

Detaljplan för fastigheten Ersboda 2:1 m.fl.

Inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning- samrådshandling Datum: 2025-02-13			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2017/02380
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 50 2018-02-14	Detaljplan påbörjad: 2018-10-10	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 kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Planens huvuddrag	1
Plandata.....	2
Planförfarande.....	2
Planhandlingar.....	2
Planeringsunderlag.....	3
Uppllysningar.....	3
Samrådsrets	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	4
Kommunala ställningstaganden	4
Hushållningsbestämmelser	6
Miljö kvalitetsnormer	6
Strandskydd.....	9
Behovsbedömning.....	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	11
Mark- och vattenanvändning	11
Stads- och landskapsbild	11
Kulturmiljö.....	17
Naturmiljö.....	18
Geotekniska förhållanden	18
Social miljö.....	19
Kommunikationer.....	20
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet	23
Genomförande frågor	29
Organisatoriska frågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor.....	35

Medverkande	37
Källor	37
Bilaga	39
Planbestämmelser med lagstöd	39

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 skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla området med bostäder och centrumskapande verksamheter. Bebyggelse ska utföras med stadsmässighet och överbrygga avståndet mellan befintligt bostadsområde i norr och det externa handelsområdet söder och väster om planområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för boende i området att leva och resa hållbart genom närhet till service och goda kollektivtrafikförbindelser samt ett gatunät som främjar fotgängare och cyklister. Planen avser att säkerställa ytor som fördröjer dagvatten på grönytor längs gator och i park.

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för att utveckla befintligt kontors- och handelsområde samt angränsande parkmark med cirka 450 bostäder och centrumskapande verksamheter. Detaljplanen är utformad med flexibilitet för att hålla över tid.

Detaljplanen bekräftar befintliga verksamheter inom fastigheterna Pinnen 1 och Struten 1. Det är möjligt att konvertera verksamhetslokaler till bostäder. Ett ytterligare alternativ som möjliggörs är att befintliga byggnader kan ersättas med ny bebyggelse. Byggrätten inom planområdet är störst vid det senare alternativet vilket motiveras av att bebyggelsen kan placeras mot angränsande gator vilket innebär att innergårdar blir större, ljusare och mer användbara.

Inom Pinnen 2 skapas förutsättningar för centrumskapande verksamheter och en samlad parkeringsanläggning som kan tillgodose behovet för samtliga fastigheter inom planområdet.

Dagvatten från kvartersmark och gator bör ledas till befintlig parkmark på den östra delen av planområdet där det finns utrymme för en dagvattenanläggning, till exempel en torrdamm. Den befintliga gång- och cykelvägen flyttas från parkmark till Cementvägen som avsmalnas och utformas som stadsgata.

Plandata

Stadsdel: Ersboda

Planområdets area: cirka 36 000 m²

Avstånd till Rådhusstorget: drygt 4 km

Markägoförhållanden: privat och kommunal ägo



Figur 1. Översiktskarta över aktuellt planområde.

Kvartersmark

Detaljplanen medger bostäder **[B]**, centrum **[C]**, parkeringshus **[P]** och tekniska anläggningar **[E]**.

Allmän platsmark

Detaljplanen bekräftar Cementvägen **[GATA]** och reglerar att ny gata anläggs mellan Kylgränd och Cementvägen. Befintlig park bekräftas **[PARK]** och kompletteras med egenskapsbestämmelsen *Dagvatten* som ger möjlighet att anlägga dagvattenanläggning.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Grundkarta, september 2024
- Fastighetsförteckning, januari 2025
- Skuggstudie, januari 2025
- Dagvattenutredning inklusive kompletterande PM, februari 2021

Upplysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2019 med FocusDetaljplan 2019 och

"SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml."

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

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

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

Samrådsplats

Detaljplanens samrådsplats består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådsplats. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsplatsen underrättade genom brevutskick

inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 2. Fastigheter inom område avgränsat med röd linje ingår i samrådskretsen.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan¹ förordar kompletteringar inom femkilometersstaden. Syftet är att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik framför bilism. Planområdet är beläget cirka fyra kilometer från centrum och syftet med exploateringen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande.

Femkilometersstaden – den täta staden!

Strategin femkilometersstaden, bygger på att ny exploatering och förtätning, så långt möjligt, ska ske inom en femkilometersradie från Centrum respektive Universitetsområdet. Det handlar om att tillskapa en tät, kompakt och funktionsblandad stad som möjliggör gynnande av gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet med ett lägre transportbehov. Det är inte minst viktigt ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. Att samla tillväxten skapar underlag för service såsom kollektivtrafik, handel med mera.

Mer stad! – komplettering som vitaliserande kraft

Umeå kompletteras genom att nya stadskvarter läggs till gamla. Komplettering uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer

¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016*

samman till ett mer sammanhängande stadslandskap som gynnar stadsliv. Att minska ”döda” eller ”passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, bidrar till en ökad trygghetskänsla i staden.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk

Ny, tät kvartersbebyggelse placeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Det möjliggör ett ökat resenärsunderlag, vilket är en förutsättning för en hög turtäthet i kollektivtrafiken. Det finns en stor potential med en effektivare användning och anpassning av stadens trafikytor till mer stadsmässig utformning och funktion. Vägarnas barriäreffekter minskar och nya samband stimuleras.

