

**Detaljplan för fastigheterna Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning – Granskningshandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2018/01847</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

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

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



### Samråd

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

### Granskning

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

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar .....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg .....	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser .....	2
Planprogram .....	3
Riksintressen.....	3
Strandskydd .....	4
Andra särskilda områdesskydd.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	4
Planförfarande .....	5
Samrådskrets .....	5
Förutsättningar och förändringar .....	5
Stads- och landskapsbild .....	5
Kulturmiljö .....	10
Fornlämningar .....	10
Naturmiljö.....	10
Service .....	12
Rekreation .....	12
Friyta.....	12
Gator och trafik .....	13
Kollektivtrafik.....	14
Parkering, varumottagning och angöring.....	14
Tillgänglighet .....	15
Miljöfarlig verksamhet .....	15
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	15
Buller.....	17
Geotekniska förhållanden .....	18
Förorenad mark.....	19

Radon.....	19
Risk för skred .....	19
Risk för översvämning .....	20
Dagvatten .....	20
Snöhantering .....	20
Miljö kvalitetsnormer .....	20
Vatten och avlopp .....	21
Avfall .....	21
El .....	22
Mast.....	22
Genomförandefrågor .....	22
Huvudmannaskap för allmän plats.....	22
Huvudman för vatten och avlopp.....	22
Genomförandetid .....	22
Avtal.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	23
Ekonomiska frågor.....	25
Medverkande .....	26
Källor .....	26

## PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar fastighet Glimmern 2 och del av fastighet Sofiehem 2:4. Glimmern 2 är privatägd idag. Sofiehem 2:4 är kommunalägd. Planområdet ligger dikt an väg E4 och Glimmervägen.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder, kontor och centrumskapande verksamheter.

Detaljplanen bekräftar även befintlig användning (centrum, kontor och verksamheter) för de befintliga byggrätterna på fastigheten Glimmern 2.

Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan varför en MKB inte har upprättats. Planförslaget bedöms gå i linje med den gällande översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- Granskningsutlåtande 1, 2025
- Samrådsredogörelse, 2024
- Bullerutredning, Sweco, 2023
- Kompletterande buller PM, Sweco, 2025
- Riskutredning, Tyréns, 2020
- Sol- och skuggstudie, 2024

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, centrumverksamhet, verksamheter och bostäder. Syftet med detaljplanen är även att skapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen samt gaturum. Syftet är också att skapa trafiksäkra miljöer.

## Plandata

Stadsdel/tätort: Carlshem  
Planområdets area: 18 000 m<sup>2</sup>  
Avstånd till Rådhusorget: 4 km

Markägoförhållanden: Fastighet Glimmern 2 är i privat ägo och fastighet del av Sofiehem 2:4 är i kommunal ägo.



Figur 1. Planområdet för detaljplan Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.

## FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan Fördjupning för Umeå*<sup>1</sup>. Planområdet ligger inom femkilometersstaden där mark ska utnyttjas effektivt. Detta innebär att tät bebyggelse ska prioriteras. I Översiktsplanen är planområdet utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Planförslaget bedöms gå i linje med den gällande översiktsplanen eftersom syftet är att förtäta med stadskaraktär inom femkilometersstaden.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

