

**Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 m.fl.
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Samrådshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2023/00624
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 341 2016-11-17	Detaljplan påbörjad: 2023-04-17	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.



Standardförfarande

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.

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

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata	1
Planens huvuddrag	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag	2
Upplysningar	3
Samrådskrets	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	4
Kommunala ställningstaganden	4
Riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer	7
Andra särskilda områdesskydd.....	10
Undersökning av miljöpåverkan	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Mark- och vattenförhållanden	12
Kulturmiljö	21
Bebyggelseområden	23
Social miljö.....	26
Kommunikationer	30
Hälsa och säkerhet.....	36
Teknisk försörjning	42
Genomförandefrågor	47
Organisatoriska frågor	47
Fastighetsrättsliga frågor.....	48
Tekniska frågor	50
Ekonomiska frågor	50
Medverkande	50
Källor.....	51
Bilaga	52
Planbestämmelser med lagstöd	52

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" under berörd rubrik.

Planens syfte

Syftet med planen är att inom området möjliggöra för en förtätning med bostäder med inslag av centrumverksamhet. Vidare är syftet att stärka den nod av centrum och handel som planområdet utgör en del av. Vidare är syftet att säkerställa kvalitativ friyta genom att tillkommande bilparkeringslägen läggs under mark med undantag för del av förgårdsmark mot Östra Kyrkogatan. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till den färgskala som råder längs Östra Kyrkogatan i planområdets direkta närhet.

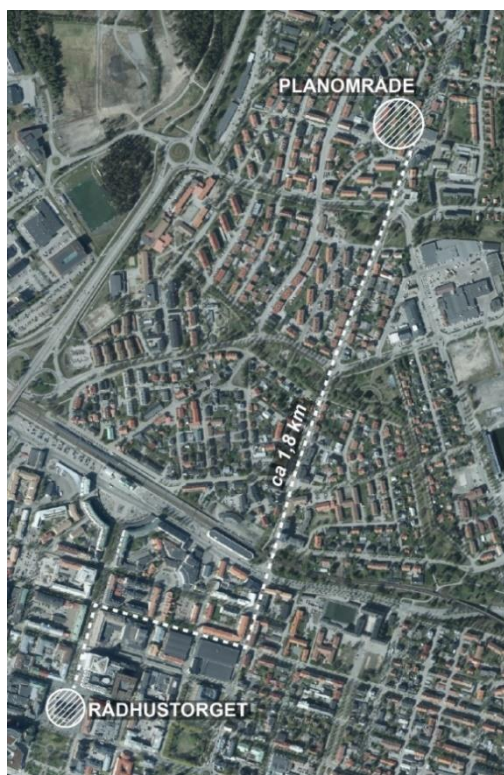
Plandata

Stadsdel: Haga/Sandbacka

Planområdets area: cirka 6 600 m²

Avstånd till Rådhusstorget: 1,8 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Planområdets läge i förhållande till Umeå centrum.

Planens huvuddrag

Området är beläget centralt i Umeå. Detaljplanen möjliggör för en förtätad stadskärna och att det bildas en tydlig nod i samspel med den högre byggnaden på motsatt sida Östra Kyrkogatan. Tillsammans med befintliga verksamheter på östra sidan av Östra Kyrkogatan kan mer liv och rörelse skapas, detta i enlighet med ambitionerna i den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna.

Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus längs Östra Kyrkogatan. På innergården, centralt i planområdet möjliggör detaljplanen för flerbostadshus och/eller radhus. Mot Krokvägen bekräftar detaljplanen de befintliga flerbostadshusen. Totalt ger detaljplanen möjlighet att bygga cirka 120 nya bostäder inom planområdet.

Byggnadernas höjder kommer att variera mellan cirka tre och nio våningar ovan mark. Centrumverksamhet kommer tillåtas i hela markplan ut mot Östra Kyrkogatan, och i en del av markplan kommer endast centrumverksamhet att tillåtas.

Detaljplanens genomförande förutsätter att det anläggs ett underjordiskt garage. Detta minimerar markparkeringarna och ger förutsättningar för tillräcklig friyta inom planområdet för de boende.

Kvartersmark

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål mot Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Mot Östra Kyrkogatan medges endast centrumverksamhet i del av markplan. I resterande del av markplan mot Östra Kyrkogatan ges möjlighet till såväl bostäder som centrumändamål. Centralt i planområdet möjliggör detaljplanen för bostäder.

Allmän platsmark

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2023
- Grundkarta, februari 2025
- Fastighetsförteckning, februari 2025
- Trafikbullerutredning, Tyréns, april 2024
- PM underlag trafik, Umeå kommun, april 2023
- Skuggstudie, ar.t arkitekter & ingenjörer AB, augusti 2024
- Dagvattenutredning, WSP, oktober 2024

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2023 och "BFS_2021_10_14_Bestämmelsekatalog.xml". Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 2. Samrådsrets visas med vit linje, planområde visas med gul skraffering.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan för området är den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå, antagen 2011¹, och aktualitetsförklarad 2016. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs ett antal strategiska överväganden för Umeås tillväxt. En av de inriktningar som beskrivs är att Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområde. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen. Vidare beskrivs det i den fördjupade översiktsplanen att förtätning ska ske längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

Vidare framgår av den fördjupade översiktsplanen ett antal riktlinjer för bebyggelse. De som bedöms vara relevanta för denna detaljplan är följande:

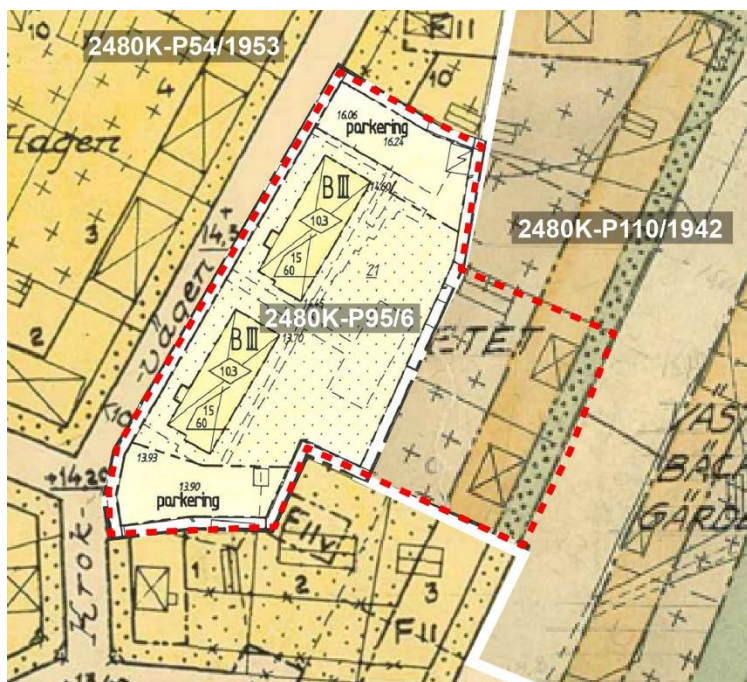
- Inom fem-kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.
- I stadsdelarna ges förutsättningar för en blandad struktur med både bostäder, verksamheter och handel. I trafikerade stråk bör verksamhetslokaler prioriteras i bottenvåningarna.
- Bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt underlättas.
- Stadsrum med stråk som ger förutsättningar för möten och butikslägen ska beaktas i detaljplanearbetet.

Detaljplanen innebär att det ges planmässiga förutsättningar för förtätning i lägen inom femkilometersstaden. Planområdet i direkt anslutning till cykelstråk. Det finns handel och service i direkt anslutning till planområdet. Detaljplanen möjliggör en funktionsblandad användning genom användningen centrum i bottenplan och bostäder i resterande våningsplan. Umeå kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med de riktlinjer som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Umeå.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner, Detaljplan för fastigheten Mulbetet 21 inom stadsdelen Haga i Umeå kommun (2480K-P95/65) och Förslag till stadsplan för Sandbacka-området inom Umeå stad (2480K-P110/1942).

¹ Fördjupning för Umeå. Antagandehandling 2018. Tidigare antagen av kommunfullmäktige 2011.



Figur 3. Planmosaik vid planområdet som visas med röd streckad linje. Gränserna är ungefärliga.

Gällande detaljplan för Mulbetet 21 medger bostäder i tre våningar samt parkering. En stor del av planområdet omfattas av prickmark - *marken får inte bebyggas. Utan hinder får gårdsbyggnader uppföras där så prövas lämpligt på den prickade marken.* Vidare reglerar befintlig detaljplan takformen till att vara mansardtak.

Gällande detaljplan för Mulbetet 4 och 5, Förslag till stadsplan för Sandbacka-området medger bostäder i två våningar, inklusive samlings-salar, garage och lokaler för handel och hantverk. På korsmark får komplementbyggnader uppföras, dock inte som bostad.

Pågående planprocesser

Drygt 200 meter söder om planområdet pågår planläggning för detaljplanerna för *Verkstaden 18 m.fl.* och för *Guldskrinet 1 och del av Stadsliden 2:2*, båda syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter. Ungefär 170 meter nordväst om planområdet planläggs *Vindfället 9* för påbyggnad på befintligt bostadshus och *Ängslyckan 17* för bostäder i form av gårdshus.

Planbesked

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

Byggnadsnämnden beslutade 2016-11-17 § 341 att inleda planläggning för fastigheterna Mulbetet 4 och 21. Sedan planbesked gavs har även Mulbetet 5 inkluderats i planområdet.

Kommunala beslut i övrigt

- *Kollektivtrafikprogram (2021)*. År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004)*. 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 (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.
- *Parkeringsnorm (2024)*. Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- *Dagvattenprogram (2022)*. Umeå kommuns dagvattenprogram slår fast hur dagvattnet ska hanteras i takt med kommunens fortsatta tillväxt, utan att medborgare och omgivande miljö ska påverkas negativt.

Byggnadsordning

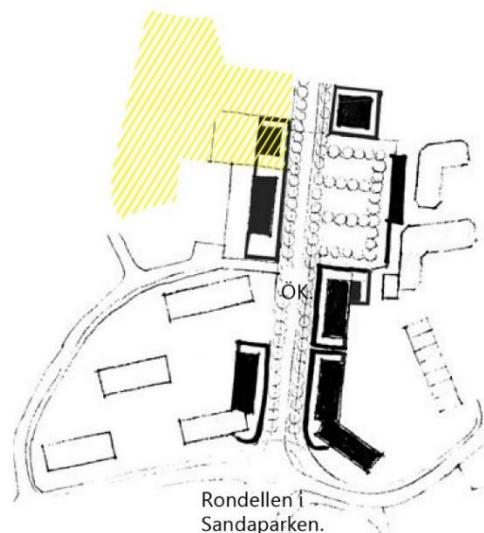
Av den fördjupade översiktsplanen för Umeå, antagen 2011, framgår att byggnadsordningen, framtagen 2004, fungerar som en kulturhistorisk inventering med förhållningssätt för utveckling och bevarande av bebyggelsens karaktär och kulturmiljövärden i de delar som berörs av denna detaljplan. Byggnadsordningen uttrycker inte en avvägning mot andra allmänna eller enskilda intressen, men fungerar och används som ett kunskapsunderlag till de avvägningar som görs i framtagandet av den här detaljplanen.

I byggnadsordningen för Haga-Sandbacka finns gemensamma utgångspunkter för gestaltning. Utgångspunkterna är bland annat att utveckling ska ske i samspel mellan bevarande och förnyelse. Karaktärsskapande bebyggelse ska bevaras, offentliga rum ska stärkas och ny bebyggelse ska ges medveten lokalisering och utformning.

Östra Kyrkogatan ska ägnas särskild omsorg för ökad stadsbildsmässig kvalitet och hög trafiksäkerhet. Gatunätet ska utformas för att undvika genomfartstrafik och det ska vara tryggt och säkert för fotgängare och cyklister att färdas i området. Barns behov av trygga och nära lekplatser samt möjlighet att färdas säkert ska beaktas.

I byggnadsordningen anges ett antal områden för utveckling, varav entrén till Sandbacka är en av dessa (Figur 5). Området föreslås i byggnadsordningen att förstärkas som mötesplats "mitt i byn" genom att bottenvåningen på byggnaderna på ömse sidor av vägen avsätts för butiker och publika lokaler. Ny bebyggelse föreslås i byggnadsordningen ges en skala som stämmer överens med intilliggande flerbostadshus.

Detaljplanen innebär att Östra Kyrkogatan ges ett mer stadsmässigt uttryck. Detaljplanen innebär bebyggelse i en större skala än de befintliga flerbostadshus som refererades till från byggnadsordningen, då den refererar till de hus som fanns i området 2004. Detaljplanen säkerställer att bottenvåningen i det högre huset avsätts för exempelvis butik, restaurang eller publik lokal.



Figur 4 Utdrag från byggnadsordningen över utvecklingsområde "Miljö 2" – skiss på torgbildning.

Figur 5. Utdrag från byggnadsordningen över utvecklingsområde "Miljö 2". Ungefärligt planområde visas i gult.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

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 nockhöjden inom planområdet. Högsta reglerade nockhöjd inom planområdet sätts till 33 meter. Med en sådan reglering för nockhöjden bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

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) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för 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 luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

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

I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

Miljökvalitetsnorm för vatten

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

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

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

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven, både ytvatten- och grundvattenområde. Inom planområdet finns inget vattendrag. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas nedan

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven (Ytvatten)	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter från industri/förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, urban markanvändning och skogsbruk.
Umeälven (grundvatten)	SE708686-171879	God kvantitativ status	God	God kvantitativ status	God	Risk för tri- och terakloretylen från kemtvättar och bilvårdsanläggning
Inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i 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.						

Figur 6. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten (Umeälven) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

MKN för fisk- och musselvatten

Umeälvens mynning till Vännäs (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Miljö kvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen 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. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus och radhus samt mindre del centrumverksamhet. Därmed kan viss trafikökning till planområdet ske vid ett genomförande. Detaljplanen bedöms endast medföra en marginell ökning av buller.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN buller överskrids. Läs mer under rubriken *Hälsa och säkerhet – Buller*.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet omfattas inte av något särskilt områdesskydd. Planområdet gränsar mot Östra Kyrkogatan där det finns en björkallé som omfattas av biotopskyddet i 7 kap. 11 § 1 st. 1 p. miljöbalken. Då denna ligger utanför planområdet är bedömningen att allén inte kommer att påverkas av detaljplanen.