Satsa på offentliga rum och parker!

I den täta staden blir de offentliga rummen allt viktigare. Utformningen ska generellt ske med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk med plats för rekreation och grönska. Där finns liv och rörelse, dagar och kvällar, under alla årstider. Ett levande offentligt rum ger många positiva effekter för en stad, såsom hög grad av urbanitet, ökad trygghetskänsla för invånare, välkomnande känsla för besökaren och ett ökat mervärde för stadens attraktionskraft, vilket gynnar handel och service.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande *Förslag till stadsplan för västra delen av Ersbodaområdet (2480K-P118/1980)* och *Detaljplan för kvarteret Struten (2480K-P119/1990)*. Kvarteren Pinnen och Struten är planlagda för handels-, och kontorsändamål med byggnader i tre plan. Övrig mark som berörs är planlagd för park eller plantering.

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 2018-02-14 § 50 att inleda planläggning.

Urval av 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.*
- Cykeltrafikprogram (2018). *Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*
- NOA (2018). *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 (2018). *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. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.*
- Dagvattenstrategi (2022). *Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.*

Hushållningsbestämmelser

Riksintresse för kommunikation, väg

Detaljplanen skapar förutsättningar för exploatering norr om väg E12, som är riksintresse för kommunikation. Det pågår ett parallellt planarbete för en andra etapp av Sandbäckens handelsområde som ligger väster om planområdet. Sandbäckens eventuella påverkan på köbildning i Ersbodarondellen, som ingår i riksintresset, utreds av Umeå kommun.

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

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.

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 överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

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. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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

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

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning 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 Tavelån. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-06-12).

Tabell 1. Berörda vattenförekomster och statusklassningar. Källa: VISS

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst (vattendrag): Tavelån	SE709103-172517	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvick-silver/kvick-silverföreningar och bromerad difenyleter.	Påverkan från industri (Dåva industriområde), urban markanvändning, jordbruk, skogsbruk och avlopp.
Inom och i 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.						

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljö kvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). 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. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det frångår inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023 som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Under år 2023 ska ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller tas fram. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandkyddat område.

Behovsbedömning

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.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende:

- Översvämningsrisk föreligger när grönområden som delvis ligger i lågpunkt hårdgörs. Dagvattenutredning behöver genomföras. Beroende på hur dagvatten hanteras inom planen kan risk finnas för att Tavelån får försämrad miljöstatus eller inte uppnår fastställt kvalitetskrav.
- Bullerutredning krävs vid byggnation av bostäder nära Cementvägen.
- Skuggstudie krävs när det byggs höga byggnader.
- Kvävedioxidhalten längs Cementvägen ligger över nedre utvärderingströskeln för miljö kvalitetsnorm sett till timme och dygn. Med enkelsidig bebyggelse bedöms det inte vara någon risk att miljö kvalitetsnorm överskrids. Om det skulle vara aktuellt med bebyggelse på båda sidor av gatan bör luftberäkning göras och då med SMHI:s vägledning för Umeå.
- Grönyta inom tätort minskar, det kan med fördel göras en ekosystemtjänst utredning för att utreda hur exploateringen (planen berörs både av skugga, buller, föroreningar, översvämningsrisker) påverkar olika ekosystemtjänster och hur dessa ska mildras eller kompenseras. Speciellt viktigt om förskola ska etableras i området.
- Befintligt rekreationsområde används som bollplan och spontanlek.
- Cykelvägen längs planområdets södra gräns är huvudvägnät som behöver vara gott och ha god framkomlighet och orienterbarhet även i framtiden. Cykelvägen behöver som huvudväg också bra avsättningsmöjligheter för snö längs vägen. Dessa faktorer kan påverkas, beroende på hur planen utformas. Cementvägen är en matarled som idag har hastighetsbegränsningen 60 km/h. Förändring av trafiksituationen där kan påverkas av nya utfarter och av en eventuell hastighetssänkning. Båda faktorerna påverkar i sin tur bullernivåerna från vägen.
- Beroende på hur området planläggs finns risk för att planen inte är förenlig med folkhälsomålen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet i sammanfattning:

Enligt genomgången finns det inte för någon anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller en sammanvägning av faktorer med risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 30 maj till den 21 juni år 2018.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

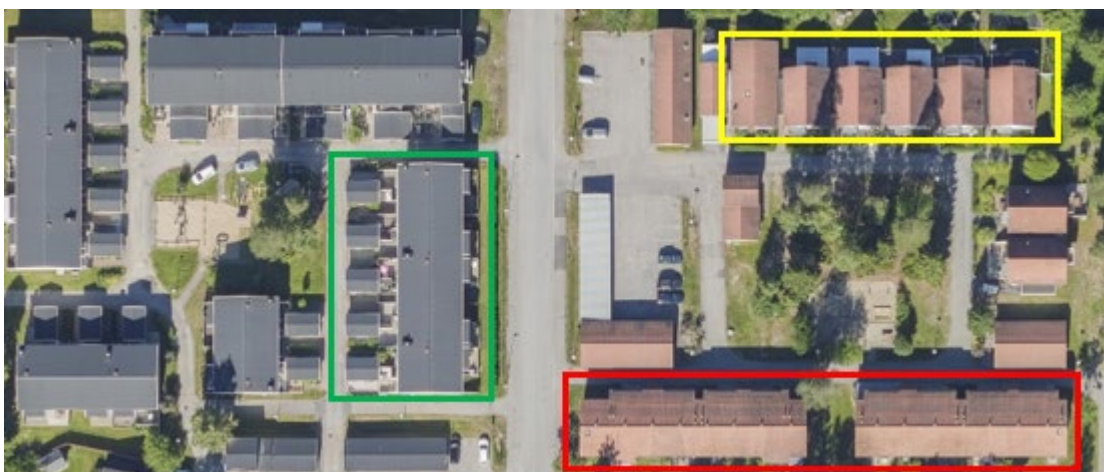
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av planens genomförande.