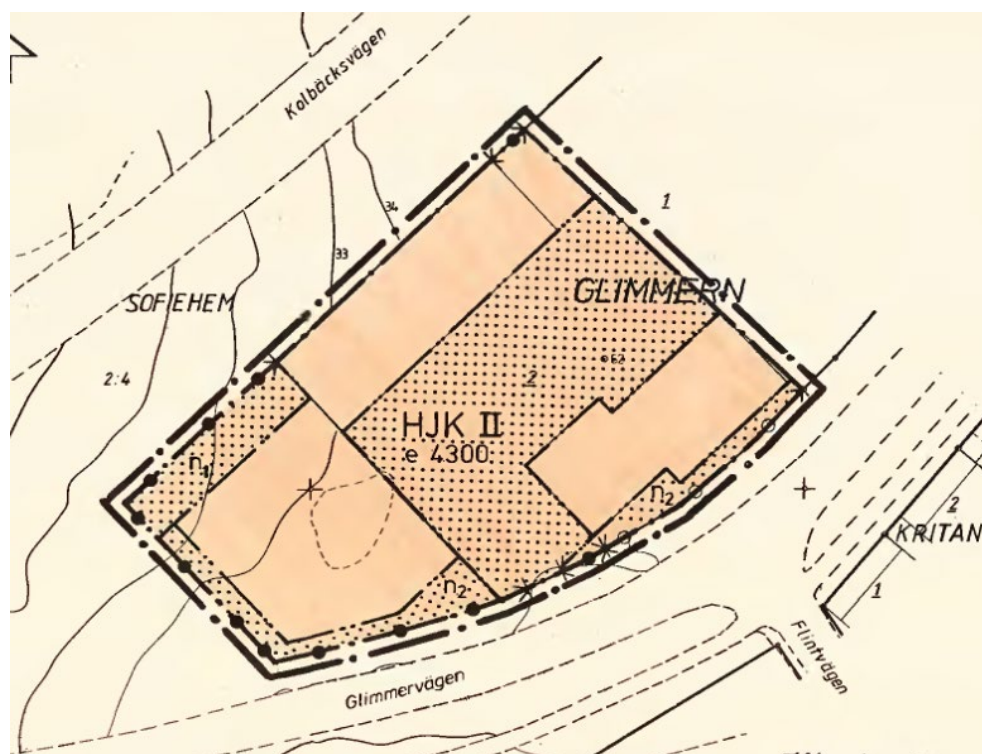
Gällande detaljplan för fastigheten Glimmern 2 är *Detaljplan för del av kvarteret Glimmern (2480K-P92/56)*. Fastigheten är planlagd för handel, småindustri och kontor av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenhet. Högsta tillåtna våningstal är två.

Planområdet berör även *Förslag till stadsplan för Carlslidsområdet (2480K-P97/1977)* samt *Förslag till stadsplan för Carlshem (2480K-P100/1970)* där

<sup>1</sup> *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå*. Antagandehandling augusti 2018.

resterande del av aktuellt planområde regleras med park eller plantering i båda detaljplanerna samt allmän plats GATA.

Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.



Figur 2. Plankartan för Detaljplan för del av kvarteret Glimmern (2480K-P92/56).

## Planprogram

Planområdet omfattas inte av ett planprogram.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebetyddheter som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd om +52,4

meter för ny bebyggelse inom planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms således inte innebära en negativ påverkan på riksintresset eftersom detaljplanen reglerar en högsta totalhöjd.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

### **Andra särskilda områdesskydd**

Planområdet omfattas inte av andra särskilda områdesskydd.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

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

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns inte för någon enskild faktor att anta att planen medför risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av faktorer med risk för inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

- Det bedöms inte finnas anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresset för väg E4.
- Det finns utifrån kommunens kartering inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas med förslaget gaturum.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 29 juni till den 21 juli 2020.



## PLANFÖRFARANDE

Enligt utförd undersökning av betydande miljöpåverkan inom planområdet framgår att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget är även förenligt med *Översiktsplan Fördjupning för Umeå*. Planförslaget anses därmed inte vara utav betydande intresse för allmänheten. Utifrån detta handläggs detaljplanen med standardförfarande.

## Samrådskrets

Figur 3 nedan visar på samrådskretsens omfattning enligt kommunens bedömning. Bedömningen av samrådskretsens storlek grundar sig på att förslaget till detaljplan handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan.



Figur 3. Samrådskrets.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i stadsdelen Carlshem. Närområdet präglas av stora trafikytor (väg E4 i nord och Glimmervägen i syd), grönytor vid trafiklösningarna samt parkeringsplatser. Den bebyggelse som finns i närområdet är kyrka, villabebyggelse samt flerbostadshus om cirka tre våningar.



*Figur 4. Glimmervägen.*



*Figur 5. Kyrka beläget nordöst om planområdet.*



*Figur 6. Bostadsbebyggelse söder om planområdet i form av flerbostadshus om tre våningar.*

Planområdet är delvis bebyggt idag, i planområdets östra del finns två tvåvåningsbyggnader uppförda. Byggnaderna består av betongmoduler, har ljusgula fasader med flackt lutande valmat tak. I byggnaderna inryms idag verksamheter, däribland läkarmottagning och restaurang.