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 (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Vid genomgång av planens miljöpåverkan visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av bedömningen och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan (2023-06-02). Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att särskilt fokus i detaljplanearbetet ska ligga på buller, dagvatten inklusive miljö kvalitetsnormer för vatten samt skuggstudie. Detaljplanen medger större och högre byggnadsvolymer vilket påverkar stadsbilden. Länsstyrelsen önskar att kommunen också utreder detta på ett noggrant sätt.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 15 februari 2024 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

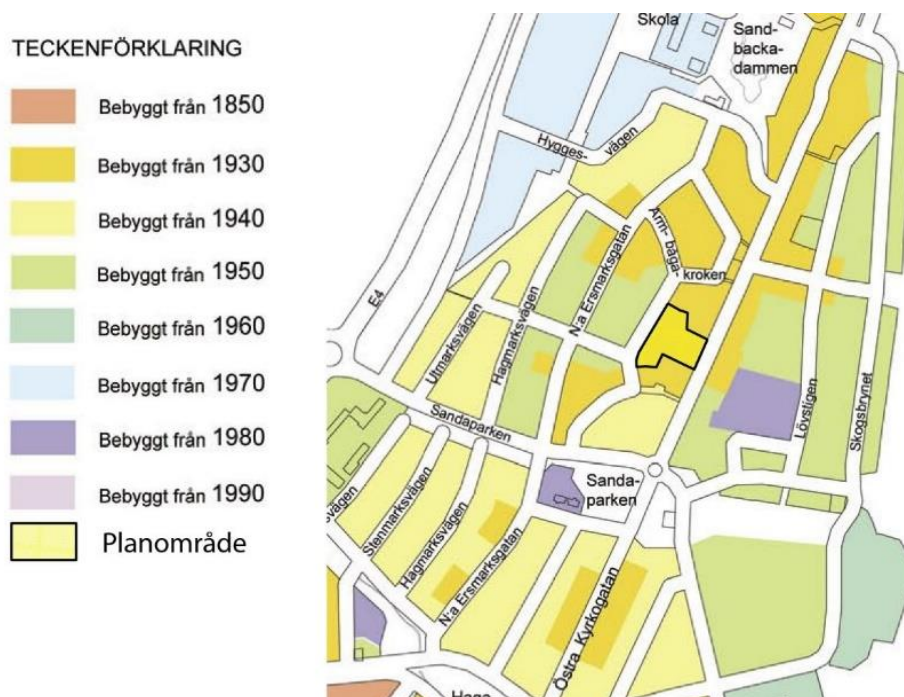
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Områdesbeskrivning från byggnadsordning

Områdets stads- och landskapsbild finns beskriven i byggnadsordning för Haga-Sandbacka. Av byggnadsordningen framgår att Haga-Sandbacka är Umeås första förstad och avgränsas mot järnvägen i söder, I20-området i väster, Björnvägen i norr och Stadsliden i öst. Haga bebyggdes först och sträcker sig till Sandaparken som skiljer Haga och Sandbacka åt. Planområdet ligger på Sandbacka, och avgränsas i öst mot Östra Kyrkogatan och i väst mot Krokvägen. Bebyggelsen på Sandbacka utgörs av flerbostadshus, radhus och friliggande villor. Kommersiell och offentliga verksamheter förekommer i egna lokaler så väl som i bottenplan på bostadshus. Bebyggelsen i och kring planområdet är från 1930-, 40- och 50-talet enligt Byggnadsordningen för Haga/Sandbacka från 2004 (Figur 7). Ny bebyggelse har dock uppkommit efter det.



Figur 7. Byggnadsordning för Haga/Sandbacka. Umeå kommun, 2004.

Byggnader inom planområdet

Byggnaderna inom planområdet på fastigheterna Mulbetet 4 och 5 har vit- och gråmålad stående träpanel och sadeltak i röd plåt respektive svarta betongpannor. Byggnaderna är uppförda i två plan (Figur 8). På fastigheten Mulbetet 4 finns idag en pizzeria i bottenplan.



Figur 8. Byggnaderna på fastigheterna Mulbetet 4 och 5.

På Mulbetet 21 finns två lamellhus i gul puts med rött mansardtak och takkupor. Byggnaderna är i två våningar och en suterrängvåning mot gården. En vindsvåning med lägenheter tillkom under 1990-talet och hisschakt och förråd för hantering av avfall har tillbyggt på fasaden i gulmålad liggande träpanel.



Figur 9. Byggnaderna på fastigheten Mulbetet 21.

Bebyggelse omkring planområdet

Bebyggelsen kring planområdet utgörs huvudsakligen av flerbostadshus i två eller tre våningar, det förekommer även några fristående villor i två plan. Byggnaderna är placerade med långsida mot gata. Fasaderna varierar mellan puts, tegel och stående träpanel i gula eller röda nyanser. Det finns en stor mängd material och kulörer i planområdets direkta närhet. Det de har gemensamt är att de är uppförda i matta material och färger som inte upplevs som glatta eller blanka. Taken är brutna och det förekommer takkupor. I höjd med planområdet på östra sidan Östra Kyrkogatan finns en matvaruaffär i ett plan med fasad i rött tegel och platt tak. Längs Östra Kyrkogatan löper en björkallé på bägge sidor.



Figur 10. Östra Kyrkogatan med björkallé samt bebyggelse i planområdets närområde (bild: Google maps)



Figur 11. Byggnaderna på östra sidan Östra Kyrkogatan på fastigheten Västra Bäckgärdet 56.

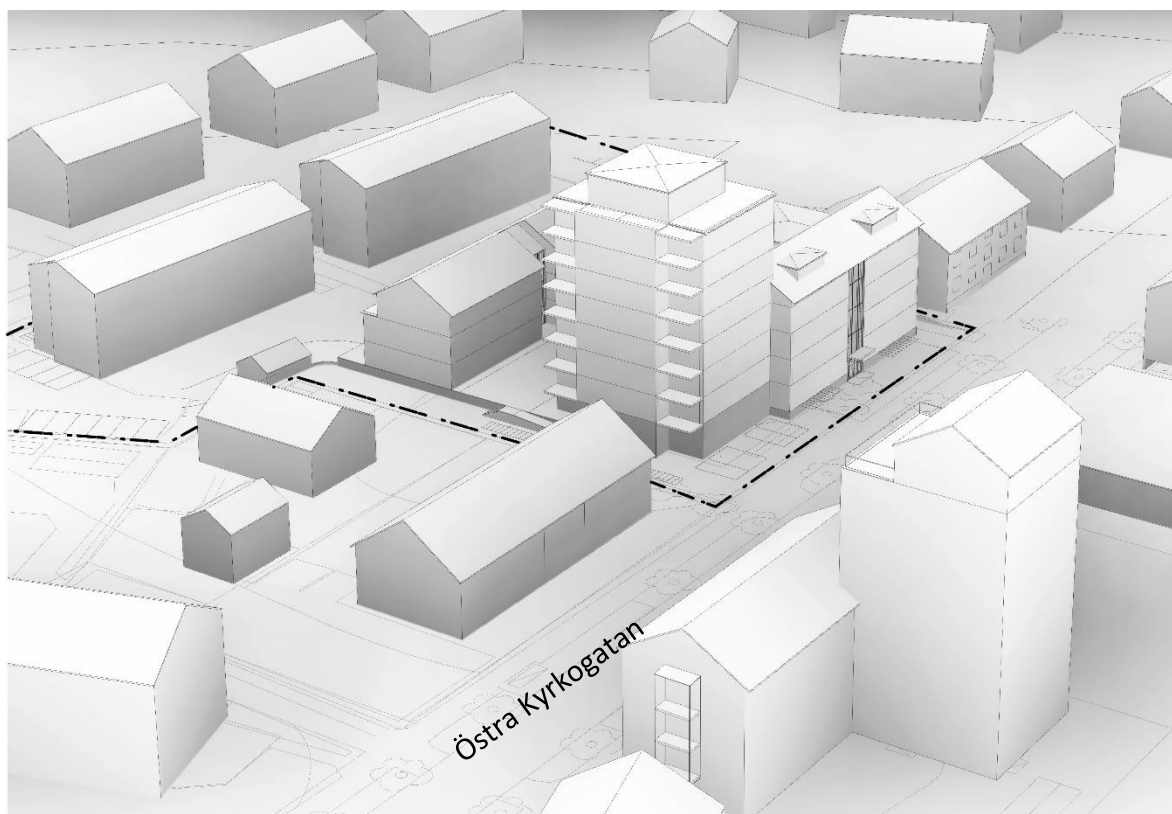
På östra sidan Östra Kyrkogatan finns nyare bebyggelse i form av två byggnadskroppar med olika gestaltningsuttryck och volymer (Figur 11). Närmast vägen är byggnaden uppförd i fyra våningar och röd tegelfasad med grå sockelvåning. En bit in från gatan är byggnaden nio våningar med ljust tegel och mörkgrå vertikal kontrastdel. Sockelvåning är grå även på de delar av byggnaden som har nio våningar. Parkering sker i underjordiskt garage.

Förändringar och konsekvenser

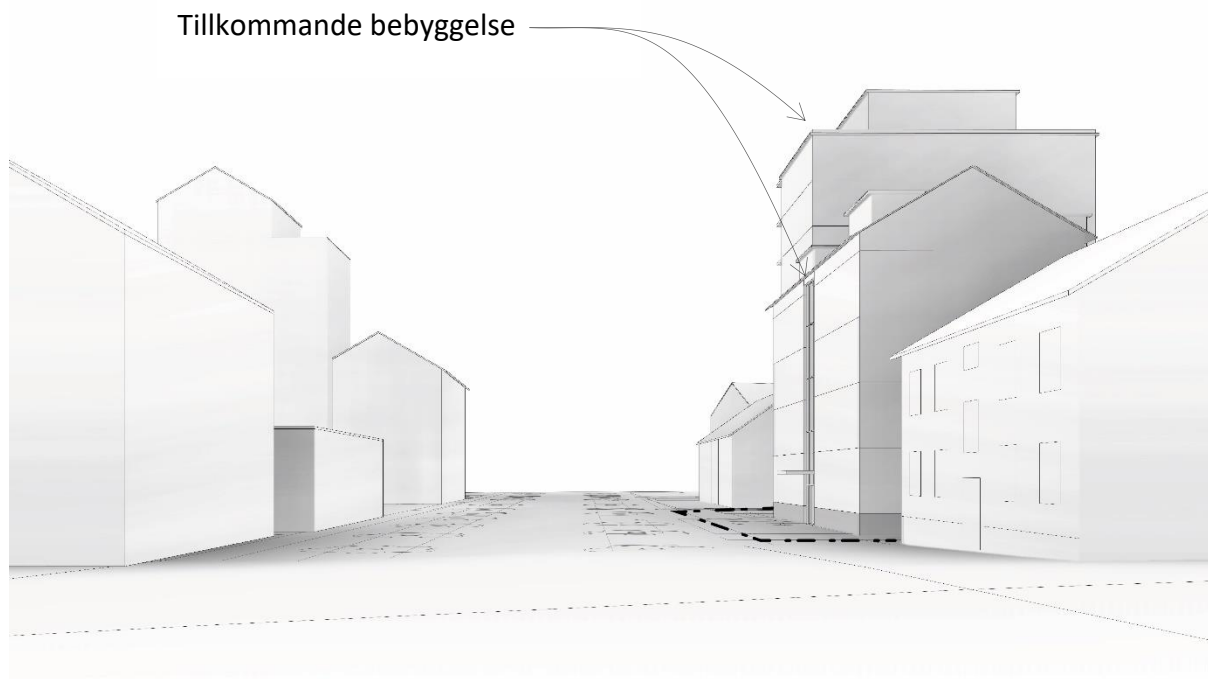


Figur 12. Illustrationsplan som visar befintlig och tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör en förtätning med flerbostadshus och radhus. Detaljplanen möjliggör för en sammanhängande byggnad mot Östra Kyrkogatan vilken avses delas upp i två olika volymer. Den större volymen medger en högsta nockhöjd på 33 meter [**h₅**] och att den översta våningen ska ha ett indrag på minst 4 meter från underliggande fasadliv [**f₃**]. Genom dessa planbestämmelser möjliggörs att del av byggnaden ut mot Östra Kyrkogatan uppförs i upp till nio våningar, varav översta våningen blir en indragen våning. Hela byggnadskroppen längs Östra Kyrkogatan ges en bestämmelse om att balkonger inte får kraga ut mer än 10 cm från fasaden [**f₈**]. Utkragande balkonger är ett inslag som endast i undantagsfall förekommer mot Östra Kyrkogatan, och bedöms förändra karaktären på ett negativt sätt genom att skapa ett trängre gaturum som i övrigt inte är förekommande längs gatan.



Figur 13. Volymvy som visar ett exempel på hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till omkringliggande hus. Planområdesgränsen är ungefärlig. Planområdesgräns i plankartan gäller.



Figur 14. Volymvyn som visar ett exempel på hur tillkommande bebyggelse förhåller sig till omkringliggande hus. Volymvyn är tagen från Östra Kyrkogatan med tillkommande bebyggelse till höger i bild. Planområdesgränsen är ungefärlig. Planområdesgräns i plankartan gäller.

I den sida som vetter mot Östra Kyrkogatan avses den högre byggnadskroppen ha någon form av centrum användning om minst 120 m² på markplan som vetter mot Östra Kyrkogatan [**s**₁]. I syfte att markera platsens funktion som centrumbildande även arkitektoniskt införs en bestämmelse om att sockelvåningen ska vara tydligt kontrasterande mot resten av våningsplanens fasader [**f**₅], vilket syftar till att ge en byggnad som har en tydligt markerad bottenvåning och markerad centrumfunktion. En sådan kontrast kan uppnås exempelvis genom en kontrasterande kulör, material eller annat arkitektonisk grepp som skapar en markerad sockelvåning. Vidare regleras att det ska finnas entréer ut mot Östra Kyrkogatan [**b**₁]. Entréer ger ett levande gaturum och en karaktär av framsida. Flertalet av bestämmelserna införs i syfte att tillkommande bebyggelse ska bidra till ett levande gaturum längs Östra Kyrkogatan som tillsammans med centrumfunktionerna på andra sidan Östra Kyrkogatan kan bilda en mötesplats och ett vitalt centrum samt ett riktmärke i stadsbilden.

Den mindre byggnadsvolymer mot Östra Kyrkogatan ges en högsta nockhöjd på 17 meter [**h**₄], vilket motsvarar cirka fyra till fem våningar. Sockelvåningen regleras till att innehålla minst 50 % trämaterial [**f**₄], där fönster inte ingår i beräkningen. Detta ger en sockelvåning som till sitt yttre kommer att bestå av en betydande del trämaterial. Detta i syfte att samspela med träbyggnaderna i planområdets närhet längs Östra Kyrkogatan. Vidare införs här en bestämmelse om att huset ska ha en takvinkel på mellan 25 [**o**₃] och 35 [**o**₄] grader för tak som vetter mot Östra Kyrkogatan. Detta i syfte att finna ett samspel mellan äldre och tillkommande byggnader längs Östra Kyrkogatan. Den tilltänkta bebyggelsen vid Östra

Kyrkogatan avses samspela med de högre husen på andra sidan om Östra Kyrkogatan. Utöver bestämmelser gällande nockhöjd och utförande av sockelvåning, säkerställs detta i planen med bestämmelser om att byggnader ska utföras i matta material [f₇]. Utveckla här och hänvisa till planområdets direkta närhet. Beskriv att det där finns flertalet olika matta material och uttryck, och att det de har gemensamt är att det inte ha någon hög glans. och att den mindre byggnadens fasad ska kontrastera den större ovan sockelvåning [f₆].