Mark- och vattenanvändning

Inom planområdet är befintlig kvartersmark hårdgjord och innehåller kontor och handel med tillhörande markparkeringar. Övrig mark inom planområdet är planlagd som park med gång- och cykelvägar samt bilväg.

Stads- och landskapsbild

Västra Ersboda består i huvudsak av radhus och flerbostadshus i två våningar med stående träpanel. Bebyggelsen är enhetlig och bygger på upprepning av sammanbyggda bostäder runt tilltagna och öppna innergårdar som ur ett barns perspektiv upplevs som allmänna och bidrar till rörelserikedom. Bostadsformer varierar inom och mellan kvarter, se figur 3. För den förbipasserande syns ingen märkbar skillnad mellan hyresrätter, bostadsrätter och enskilt ägda fastigheter, se figur 4.



Figur 3. På Ersboda finns en mix av bostadsformer inom samma kvarter. Bostadsrätter, enskilda fastigheter och hyresrätter inom grön-, gul- respektive rödmarkerat område. Flygfoto visar hur det ser ut på Snipgränd som ligger norr om planområdet.



Figur 4. Till vänster flerbostadshus och till höger radhus som är karaktäristiska för området.

Ersboda är planerat enligt Scaft metodiken. Scaft står för Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen För Trafiksäkerhet. Det är en planeringsprincip som innebär att olika trafikantgrupper skiljs åt i rummet eller tiden. På Ersboda leds biltrafik på utsidan av bostadsområdet med säckgator till samlade parkeringsanläggningar. Syftet är att separera biltrafik från fotgängare och cyklister. Gator för kollektivtrafik skär genom stadsdelen på en centralt placerad bussgata för att nå ett så stort befolkningsunderlag som möjligt.

Förändringar och konsekvenser

Övergripande planstruktur

Förslaget medger tre nya stadskvarter med cirka 450 bostäder **[B]** vilket avviker från områdets karaktär. Strukturen har stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi "Mer stad" som föreskriver nya tätbebyggda blandstadskvarter som bidrar till att komplettera äldre stadsdelar för att öka flödet av människor och skapa ett mer sammanhängande stadslandskap.



Figur 5. Illustration: Nordmark & Nordmark. Möjlig exploatering om befintlig bebyggelse rivs.



Figur 6. Illustration: Nordmark & Nordmark. Möjlig exploatering med påbyggnad av befintliga kontor.

Inom Pinnen 2 medges byggrätt för parkeringshus **[P]** som täcker parkeringsbehovet för bostäder inom hela planområdet. Parkeringshus uppförs vanligtvis med slutna fasader som tenderar att förmedla en känsla av otrygghet hos förbipasserande. För att aktivera parkeringshuset mot angränsande gator medges användningen centrum **[C]**. Inom byggrätten regleras **[s₁]** i bottenplan ska minst 200 m² bruttoarea upplåtas för centrum och **[s₂]** största exploatering för centrum är 2 000 m² bruttoarea. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. Begränsningen till högst 2 000 m² bruttoarea innebär att befintlig verksamhet inom Pinnen 2 blir planstridig. Syfte är att begränsa trafikstring till området.

Kvarteren Pinnen 1 och Pinnen 2 åtskiljs med en remsa prickmark - *marken får inte förses med byggnad*. Marken är avsedd som infartsgata till parkeringshuset och fastighetsägaren har rådighet över hur marken disponeras.

Planförslaget är förenligt med planeringsstrategin "Tillväxt i kollektivtrafikstråk" som syftar till att utveckla en tät kvartersbebyggelse längs de stråk som gynnar kollektivtrafik. Det möjliggör ett ökat resenärsunderlag, vilket är en förutsättning för hög turtäthet i kollektivtrafiken.

Befintlig park längs Cementvägen ersätts med ett trädplanterat gång- och cykelstråk. Parken är bullerutsatt och ingen naturlig målpunkt för rekreation. Ersboda har en robust grönstruktur med ängs- och skogsområden med kapacitet att tillgodose rekreationsbehov för befintliga och tillkommande bostäder.

Västra Ersboda har en relativt homogen bebyggelsestruktur. Förslaget tillför ett mer balanserat bostadsbestånd med ökad rörlighet på bostadsmarknaden inom stadsdelen. Planförslaget tillför en skala som till viss del finns i området runt Ersboda

torg. Att skalan trappas upp i anslutning till stadsdelens stora handelsområde följer en logisk form. Ny bebyggelse utgör en tydligare övergång mellan handels- och bostadsområdet.