*Figur 7. Befintlig byggnad inom planområdet.*



*Figur 8. De två befintliga byggnaderna inom planområdet, markparkeringsplatser samt gräsytor.*

Övriga ytor inom planområdet består av markparkering samt vegetation i planområdets västra del. Planområdet är relativt flackt i östra delen men sluttar ner mot nordväst i västra delen av planområdet.

## Förändringar och konsekvenser



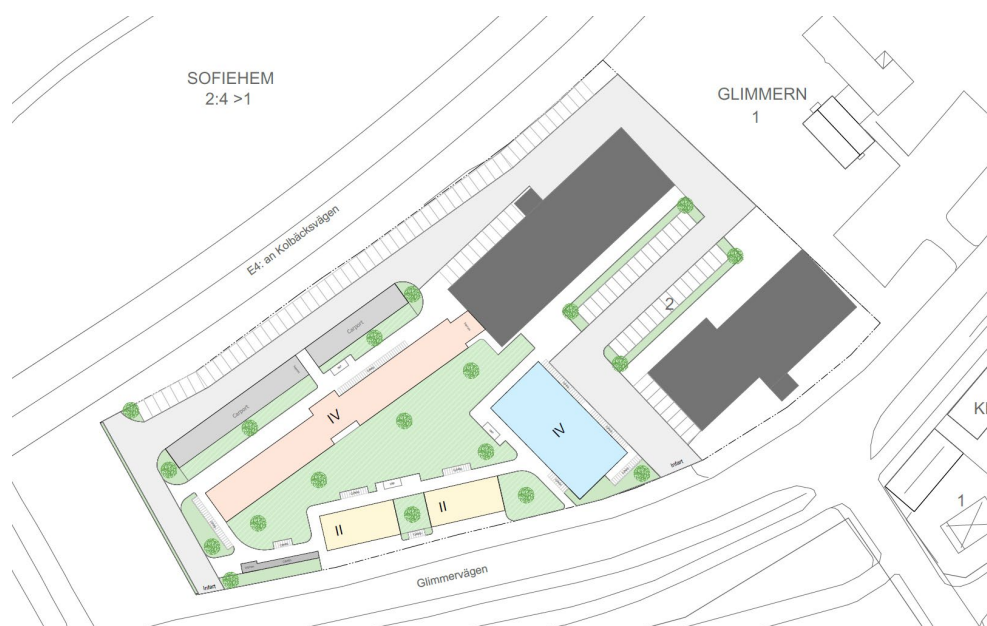
Figur 9. Plankarta för detaljplan Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4.

Detaljplanen bekräftar befintlig bebyggelse i de östra delarna av planområdet med användningarna centrum [C], kontor [K] och verksamheter [Z].

Ny bebyggelse möjliggörs i den västra delen av planområdet i form av bostäder [B] samt centrum [C]. Byggrätternas placering regleras med prickmark där byggnader ej får uppföras samt korsmark där enbart komplementbyggnader möjliggörs. Inom planområdet finns det två ytor med korsmark. Ytan närmast Kolbäcksvägen möjliggör för garage och carport, korsmarken mellan byggrätterna säkrar en innergård. Den tilltänkta innergården regleras även med [n] – mark ovan jord får inte användas för bilparkering, med undantag för parkering personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Planförslaget är utformat som en halvöppen kvartersstruktur där bebyggelsens långsida har placerats mot Glimmervägen och väg E4 för att skärma av mot buller, men även för att skapa stadsmässighet mot Glimmervägen och väg E4. Byggrätternas placering och omfattning har begränsats av buller, transportled för farligt gods samt omfattande u-områden för ledningar [u]. Byggrätternas byggnadsarea [e<sub>1,2,3,4</sub>] regleras för att säkerställa fria och delvis bullerskyddade uteplats.

För att skapa stadsmässig karaktär regleras att ny bebyggelse längst med Glimmervägen ska ha entré mot gata [f]. Av insynsskäl regleras att lägsta bjälklagsnivå i entréplan är minst 0,6 meter över omgivande kvartersmark [b].



Figur 10. Möjlig utformning av platsen. Befintliga byggnader i grått. Källa: Christoffer Andersson Arkitekter.