Centralt inom planområdet möjliggörs för bebyggelse i form av flerbostadshus och/eller radhus med cirka sju enheter. Denna bebyggelse ges en maximal nockhöjd på 13 meter [h₂]. Syftet med höjdregeringen är att begränsa skuggning och insyn till befintliga hus och utemiljöer på Mulbetet 21 och övriga angränsande fastigheter till planområdet, samt att begränsa skuggningen av nya utemiljöer öster om radhusen. Bestämmelsen syftar också till att följa den bebyggelsestruktur som finns i stadsdelen där gårdsbebyggelsen är lägre och enklare. Vidare införs bestämmelse om att takvinklarna ska vara mellan 25 [o₁] och 35 grader [o₂], och att taktypen ska vara sadeltak [f₂]. Detta ger förutsättningar att skapa en volym som samspelar med bebyggelsen i närområdet.

Den befintliga bebyggelsen på Mulbetet 21 regleras med en högsta nockhöjd om 14 meter [h₃] och att tak ska vara mansardtak [f₁]. Detta för att bevara den prägel som bebyggelsen har idag.

Grönstruktur och rekreation

Umeå stad omges av natur med gröna stråk genom staden som kopplar samman parker och grönområden (Figur 15). Ungefär 300 meter öster om planområdet finns Stadsliden/Gammliaaskogen som är ett välbesökt rekreativt område med bland annat skidspår, skidbacke, stigar och utegym. Ungefär 200 meter söder om planområdet finns Sandaparken som delar Haga och Sandbacka, och cirka 300 meter norr om planområdet ligger Sandbackadammen. Sandaparken är en del av ett grönt stråk mellan Stadsliden och I20-området. Sandaparken är en öppen grön yta intill förskolan Sanda. Sandbackadammen ligger cirka 400 meter norr om planområdet och är delvis öppen, delvis skogsbeklädd park med en damm. Intill ligger Tallkottens förskola och Sandalidens skola (F-3) med lekplats och fotbollsplan.



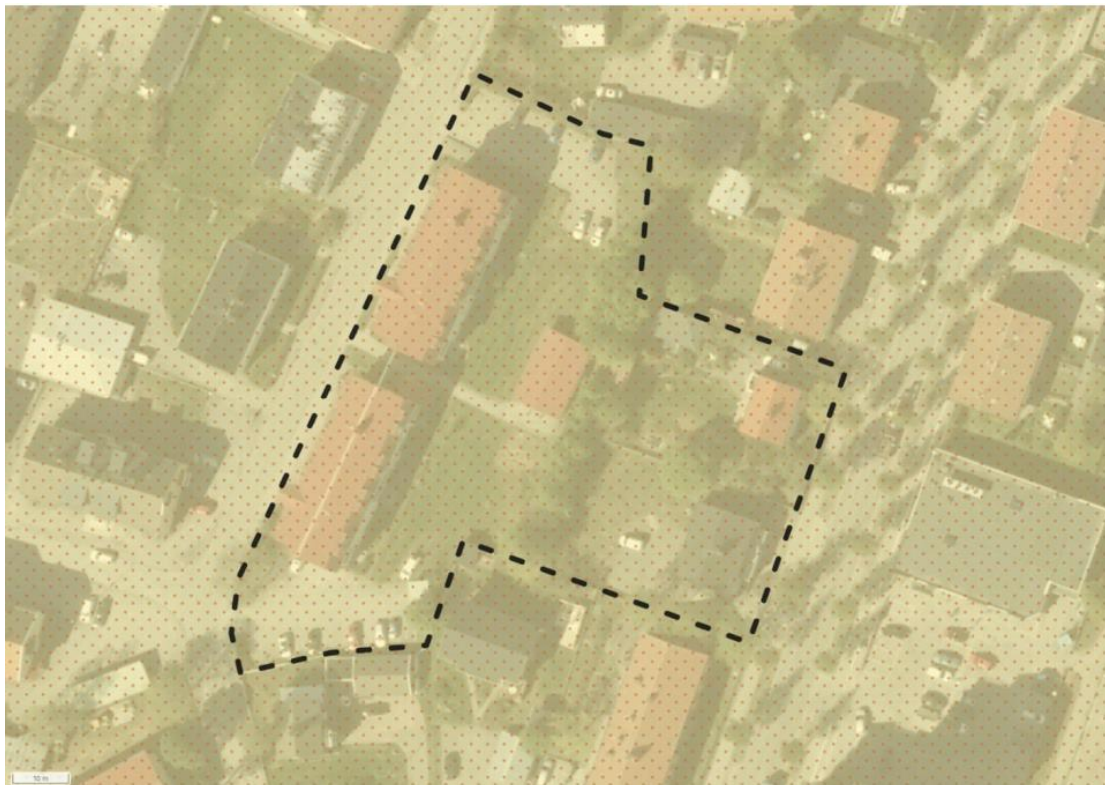
Figur 15. Utdrag ur översiktsplanen över grönstrukturen i Umeå.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medger en större byggrätt vilket minskar grönytan inom fastigheterna och påverkar friytan. Den övergripande grönstrukturen eller tillgången till rekreation ur ett allmänt sammanhang bedöms dock inte förändras av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Institut) jordartskarta utgörs jordarterna inom planområdet av ett grundlager av lera-silt med ett tunt eller osammanhängande ytlager av postglacial sand-grus. SGU:s kartering utgår från hur ytjordarten har karterats (i detta fall lera-silt) men tar inte hänsyn till specifika platsförhållanden vilket betyder att lokala variationer kan finnas i jordlagren. Det har inte genomförts en detaljerad geoteknisk utredning för planområdet tidigare.



Figur 16. SGU jordartskarta visar på ett grundlager av lera-silt och ett tunt osammanhängande ytlager av postglacial sand-grus (SGU, 2024a). Planområdet är markerat med svart streckad linje. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

Förändringar och konsekvenser

Det har inte genomförts någon geoteknisk undersökning under planarbetet då det inte bedöms vara nödvändigt utifrån vad SGU:s kartmaterial redovisar.

Förorenad mark

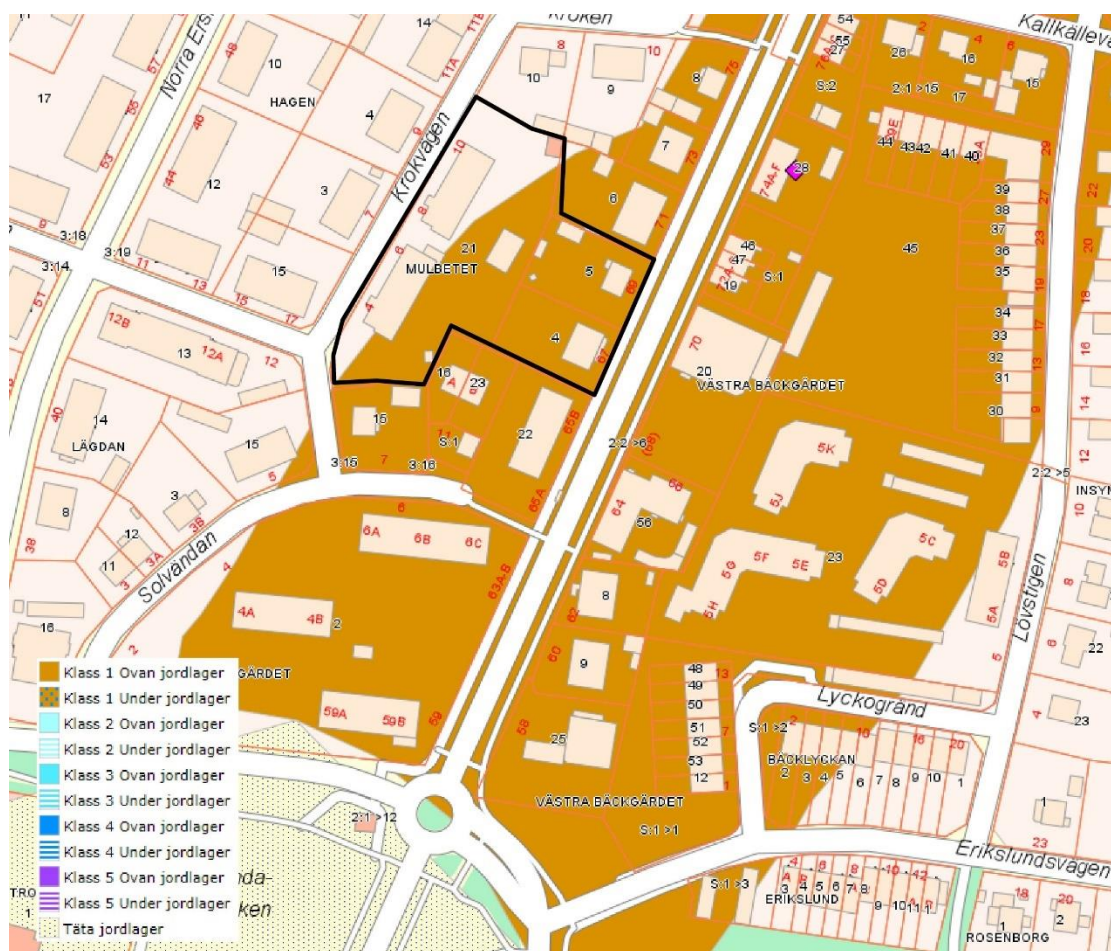
Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Med hjälp av kartverktyget EBH-stödet (Länsstyrelsen, 2024) har potentiellt förorenad mark undersökts. Ingen förorenad mark identifieras i direkt anslutning till området.

Förändringar och konsekvenser

Någon sanering eller annan åtgärd bedöms inte vara nödvändig då det inte finns någon misstanke om föroreningar inom planområdet. Påträffas föroreningar ska tillsynsmyndighet kontaktas.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst med låg eller ingen tillrinning i ovan jordlager (Figur 17). Berggrunden har god kapacitet, mellan 2000–6000 l/timme.



Figur 17. Grundvatten i jordlager. Källa: Umeå kommun.

Planområdet ingår inte i ett vattenskyddsområde och det finns inga vattenskyddsområden i närheten enligt kartverket på Naturvårdsverket (Naturvårdsverket, 2024).

Förändringar och konsekvenser

Vid ett genomförande av planen ska ett underjordiskt garage anläggas för att förse tillkommande bostäder med parkeringsplatser. Eftersom stora delar av den nya exploateringen ska anläggas med källarplan menar den dagvattenutredning (WSP, 2024) som genomförts att det kan finnas behov av att undersöka och mäta grundvattennivåer och markförhållanden innan grundläggning. Att anlägga parkeringsgarage under befintlig marknivå skulle kunna orsaka bortledning av grundvatten, vilket kan leda till att verksamheten är tillståndspliktig enligt 9 kap. miljöbalken (beroende på befintliga grundvattennivåer). Inom Mulbetet 21 är båda de befintliga husen försedda med källarplan och det lilla gårdshuset inom Mulbetet 5 har också källare vilket tyder på att risken för bortledning av grundvatten är låg.

Kulturmiljö

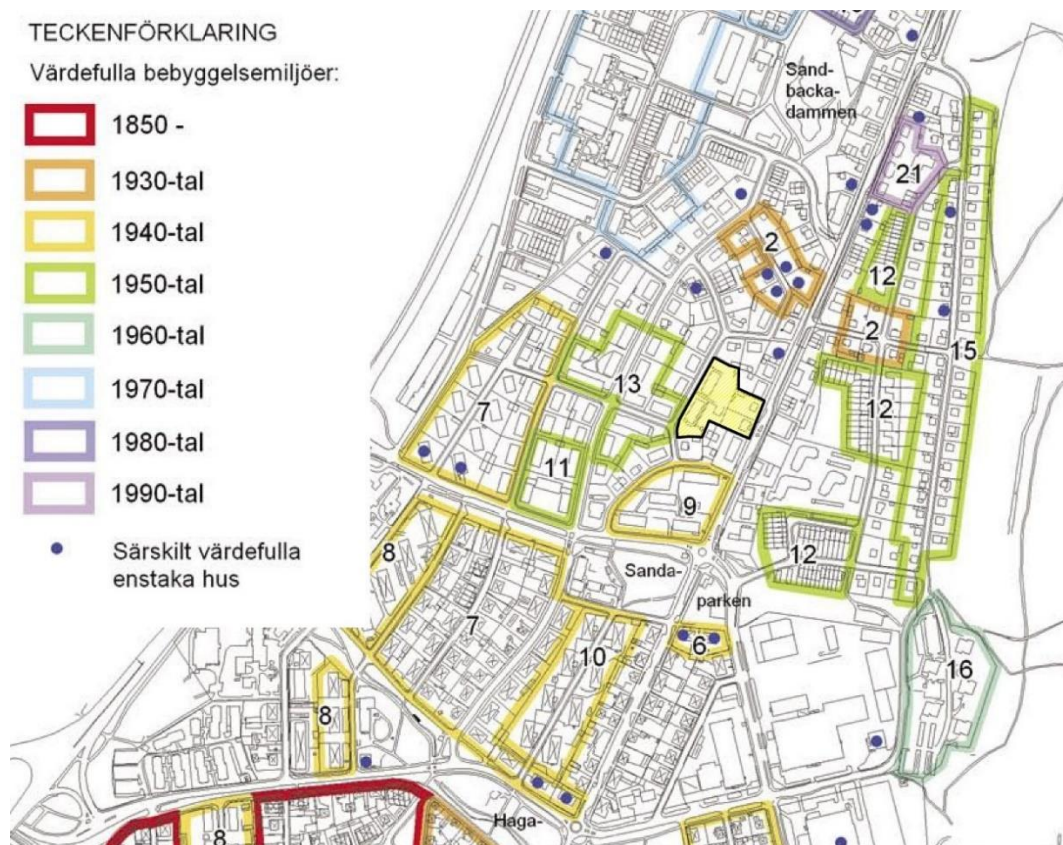
Det finns ingen utpekad värdefull kulturmiljö inom planområdet. Byggnaden på fastigheten Mulbetet 8 utpekas som ett särskilt värdefullt hus i byggnadsordningen för Haga/Sandbacka

(Figur 18). Byggnaden är ett så kallat egnahem från Sandakoloniens tid och utgör ett landmärke vid Östra Kyrkogatan. Byggnaden är från 1930-talet.