Pinnen 1 och Struten 1

Planen möjliggör bostäder i form av flerbostadshus i tre till åtta våningar [**f₁**, **f₂**, **f₃**, **f₄**, **f₅**, **f₆**] och centrumskapande verksamheter. Flerbostadshus placeras med långsida mot Cementvägen för att skapa sammanhängande och skyddade innergårdar som skärmas från buller och insyn samt för att optimera sol- och dagsljusinsläpp. Mot huvudstråket Cementvägen ska bostadsentréer vara genomgående. På delar av befintliga kontorshus tillåts påbyggnad. Kontorsbyggnaderna kan även byggas om till bostäder. Det är också möjligt att riva befintliga kontorsbyggnader och uppföra ny bebyggelse mot Kylgränd och ny tvärgata, korsmark och parkmark. Markparkering till befintliga verksamheter kan samlas i parkeringshus inom Pinnen 2 eller anläggas på byggrätter för bostäder. Den totala byggrätten är större om befintlig bebyggelse rivs och ersätts av byggnader mot Kylgränd. Detta motiveras av att bostadsgårdarna, d.v.s. bostädernas friytor, ökar väsentligt, blir ljusare och mer användbara.

Pinnen 2

Inom Pinnen 2 planeras för en samlad parkeringsanläggning som täcker parkeringsbehovet för bostäder inom hela planområdet. Parkeringsgaraget ska utföras med centrumskapande verksamheter för att aktivera stadsrummet som annars riskerar att uppfattas som allt för slutet. Befintlig markparkering bekräftas med bestämmelsen [**n₁**] *högst en tredjedel av användningsområdet får förses med markparkeringar.*

Kvartersstruktur

Planförslaget skapar förutsättningar för en effektiv markanvändning utan impedimentytor. Placering av öppningar mellan gård och allmän plats regleras inte i detalj, inom kvarteren Pinnen 1 och Struten 1 gäller bestämmelsen [**b₁**] *bebyggelsen ska utföras med minst en genomgående öppning mellan innergård och gata.* Öppningar mot gata bör utöver att släppa in solljus fylla andra bostadsfunktioner. Exempelvis kan marken nyttjas för uppställning av cyklar eller gestaltas som en förlängning av bostadsgården. I kvartershörn krävs genomtänkta planlösningar för att uppfylla gällande bullerförordning tillsammans med dagsljuskrav. I korsningar kan det beroende på vad bullerutredningen visar krävas att hus sammanbyggs i vinkel för att uppfylla bullerförordningen.

Gestaltning mot gaturummet

Stora delar av huvudstråket för gång och cykel på Ersboda leds genom skog och park, sträckan som berörs längs Cementvägen är inget undantag. Planförslaget innebär avsteg från denna princip. Cementvägen blir smalare och får en mer stadsmässig karaktär, kantad av delvis slutna stadskvarter i 5–8 våningar. Planområdet omfattar två kvarter (indelat i tre nya kvarter) som sammanlagt mäter 350 meter i öst-västlig riktning vilket motsvarar en promenad på cirka fem minuter i lugnt tempo.

Bebyggelsen söder om Cementvägen består av industri och externhandel – verksamheter som underlättar vardagsliv för boende i området men utan högre vistelsevärde.

Planeringsprincipen att tillföra nya stads kvarter intill äldre områden är hämtad från översiktsplanen och motverkar stadsutbredning, gradvis skapas ett mer sammanhängande stadslandskap. I detta kapitel går vi igenom planbestämmelser vars avsikt är att aktivera bebyggelse mot stadsrummet och skapa förutsättningar för fler ögon mot angränsande gata och park vilket kan bidra till ökad trygghetskänsla.

Cementvägen ges en stadsmässigare karaktär med en kvarterstruktur som tydligt förmedlar gränsen mellan allmän plats och kvartersmark. **[f₇]** *bostadsentré ska vara genomgående* med direkt tillgång till innergården och berikar samtidigt gatulivet med fler mötespunkter.

Balkong får inte uppföras på en höjd lägre än 3,5 meter över allmän plats. Denna bestämmelse möjliggör rationell drift och tillgänglighet på allmän plats.

[f₈] *balkong mot Cementvägen får inte glasas in.* Det upplevda avståndet mellan människor på balkong och gata ökar när balkongen glasas in. Vintertid används inglasade balkonger ofta för säsongsförvaring vilket inte är önskvärt mot huvudstråket. Längs tvärgator, Kylgränd och mot parken tillåts inglasning. *Balkong mot allmän plats får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.*

Balkonger kan skapa ett mer variationsrikt fasaduttryck. En tredjedel av fasadlängden möjliggör för funktionella balkonger utan att de blir en dominerande del av byggnadens fasad.

