden, komplettera staden med nya stadskvarter, skapa hög täthet i nya stadsdelar, bidra till tillväxt i kollektivtrafikstråk, satsa på offentliga rum och parker samt att all planering ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet.

Enligt *Fördjupning för Umeå*, antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualiserad 2024, ska tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. En tät, kompakt blandstad föreslås som kan erbjuda intressanta boendemiljöer och mötesplatser. En tät kvartersstad eftersträvas.

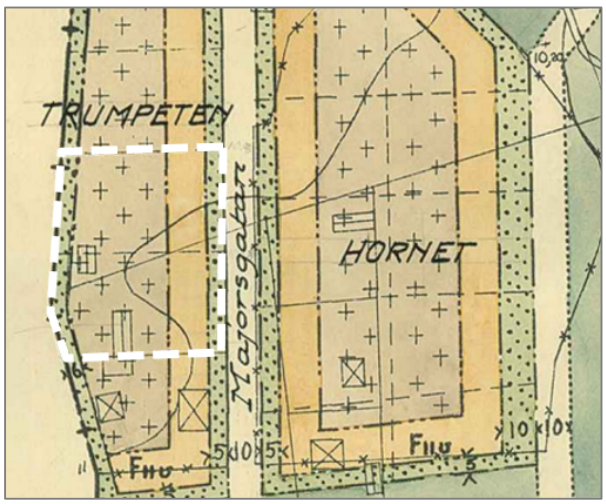
Enligt *Fördjupning för de centrala stadsdelarna,* antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualiserad 2024, ska förtätningen ske med målet att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse åt den utvidgade stadskärnan. Nedre delen av Haga är en av de centrala centrumstadsdelarna.

Detaljplanen följer intentioner i Översiktsplanen, Fördjupningen för Umeå och Fördjupningen för de centrala stadsdelarna.

Umeå kommuns planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024. Bedömningen är att översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner för området är aktuella.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplanen Förslag till *Stadsplan för Sandbacka-området inom Umeå stad,* (arkivakt 110/1942), antagen 1942. Se figur nedan. Planen reglerar för fastigheterna Kruthornet 3 och 4 bostadsändamål med 2 vån med inredd vind och komplementbyggnader.

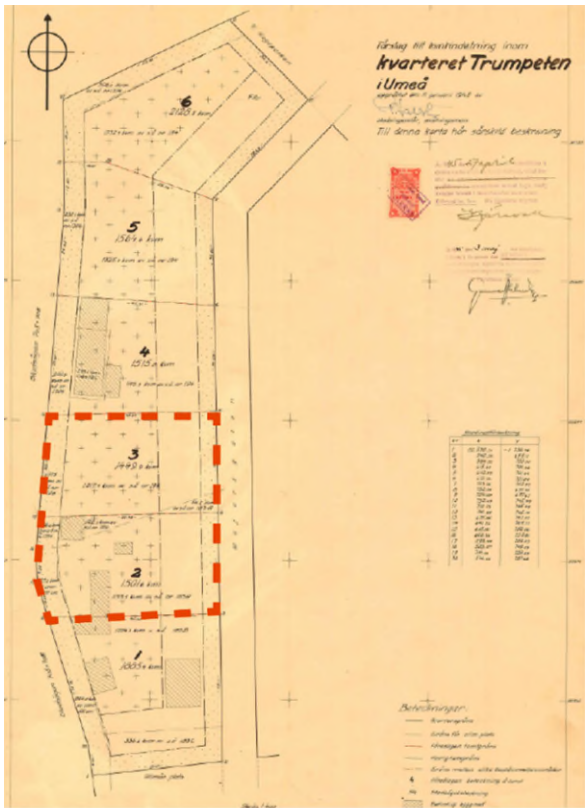


Gällande detaljplan för Kruthornet 3 och 4, ett utklipp, aktuellt planområde markerat i vitt.

Detaljplanen medger bostadsändamål i två våningar placerade mot gata i fristående hus. Detaljplanen reglerar korsmark, mark för uthus och dylikt, på innergård och prickmark, mark som inte får bebyggas, mot gata i öst. Denna plan ersätts när detaljplanen för fastigheterna Kruthornet 3 och 4 vunnit laga kraft.

Tomtindelningar

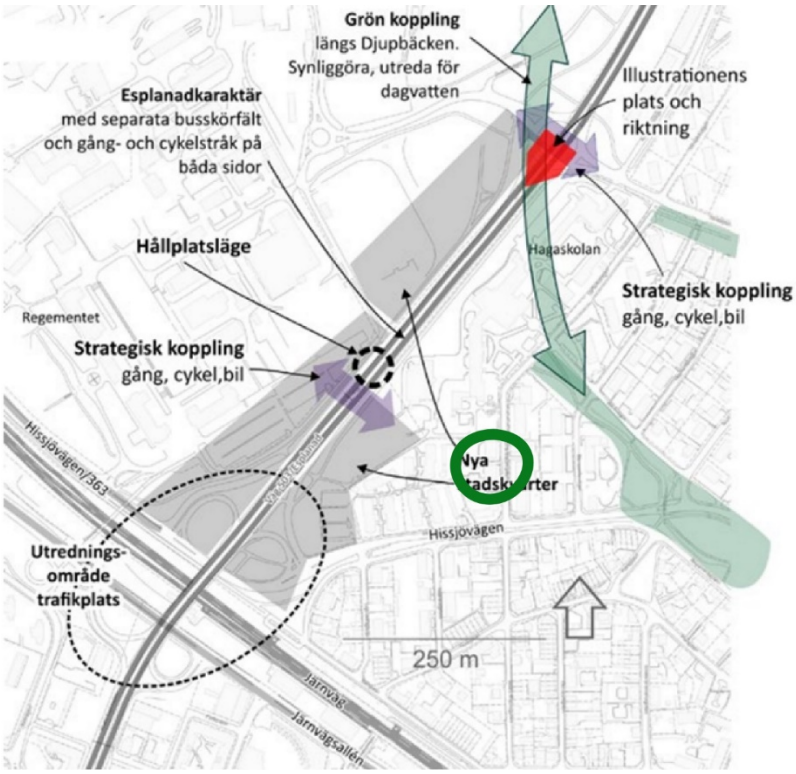
Fastigheterna Kruthornet 3 och 4 omfattas av en Tomtindelning, *”Förslag till tomtindelning inom kvarteret Trumpeten i Umeå”,* upprättad 1945. I tidigare lagstiftning skapades fastighetsindelningsbestämmelser genom tomtindelningar. Tomtindelningar gäller än idag men numera skapas fastighetsbestämmelser i detaljplaner. Fastigheterna Kruthornet 3 och 4 hade namnet Trumpeten 2 och 3 tidigare. Denna tomtindelning upphävs när detaljplanen för fastigheterna Kruthornet 3 och 4 vunnit laga kraft.



Utklipp ur Tomtindelning. Dagens Kruthornet 3 och 4 markerad med röd streckad linje.

Stadsutvecklingsprogram

I nära anslutning till planområdet finns ett stadsutvecklingsprogram, *Innanför ringleden*, se figur nedan.



Utdrag ur stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden med ungefärlig placering av planområdet markerat i grönt.

Delen av Haga som ingår i stadsutvecklingsprogrammet är markerat i grått och grönt, se figur ovan samt väg 503 (gamla E4). Östra sidan om vägen, som ingår i stadsutvecklingsprogrammet och är lokaliserat i närheten av planområdet för Kruthornet 3 och 4, är en fotbollsplan och bilparkeringar.