Figur 18. Fastigheten Mulbetet 8, vit linje, i förhållande till planområdet som visas i gult.

Söder om planområdet, i kvarteret Montellsgärdet (nummer nio i Figur 19), finns lamellhus från 1946–1948 som pekas ut som en värdefull bebyggelsemiljö i byggnadsordningen. Även väster om planområdet, vid Vretgatan och Norra Ersmarksgatan, finns värdefull bebyggelsemiljö (nummer 13 i Figur 19). Bebyggelsen här är från 1950-talet och utgörs av större flerbostadshus i tre våningar med spritputsade fasader, slätputsade knutband och fönsterfattningar samt tvåluftsfönster med mittpost. I byggnadsordningen preciseras de förhållningssätt som ska tillämpas vid renoveringar och ändring av byggnaderna.



Figur 19. Värdefulla bebyggelsemiljöer vid planområdet som visas i svart och gult. Källa: Byggnadsordning för Haga-Sandbacka.

Förändringar och konsekvenser

Ingen utpekad kulturmiljö kommer att försvinna till följd av planförslaget. Den nya bebyggelsens volym och gestaltning kommer framför allt att samspela med den höga byggnad som finns på andra sidan Östra Kyrkogatan. Tillsammans kommer de att utgöra en ny årsring i stadsbilden och kontrastera den befintliga äldre bebyggelsen. På så vis kommer det vara möjligt att fortsatt avläsa bebyggelseutvecklingen inom Haga/Sandbacka, på samma sätt som i den befintliga bebyggelsen där årtionde för årtionde får sin plats i stadsbilden.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). 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.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag fyra lägenhetshus. På fastigheten Mulbetet 21 finns två lamellhus i två våningar med inredd vind och suterrängvåning. Byggnaderna på fastigheterna Mulbetet 4 och 5 utgörs av trähus i två våningar. Omkring planområdet finns huvudsakligen

flerbostadshus i två till tre våningar, men även villor och radhus. Öster om Östra Kyrkogatan finns flerbostadshus i fyra till nio våningar.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för radhus och flerbostadshus i fem till nio våningar. Det tänkta punkthuset på upp till nio våningar beräknas inrymma 58 bostäder, samma antal som det tänkta flerbostadshuset intill på upp till fem våningar. Tillsammans med radhusen möjliggör planen för cirka 120 bostäder, vilket är en betydande ökning av antalet bostäder inom fastigheterna Mulbetet 4 och 5.

Verksamheter och andra anläggningar

Bebyggelsen inom Haga och Sandbacka utgörs huvudsakligen av bostäder och serviceverksamheter som skolor, restauranger och butiker. Ungefär 300 meter sydost om planområdet finns däckverkstad och drivmedelsförsäljning.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter, dels genom användningen [C] – Centrum i hela markplan mot Östra Kyrkogatan, dels genom att reglera en del av markplan att endast användas för centrumverksamheter [s₁]. Tillsammans med utformningsbestämmelser för sockelvåning avser planen skapa goda möjligheter till centrumverksamhet tillsammans med andra verksamheter och service i området.

Service

Serviceverksamheter finns inom och i anslutning till planområdet. På fastigheten Mulbetet 4 finns restaurang i bottenplan på cirka 120 m² enligt givet bygglov. På motsatt sida Östra Kyrkogatan finns livsmedelsbutik och gym. På Haga och Sandbacka finns förskolor, skolor, restauranger, bränslestation och butiker. I gällande detaljplan är markanvändningen bostäder där byggnadsnämnden kan medge samlingslokaler, garage samt lokaler för handel och hanterverk.

Förändringar och konsekvenser

Byggnaderna på fastigheten Mulbetet 4 och 5 avses att ersättas med flervåningshus. I detaljplanen skapas planmässiga förutsättningar för centrumverksamhet inom planområdet i markplan på planerade byggnader mot Östra Kyrkogatan. Detta regleras genom centrumanvändning [C] som begränsas till att endast tillåtas i källarvåning och i markplan [s₂]. Det planerade högre huset mot Östra Kyrkogatan ges även en tvingande bestämmelse som innebär att minst 120 m² av markplan ska ha en centrumfunktion som vetter mot Östra Kyrkogatan [s₁].

Genom att utöka förutsättningarna för inrättande av serviceverksamheter inom planområdet skapas förutsättningar för att verksamheter inom och utanför planområdet kan dra nytta av närheten till varandras attraktionskraft och gemensamt skapa liv och rörelse i området.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i och kring planområdet är huvudsakligen från 1930-, 1940- och 1950-talen. De består av lamellhus, egnahem och mindre lägenhetshus i trä med fasader som varierar mellan puts, trä och tegel i olika, ofta ljusa, kulörer. Även skivmaterial förekommer på olika platser i området, exempelvis längs Krokvägen där bebyggelsen huvudsakligen är i två våningar med inredd vind och sadel- eller mansardtak. Öster om Östra Kyrkogatan finns ett hus från 2010-talet med fyra respektive nio våningar. Fyravåningshuset har en markerad sockel med en i övrigt rödputsad tegelfasad, och nio våningshuset har en markerad sockel där resten av husets fasad huvudsakligen har ljust tegel. Vidare finns här en butiklokal i ett plan samt en tillhörande parkeringsyta för cirka 28 bilar, som skapar en för området, större öppen yta.

Förändringar och konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen längs med Östra Kyrkogatan kommer att uppföras huvudsakligen i samma byggnadslinje som den befintliga bebyggelsen, vilket skapar en enhetlighet i området. Avståndet till Östra Kyrkogatan regleras med prickmark. Utrymmet mellan Östra Kyrkogatan och bebyggelse ska i första hand användas som parkering till centrumfunktionerna, men här kan även andra funktioner så som komplement till centrumfunktioner i form av uteservering eller motsvarande inrymmas.

Detaljplanen möjliggör att husen på Mulbetet 4 och 5 ersätts med nya flerbostadshus. Den föreslagna bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan ges en större skala än bebyggelsen från 1930-, 1940- och 1950-talen, och samspelar snarare med den högre bebyggelsen från 2010-talet på östra sidan Östra Kyrkogatan.

På del av ny bebyggelse längs Östra Kyrkogatan möjliggörs en nockhöjd på 17 meter **[h₄]**, vilket motsvarar upp till fem våningar. Bebyggelsen ges här en bestämmelse om att takvinkel på taksida som vetter mot Östra Kyrkogatan ska vara mellan 25 **[o₃]** och 35 grader **[o₄]**. Detta i syfte att den fasad som vetter mot Östra Kyrkogatan ska ha en takform som samspelar med de strukturer som återfinns längs Östra Kyrkogatan. Vidare införs bestämmelse som reglerar att Sockelvåningens fasad ska innehålla minst 50 % trämaterial **[f₄]**. Detta ger en sockelvåning som till sitt yttre kommer att bestå av en betydande del trämaterial, i syfte att samspela med träbyggnaderna i planområdets närhet längs Östra Kyrkogatan.

Den tillkommande högre bebyggelsen inom planområdet får liknande höjd som det befintliga punkthuset på motstående sida Östra Kyrkogatan med en nockhöjd på 33 meter **[h₅]**. Den tillkommande bebyggelsen längs Östra Kyrkogatan avses uppföras som volymmässigt två tydligt åtskilda byggnadskroppar ovan sockelvåningen. Detta i syfte att dra ner den upplevda skalan ut mot Östra Kyrkogatan. Detta regleras genom **[f₆]** som reglerar att den mindre byggnadskroppens fasad ska kontrastera övriga byggnader som vetter ut mot Östra Kyrkogatan inom användningsområdet. För att få en markerad och tydlig sockelvåning införs bestämmelsen **[f₅]** för samtliga byggnader i anslutning till Östra Kyrkogatan. Detta för att tydliggöra de centrumfunktioner som planen syftar att stärka. Även entré ska finnas mot Östra Kyrkogatan för att hålla gatan levande tillsammans med att verksamheter möjliggörs i bottenvåningen. Entré regleras genom **[b₁]**.

För att följa bebyggelselinjen längs Östra Kyrkogatan, samt för att säkerställa att uttrycket längs Östra Kyrkogatan inte tas över av utkragande balkonger, regleras att balkongerna inte får kraga ut mer än 10 cm från fasad [f₈].

Befintliga hus mot Krokvägen ges bestämmelser som i huvudsak bekräftar redan utförda hus med en nockhöjd på 14 meter [h₃] och att taken ska vara mansardtak [f₁].

Social miljö

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikplanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

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

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande maximala byggrätten för bostäder som möjliggörs inom planområdet är cirka 8 100 m² BTA. En total friyta om cirka 1 750 m² möjliggörs inom området, vilket ger en situation där mängden friyta uppgår till lite mer än en femtedel av maximal m² BTA.

Inom cirka 200 meter finns tillgång till mindre grönområde med lekplats i form av Sandaparken. Inom cirka 300 meter finns tillgång till större grönområde i form av Stadsliden.

Friytan inom planområdet säkerställs med begränsning av markens utnyttjande och genom att parkering för tillkommande bebyggelse anordnas under jord [n]. Det underjordiska parkeringsgaraget är helt nödvändigt för att möjliggöra den friyta som krävs inom planområdet. Vidare säkerställs friyta inom delar av planområdet med bestämmelse som reglerar ett byggnader endast för uppföras under mark [ö₁] på stora delar av innergården.

Den friyta som skapas inom planområdet är tydligt avskild från buller och trafik och byggnadernas placering medför goda solförhållanden. Detta skapar goda förutsättningar för mindre barn att vistas ute i direkt närhet till hemmet på ett tryggt sätt.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att det inom planområdet finns tillräcklig friyta för de som behöver en skyddad miljö i direkt anslutning till hemmet, samt att det inom planområdets närhet finns mycket god tillgång till grönområden med varierat utbud av såväl

mindre parker med lekparkar som större grönområden för de som behöver tillgång till större friytor men inte är beroende av en direkt skyddad miljö.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt. Planområdet ligger inom ett befintligt bostadsområde med närhet till grönområden, lekparkar, skolor och förskolor. Östra Kyrkogatan utgör huvudstråk och har en skyltad hastighet om 30 km/h med väl utbyggda GC-vägar på båda sida körbanan. Övrigt trafiknät är kvartersgator med låg hastighet.

Förändringar och konsekvenser

Byggnadernas placering avskiljer friytan från gatan och skapar en trygg utemiljö. Området bedöms lämpligt för bostäder även ur ett barns perspektiv. Ett genomförande av planen bedöms skapa goda boendemiljöer ur ett barnperspektiv.

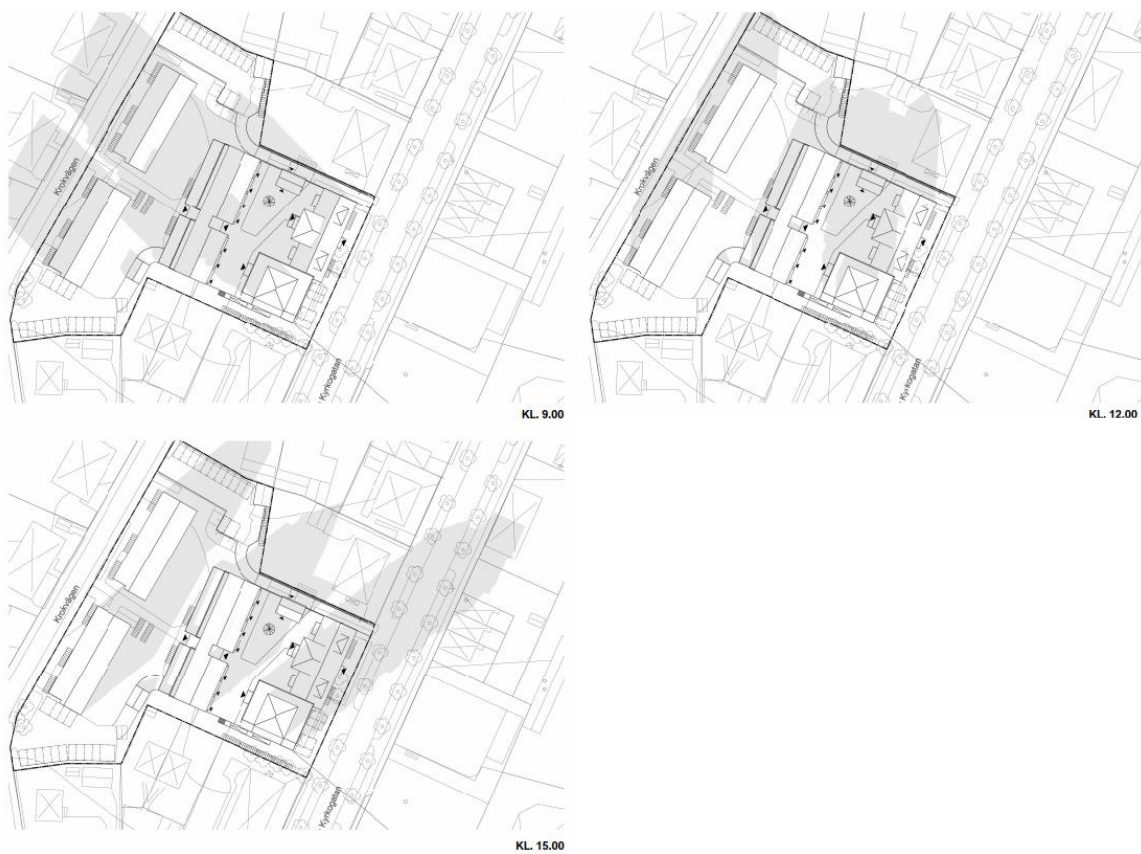
Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

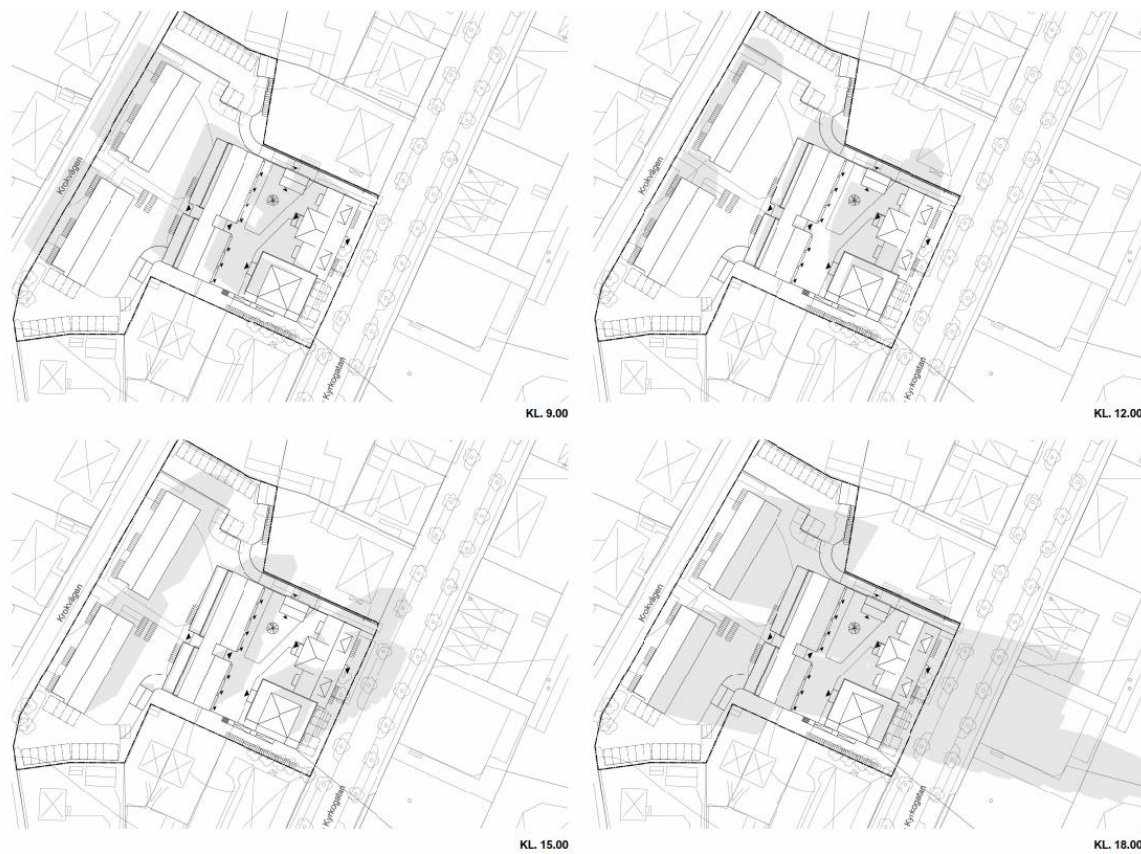
Byggnaderna på platsen är idag låga och placerade med relativt långt avstånd mellan varandra, vilket skapar goda solförhållanden med få skuggor.