Bestämmelsen *Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata* och syftar till att minska insyn i lägenheter. Insyn kan utgöra olägenhet för den enskilda lägenhetsinnehavaren såväl som för förbipasserande. En höjddistans på 0,6 meter gör det möjligt för förbipasserande att betrakta detaljer i bottenvåningen från nära håll utan risk för att se rakt in i bostaden. Källarlägenheter bedöms inte nå upp till de bostadskvaliteter som Umeå kommun önskar tillskapa. Insynsproblem leder ofta till att fönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skydda av snö vilket påverkar ljusförhållandena negativt. Därför är plankartan försedd med bestämmelsen *Källarlägenheter får inte utföras.*

Nockhöjd och reglering av våningar

Umeå kommun har som målsättning att underlätta för byggande i trä vilket är en åtgärd som ska bidra till att uppfylla målet att Umeå ska vara klimatneutralt till år 2040. Umeå kommun har tidigare som praxis baserat höjdbestämmelser efter betongstomme. Det har sin förklaring av att en majoritet av byggnadsbeståndet högre än två våningar är uppfört i betong. Fram till 1994 var det inte tillåtet att bygga flerbostadshus med trästomme i fler än två våningar. Under senare år har träets stora tekniska och miljömässiga fördelar uppmärksammats. Det har lett till att allt fler högre byggnader uppförs i trä.

Dagens träbjälklag bygger mer på höjden än ett traditionellt betongbjälklag. I plankartan regleras högsta nockhöjd och högsta våningshöjd. Bestämmelserna samverkar på så vis att nockhöjd syftar till att möjliggöra att det går att uppföra byggnader med trästomme. Tillsammans med en reglering av högsta våningsantal säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt. Det är inte förenligt med detaljplanens syfte att uppföra fler våningar än vad som anges i plankartan vilket gäller oavsett om byggnaden uppfyller bestämmelsen om högsta nockhöjd. Tillåtna nockhöjder regleras med bestämmelserna [**h₁**, **h₂**, **h₃**, **h₄**, **h₅**, **h₆**] - 13, 17, 20, 23, 26 respektive 29 meter. Respektive nockhöjd regleras tillsammans med bestämmelse om att *Byggnad får som högst vara 3, 4, 5, 6, 7 respektive 8 våningar* [**f₁**, **f₂**, **f₃**, **f₄**, **f₅**, **f₆**].

Utnyttjandegrad och omgivningspåverkan

Inom planområdet finns fyra olika användningsområden där största bruttoarea regleras med [**e₂**] 9000 m², [**e₃**] 11 500 m² och [**e₄**] 9 500 m².

Inom respektive användningsområde finns 4–5 byggrätter som reglerar högsta våningsantal och nockhöjd. I användningsområdet kombineras bestämmelse om största bruttoarea med reglering av högsta våningsantal. För att inte överskrida största bruttoarea behöver delar av respektive användningsområde bebyggas med färre våningar än vad som regleras. Syftet är att skapa flexibilitet och samtidigt säkerställa att bebyggelsen trappas ned på vissa platser för att åstadkomma tillräckligt ljusinsläpp på bostadsgårdarna. I användningsområdena närmast Kylgränd, inom delar av Struten 1 och Pinnen 1, reglerar plankartan [**e₁**] *största byggnadsarea är 2000 m²* för att säkerställa att friytan blir tillräckligt stor. Våningshöjderna är generellt lägre mot norr för att inte skugga befintligt bostadsområde norr om Kylgränd. Medgivna höjder och antalet våningar varierar för att bryta ner bebyggelseskalan och bidra till en mer dynamisk stadsmässighet. Genom att variera höjder och möjliggöra förskjutningar av fasader bryts skalan ner och tillkommande bebyggelse möter omkringliggande bebyggelse på flera nivåer. Skalan anpassas för att möta det stora handelsområdet i söder och den lägre bostadsmiljön i norr.

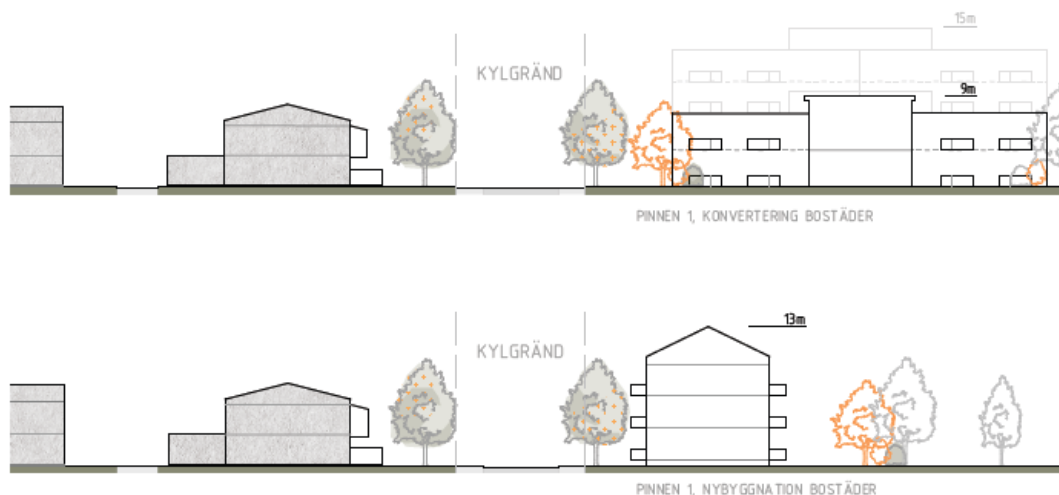
Pinnen 2

Byggrätter medger 3–5 våningar. Längs Kylgränd är byggrätter begränsade till max tre våningar och indragna 4 meter för att inte skugga befintliga bostäder och trädgårdar norr om planområdet.