Ambitionen i stadsutvecklingsprogrammet är att väg 503 efter omvandling ska få en esplanadformning med gång- och cykelmöjligheter på ömse sidor. Kopplingar ska också skapas i västöstlig riktning. Längs ömse sidor av väg 503 finns potential för förtätning.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 16 juni 2021 § 220 att inleda planläggning för fastigheten Kruthornet 3 och 4.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

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

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 28 maj 2025 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Byggnadsordning för Haga–Sandbacka. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.
- Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- Mobilitetsnorm (2026). Genom mobilitetsnorm 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. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

- Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast obetydligt är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering, 3 kap. 2 §.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga, 3 kap. 3 §.
- jord- och skogsbruk, 3 kap. 4 §.
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen, yrkesfisket eller vattenbruk, 3 kap. 5 §.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av dess naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas, 3 kap. 6 §.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material, 3 kap. 7 §.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering, 3 kap. 8 §.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret, 3 kap. 9 §.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Planen omfattas inte av något användningsområde som skyddas av hushållningsbestämmelserna.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för flyghinder. Flyghinderhöjden ligger på 52.430 meter. En totalhöjd har reglerats över angivet nollplan för att undvika påtaglig skada på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom 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. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. 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),
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna 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), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen.

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av:

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- svaveldioxid
- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). 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). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet.

Nuvarande status för berörda vattenförekomster

Ytvattenförekomst
En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Planområdet avvattnas mot Djupbäcken som inte är en vattenförekomst som är upptagen i VISS. Djupbäcken mynnar ut till Umeälven cirka 2,5 km nedströms planområdet. Umeälven är en vattenförekomst (EU_CD: SE708510-760630). Den ekologiska statusen är måttlig och miljökvalitetsnormen är att god status ska uppnås 2033. Tillförlitligheten för statusbedömningen är medelgod. Umeälven uppnår inte god kemisk status på grund av bromerad difeyleter och kvicksilver, precis som alla vattenförekomster i Sverige.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten

Grundvattenförekomst
Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplaneområdet ligger cirka 750 meter norr om grundvattenförekomst EU_CD: SE708686-171879. Planområdet bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

*Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan. (*www.viss.lansstyrelsen.se,*hämtad: 2025-01-20. Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten).*

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Ytvatten-förekomst Umeälven	EU_CD: SE708510-760630	*Måttlig*	*Uppnår ej god*	*God ekologisk status 2033*	*God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.*	*Miljögifter från reningsverk, industri/ förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.*

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälven EU_CD: SE708510-760630 är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Planområdet berörs inte av omfattande omgivningsbuller.

För mer information, se rubrik Risker och störningar – Buller.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet består idag av två flerfamiljshus i två våningar. På gården finns carportlängor och ett mindre bostadshus. Marken är flack och ytan består till allra största delen av packat grus. I övrigt finns det gräsmatta längs nuvarande södra fastighetsgränsen samt gräs och asfalt på framsidan av nuvarande bostadsbyggnader.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Haga-Sandbacka är belägen strax norr om Umeås stadskärna. Haga sträcker sig upp till Sandaparken och är den del som byggdes ut först. Sandbacka norr därom har byggts ut i ett senare skede. Planområdet ligger inom Haga.

Bebyggelsen inom Haga karaktäriseras överlag av småskalighet i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och fristående villor, i två till tre våningar med små huskroppar. Ofta finns förgårdsmark

i olika storlekar. Bebyggelsen i anslutning till planområdet har en något högre skala (3-4 våningar), några i längre lamellhus. Byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan. Formspråket är enkelt och fasader består i huvudsak av tegel, taken är sadeltak och längs Norra Majorsgatan vetter balkonger ut mot gatan. Se bilder nedan.

Bebyggelsen inom området är markerad som bebyggd från 1930-talet och består av två byggnadskroppar i två våningar samt ett mindre bostadshus på gården. Byggnaden i norr är uppfört cirka 1950 och byggnaden i söder cirka 1964. Uppförandet av bostadshuset på innergården är okänt men är uppfört senast 1942. Byggnaderna är placerade med långsida mot gata med en förgårdmark på cirka 4 meter. Balkonger vetter mot innergård. För bilder på omgivning samt bilder på bebyggelse i anslutning samt inom fastigheterna Kruthornet 3 och 4 se nedan.



Planområdet markerat i vitt och omgivande bebyggelse på Haga.



Längre lamellhus på östra sidan Norra Majorsvägen.



Befintlig bebyggelse direkt söder om planområdet.



Infart till förskola direkt norr om planområdet.



Befintlig bebyggelse inom planområdet idag.



Bebyggelse inom planområdet idag, innergård med carports.



Bebyggelse inom planområdet idag, mindre bostadshus på innergård.

Bostäder

Inom fastigheterna finns två stycken flerfamiljshus med 21 lägenheter och ett mindre bostadshus på innergården.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Service

Inom planområdet finns ingen service. Förskolan Haga samt Hagaskolan (F-9) finns dikt an planområdet i norr. Närmsta livsmedelsbutik finns cirka 400 meter söder om planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*. Stadsdelen har sedan 1900-talet byggts ut gradvis. Haga sträcker sig upp till Sandaparken och är den del som byggdes ut först. Sandbacka norr därom har byggts ut i ett senare skede. Planområdet ligger inom Haga.

Bebyggelsen karaktäriseras överlag av småskalighet i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och fristående villor, i två till tre våningar med små huskroppar. Ofta finns förgårdsmark i olika storlekar. Bebyggelsen i anslutning till planområdet har en något högre skala (3-4 våningar) med några längre lamellhus. Byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan. Formspråket är enkelt och fasader består i huvudsak av tegel, taken är sadeltak och längs Norra Majorsgatan vetter balkonger ut mot gatan.

Fastigheterna Kruthornet 3 och 4 är bebyggt sedan 1930-talet, öster och söder om planområdet finns värdefulla bebyggelseområden från 1940-talet (gult) samt 1850 och framåt (rött), se figur nedan.



Värdefulla bebyggelseområden från olika årtal. Fastigheterna Kruthornet 3 och 4 markerat i grönt.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Grönstruktur och rekreation

Hagaparken ligger cirka 100 meter sydöst om planområdet och Sandaparken ligger cirka 400 meter nordöst om planområdet.

Social konsekvensanalys

Genom att beakta och ta hänsyn till sociala aspekter och barnperspektivet kan den fysiska planeringen bidra till att främja goda och jämlika levnadsvillkor där allas rättigheter tas tillvara.

Umeå kommuns analysmodell bygger på fyra teman som anses särskilt viktiga för att kommunen ska kunna växa och utvecklas socialt hållbart. Dessa teman är: identitet, samspel, vardagsliv samt hälsa och säkerhet.

Identitet: Stadsdelen Haga har en ung befolkning och det bor fler barn här än i många andra stadsdelar. Stadsdelen i stort består av relativt låga volymer men området kring aktuellt planområde har en del högre höjder där tydliga områden som exploaterats under olika årtionden är synliga i landskapet. Detta skapar en större brokighet jämfört med Haga i stort.

Samspel: Gång- och cykelvägen norr om planområdet skapar en naturlig genomfart i området vilket skapar en del rörelse kring platsen. Detta är ett stråk av vikt för att röra sig till östliga och västliga områden. Förskolan skapar en målpunkt i området.

Vardagsliv: Området har nära till service på Haga och stadskärnans utbud såsom butik, skolor, kollektivtrafik, lekplatser, grönytor o.s.v. Gårdsytan på fastigheten idag är bilparkering den dominanta inslaget, få grönytor och avskilda områden finns på gården.