Förändringar och konsekvenser

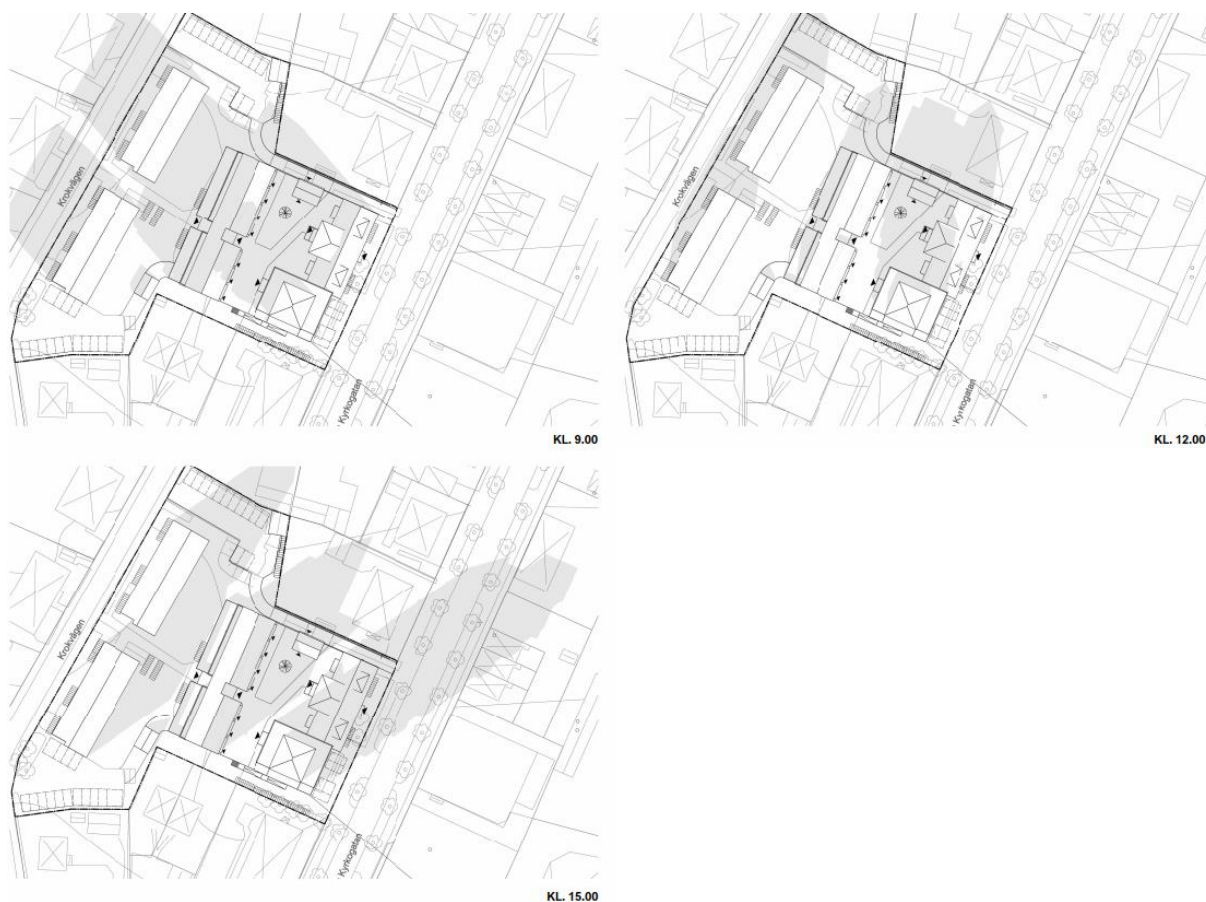
Till detaljplanen har en skuggstudie tagits fram. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Skuggstudien har utgått från den volymstudie som tagits fram utifrån föreslagen bygg rätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 22 september. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest, samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar. Nedan redovisas vårdagjämning, högsommar samt höstdagjämning vid tider som framgår av figurerna.



Figur 20. Skuggstudie vårdagjämning 20:e mars.



Figur 21. Skuggstudie högsommar 20:e juli.



Figur 22. Skuggstudie höstdagjämning 22: september

De byggnader som detaljplanen möjliggör innebär att mer skuggor uppkommer relativt dagens situation. Byggrätterna är placerade för att skapa goda solförhållanden utifrån den exploateringsgrad planen medger och genom att placera byggnaderna med en öppning mot söder får friytan mellan den tillkommande bebyggelsen sol under stor del av dagen. Den tänkta bebyggelsen mot Östra Kyrkogatan har störst påverkan på skuggningen i området och påverkar solförhållandena för några omkringliggande bostäder under olika tider under dagen, främst under vår- och höstdagjämning.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

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

med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som exempelvis entréer utan problem.

Förändringar och konsekvenser

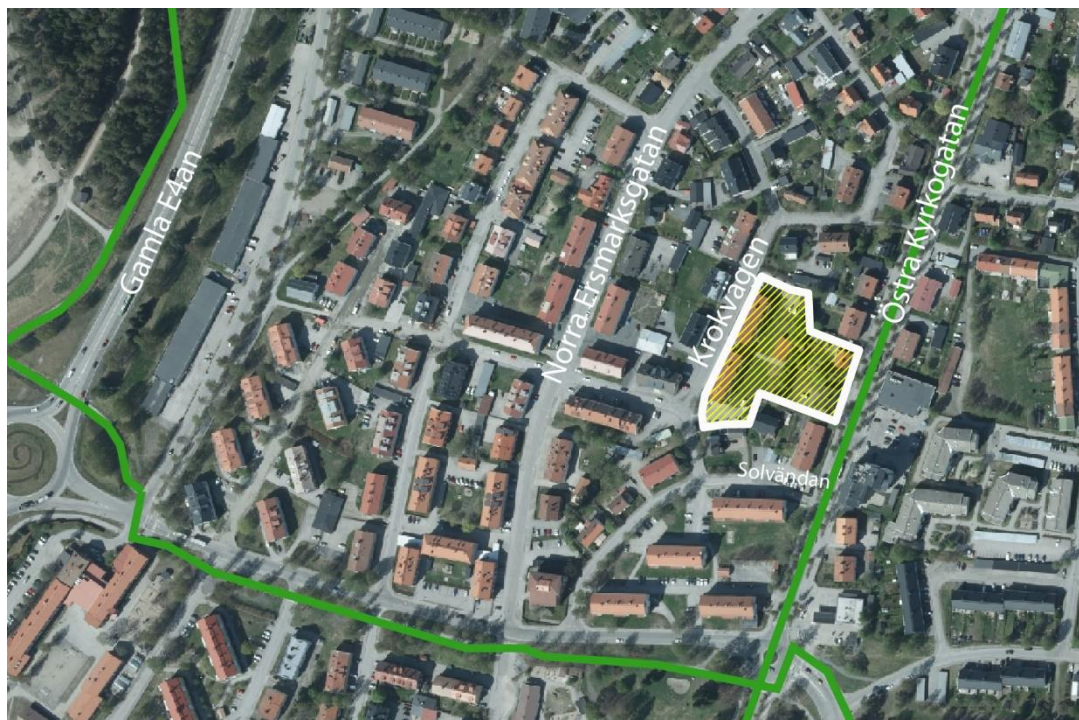
Bortsett från den upphöjning det underjordiska garaget kräver är marken inom planområdet relativt plan, vilket skapar god tillgänglighet. Vid upphöjningen planeras en ramp för att möjliggöra god tillgänglighet till även den delen av området. Vidare kan känslan av trygghet i området kan stärkas av fler bostäder och verksamheter i bottenplan, vilka bidrar till mer liv och rörelse på platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. Parkering som anordnas i underjordsgarage ska ha parkeringsplatser för boende med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör även nära parkering till de centrumfunktioner som planeras längs Östra Kyrkogatan.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Vid Östra Kyrkogatan finns en uppdelad GC-väg längst östra sidan gatan och en gångbana på västra gatan. Båda är separerade från körbanan med en avskiljande björkallé. Både gatan och gång-och cykelvägen vid Östra Kyrkogatan ingår i nätet av de vägar och GC-vägar som har högst prioritet och är även en del av huvudcykelnätet (Figur 19). Det innebär att vägarna prioriteras vid snöröjning och att de har hög framkomlighet. Med bil nås fastigheterna Mulbetet 4 och 5 från Östra Kyrkogatan och gångbanan behöver korsas för att nå fastigheterna.

Planområdet angränsar till Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Vid Krokvägen finns trottoar på båda sidor av gatan, till Krokvägen ansluter gång-och cykelväg (GC-väg). Krokvägen och GC-vägarna är prio 2-gata, och framkomligheten kan därför vara sämre under vintern.



Figur 23. Huvudnätet för cykeltrafik i närheten av planområdet visas med grön linje, planområdet i vitt och gult.

Förändringar och konsekvenser

I och med att området förtätas kommer fler bilar angöra till fastigheterna än idag. Angöring till underjordiskt garage planeras från Krokvägen. Det ger att det här kommer att ske en ökning av antalet fordon. Den ökade trafiken bedöms dock vara marginell.

Kollektivtrafik

Intill planområdet finns busshållplats som trafikeras av linje 5 (Figur 24). Linje 5 passerar hållplatsen fyra gånger i timmen under vardagar, och två gånger i timmen under helg.



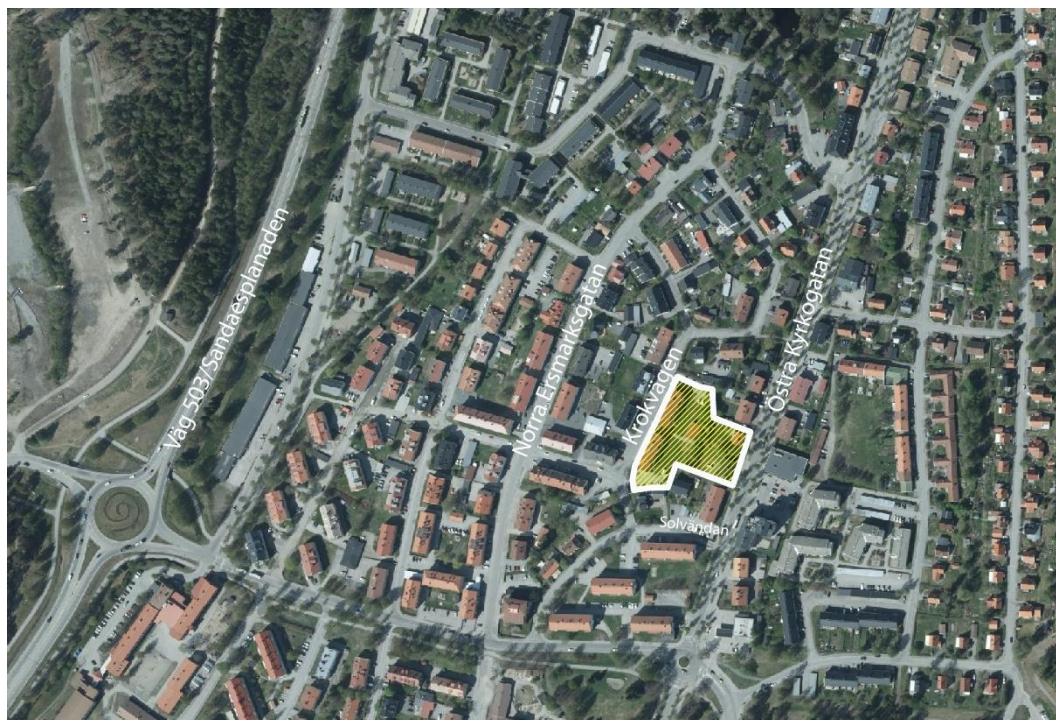
Figur 24. Busshållplatser intill planområdet visas med gul cirkel.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken. De nya bostäderna kan ge ett ökat underlag av resenärer med kollektivtrafik, vilket går i linje med den fördjupade översiktsplanen för Umeå, där förtätning beskrivs ska ske längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

Fordonstrafik

Planområdet gränsar mot Krokvägen och Östra Kyrkogatan. Krokvägen är en mindre kvartersgata som ansluter till Östra Kyrkogatan via Solvändan och Norra Ersmarksgatan. Östra Kyrkogatan är ett huvudstråk genom Haga och Sandbacka, men merparten av genomfartstrafiken från centrum och Ersboda sker via gamla E4an. Östra Kyrkogatan kantas av björkallé och GC-väg på vardera sida körbanan. Skyltad hastighet är 30 km/h och medeldygnstrafiken är ungefär 5000 fordonspassager.