## Kulturmiljö

Planområdet berör inte någon kulturmiljö och byggnaderna på platsen innehåller inte något större arkitektoniskt värde.

## Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

## Fornlämningar

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

## Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

## Naturmiljö

Västra delen av planområdet, fastighet del av Sofiehem 2:4, består av högre vegetation i öster och lägre vegetation, i form av gräs, i väster. Området bedöms inte användas i rekreationssyfte då området är relativt litet samt ligger nära väg E4. Vegetationen bedöms inte ha några skyddsvärden.



*Figur 91. Högre vegetation i östra delen av del av Sofiehem 2:4.*



*Figur 102. Lägre vegetation på västra delen av del av Sofiehem 2:4.*

### **Förändringar och konsekvenser**

Då marken inte bedöms ha något större rekreativvärde gör kommunen bedömningen att det är lämpligt att marken ianspråkts för bebyggelse.

## Service

Inom planområdet finns en hälsocentral och en restaurang. I närheten finns två förskolor, skönhetssalong och kyrka. Det finns även två bensinstationer cirka 400 meter från planområdet. Närmaste grundskola är Ålidhemsskolan (F-9). Ålidhemsskolan ligger cirka 400 meter norr om planområdet. Vid skolan finns även ett bibliotek.



Figur 13. Service inom planområdet samt i planområdet närhet.

## Förändringar och konsekvenser

Ingen service försvinner till följd av planläggningen. Planförslaget möjliggör för ytterligare service i form av byggrätter för centrumskapande verksamheter [C<sub>1</sub>].

## Rekreation

I planområdets närområde finns en lekplats och fotbollsplaner (grus och gräs). Cirka en kilometer söder om planområdet finns en discgolfbana samt Gimonässpårerna som har fyra slingor med motions- och skidspår. Tre av dessa är elljusspår.

## Förändringar och konsekvenser

Grönytor försvinner i och med detaljplanens genomförande. Dessa grönytor bedöms dock inte användas för rekreation med tanke på dess läge vid väg E4 och möjligheten till rekreation bedöms därmed inte påverkas nämnvärt.

## 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 utvistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar



(exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

### Förändringar och konsekvenser

För de tillkommande bostadsbyggrätterna skapas utrymme för anordnande av en tillräckligt stor friyta för lek och rörelse. Friytan anordnas i form av en innergård och regleras med korsmark där det är möjligt att uppföra viss komplementbyggelse. På friytan får marken inte användas för bilparkering med undantag för rörelsehindrade [n].

### Gator och trafik

Vid planområdet, på södra sidan av Glimmervägen, finns en gång- och cykelväg. Väster om planområdet finns en prioriterad gång- och cykelväg med mycket hög nivå på vinterväghållningen som leds i en tunnel under E4. Det finns därmed goda förutsättningar att nå planområdet till fots eller med cykel.



Figur 14. Gång- och cykelväg väster om planområdet som leds i en tunnel under väg E4.

Glimmervägen har en högsta tillåtna hastigheten på 40 km/h. I norr gränsar planområdet till väg E4. Alla gator i planområdets närhet har beläggningen asfalt.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bekräftar befintlig användning för Glimmervägen samt möjliggör för en ny gångbana vilket regleras som **[GATA]**. Tillskapandet av gångbana resulterar i en breddning av Glimmervägen med fem meter.

### Kollektivtrafik

En busslinje, som går till Ersmark respektive Strömpilen via Vasaplan, trafikerar hållplatserna *Gnejsvägen* och *Flintvägen* som ligger precis vid planområdet. Turtätheten bedöms som god.

### Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser avseende kollektivtrafiken.

### Parkering, varumottagning och angöring

Stora delar av fastigheten Glimmern 2 används idag som markparkeringsplatser. Parkeringarna har markbeläggningen grus eller asfalt. Inom fastigheten finns varumottagning till befintlig verksamhet.

Det finns en befintlig in- och utfart från Glimmervägen till fastigheten Glimmern 2. Det finns även en mindre in- och utfart från Glimmervägen till en mast på del av Sofiehem 2:4, se figur 16 nedan.



Figur 15. In- och utfarter till planområdet (pilar) samt utpekandet av parkeringar och varumottagning.