Hälsa och säkerhet: In- och utfarten till den norra fastigheten är förhållandevis nära förskolan. Det finns en trottoar men ingen gång- och cykelväg på gatan i öster. Hämtning av avfall sker från gata.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,
- Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,
- Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,
- Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,
- Sol under sommar – soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns prioriterade gång- och cykelstråk på Haga-Sandbacka och i närheten av planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 5 går genom Haga och hållplats Löjtnantsgatan är lokaliserad cirka 200 meter från planområdet. Från denna busshållplats går busstrafik mot Umeå Centrum och Vasaplan eller upp mot Ersmark. Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Umeå busstation samt tågstation. Framtida hållplatslägen längs väg 503 kommer också vara tillgängliga för de boende och utgöra ett stomstråk.

Motorfordonstrafik

Öster om planområdet finns Norra Majorsgatan och söder om planområdet finns Hissjövägen, båda kommunala vägar. Norr om planområdet finns också en kommunal väg, även denna benämnd Norra Majorsgatan, denna fungerar dock som infartsväg till fastigheten ovan, in mot förskolan Haga. Denna gata upplevs i hög grad som en gång-och cykelväg. Hastigheten på Norra Majorsgatan i öster är 30 km/h och Hissjövägen är en huvudled med en hastighet på 40 km/h.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till planområdet sker via Norra Majorsgatan i öster. Inom planområdet finns carports och markparkeringar. Avfallshanteringen sker via gatan.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av lera och silt med ett tunt ytlager av postglacial sand. Detta kan antyda att sulfidjord finns i marken. Försurning kan uppstå när dessa jordar med försurande egenskaper utsätts för syre, t.ex. när jorden grävs upp och exponeras för luft.

Det finns en tidigare utförd geoteknisk utredning för området med omnejd, utförd år 1959. Denna utredning indikerar att planområdet består av morän.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheter inom området ska därmed anslutas till de allmänna VA-anläggningarna.

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.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten för fastighet och gata. Fastigheter inom området ska därmed anslutas till de allmänna VA-anläggningarna. Ledningssystemet för dagvatten har en begränsad kapacitet i stadsdelen. Markens genomsläpplighet är enligt SGU (2025) låg.

Recipienten är Umeälven men dagvatten avleds först till Djupbäcken väster om planområdet.

Kommunen har gjort bedömningen att gårdsytan som består av grus är hårt packad och att avrinningen därför inte bör öka avsevärt efter exploatering.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet hanteras privat.

El, värme och fiber

Fiber, elnät och fjärrvärme är framdraget till fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Transporter av farligt gods

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

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidsstationer.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 4,5 km sydöst om detaljplaneområdet.

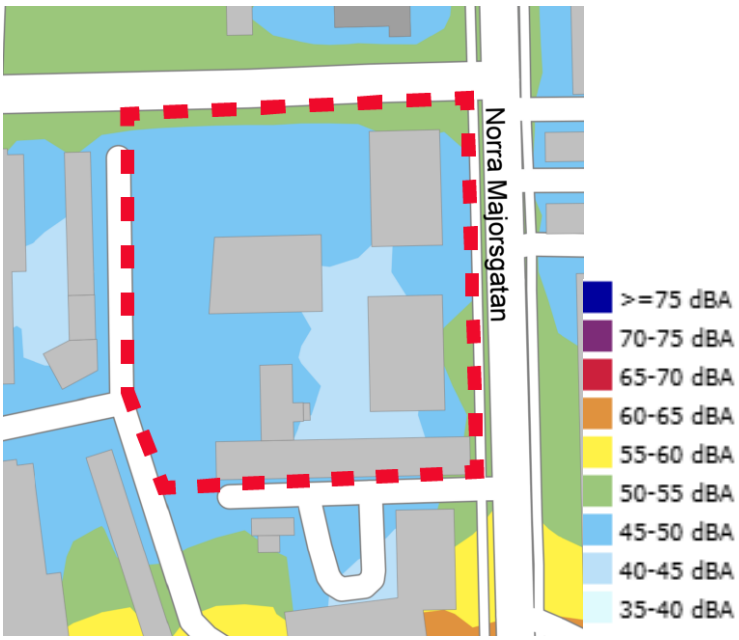
Buller

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	*Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas*	*Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas*
För bostäder upp till 35 m2	**65 dBA**	**50 dBA**	**70 dBA**
För bostäder över 35 m2	**60 dBA**	**50 dBA**	**70 dBA**

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, 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.

Gällande bullernivåer ligger inom acceptabla bullernivåer, se figur för kommunens senaste bullerkartering nedan.

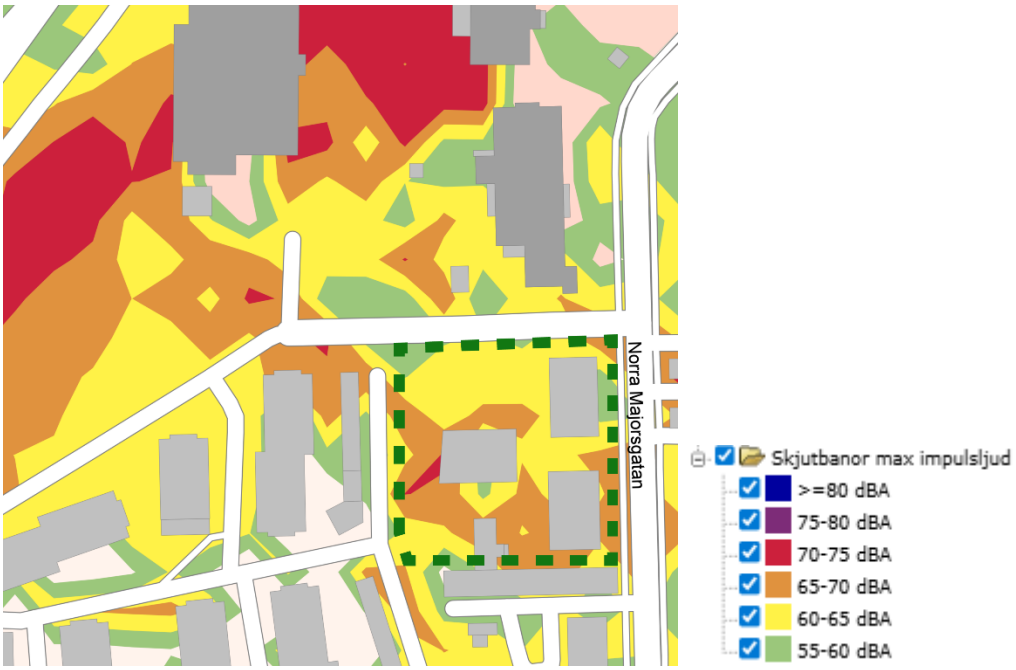


Bullerkartering för väg, dygnsmedelvärde (Tyréns, 2016)

Buller från skjutbanor – riktlinjer från Naturvårdsverket

Område	***Helgfri måndag–fredag***	***Lördag, söndag och helgdag***		***Natt[2]***
	Dag och kväll 07–22 dBAI	**Dag 09–19 dBAI**	**Kväll 19–22 dBAI**	**Natt mot vardag 22–07 samt mot lör-, sön- och helgdag 22–09 dBAI**
Bostäder för permanent boende och fritidshus				
Nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av bana	**65–70**	**65–70**	**60–65**	**55–60**
Banor byggda före 1982 som därefter inte väsentligt förändrat verksamheten	**65–75**	**65–75**	**60–70**	**60–70**
Banor byggda före 1982 med obetydlig störnings-påverkan	**65–80**	**65–80**	**60–75**	**55–65**

Den kommunala karteringen för buller från skjutbanor (Tyréns, 2016) pekar på att riktvärdena kan hamna inom spannet för aktuella riktvärden inom vissa delar av planområdet, dock mestadels inom lägre delen av spannet, se figur nedan. Verksamhet vid de två skjutbanorna inom I20-området får endast förekomma måndag – fredag kl. 07.00-22.00 samt lördag, söndag och helgdag kl. 08.00-19.00 utom vad avser pistol och 22 long. för vilken tidsbegränsningen ej gäller.