Figur 25. Väggar vid planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Vid ett genomförande av planen förväntas det tillkomma cirka 50 nya parkeringsplatser inom planområdet, vilket innebär att trafiken till och från planområdet kommer att öka. Ökningen bedöms dock vara marginell och inte påverka medeldygnstrafiken i någon större utsträckning.

Parkering, varumottagning och angöring

I dagsläget anordnas markparkering inom den egna fastigheten. Infart till fastigheten Mulbetet 21 sker från Krokvägen, medan infart till Mulbetet 4 och 5 sker från Östra Kyrkogatan.

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 endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm (Figur 26).

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m ² (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m ² < 55 m ² (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m ² (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

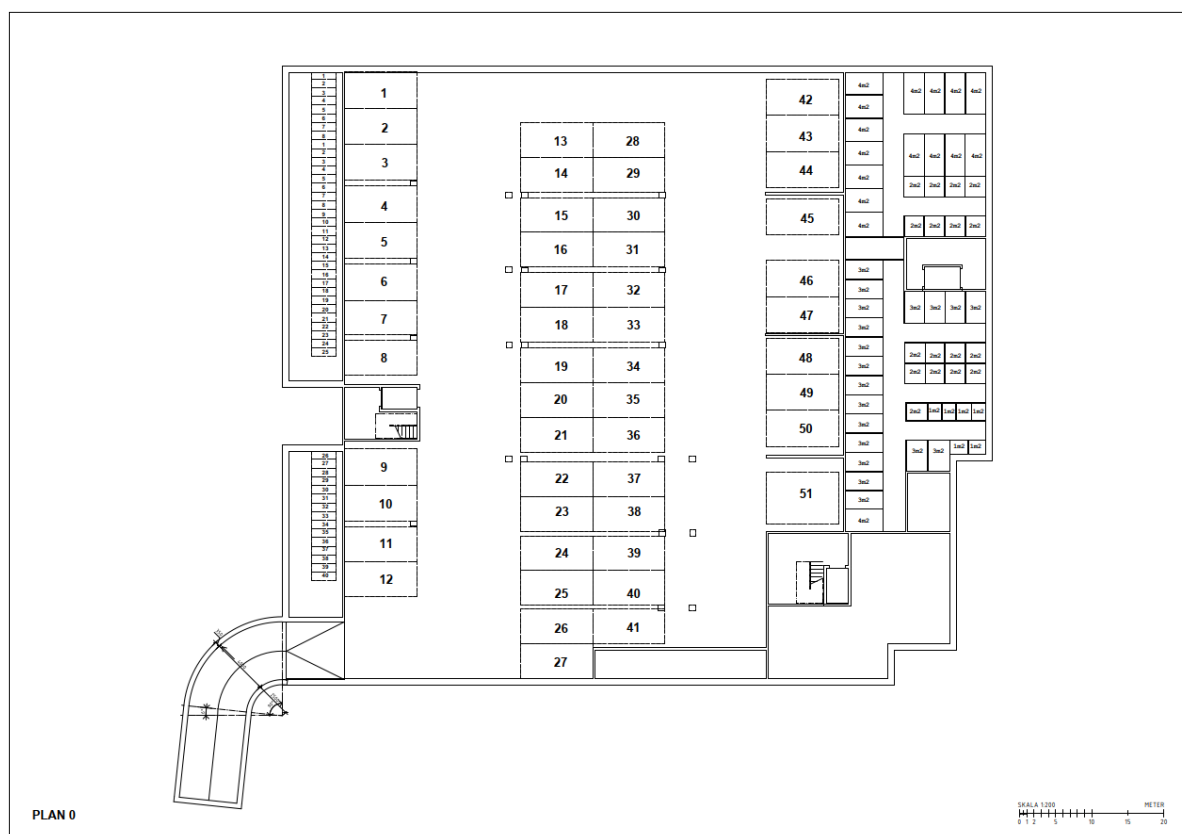
Figur 26. Parkeringsnorm för Umeå, planområdet ligger i zon A.

Inom användningen centrum går det att etablera flertalet olika verksamheter med olika parkeringsbehov. Handel är den användning som möjliggörs som enligt Umeå kommuns parkeringsnorm bedöms ha högst parkeringsbehov per BTA med ett totalt behov av 18 parkeringar per 1000 m² BTA. I detaljplanen regleras ett minimum om 120 m² BTA för [C] centrum. Detta bedöms generera ett behov av strax under tre parkeringsplatser för besökande baserat på parkeringsnormen med utgångspunkt att det är handel som etableras inom användningen. Detaljplanen möjliggör för cirka fyra parkeringsplatser på förgårdsmarken mot Östra Kyrkogatan, varav en är måttsatt så att den är tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Utöver detta finns möjlighet att husera parkeringar under mark för såväl centrumfunktioner som bostäder. Detaljplanen möjliggör i ett maxscenario för handel för cirka 600 m² BTA sådan användning. Om hela den här byggrätten nyttjas för handelsändamål uppstår ett parkeringsbehov på cirka 13 parkeringsplatser. I en sådan situation kommer en majoritet av dessa parkeringar att behöva lokaliseras under mark.

Angående bostäder bedöms detaljplanen möjliggöra cirka 58 nya lägenheter med utgångspunkt att endast 120 m² av bottenplan förses med centrumändamål. Exakt antal lägenheter och dess storlek regleras inte. Parkeringsnormen ger olika parkeringstal beroende på lägenhetsstorlek. Detta ger att 58 lägenheter blir en uppskattning. De uppskattade 58 lägenheterna bedöms generera ett parkeringsbehov på cirka 41 bilplatser.

En parkeringsberäkning med tillhörande skiss ger att det bedöms få plats cirka 51 bilparkeringar under mark inom planområdet. Detta i kombination med fyra bilparkeringar på förgårdsmark mot Östra Kyrkogatan ger potential till cirka 55 nya bilparkeringar inom planområdet.

Bedömningen är att detaljplanen skapar förutsättningar för att lösa tillkommande parkeringsbehov på egen fastighet.



Figur 27. Möjlig hantering av bil- och cykelparkering under mark.

Detaljplanen omfattar även befintlig bebyggelse mot Krokvägen uppförd på fastigheten Mulbetet 21. Bedömningen är att detaljplanen ger fortsatt möjlighet för dessa fastigheter att lösa bilparkering på egen fastighet.

På del av planområdet regleras att parkering inte får anläggas ovan mark [n], vilket avser säkerställa det underjordiska garage som ska anordnas. In- och utfart till garaget ska anordnas från Krokvägen då det inte lämpligt att anlägga ytterligare utfart av sådan karaktär mot Östra Kyrkogatan av säkerhetsskäl. In- och utfart ska vidare ges en tydlig utformning för att öka trafiksäkerheten och det är även viktigt att höjdsätta in- och utfart till garaget för att säkerställa att vatten inte leds till dessa vid ett större regn.

Utifrån parkeringsnormen så bedöms det finnas ett behov av cirka 140 cykelparkeringar. På nedan skiss redovisas hur cirka 100 dessa cykelparkeringar kan placeras med stöd av

detaljplan. Resterande cykelparkeringsbehov löses under mark.

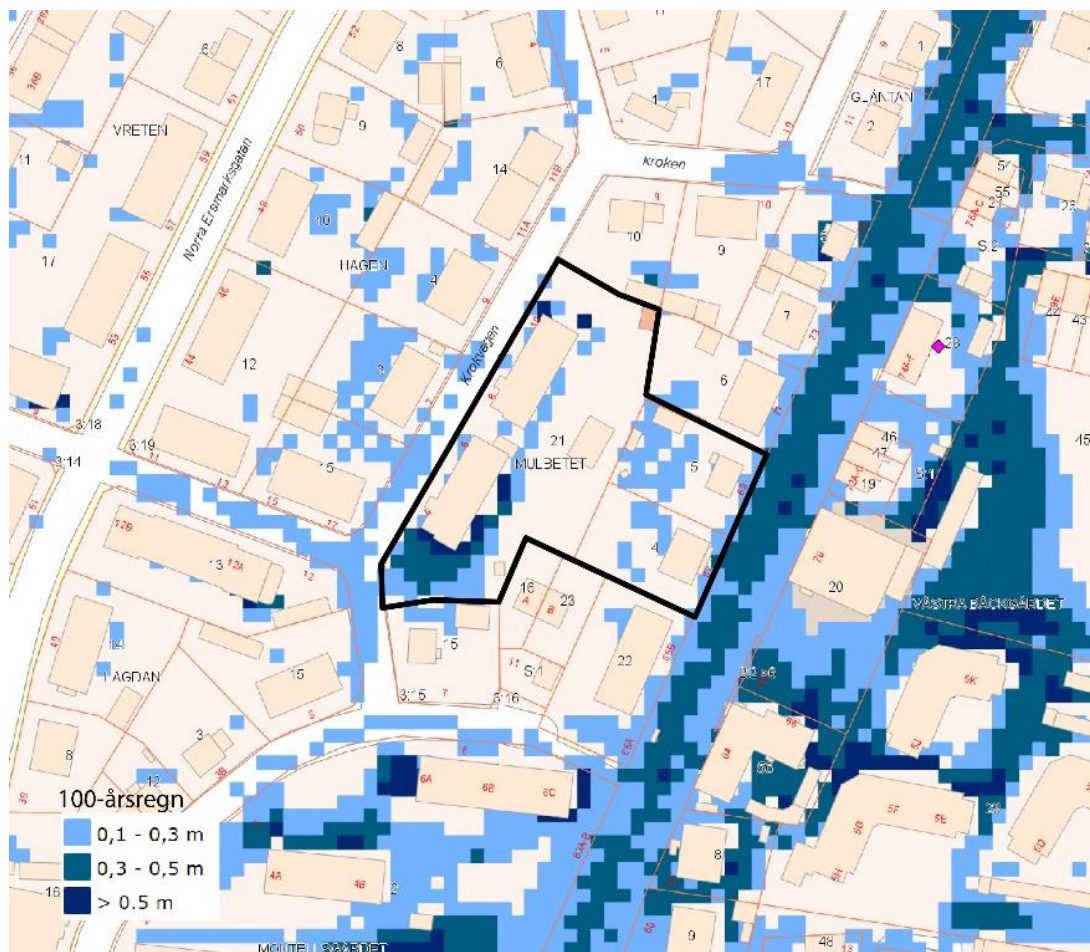


Figur 28. Möjlig hantering av cykelparkering ovan mark.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

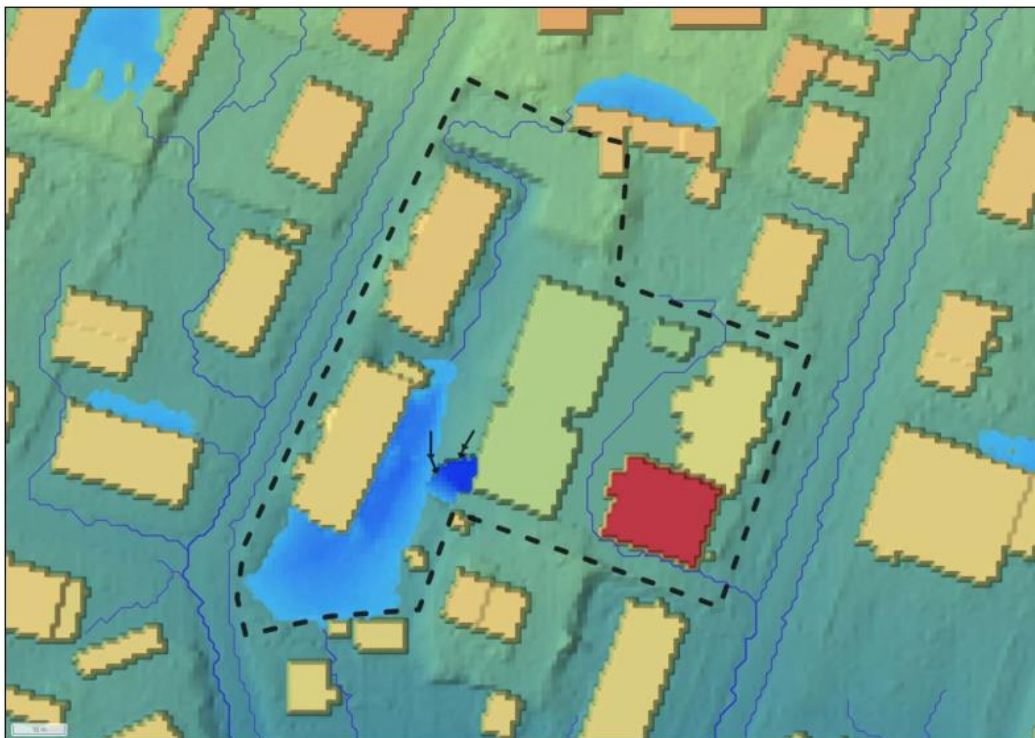
Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning vid skyfall inom planområdet, då det finns risk för stillastående vatten upp till 0,5 meter vid ett 100-årsregn (Figur 29). Merparten av planområdet riskerar inte översvämning.



Figur 29. Risk för översvämning i närhet till planområdet som visas ungefärligt med svart linje. Källa: Umeå kommun, skyfallskartering.

Förändringar och konsekvenser

För att inte byggnader och viktig infrastruktur ska skadas vid extrema regn behöver höjdsättningen inom planområdet utföras så att skyfall avrinner på ett säkert sätt. I Figur 31 redovisas lågpunkter och avrinningsvägar (efter exploatering) vid ett skyfall motsvarande 100 mm. Efter exploatering byggs den befintliga lågpunkten inom norra Mulbetet 5 bort och avrinning sker över den nya innergården på bjälklag.



Figur 30. Avrinning och lågpunkter vid simulerad höjdsättning efter exploatering vid 100 mm regn med hänsyn till infiltration i Scalgo. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

I Figur 31 redovisas förslag på åtgärder för skyfall enligt den dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet. Avrinning mot fastigheten söder om planområdet sker även vid befintlig situation. En åtgärd för att undvika detta i framtiden är att höjdsätta ytorna närmast fasthetsgränsen i söder så avrinningen i stället sker ut mot Krovvägen.



Figur 31. Förslag till skyfallsåtgärder inom fastighet för planområdet. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

Vid ett genomförande av planen förväntas nedfarten till parkeringsgaraget bilda en ny lågpunkt inom planområdet. Med hjälp av höjdsättning eller anläggning av en liten mur på sidorna av nedfarten kan ytvatten förhindras rinna ned mot garaget. Det rekommenderas även anläggas dagvattenrännor vid nedfartens övre och undre del. Dagvattenrännan kopplas sedan förslagsvis till befintliga dagvattenledningar inom fastigheten Mulbetet 21. Eftersom befintliga brunnar och ledningar inom fastigheten ligger högre än garageinfartens lägsta punkt behöver detta dagvatten pumpas, förslagsvis till brunn i lågstråk eller parkering på Mulbetet 21.