Pinnen 1

Längs Kylgränd tillåts byggnader i 3–5 våningar. I linje med befintliga trädgårdar på motsatt sida om Kylgränd tillåts högst tre våningar. Byggrätterna är indragna 4 meter från gata för att begränsa skuggverkan. [**b₂**] *bebyggelsen ska utföras med minst två*

genomgående öppningar mellan innergård och gata. Regleringen syftar primärt till att skapa god tillgänglighet till bostadsgårdarna men innebär också att mer solljus når befintliga radhus under vinterhalvåret. Fem våningar tillåts där skuggor faller på parkeringsplatser, impedimentytor och fönsterlösa fasader. I den södra delen av kvarteret tillåts 5–7 våningar. Öppningar mellan bostadsgård och Cementvägen regleras för att få in solljus de mörkare årstiderna.



Figur 7. Illustration: Nordmark & Nordmark. Överst illustreras möjlig påbyggnad av befintliga kontor och den nedre bilden illustrerar vad som kan byggas längs Kylgränd om befintliga kontor rivs.

Struten 1

Inom kvarteret Struten tillåts byggnader i 5–8 våningar. Högre bebyggelse placeras i kvartershörn mot Cementvägen. Byggnader upp till sex våningar tillåts längs Kylgränd där skuggan faller på gata och parkeringsplatser. Öppningar mot Cementvägen regleras för att få in solljus de mörkare årstiderna.

Verksamheter och andra anläggningar

Planområdet ligger i stadsdelen Ersboda som har ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen skyddad naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Ersbodas bostadsområde har en rik grönstruktur och korsas av tre grönområden som löper i nord-sydlig riktning genom stadsdelen. En av dessa gröna korridorer ligger öster om Struten 1, se figur 5. Ersboda har god tillgång till skogsmark, ängsmark, lekplatser, bollplaner, motionsspår, skidspår samt andra anläggningar för utevistelse på kvartermark och allmän plats.



Figur 8. Flygfoto över planområdet med angränsande park och bostadsområde.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att parkstråket längs Cementvägen omvandlas till stadsgata med nya kopplingar mot planområdet. Stadsdelens tillgång till natur och rekreation bedöms vara god även efter planområdet är utbyggt. Parkmark närmast Struten 1 ska beredas för att omhänderta dagvatten.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området av J&W². Utredningen visar att marken består av i huvudsak medelfast till fast lagrad sand och silt eller sand och silt.

Grundvatten

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

² Översiktlig geoteknisk utredning för Ersbodaområdet, Umeå kommun (1975)

Social miljö

Service

Inom stadsdelen finns förskolor och grundskola upp till årskurs 9, hälsocentral, tandläkare, bibliotek och ett rikt utbud av kommersiell service såsom restauranger, apotek, dagligvaruhandel, sällanköpshandel med mera.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bekräftar befintliga kontor och handel inom Pinnen 1 och Struten 1 samt möjliggör för påbyggnad. Planen skapar även förutsättningar för att konvertera verksamhetslokalerna till bostäder. Delar av befintlig handelslokal inom Pinnen 2 förses med prickmark – *marken får inte förses med byggnad*. Det innebär att fastigheten har ett planstridigt utgångsläge och innan bygglov kan beviljas inom fastigheten krävs att den del som är placerad på prickmark rivs, vilket kräver rivningslov. Marken behöver vara tillgänglig för angöring från Cementvägen.

Rekreation och friytor utformas ur ett 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.

För bostäder 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. Ersboda är en grön stadsdel med generösa innergårdar utformade för barnlek i första hand. På Ersboda kan barn röra sig relativt obehindrat utan att korsa bilvägar. Trots att innergårdarna rent formellt är kvartersmark och ägs av respektive kvarter rör sig barn i stadsdelen fritt mellan gårdarna.

Förändringar och konsekvenser

Inom kvarteren säkerställs friyta genom att reglera största byggnadsarea, bruttoarea samt genom att förse delar av gården med prickmark. Inom kvarteret Pinnen 2 säkerställs tillgång till friyta med planbestämmelsen **[n₂]** *om bostäder uppförs ska en friyta motsvarande minst 1/4 av bostädernas totala BTA tillskapas*.

Kvarteren inom planområdet är långsträckta i öst-västlig riktning vilket gör att innergårdarna blir relativt mörka under vinterhalvåret. Under sommarmånaderna innebär formen gynnsamma förhållanden för kvällssol. Gårdarna är tillräckligt stora för att inrätta lekplatser för mindre barn. Friytan ska också förses med planteringar, grillplatser och andra sociala funktioner som det finns behov av.

För bostadsgårdarna inom Struten 1 och Pinnen 1 gäller **[b₂]** *bebyggelsen ska utföras med minst två genomgående öppningar mellan innergård och gata*. Syftet är att bygga vidare på den princip som gäller på Ersboda med halvslutna bostadsgårdar där barn kan röra sig fritt inom stadsdelen, utan slutna kvarter. Inom Pinnen 2 medges bostäder ovanpå parkeringsgarage vilket motiverar avsteg från denna princip.

Närliggande park- och skogsområden lämpar sig bra för barn som är mogna att leka utan föräldrars närvaro eller för mer utrymmeskrävande aktiviteter i allmänhet, såsom brännboll, fotboll eller discgolf. Grönområdet är tillräckligt stort för den som vill hitta en mer avskild plats för avkoppling eller ta en skogspromenad.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Målsättningen är att skapa förutsättningar för tillgängliga, trygga och användbara rum. 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.