Bullerkartering för skjutbanor från 2016. Ungefärligt planområde markerat i grönt.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera och silt. Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Planområdet utgörs eventuellt av vibrationskänsliga jordar.

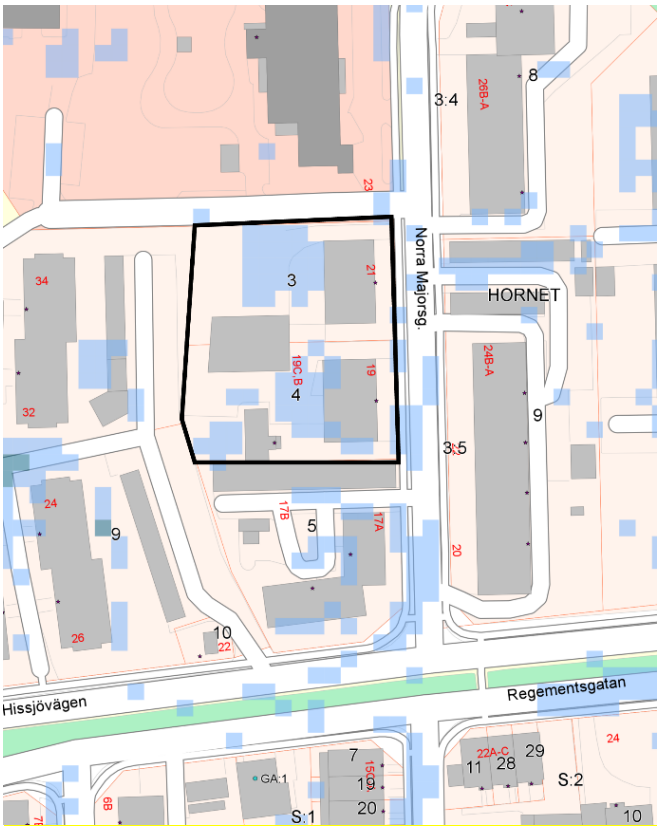
Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

På fastigheten Kruthornet 3 finns byggnader med blå lättbetong. Blå lättbetong är ett byggnadsmaterial där halten av radium är förhöjd.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns liten risk för översvämning inom planområdet, se figur nedan.



Översvämningskartering. Planområdet är markerat i svart.

Översvämningsrisken inom Haga är påtaglig på grund av att ledningsnätet och Djupbäcken i dagsläget är hårt belastade. I en stad som förtätas ökar hårdgjorda ytor, vilket gör att mindre mängder vatten infiltreras i marken och större mängder rör sig ovan mark, med översvämning i låglänta områden som följd.

En utredning, *Djupbäcken - åtgärdsförslag för att minska översvämningsrisken* togs fram av WSP år 2022. Vissa av dessa åtgärdsförslag utreddes vidare i en förstudie, *Djupbäcken förstudie dagvattenanläggningar som togs fram av WSP år 2023,* med syftet att kunna minska översvämningsrisken från Djupbäcken.

Längs Djupbäcken och Sandbäcken som rinner genom Haga finns det platser som riskerar att drabbas av översvämningar vid långa regnperioder, kraftiga regn och/eller snösmältning.

Fyra åtgärder är aktuella:

1. Tunneln – Åtgärden innebär ökning av den avledande kapaciteten i ledningsnätet genom att anlägga en tunnel från södra delen av Hagaparken till Umeälven.
2. Öppna upp kulverten i Hagaparken - Åtgärden innebär att öppna upp befintlig kulvertering av Djupbäcken i den södra delen av Hagaparken för att öka den avledande kapaciteten.
3. Sandaparken - Denna anläggning bedöms ha en effekt framförallt vid kraftiga regn ske effekt främst lokalt.
4. Sandbackadammen- relativt lokal effekt.

Åtgärd 3 och 4 är beslutade att genomföras i närtid, övriga är under övervägande.

Kommunen gör bedömningen att gårdsytan som består av grus är hårt packad och att avrinningen därför inte bör öka avsevärt efter exploatering inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Det finns ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

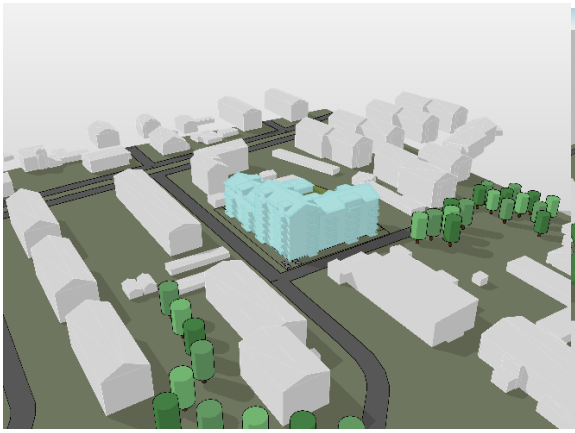
Detaljplanen möjliggör användningen bostäder. Bestämmelsen innebär att det blir möjligt att uppföra nya flerbostadshus inom fastigheterna som är större i både markanspråk och höjd.

Stads- och landskapsbild

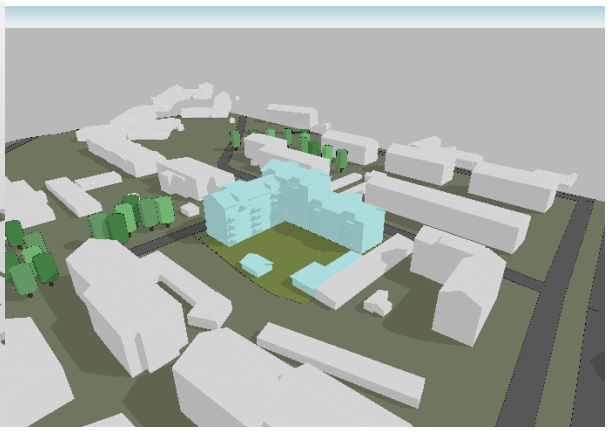
Detaljplanen möjliggör för nya byggnader, i 4 till 6 våningar samt inredda vindar. Eftersom den planerade exploateringen inom planområdet är större än den befintliga inom planområdet samt omgivningens så kommer stadsbilden att påverkas av detta, se figurer nedan. Exploateringen bedöms inte generera påtagligt negativa konsekvenser avseende stadsbilden. En högre byggnadsvolym i aktuellt läge bedöms lämplig utifrån att det delvis markerar hörnet på bostadskvarteret och på så vis ger en tydligare inramning av kvarteret, samt att detta möter strukturen på fastigheten söder om planområdet. Den reglerade höjden skuggar heller inte annan bostadsbebyggelse som kan anses vara en betydande olägenhet (läs mer under avsnittet *Sol- och skuggförhållanden*). En högre bebyggelse bedöms även lämplig utifrån att kommunen på sikt planerar för en ombyggnation av Västra Esplanaden, som ligger en bit väster om planområdet, mot en mer stadsmässig karaktär, Hagaesplanaden. I takt med stadsutvecklingen bedöms exploateringen därmed på sikt smälta in än mer i stadsbilden.