För ytorna i södra delen av Mulbetet 4 bör höjdsättning fortsättningsvis vara med lutning ut mot Östra Kyrkogatan så skyfall inte riskerar belasta fastigheten söder om planområdet. Markytorna vid planområdets södra gräns bör höjdsättas så att avrinning sker ut mot Krokvägen/Vretgatan respektive Östra Kyrkogatan för att undvika skyfallsflöden mot närliggande fastigheter söder om planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förändringar och konsekvenser

Då det inte finns risk för ras, skred eller erosion bedöms det inte heller krävas åtgärder.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns inom planområdet på fastigheten Mulbetet 21, samt inom 100 meter från planområdet i både nord och sydlig riktning. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

Förändringar och konsekvenser

Gällande regler och rekommendationer avseende brandsäkerhet ska uppfyllas vid exploatering. Detta regleras i bygglov. Detaljplanen föranleder ingen förändring avseende brandposter.

Radon

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

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 1. Riktvärden hämtade från förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

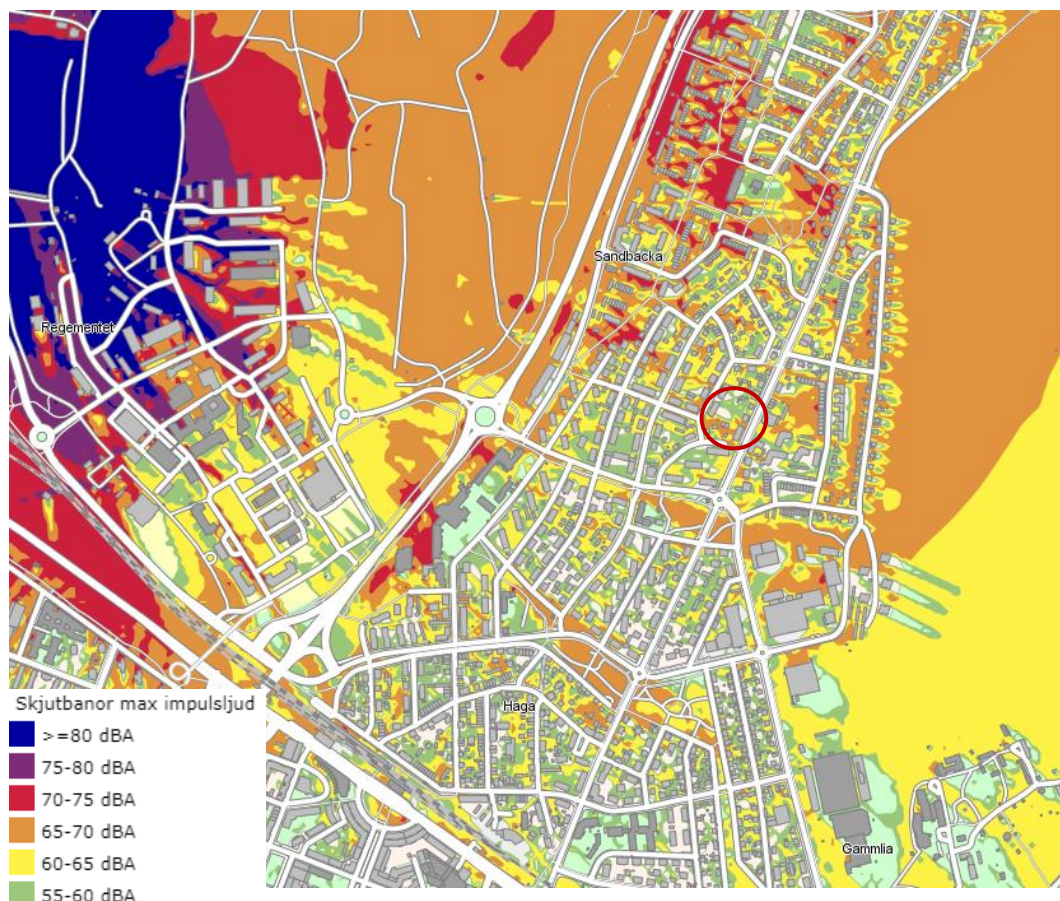
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad 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.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller. Utöver riktlinjer för ekvivalent ljudnivå gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Planområdet ligger i närheten av I20-området där militär verksamhet bedrivs. Verksamhetens skjutbanor medför höga ljud i impulser under dagtid. Inom planområdet uppnår ljudnivåerna som högst 65–70 dBA_{max}. Bullernivåerna gäller dagtid och ligger därmed inom riktlinjerna i de allmänna råden. Planområdet påverkas inte av buller från verksamheter över längre tidsperioder.

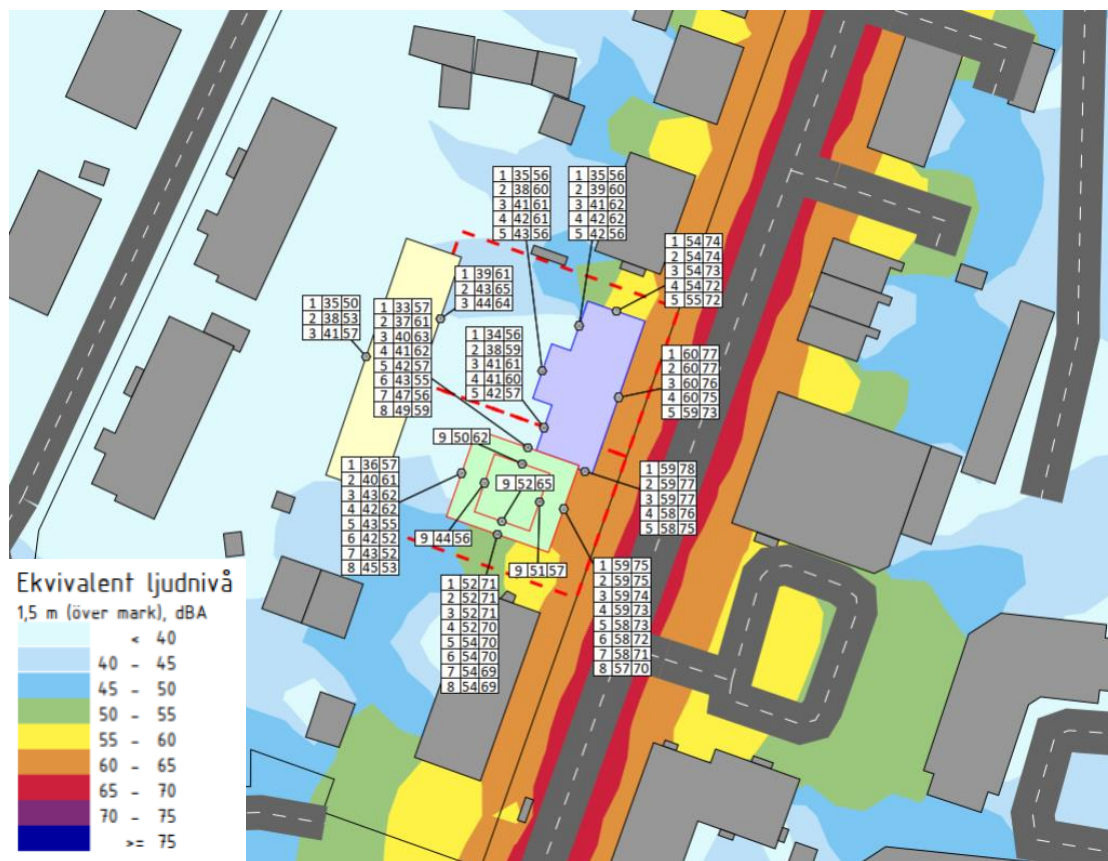


Figur 32. Bullerkartering över impuls ljud från skjutbanor (dB_{Amax}). Källa: Umeå kommun.

Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns, 2016) riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts 2024. Utredningen (Tyréns, 2024) utgår från prognosticerade vägflöden för år 2040 och är erhållna från Umeå kommun. Uppgift om andel tung trafik är hämtad från Trafikias Trafficweb och har korrigerats för den överskattning av andel tung trafik som slangmätningar medför och anges till 2,5 %. Hastigheten är satt till 40 km/h.

Bullerutredningen (Figur 33) visar att trafikbullerförordningens riktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) uppfylls vid fasad för samtlig planerad bebyggelse. Därmed kan bostäder planeras fritt enligt aktuell plan, utan krav på bullerskyddsåtgärder. Trafikbullerförordningens riktvärde för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $L_{max} \leq 70$ dBA) uppfylls vid de planerade flerfamiljsbostädernas västra fasader och vid gårdshusets samtliga fasader. Om en gemensam uteplats anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser, exempelvis balkonger, anses kompletterande och därmed planeras fritt, utan krav på bullerskyddsåtgärder.



Figur 33. Urklipp från bilaga AK01 i trafikbullerutredningen. Prognosår 2040. Ekvivalent ljudutbredning över planområde. Värden i tabellen är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".

Ett genomförande av planen bedöms generera marginellt ökad trafik i planområdets närhet. Ett genomförande av planen bedöms inte generera ökat buller på ett sådant sätt att det genererar behov av bullerdämpande åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheterna är anslutna till nätet.

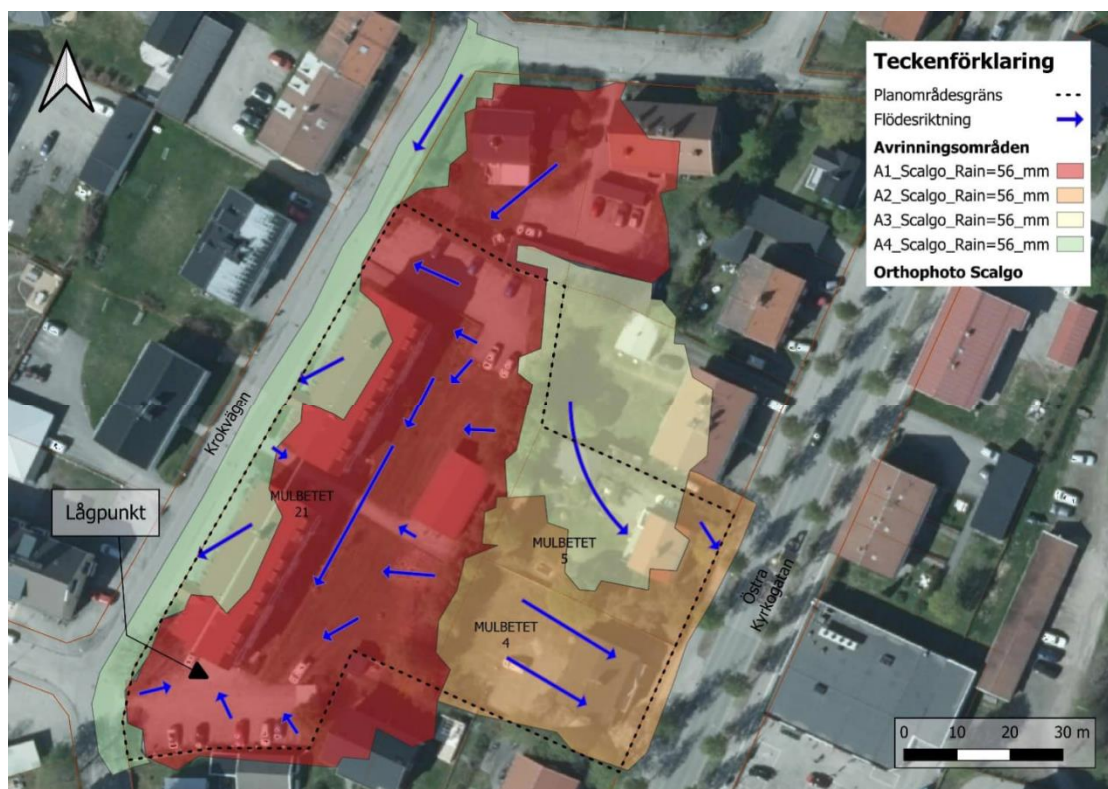
Förändringar och konsekvenser

De nya byggnaderna kommer att ansluta till det kommunala VA-nätet.

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 ligger inom det kommunala dagvattennätet, som på Haga är något underdimensionerat. Marken inom planområdet är relativt flack, men det finns risk för stillastående vatten i vissa lågpunkter. Utanför planområdet på allmän platsmark finns huvudledning för dagvatten både längs Krovvägen och Östra Kyrkogatan. Den dagvattenutredningen (WSP, 2024) som har genomförts i samband med planarbetet visar att endast mindre avrinningsområden belastar planområdet och höjdsättningen gör att ytavrinning för Mulbetet 4 och 5 sker mot öster till Östra Kyrkogatan. För Mulbetet 21 rinner vattnet mot ett lågstråk och samlas i en lågpunkt i södra delen av fastigheten. Detta redovisas nedan i Figur 34, där rinnvägar och avrinningsområden har modellerats vid ett 56 mm regn med hänsyn till infiltration och ledningsnät i gator.



Figur 34. Avrinningsområden med flödesriktningar i och omkring planområdet. Källa: Dagvattenutredning (WSP, 2024).

Planområdets recipient är Djupbäcken, som ligger inom avrinningsområdet till Umeälven, vilken ligger ungefär 1,7 km söder om planområdet. Inom svensk vattenförvaltning är Sveriges yt- och grundvatten ordnat i en geografisk indelning av delområden som kallas vattenförekomster. Djupbäcken är inte en vattenförekomst och omfattas därmed inte av miljö kvalitetsnormerna. Djupbäcken är dock flödeskänslig och ett genomförande av planen bör därför planeras på ett sätt så att dagvatten till Djupbäcken inte ökar efter genomförandet, eller så att ett genomförande innebär en så liten påverkan som möjligt på vattendraget.

Närmsta nedströms liggande vattenförekomst är Umeälven (WA47861386) där Djupbäcken har sitt utlopp (WSP, 2022). Vattenförekomsten sträcker sig från strax uppströms

Raningsbäckens utlopp i Umeälven till Umeälvens delta. I Tabell 2 sammanfattas miljö kvalitetsnormer och aktuell status för Umeälven (WA47861386). Fastställd miljö kvalitetsnorm för Umeälven (WA47861386) är god ekologisk status till år 2033 samt god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2024a). Aktuell status för Umeälven (WA47861386) är måttlig ekologisk status och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Mindre stränga krav är beslutade för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) vars gränsvärden överskrids i samtliga av Sveriges ytvattenförekomster till följd av atmosfärisk deposition. Undantaget tillåter dock inte att halterna av PBDE och Hg i vattenförekomsten ökar och lokala påverkanskällor ska därför åtgärdas (VISS, 2024a).