Förändringar och konsekvenser

De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Gräddvägen och Cementvägen som är huvudnät för gång och cykel.

Förändringar och konsekvenser

Förslaget innebär att Cementvägen blir smalare. Gång och cykelväg placeras närmare körbana än nuvarande situation.

Kollektivtrafik

Från planområdet tar det cirka 10 minuter att nå Umeå centrum med buss 8 som ingår i stomlinjenätet och ligger i direkt anslutning till planområdet längs Gräddvägen. Ersboda handelsområde, som ligger cirka 200 meter från planområdet, trafikeras av linje 2. Stomlinje 1 och linje 5 ligger cirka 400–500 (beroende på färdriktning) sydöst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget skapar ett ökat underlag för kollektivtrafik.

Fordonstrafik

Trafiksystemet på Ersboda är planerat enligt Scaft – för mer utförlig beskrivning se rubriken *Stads- och landskapsbild*.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att det tillskapas en ny gata som sammankopplar Glassgränd och Cementvägen. Gatan innebär försämrade framkomlighet för fotgängare och cyklister längs Cementvägen men är nödvändig för att avlasta in-/utfarten i korsningen Kylgränd och Gräddvägen. Angöring tillåts mellan Pinnen 1 och 2. Övrig gatusträcka förses med *utfartsförbud*. Utfartsförbud gäller också mot Gräddvägen. Syftet med utfartsförbud är att inte försämma tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning och angöring

Befintliga kvarter består av verksamhetslokaler med tillhörande hårdgjorda parkeringsplatser och varumottagning.

Förändringar och konsekvenser

Inom Pinnen 1 och Struten 1 medges att befintliga verksamhetslokaler konverteras till bostäder. Om fastighetsägaren väljer att behålla verksamhetslokalerna går det att lösa parkeringsbehovet i parkeringshus eller genom att anlägga markparkering på yta planlagd med byggrätter för bostäder. **[n3]** *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade samt för verksamheter (begränsas av användningsgräns).*

Inom användningsområdet **[B]** gäller **[n4]** *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade (begränsas av användningsgräns).* Övrig bostadsparkering ska samlas i parkeringshus inom Pinnen 2. Detta möjliggör att parkering för rörelsehindrade går att anordna inom 25 meter från samtliga bostadsentréer. Hur parkeringsbehovet ska lösas mer specifikt redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast yta för att tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Det finns ledningar inom befintlig parkmark som planläggs för kvartersmark.

Förändringar och konsekvenser

Fastighetsägaren bekostar undanflyttningsåtgärder av berörda ledningar vilket regleras i genomförandeavtal.

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. Befintlig kvartersmark inom planområdet är hårdgjord och parkmark söder om kvarteren är genomsläpplig. Dagvatten rinner ytligt och i ledning till Tavelån norr om Ersboda.

Förändringar och konsekvenser

Parkmark längs Cementvägen överförs till kvartersmark vilket leder till ökad avrinning och minskad rening av dagvatten. För att kompensera försämringen är parkmark öster om Struten 1 försedd med egenskapsbestämmelsen [**dagvatten**] vilket medger anordning av dagvattenanläggning som skapar förbättrad kapacitet i park.

På kvartersmark gäller att - *höjdsättning av marknivåer och byggnader ska utföras så att dagvatten kan avledas mot öppna dagvattenanläggningar i allmän plats.*

Inom delar av kvarteren Pinnen 1 och Struten 1 ska *minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig [n₅]*. Planförslaget medger en ökad andel hårdgjorda ytor vilket kompenseras av dagvattenanläggning i park samt krav på genomsläpplig mark inom delar av kvarteren.

Snöhantering

Planen säkerställer utrymme och goda förutsättningar för snöröjning inom planområdet.

El, värme, fiber och tele

Inom planområdet finns en nätstation vilken inte kan tillgodose el-kapacitet för hela exploateringen.

Förändringar och konsekvenser

Två nätstationer krävs inom planområdet för att uppnå fullgod kapacitet. Tre markområden avsätts för [E₁] *Tekniska anläggningar* och ska tillgodose behovet av nätstationer inom planområdet. Byggrätterna är placerade inom Pinnen 1, Pinnen 2 och Struten 1.

Avfall

Avfall hämtas i första hand från utsidan av respektive kvarter. Innergårdar bör om möjligt fredas från körvägar som dimensioneras för miljöbilar. I projekteringskedet bör ekonomiska förutsättningar för sopsug utredas. Det är inte lämpligt att hämta avfall längs Cementvägen.

Pinnen 2

Inom Pinnen 2 kan avfall hämtas på prickmark mellan Pinnen 1 och 2 och på eventuell parkeringsplats närmast Gräddvägen. Förutsättningar för hämtning längs Kylgränd kan bli aktuell förutsatt att det godkänns av Vakin som ansvarar för arbetsmiljö kopplat till sophämtning samt Gator och Parker som ansvarar för trafiksäkerhet.