Genom att byggrätterna placeras utmed gatan möjliggör planen för att en bostadsgård i söderläge kan anordnas. Vidare reglerar detaljplanen att förgårdsmark ska finnas mellan bebyggelse och gata, i enlighet med omkringliggande bebyggelsestruktur.

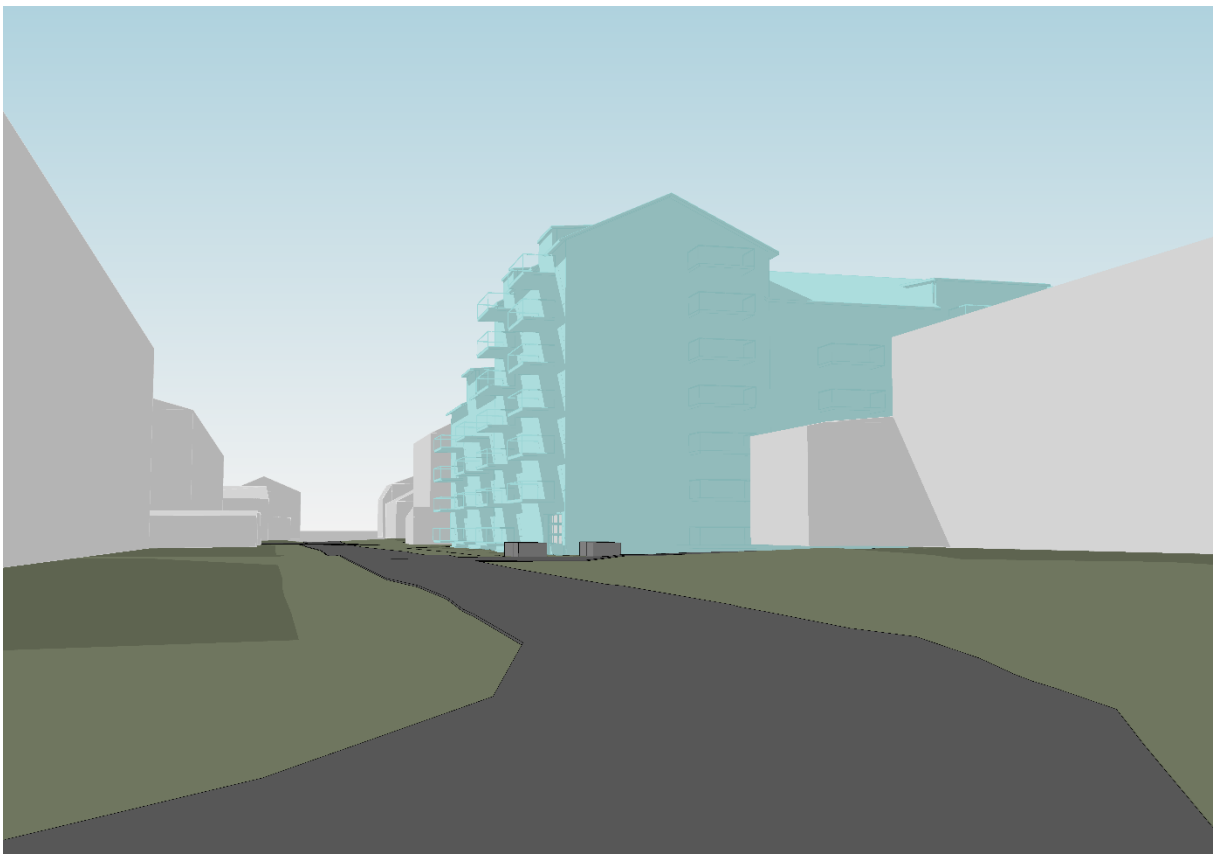
Siktlinjer som idag finns mellan byggnaderna på gården kommer att förvinna vid en full exploatering enligt detaljplan. Omkringliggande flerfamiljshus är förhållandevis långa, vilket gör denna utveckling lämplig även här. Då det planeras för ett underjordiskt garage kommer marken också att nyttjas mer effektivt än idag.



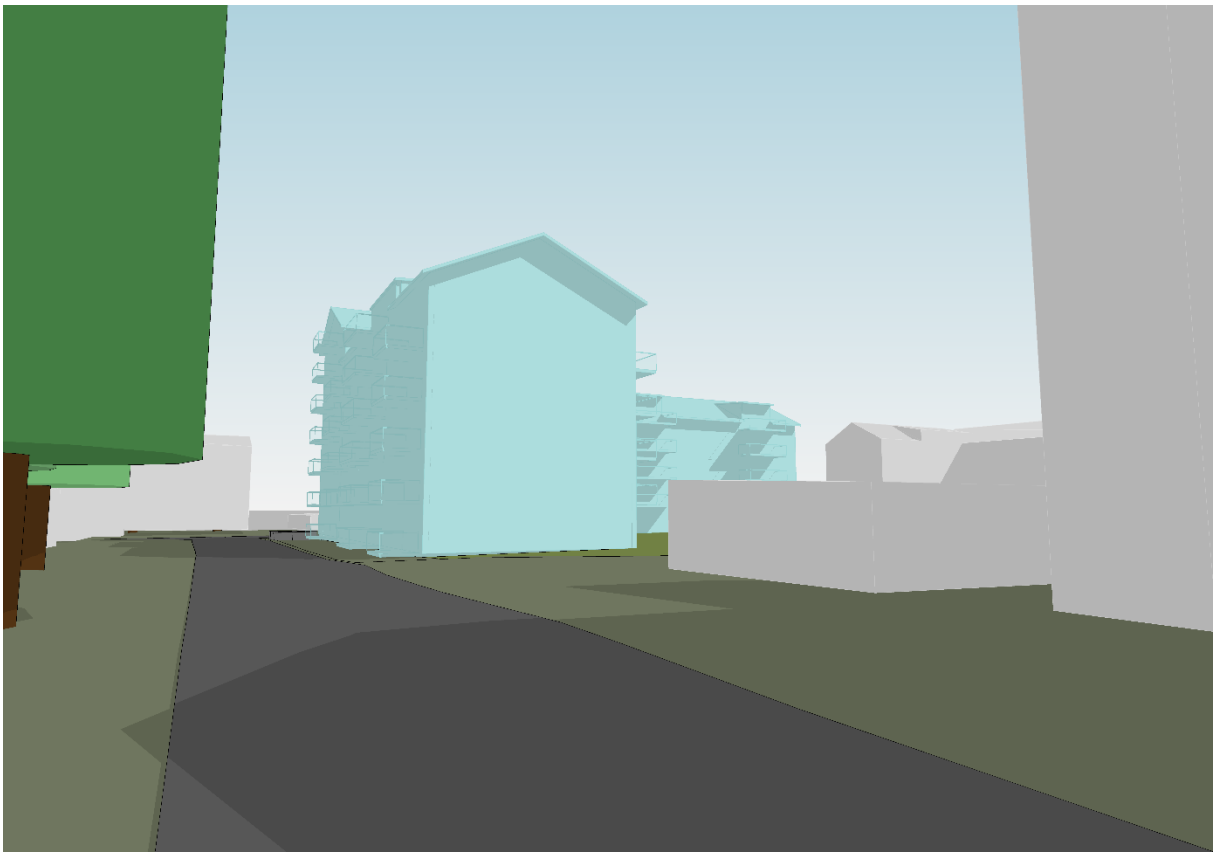
Flygvy från norr. Arkinova, 2026.