### Förändringar och konsekvenser

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 att yta

finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Potentiella framtida reduktioner för parkeringsplatser presenteras i bygglovsprocessen.

Angöring för fordon till planområdet kan fortsatt ske via de två befintliga anslutningarna (in- och utfarter) från Glimmervägen. Det ska vara möjligt att köra in genom den ena och ut genom den andra utan att behöva vända inom fastigheten. I detaljplanen regleras att maximalt två körbara förbindelser får anordnas mot Glimmervägen och att ingen anslutning får tillskapas mot E4:an.

### **Tillgänglighet**

Planområdet är relativt plant i öster och något mer kuperat i väster.

### **Förändringar och konsekvenser**

Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### **Miljöfarlig verksamhet**

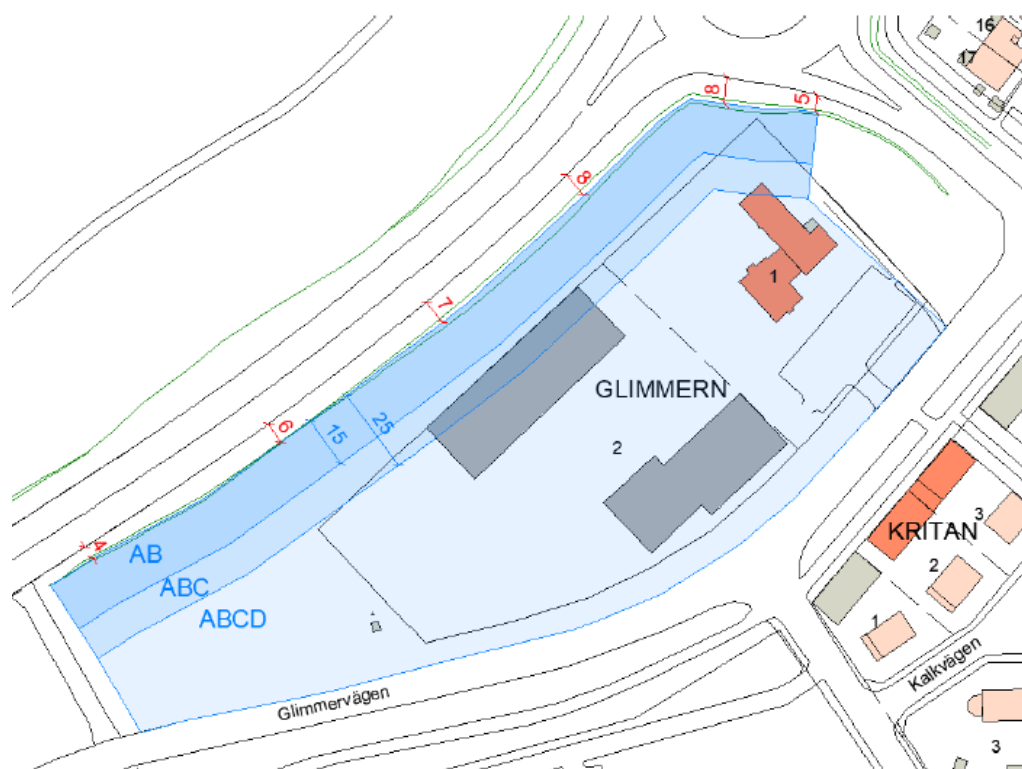
Detaljplanen möjliggör inte för en miljöfarlig verksamhet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Inga förändringar eller konsekvenser.

### **Riskbedömning av transportled för farligt gods**

Då planområdet ligger dikt an väg E4 har en riskutredning tagits fram (2020). Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att tillkommande bebyggelse planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden som återges i figur 16 nedan. I figuren framgår det att markanvändning i bebyggelsezon A och B kan planeras utan skyddsavstånd, bebyggelsezon C minst 15 meter från vägdikets mittpunkt och bebyggelsezon D minst 25 meter från vägdikets mittpunkt. Se figur 17 för förklaring av de olika bebyggelsezonerna.



Figur 16. Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att bebyggelsen planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden. I figuren framgår det att markanvändning i bebyggelsezon A och B kan planeras utan skyddsavstånd, bebyggelsezon C minst 15 meter från vägdikets mittpunkt och bebyggelsezon D minst 25 meter från vägdikets mittpunkt. Karta från riskutredningen (2020).