Enligt bedömningen av påverkanskällor i VISS kan dagvatten ha en betydande påverkan på Umeälven på grund av hög trafikintensitet i vattenförekomstens avrinningsområde. Polycykliska aromatiska kolväten (PAH:er) såsom benzo(a)pyrene och metaller, som koppar, zink, bly och kadmium, anges som ämnen som ofta förekommer i höga halter i dagvatten och där dagvatten därmed ensamt eller tillsammans med andra källor kan leda till att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs (VISS, 2024a). Andra betydande påverkanskällor för Umeälven (WA47861386) är förorenade områden och atmosfärisk deposition, men ingen av dessa angivna källor har direkt koppling till dagvatten (VISS, 2024a).

Tabell 2. Aktuell status, miljö kvalitetsnormer samt klassificerade kvalitetsfaktorer för Umeälven (WA47861386) enligt VISS, (VISS, 2024a). För prioriterade ämnen redovisas endast ämnen som ej uppnår god status. Färgsättningen är enligt VISS.

Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Kvalitetsfaktorer:		
		Biologiska	Fisk	Måttlig
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag Hydrologisk regim i vattendrag Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Måttlig Måttlig Måttlig
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen som ej uppnår god status:		
		Bromerad difenyleter		Uppnår ej god
		Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

Förändringar och konsekvenser

I samband med planarbetet har det genomförts en dagvattenutredning (WSP, 2024) för att beräkna tillkommande flöden till följd av planens genomförande. Enligt utredningens flödesberäkningar, där en klimatfaktor på 1,3 inkluderats för planerad situation, uppskattas dimensionerande flöden vid ett 20-årsregn öka från ett befintligt flöde på 86 l/s till 157 l/s för planerad situation om inga fördröjningsåtgärder vidtas. Ökningen är relativt liten och bör inte påverka Djupbäcken nämnvärt, men eftersom vattendraget är flödeskänsligt och utsatt för översvämningar är fördröjningsåtgärder inom planområdet att föredra. För att fördröja ett 20-årsregn (inklusive klimatfaktor) till samma nivåer som ett befintligt 20-årsregn skulle ge krävs en sammanlagd fördröjningsvolym på 48 m³. Utredningen redovisar även den erforderliga fördröjningsvolym som krävs för att nå en reducerad dagvattentaxa, vilket uppgår till 55 m³.

Dagvattenutredningen (WSP, 2024) redogör för två alternativ till systemlösningar inom planområdet för att uppnå fullgoda fördröjningsåtgärder utifrån den fördröjningsvolym som följer med ett genomförande av planen. Båda förslagen baserar sig på lösningar inom planområdet. Dialog har förts med VAKIN angående möjligheten att ta emot ökade dagvattenflöden enligt de beräkningar som har gjorts i dagvattenutredningen. VAKIN uppger att de planerar för åtgärder i Sandaparken som syftar till att kunna ta emot större flöden av dagvatten inom Haga. Dessa åtgärder möjliggör för VAKIN att kunna ta emot de ökade flöden som genereras till följd av ett genomförande av planen. I samråd med VAKIN bedöms åtgärderna i Sandaparken vara tillräckliga för att säkerställa dagvattenhanteringen och de systemlösningar som presenteras i dagvattenutredningen (WSP, 2024) anses därför inte vara nödvändiga.

Umeälvens status bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planen. Detta eftersom markanvändningen före och efter planerad exploatering i stora drag är densamma, samt att stor utspädning kommer att ske från det förhållandevis lilla planområdet när dagvattnet når vattenförekomsten. Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2024) bedöms recipientens möjlighet att nå fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) inte försämrats, även om inga reningsåtgärder vidtas.

Snöhantering

Kommunen ansvarar för snöröjning på Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten.

Förändringar och konsekvenser

Ingen förändring vad gäller huvudmannaskap förändras i och med detaljplanen. Snöupplag kan anordnas inom de egna fastigheterna. I detaljplanen regleras att balkonger inte får kraga ut mer än 10 cm från fasad ut mot Östra Kyrkogatan [f₈], på så vis säkerställs framkomligheten för snöröjningsfordon vid gata.

El, fiber och tele

Befintliga ledningar och anslutningspunkter finns i Östra Kyrkogatan och Krokvägen. Inom planområdet finns inga allmännyttiga ledningar.

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 avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

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

Förändringar och konsekvenser

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ny bebyggelse tillkomma, främst på Mulbetet 4 och 5. Avfallslösning möjliggörs i form av miljörum med tillhörande angöringsplats. Vägen är inte tänkt att nyttjas för in- och utfart till området, utan är tänkt att nyttjas för hantering av avfall samt för att kunna ta sig till innergården från Östra Kyrkogatan.



Figur 35. Urklipp ur situationsplan med sophus och angöringsplats markerat med grönt.

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 tredje kvartalet 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden bedöms vara lämplig utifrån planens begränsade omfattning.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Exploateringsavtal

Ett genomförande av detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera ett behov av exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen innebär ett behov av fastighetsreglering då planerad bebyggelse skär genom befintliga fastighetsgränser. Då planen inte styr fastighetsbildningen inom planområdet innebär det att olika sätt att genomföra detaljplanen är möjlig. Husen kan efter ett genomförande hamna inom en och samma fastighet. Husen kan också uppföras på olika fastigheter, där exempelvis ny bebyggelse centralt i planen kan uppföras på en fastighet och flerbostadshusen längs vägen på en annan. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av en och samma fastighetsägare och de fastighetsregleringar som krävs för ett genomförande hanteras och bekostas av sökande fastighetsägare. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Parkeringsgarage behöver lösas antingen genom gemensamhetsanläggning eller genom fastighetsbildning.

Fastighet	Konsekvens
Mulbetet 21	Del av område med byggrätt centralt inom planområdet ligger på Mulbetet 21. Trolig konsekvens är att denna del av Mulbetet 21 övergår i annan fastighet.
Mulbetet 5	Del av område för byggrätt längs Östra Kyrkogatan överlappar Mulbetet 4 och 5. Detaljplanens genomförande kan innebära att Mulbetet 4 och 5 slås ihop till en fastighet. Det är dock inget som regleras i detaljplanen. Om ny fastighet/nya fastigheter bildas för bebyggelse centralt inom planområdet behöver dessa ytor överföras från bland annat Mulbetet 5.
Mulbetet 4	Del av område för byggrätt längs Östra Kyrkogatan överlappar Mulbetet 4 och 5. Detaljplanens genomförande kan innebära att Mulbetet 4 och 5 slås ihop till en fastighet. Det är dock inget som regleras i detaljplanen. Om ny fastighet/nya fastigheter bildas för bebyggelse centralt inom planområdet så behöver dessa ytor överföras från bland annat Mulbetet 4.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera

fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

I planen regleras ett markreservat för gemensamhetsanläggning [g]. Bestämmelsen avser säkerställa åtkomsten för sophantering och angöring till parkeringsgarage för de fastigheter inom planområdet som behöver nyttja dessa.

Parkeringsgarage behöver lösas antingen genom gemensamhetsanläggning eller genom fastighetsbildning.

Fastighet	Konsekvens
Mulbetet 21	Del inom fastighet med bestämmelsen g kommer att omfattas av en gemensamhetsanläggning. Det innebär begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att nyttja denna del av fastigheten.
Mulbetet 5	Del inom fastighet med bestämmelsen g kommer att omfattas av en gemensamhetsanläggning. Det innebär begränsningar i fastighetsägarens möjligheter att nyttja denna del av fastigheten.

Markreservat

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

I planen regleras markreservat för gemensamhetsanläggning [g]. Detta avser säkerställa åtkomsten för sophantering och angöring till parkeringsgarage.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av planen genererar inget behov av tekniska åtgärder utöver eventuella flyttar av interna ledningar och liknande inne på kvartersmarken. Detta hanteras av exploatören i samband med genomförande.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell kostnad för flytt av ledningar inom fastigheterna i samband med exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan, men planarbetet bekostas av sökande.

Ekonomiska konsekvenser för övrigt berörda

- VA-huvudmannen behöver bygga ut dagvattenåtgärder i Sandaparken. Behovet fanns dock redan innan och föranleds inte direkt av denna detaljplan.

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

Intäkter

Detaljplanen medför inga intäkter för kommunen.

Planavgift

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, detaljplanering 2024-04-27. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta en detaljplan.

Medverkande

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Lantmäteri
- Mark och exploatering
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (Vakin)

Detaljplanen är framtagen av Sweco genom uppdrag från Umeå Kommun.
Planförfattare, Sweco: Johan Lilja och Patrik Gredemyr

Kontaktperson, Umeå Kommun: Tobias Westerlund

Källor


Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Kvartersmark		
B	Bostäder. Syftet är att möjliggöra för bostäder.	4 kap. 5 § 1 st 3 p
C	Centrum. Syftet är att möjliggöra för handel, service, kontor och andra likande verksamheter som ryms inom användningen centrum.	4 kap. 5 § 1 st 3 p
Egenskapsbestämmelser		
	<p>Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen säkerställer att marken inte förses med byggnad.</p> <p>Mot Östra Kyrkogatan motiveras detta av att säkerställa möjligheten till tillkommande verksamheters behov av parkeringar på förgårdsmark, samt att inrymma relevanta tekniska funktioner. Vidare syftar den till att säkerställa att byggnader förläggs i samma linje som andra byggnader längs Östra Kyrkogatan.</p> <p>Mot Krokvägen motiveras det av att det karaktären längs Krokvägen är att husen har en förgårdsmark med trappor, cykelparkeringar och andra funktioner som behövs för husets funktion.</p> <p>Mot norr och söder motiveras det av att det behövs för att skapa ett avstånd till grannfastigheterna, dels som ett respektavstånd, men också för att det ska vara möjligt att drifva de egna byggnaderna från egen fastighet.</p>	4 kap. 11 § 1 st 1p
Ö ₁	Endast byggnader under mark. Bestämmelsen syftar till att säkerställa friytan centralt i planområdet samtidigt som det möjliggör för ett underjordiskt garage och andra underjordiska bostadskomplement.	4 kap. 11 § 1 st 1p

ö₂	Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen motiveras av att det ska vara möjligt att exempelvis miljöhus, tak till parkering eller annan komplementbyggnad.	4 kap. 11 § 1 st 1p
ö₃	Marken får endast förses med komplementbyggnad, tak över garagedfart, skärmtak samt andra anläggningar än byggnader. Bestämmelsen motiveras av ett eventuellt behov av skärmtak ut över eventuella uteplatser. Vidare motiveras bestämmelsen att ge en viss flexibilitet inför eventuella behov av markåtgärder som krävs för att möjliggöra underjordiskt garage samt andra funktioner som kan behövas för bostädernas funktion.	4 kap. 11 § 1 st 1p
ö₄	Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark samt byggnad under mark. Bestämmelsen motiveras av ett behov av att kunna uppföra komplementbyggnad i form av exempelvis miljöhus ovan mark samtidigt som garage eller annan byggnad med annan funktion uppförs under mark.	4 kap. 11 § 1 st 1p
s₁	Minst 120 kvadratmeter av markplan ska ha en centrumfunktion som vetter mot Östra Kyrkogatan. Bestämmelsen motiveras av att en del av detaljplanens syfte är att stärka handel och centrumfunktioner-	4 kap. 11 § 1 st 1p
s₂	Centrum tillåts endast i källarvåning och i markplan. Bestämmelsen motiveras av behovet att säkerställa att inte hela byggnaden uppförs med en centrumfunktion. Detta för att säkerställa en blandning som kommunen bedömer passar i området.	4 kap. 11 § 1 st 1p
h₁ – h₅	Högsta nockhöjd i meter. Bestämmelserna reglerar högsta tillåtna nockhöjd. Bestämmelsen motiveras av att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild.	4 kap. 11 § 1 st 1 p

n	Parkering får inte anläggas ovan mark. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkerställa att de ytor inom planområdet som är tänkte som friytor inte förses med parkeringar.	4 kap. 10 §
g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring. Bestämmelsen motiveras av behovet av att säkra mark på Mulbetet 21 för angöring och avfallshantering som krävs för att göra Mulbetet 4 och 5 lämpliga för den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplan.	4 kap. 18 §
o₁	Minsta takvinkel är 25 grader. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
o₂	Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
o₃	Minsta takvinkel för taksida som vetter mot Östra Kyrkogatan är 25 grader. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
o₄	Största takvinkel för taksida som vetter mot Östra Kyrkogatan är 35 grader. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse..	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₁	Tak ska vara mansardtak. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₂	Tak ska vara sadeltak. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₃	Översta våningen ska utformas med ett indrag på minst 4 meter från underliggande fasadliv för fasad som vetter mot Öster och väster. För fasad som vetter mot söder ska indraget vara minst 2,4 meter. För fasad som vetter mot norr ska indraget vara minst 2,9 meter. Bestämmelsen motiveras med ett behov av att begränsa byggnadens påverkan på omgivningen.	4 kap. 16 § 1 st 1 p

f₄	Sockelvåningens fasad ska innehålla minst 50% trämaterial. Fönster ingår ej i beräkningen. Bestämmelsen motiveras av att bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₅	Sockelvåningens fasad ska vara tydligt kontrasterande mot resten av våningsplanens fasader. Bestämmelsen motiveras av markplan på ett tydligt sätt ska skiljas åt från resten av byggnadskroppen och att markera byggnadens funktion som nod.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₆	Byggnads fasad ska kontrastera övriga byggnader som vetter mot Östra Kyrkogatan inom användningsområdet. Bestämmelsen gäller endast ovan sockelvåning. Bestämmelsen motiveras av ett behov av att bryta ner den relativt storskaliga tillkommande volymen i mindre läsbara delar. Bestämmelsen syftar således till att säkerställa att inte hela den tillkommande bebyggelsen mot Östra Kyrkogatan ska upplevs som en huskropp.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₇	Byggnader ska utföras i matta material. (Begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att bebyggelse ska samspela visuellt med omkringliggande bebyggelse.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
f₈	Balkong får inte kraga ut mer än 10 centimeter från den fasad som vetter mot Östra Kyrkogatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett samband med övrig bebyggelse längs Östra Kyrkogatan.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
b₁	Entré ska finnas mot Östra Kyrkogatan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande gaturum längs Östra Kyrkogatan.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
b₂	Bjälklag för underjordiskt garage ska utföras på ett sätt så att det möjliggör plantering av träd och vegetation. Bestämmelsen motiveras av ett behov av att säkerställa att bjälklag dimensioneras och utförs på ett sådant sätt att innegården/friytan har förutsättningar för grönska. Bestämmelsen reglerar inte att grönska utförs.	4 kap. 16 § 1 st 1 p

b₃	Innergård ska nås från alla trapphus. Bestämmelsen motiveras av ett behov av att säkerställa enkel tillgång till friyta för de boende.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av planens begränsade omfattning.	4 kap. 21 §