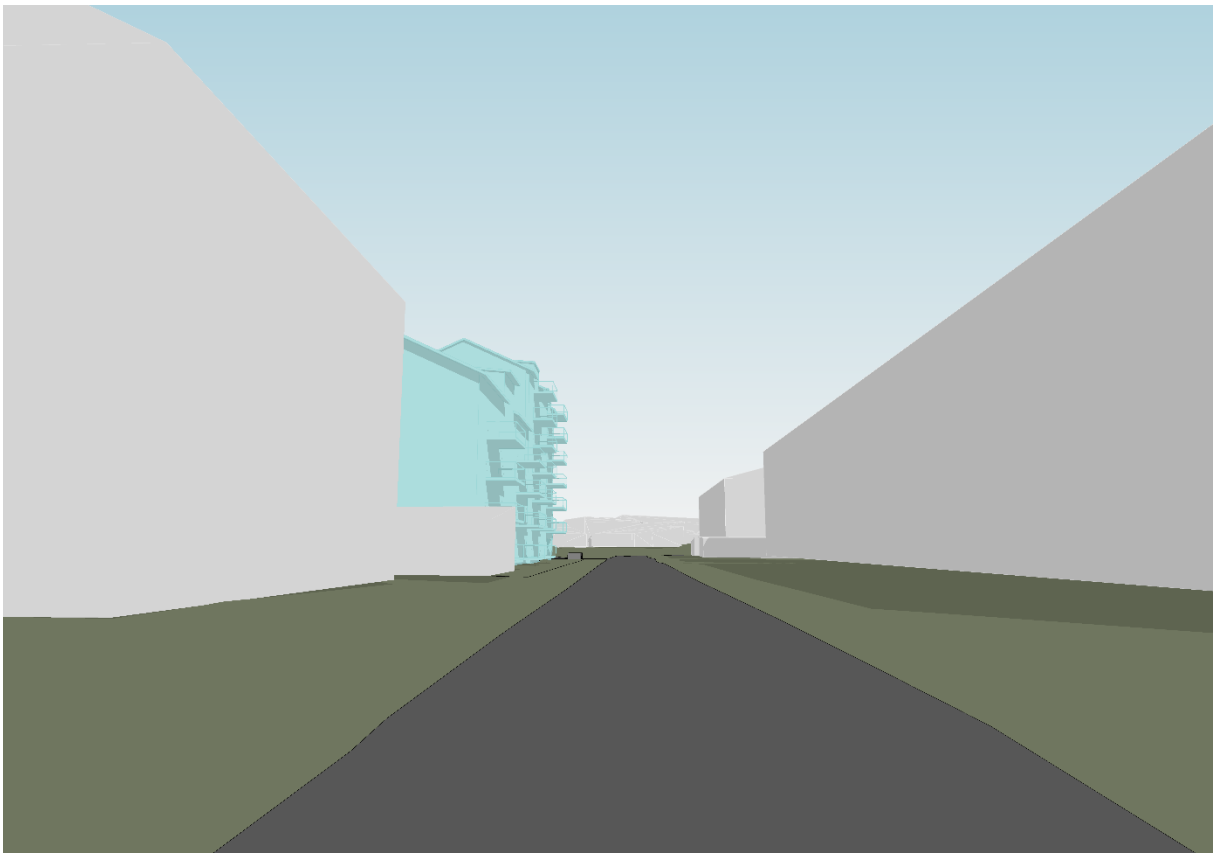
Flygvy från sydväst. Arkinova, 2026.



Gatuvy från norr. Arkinova, 2026.

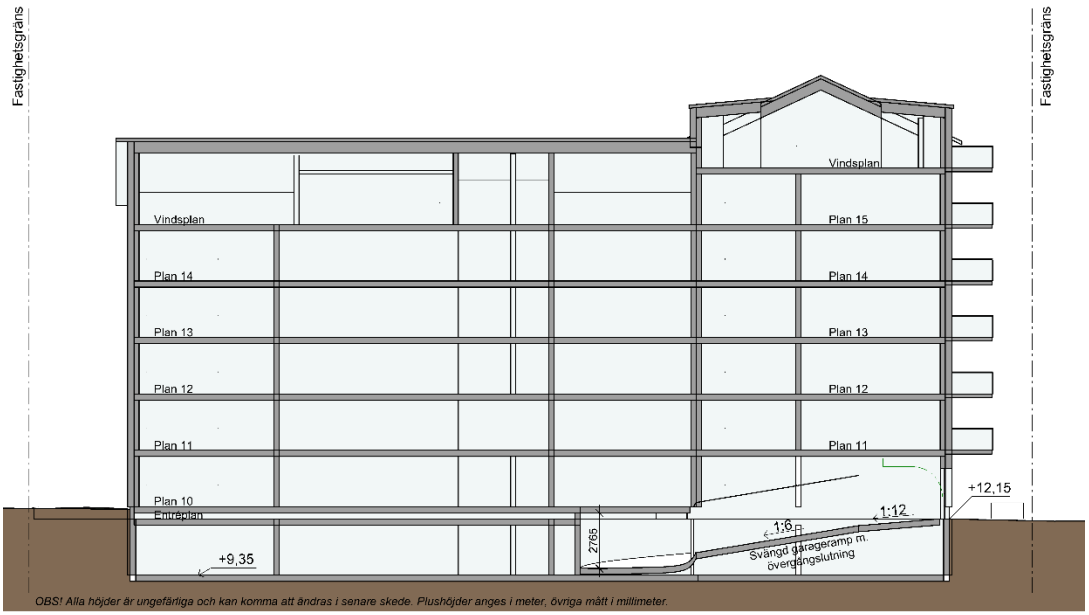


Gatuvy från väster. Arkinova, 2026.

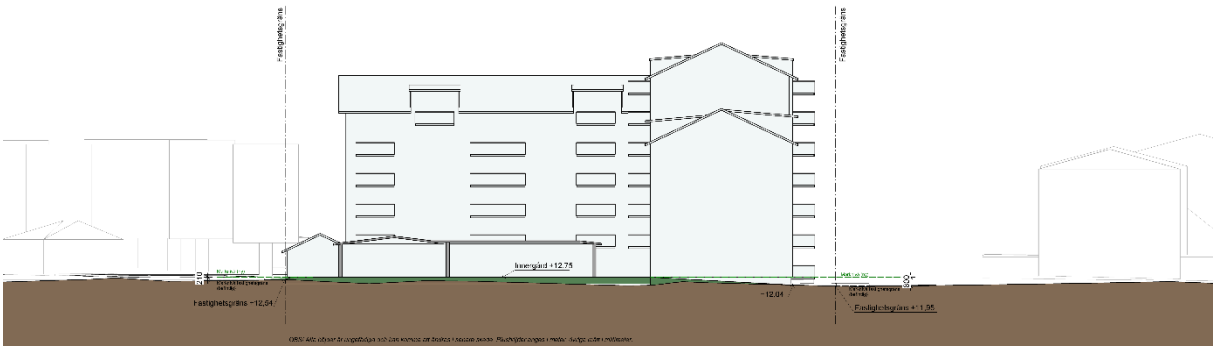


Gatuvy från söder. Arkinova, 2026.