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för fartligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering (ytparkering)</li> <li>• Trafik</li> <li>• Odling</li> <li>• Friluftsområde</li> <li>• Tekniska anläggningar</li> </ul>	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Detaljhandel (&lt; 3000 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Industri</li> <li>• Drivmedelsförsäljning</li> <li>• Lager</li> <li>• Parkering (parkeringshus)</li> <li>• Verksamhetsområde</li> </ul>
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bostäder (småhusbebyggelse)</li> <li>• Detaljhandel</li> <li>• Kontor</li> <li>• Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping)</li> <li>• Besöksanläggning utan betydande åskådarplats</li> <li>• Centrumverksamhet</li> </ul>	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bostäder (flerbostadshus)</li> <li>• Vård</li> <li>• Skola</li> <li>• Tillfällig vistelse (större hotell/konferens)</li> <li>• Besöksanläggning med betydande åskådarplats</li> </ul>

Figur 17. Tabell från riskutredningen (2020). Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezon A-D.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

Tabell 1. Skyddsavstånd för mötesfri väg, 80-100 km/h. I tabellen har det fall som är aktuellt för väg E4 och planområdet markerats. Förklaring av åtgärder: "Inga" = inga åtgärder intill vägen, "Invallning" = räcke, tråg, dike eller vall, "Brandfasad" = fasad och yttervägg i obrännbart material eller fönster i EW 30.

I tabellen ovan framgår det vilka skyddsavstånd som erfordras mellan E4 och den planerade bebyggelsen, givet att olika skyddsåtgärder vidtas. Ur tabellen går att utläsa att inget skyddsavstånd krävs mellan E4 och markanvändning i bebyggelsezoner A och B. Då ett dike (invallning) finns vid E4 kan markanvändning i bebyggelsezon C som närmast finnas 15 meter från dikesmitt. Markanvändning i bebyggelsezon D kan finnas som närmast 25 meter från dikesmitt.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen har efterföljt riskutredningens (2020) skyddsavstånd för olika markanvändningar. Inom planområdet möjliggörs det för parkering inom 15 meter från dikesmitt (bebyggelsezon AB). Det möjliggörs för bostäder (flerbostadshus) som ligger mer än 25 meter från dikesmitt (bebyggelsezon ABCD).

Vid genomförandet av detaljplanen bör placering av friskluftsintag för bostäder ske högt, cirka 8 meter över marknivå och byggnader bör utrustas med mekanisk till- och frånluftsstopp på ventilationssystem. Utrymning från byggnader inom planområdet bör ske i riktning bort från transportleden för farligt gods. Särskilda skyddsåtgärder och andra tekniska lösningar regleras i bygglovsskedet.

### Buller

#### Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Enligt övergripande kartläggning riskerar delar av planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Inför den första

granskningen togs en ny bullerutredning fram 2023 och inför den förnyade granskningen togs ett kompletterande PM fram 2025.

Bullerutredningen och kompletterande PM visar att vid full utbyggnad av detaljplanen kan bostäder planeras så att riktvärden enligt Trafikbullerförordningen klaras vid samtliga nya bostäder om vissa åtgärder vidtas.

### Förändringar och konsekvenser

Med hjälp av planlösning där minst hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida mot gård, alternativt mindre lägenheter där ljudnivån blir 60-65 dBA, klaras samtliga riktvärden. Gemensam uteplats kan placeras på en större del av innergården.

Detaljplanen reglerar skydd mot störningar [m] i enlighet med gällande bullerförordning.

### Geotekniska förhållanden

Enligt äldre översiktlig geologisk kartering (1978) består planområdet av friktionsjord (grus och morän). Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av morän. Enligt kommunal kartering har området växlande infiltrationsförhållanden.



Figur 18. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet består av morän. Källa: SGU.

### Förändringar och konsekvenser

Det bedöms inte finnas behov av en mer detaljerad geoteknisk undersökning. De geotekniska förutsättningarna kan eventuellt behövas utredas i bygglovsskedet.