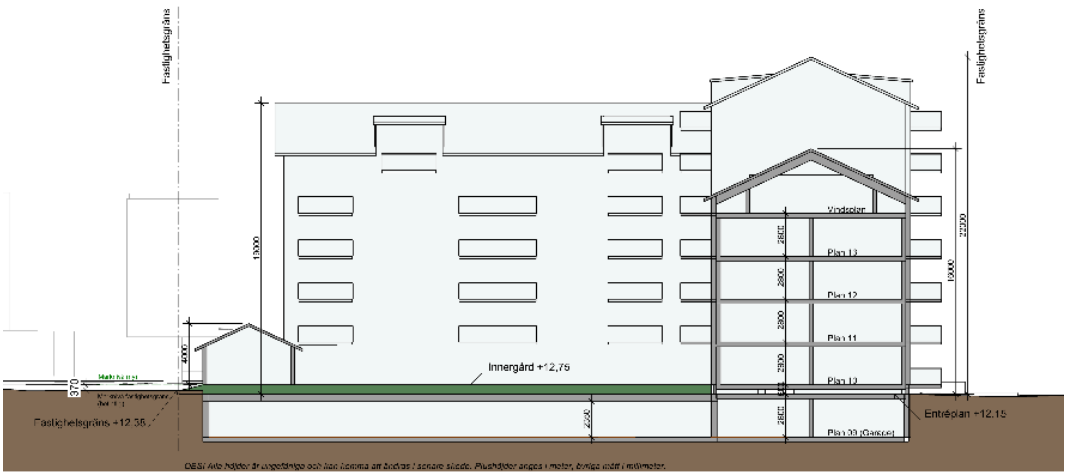
Gården kan komma att höjas upp något, till exempel för att kunna byggas ihop med de befintliga källarplanen. Se illustrationer för detta nedan samt angöring till underjordiskt garage.



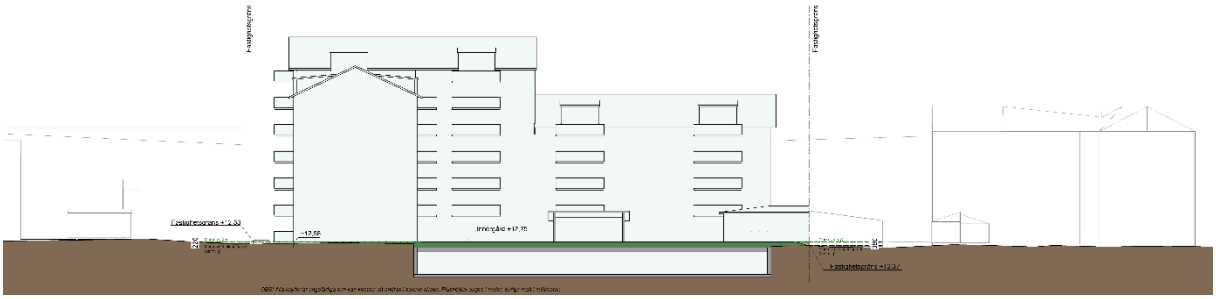
Exempel på angöring till underjordiskt garage. Alla höjder är ungefärliga. Arkinova, 2026.



Exempel på upphöjd gård, vy från söder. Alla höjder är ungefärliga. Arkinova, 2026.



Exempel på upphöjd gård och underjordiskt garage, vy från söder. Alla höjder är ungefärliga. Arkinova, 2026.



Exempel på upphöjd gård och underjordiskt garage, vy från väster. Alla höjder är ungefärliga. Arkinova, 2026.

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för att tre nya flerfamiljshus kan byggas på fastigheterna. Detta kan då innebära att befintliga flerfamiljshus rivs. Ett av de nya flerfamiljshusen skulle hamna på mark som idag används som markparkering. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder än vad fastigheterna erbjuder idag.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör inte för fler verksamheter. En ökad mängd bostäder ger ett ökat underlag till omkringliggande verksamheter, vilket stärker förutsättningar för verksamheter på Haga.

Service

Planområdet ligger centralt i staden och viktiga målpunkter så som järnvägs- och busstation, centrum samt Universitetssjukhuset kan nås via gång, cykelvägar eller kollektivtrafik. En ökad mängd bostäder ger ett ökat underlag till omkringliggande service.

Kulturmiljö

Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse regleras högsta nockhöjd och minsta takvinkel med centrerad nock. Takvinkel för takkupor och balkonger exkluderas från bestämmelse om takvinkel.

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Detaljplanen möjliggör inte för några nya rekreationsområden men barn och unga bedöms ha god tillgång till grönstruktur och lekytor i närheten av bostaden, vilket ses som positivt.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen möjliggör inte för några nya rekreationsområden. Barn och unga bedöms ha god tillgång till grönstruktur och lekytor inom bostadens direkta närhet, vilket ses som positivt.

Social konsekvensanalys

Identitet: Skalan i området kommer bli något högre men med en anpassning till området. Då området kring planområdet är brokigt i sig kommer påverkan på platsen inte vara anmärkningsvärd.

Samspel: En exploatering av området påverkar inte genomfarten i norr eller målpunkten vid förskolan.

Vardagsliv: Gården på fastigheten får förutsättningarna att bli mer sammanhållen på grund av uppförandet av underjordiskt garage. Innergården ramas in mer och skapar förutsättningar för avskilda platser för lek och avkoppling. Planområdets läge i staden föranleder inte att någon service planeras på platsen.

Hälsa och säkerhet: In- och utfart från fastigheterna kan fortsatt anordnas relativt nära förskolan norr om planområdet men enbart ett något förhöjt antal bilrörelser förväntas skapas till följd av exploateringen. På grund av planförslagets utformning kommer fler ögon riktas mot gång- och cykelvägen i norr och på så vis kan en förhöjd upplevelse av trygghet skapas. Avfallshämtning kommer fortsatt ske från gatan och över trottoar, alternativt från angöringsficka. Detta för att värna om en sammanhållen friyta med begränsad fordonstrafik som ovan beskrivet skapar värden på platsen.

Friytor

Kommunen gör bedömningen att det inom fastigheterna finns tillräckligt utrymme för friyta, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende. Detaljplanen möjliggör för en sammanhängande friyta på bostadsgård. Vidare är fastigheten relativt plan vilket skapar förutsättningar för god tillgänglighet och uppsikt över bostadsgården från bostäderna på gården.

Genom att separera innergård från majoriteten av parkeringsplatserna skapas förutsättningar för en kvalitativ friyta med goda förutsättningar för barnlek. Detaljplanen möjliggör att friytan blir skyddad från trafik och buller genom avskärmande byggrätt i norr.

Sol- och skuggförhållanden

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt.

Umeå kommun redovisar representativa tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning, 20 mars, kl. 08:00, 12:00, 15:00 och 18.00.

- sommarsolstånd, 20 juli, kl. 08:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning, 23 september, kl. 08:00, 12:00, 15:00 och 18.00.

Skuggstudien är utförd av Arkinova, 2026.



20 mars kl. 08:00



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 15:00



20 mars kl. 18:00



20 juli kl. 08:00



20 juli kl. 12:00



20 juli kl. 15:00



20 juli kl. 18:00



23 september kl. 08:00



23 september kl. 12:00



23 september kl. 15:00



23 september kl. 18:00

Planerad bebyggelse skuggar västra fastigheterna tidig morgon under redovisade datum. Förskolegården i norr skuggas främst förmiddag mars och september. Fastigheterna öster om Norra Majorsgatan skuggas eftermiddag mars och september. I juli skuggas fastigheterna senare på kvällen. Detta anses inte utgöra en betydande olägenhet. Fastigheterna omkring planområdet har fortsatt flertalet soltimmar och förkolegården påverkas av skuggning redan idag av vegetation på gården, samt att skugga på förkolegård också kan anses vara positivt.

Trafik

Boende inom detaljplaneområdet bedöms ha goda möjligheter till hållbara färdmedel i och med områdets närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Motorfordonstrafik

På grund av närheten till skola är det viktigt med god sikt för motorfordonstrafik vid angöring till fastigheten. Detta möjliggörs via huvudbyggnadens avstånd till fastighetsgränsen i söder samt förgårdmark mot Norra Majorsgatan.

Då planen möjliggör för förtätning med ett relativt litet antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett sätt som föranleder att ytterligare åtgärder behöver vidtas.

Parkering, angöring och avfall

Utifrån gällande parkeringsnorm har parkeringsbehovet beräknats till cirka 46 bilparkeringsplatser inklusive parkeringar för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Detaljplanen möjliggör för en samlad parkeringsyta i form av underjordiskt garage samt parkeringar för personer med nedsatt rörelseförmåga på markplan.
Angöring till underjordiskt garage, samt fastigheternas innergård, ska ske via Norra Majorsgatan. Det underjordiska parkeringsgaraget behöver uppföras i samband med exploatering av fastigheterna för att tillgodose parkeringar och en god friyta.

Vidare möjliggör planen för att cykelparkeringar under tak kan anordnas inom fastigheterna. Behovet av cykelparkeringar för exploatering enligt detaljplan är beräknat till cirka 170 platser.

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

Inom fastigheterna möjliggör planen för miljöhus. Det finns inte möjlighet för sopbilen att vända inom fastigheterna då innergården är storleksmässigt begränsad. En förutsättning är att avfall hämtas genom uppställning längs gata eller att angöringsficka anordnas längs gata. Planen möjliggör att miljöhus placeras på innergård eller att det inryms i

bostadsbyggnaderna. Möjlighet för nedgrävda kärl på förgårdsmark finns också. Det är fastighetsägarens ansvar att dra fram soptunnorna till fastighetsgräns vid gata inför tömning om så behövs. Avståndet mellan miljöhus och nya och befintliga flerbostadshus bedöms uppfylla kravet på tillgänglighet och användbarhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga ändringar avseende vatten och spillvatten.

Dagvatten

Ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering men andelen hårdgjord yta bedöms bli likvärdig nuvarande förhållanden eftersom stora delar av planområdet idag är packat grus.

Planteringar och grönska är en viktig kvalitet på bostadsgårdar som också leder till ökad fördröjning av dagvatten. Bostadsgården bör planeras utifrån detta.

Utgångspunkten är att fastigheten ska ta hand det dagvatten som uppstår inom den egna fastigheten utan att det belastar annan fastighet.

Inga ytterligare åtgärder än de åtgärder som planeras för Djupbäcken och Haga i stort bedöms behöva vidtas i aktuell detaljplan för att omhänderta dagvatten till följd av exploateringen. Hårdgöringsgraden bedöms bli likvärdig dagsläget och åtgärderna som planeras på Haga kommer avlasta ledningsnätet på Haga i stort.

Snöhantering

Snöhanteringen ska lösas inom fastigheten.

El, värme och fiber

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Inga förändringar kommer ske i förhållande till den rekommenderade farliga godsleden.

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Avsikten är att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Buller

Vägbuller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering för väg (Tyréns, 2016) är planområdet inte utsatt för bullernivåer som överstiger 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. Bebyggelsens planerade placering kommer dessutom fungera som skydd mot buller.

Buller från skjutbanor

Bostäder kan tillåtas inom hela planområdet. En god inomhusmiljö kan åstadkommas genom en god ljudisolering i byggnadernas fasad. Möjligheten att skapa avskilda uteplatser finns. Detaljplanen möjliggör så att byggnadernas placering skärmar av visst buller. Ur ett längre perspektiv ska Tegsesplanaden förtätas vilket kommer avskärma planområdet ytterligare från buller. Befintligt buller inom planområdet bedöms acceptabelt och bedöms inte utgöra någon olägenhet.

Vibrationer

Risk för vibrationer vid byggande finns på grund av markens egenskaper inom planområdet.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

Förorenad mark och vatten

Vid exploatering rivs byggnaderna. Vid rivning av byggnader med blå lättbetong behöver detta hanteras på ett korrekt sätt.

Eventuell uppschaktad sulfidjord ska omhändertas enligt gällande miljölagstiftning.

Risk för översvämning

Ett genomförande av planen innebär uppförande av underjordiskt garage vilket kan påverka infiltrationen och avrinningen av skyfall. I detta fall bedöms andelen hårdgjord yta bli

likvärdig nuvarande förhållanden eftersom stora delar av planområdet idag är packat grus. Skyfall ska rinna mot gata och därefter hanteras av kommunen. Det är inte möjligt att omhänderta ett skyfall lokalt inom planområdet före eller efter genomförande. Det finns förutsättningar att avleda skyfall mot Norra Majorsgatan efter planerad exploatering. Viktigt att utformning/designen på infart till underjordiskt garage utformas på sådant sätt att garaget inte översvämmas vid skyfall.

Kommunen har ett övergripande ansvar att åtgärda översvämningsrisker på Haga. Åtgärderna i förstudien bedöms tillsammans kunna avhjälpa översvämningar på Haga i stort.

Risk för ras, skred och erosion

Detaljplanen innebär inga förändringar kopplat till ras, skred och erosion.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas kvartal ett år 2027. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens 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.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökanden och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-06-04. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Planavgift
Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal gällande aktuell detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas. Fastigheterna kan bestå eller slås ihop till en fastighet genom fastighetsreglering. Vid flera fastigheter kan gemensamma ytor och anläggningar lösas med gemensamhetsanläggning eller servitut.

Fastighetsbildningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används i det fall då placering och utbredning av fastighetsgränser, servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggning eller markreservat behöver fastställas i detaljplanen. Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Tomtindelningen *”Förslag till tomtindelning inom kvarteret Trumpeten i Umeå”,* upprättad 1945, upphävs i de delar som avser fastigheterna Kruthornet 3 och 4, i samband med att detaljplanen får laga kraft. Detta innebär att fastighetsgränserna för Kruthornet 3 och 4 inte längre är låsta i sitt befintliga läge. Framtida fastighetsbildning som berör fastigheterna prövas endast mot bestämmelser i detaljplanen och mot lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för lantmäteriförrättningar. Kostnader för drift och underhåll av exempelvis gemensamhetsanläggningar kan tillkomma.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Eventuella angörings- och tillfartsvägar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

- VA-huvudmannen behöver bygga ut dagvattenåtgärder i enlighet med arbetet om Djupbäcken och Sandbäcken. Behovet fanns dock redan innan och föranleds inte direkt av denna detaljplan.

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen

lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i Focus Total BFS_2024_05_02_Bestammelsekatalog.xml.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Detaljplanens samrådskrets.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

Detaljplanering.

Bygglov.

Gator och parker.

Kommunala lantmäterimyndigheten.

Miljö- och hälsoskydd.

Strategisk utveckling.

Deltagande kommunala bolag

Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

SGU, 2025. URL: SGUs Kartvisare

SGU, 2025. URL: Kartvisaren Genomsläpplighet

www.viss.lansstyrelsen.se, 2026

Vägledning om buller från skjutbanor och skjutfält, 2026

Skuggstudie, gatuvyer, flygvyer och sektioner, Arkinova, 2026.