### **Förorenad mark**

Inom fastigheten Glimmern 2 har det bedrivits läkemedelsproduktion, om-tappning av halogenerade lösningsmedel och demontering av elektronikskrot. Den läkemedelsproduktion som funnits på fastigheten har varit väldigt begränsad och bedöms inte gett upphov till förorening av mark eller grundvatten. All verksamhet bedrevs inomhus. Verksamheten med ”om-tappning av halogenerade lösningsmedel” tömde kylskåp på freoner (gas som används som kylmedia) och bedöms inte gett upphov till förorening av mark- eller grundvatten. Det har även förekommit en begränsad demontering inomhus av enklare elektronikskrot på fastigheten. Inte heller den verksamheten bedöms gett upphov till förorening i mark eller grundvatten.

De byggnader som finns på fastigheten är uppförda runt 1990. Därför bedöms inte heller PCB från fogmassa vara ett problem.

### **Förändringar och konsekvenser**

Kommunen gör bedömningen att det inte finns behov av miljötekniska markundersökningar tas fram. Inga förändringar eller konsekvenser.

### **Radon**

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

Övergripande radonkartering för kommunen visar inte på risk för markradon inom planområdet. Det finns fyllnadsmassor inom planområdet men kommunen har gjort bedömningen att det inte finns behov av miljötekniska markundersökningar.

### **Förändringar och konsekvenser**

Inga förändringar eller konsekvenser.

### **Risk för skred**

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

### **Förändringar och konsekvenser**

Inga förändringar eller konsekvenser.

## Risk för översvämning

Området ligger upphöjt jämfört med omgivningen och är därför skyddat från påverkan vid skyfall (100-års regn). Svackor inom planområdet behöver inte höjdsättas.

## Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

## 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.

Idag är större delen av planområdet hårdgjord med snabba dagvattenflöden. Med ny bebyggelse med innergård som friyta bedöms andelen genomsläpplig mark inte minska.

Dagvatten leds till Umeälven. Planförslaget bedöms inte ha en betydande påverkan på recipienten.

## Förändringar och konsekvenser

Höjdsättning och hantering av dagvatten inom fastigheten regleras vid bygglov. Dagvatten behöver inte hanteras i planen då markanvändningen förändras marginellt och kapaciteten är god i dagvattennätet.

## Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöröjningen (privat och kommunal snöhantering). På kommunens fastighet (del av Sofiehem 2:4) plogas det ner snö från Glimmervägen i befintligt dike på båda sidor Glimmervägen. Kommunens använder inte resterande kommunal mark för snöupplag.

## Förändringar och konsekvenser

Snöhanteringen ska ske inom den egna fastigheten. Den snö som inte ryms inom egen fastighet kan fraktas bort, den kostnaden står fastighetsägaren för.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på



hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

### **Luft**

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) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande kommer inte att försämra ventilationen eller medföra luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas eller att föroreningshalterna ökar.

### **Vatten**

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

Den samlade bedömning är att planförslaget inte kommer att ha en betydande påverkan på vattenförekomsten Umeälven.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman.

### **Förändringar och konsekvenser**

Befintliga ledningar säkras genom reglering av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] inom kvartersmarken i planområdets västra del.

### **Avfall**

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

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

### **Förändringar och konsekvenser**

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas antingen avfallsutrymme i bottenvåning alternativt separat byggnad på kvartersmarken.

### **EI**

Det finns inget behov av en ny nätstation inom planområdet. Umeå energi räknar med att kunna ansluta den tillkommande bebyggelsen till befintligt nät i området. Det finns befintliga ledningar inom planområdet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Befintliga ledningar säkras genom reglering av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] inom kvartersmarken i planområdets västra del.

### **Mast**

En mast och bod finns inom planområdet idag. Mast och bod tillhör Telia.

### **Förändringar och konsekvenser**

Mast och bod behöver flyttas vid detaljplanens genomförande. Kommunen samordnar flytten med Telia, men flytten bekostas av exploatören.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

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

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

### **Huvudman för vatten och avlopp**

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

### **Genomförandetid**

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

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

## **Avtal**

### **Exploateringsavtal**

Umeå kommun avser teckna ett exploateringsavtal med exploatören. Ett exploateringsavtal syftar till att reglera genomförandet av en detaljplan. Avtalet kan omfatta åtgärder både inom och utanför planområdet som är nödvändiga för planens genomförande. Exploateringsavtalet ska beslutas politiskt innan detaljplanen kan antas.

För att genomföra detaljplanen krävs att Glimmervägen kompletteras med en gångbana då bostadsbebyggelse planeras inom området. En befintlig mast med tillhörande bod måste också flyttas. Kostnads- och ansvarsfördelning gällande åtgärderna regleras i exploateringsavtalet. För dessa åtgärder ska även erforderlig säkerhet ställas till kommunen. Kommunen ska erhålla säkerheten innan detaljplanen antas.

Detaljplanen medför fastighetsrättsliga åtgärder då markreglering ska ske mellan Glimmern 2 och Sofiehem 2:4. I exploateringsavtalet regleras villkor för detta samt att erforderliga lantmåteriförrättningar bekostas av exploatören. Exploateringsavtalet reglerar även hantering och kostnadsansvar av befintliga och nya ledningar inom området.

### **Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal har skrivits med Nordiska centrumhus sydöst AB, ägare av fastighet Glimmern 2.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Planen medför att delar av den stora gatu- och exploateringsfastigheten Sofiehem 2:4 behöver övergå till Glimmern 2 eller annan fastighet. Om fastighetsägaren väljer att nyttja byggrätter för bostäder innebär att dessa borde skiljas genom avstyckning från övriga delar inom planområdet. Viss 3D-fastighetsbildning kan vara möjlig för att uppnå en mer ändamålsenlig förvaltning. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen

har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
Glimmern 2	Del av Sofiehem 2:4 överförs till Glimmern 2 (kvartersmark).
Sofiehem 2:4	Del av fastigheten (kvartersmark) bör övergå till Glimmern 2 alternativt avstyckas till egen fastighet med vissa regleringar med Glimmern 2.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är en rättighet som gäller för flera fastigheter att skapa, nyttja och förvalta en anläggning. Ofta har fler fastigheter ett gemensamt behov av till exempel tillfartsvägar eller avloppsanläggningar som kräver en ordnad förvaltning. Gemensamhetsanläggningar bildas genom beslut av lantmätare i en lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen och redovisas i fastighetsregistret med text och karta. Ofta bildas en samfällighetsförening för en mer ordnad förvaltning.

Detaljplanen omfattar ingen befintlig gemensamhetsanläggning. Vid fastighetsbildning av två eller fler fastigheter kan behov av gemensamhetsanläggning uppkomma för till exempel in- och utfart, parkeringsplatser eller sophantering inom planområdet. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

### **Ledningsrätter**

En ledningsrätt är en rättighet som gäller till förmån för en ledningshavare/fastighet och belastar ofta flera fastigheter. Ledningsrätt bildas endast för allmänna ledningar som till exempel större vattenledningar eller fjärrvärmeledning. Ledningsrätt bildas genom beslut av lantmätare i en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen och redovisas i fastighetsregistret med text och karta. Ansökan om bildande av ledningsrätt lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Förrättningskostnader bekostas av ledningshavaren.

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Det finns dock kall-, spill- och dagvattenledningar (Vakin) och el-, fiber- och

fjärrvärmeledningar (Umeå energi) inom planområdets västra del (del av Sofiehem 2:4). Dessa ledningar kan ligga kvar i befintligt läge i utpekade u-områden [u].

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om bildandet av ledningsrätt till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

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.

### **Ekonomiska frågor**

Nedan beskrivs de ekonomiska konsekvenserna som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen.

#### **Ekonomiska konsekvenser för exploitören**

Exploitören står för alla kostnader som berör exploateringen.

Exempel på kostnader som belastar exploitören:

- Anläggande av gångbana
- Flytt av mast med tillhörande bod
- Eventuell ledningsflytt
- Fastighetsbildningsåtgärder

#### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Umeå kommun får en intäkt vid försäljning av kvartersmark.

#### **Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda**

Eventuella nybildning av ledningsrätter bekostas av ledningshavaren. Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och fjärrvärmenätet. Avledningen av dagvatten från fastigheten till förbindelsepunkt bekostas av exploitören.

**MEDVERKANDE**

Detaljplanering  
Mark och exploatering  
Gator och parker  
Vakin

**KÄLLOR**

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges  
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges  
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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