Pinnen 1

Avfallshämtning kan möjliggöras på prickmark mellan Pinnen 1 och 2. Förutsättningar för hämtning längs Kylgränd och ny lokalgata mellan Pinnen 1 och Struten 1 kan bli aktuell förutsatt att det godkänns av Vakin som ansvarar för arbetsmiljö kopplat till sophämtning samt Gator och Parker som ansvarar för trafiksäkerhet. Innergården kan i undantagsfall nyttjas för avfallshantering men det kräver omsorgsfull gestaltning och samordning med friytekvaliteter.

Struten 1

Förutsättningar för hämtning längs Kylgränd och ny lokalgata mellan Pinnen 1 och Struten 1 kan bli aktuell förutsatt att det godkänns av Vakin som ansvarar för arbetsmiljö kopplat till sophämtning samt Gator och Parker som ansvarar för trafiksäkerhet. Innergården kan i undantagsfall nyttjas för avfallshantering men det kräver omsorgsfull gestaltning och samordning med friytekvaliteter.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i

allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning av fastigheter) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Brandsäkerhet och blåljusverksamhet

I Umeåregionens brandförsvaret finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund.

Brandpost finns inom planområdet längs Glassgränd samt i cirkulationsplatsen Formvägen/Cementvägen/Gräddvägen som angränsar planområdet i väster.

Befintliga brandposter bedöms ha tillräcklig kapacitet för brandvatten.

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara tillfredsställande. Blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och brandvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

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.

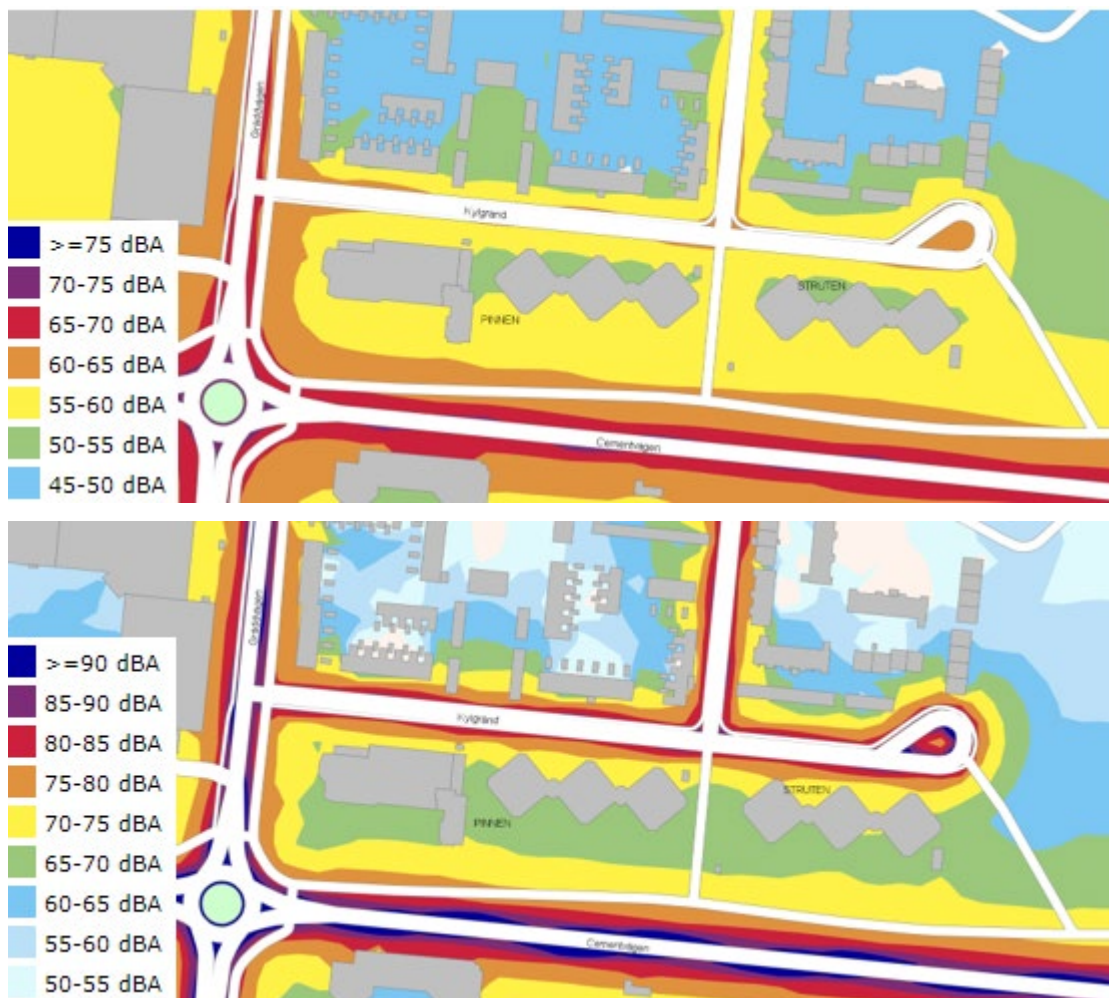
Om en detaljplan möjliggör för eller påverkar bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket och SKR innebär bullernivåer som ligger 5 dBA under riktvärdena.

Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

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

Nedan följer utdrag från kommunens övergripande bullerkartläggning (2022). Figur 6.



Figur 9. Övergripande bullerkartläggning. Övre bild: ekvivalent ljudnivå. Nedre bild: maximal ljudnivå.

Enligt övergripande kartläggning är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Övre bild visar ekvivalent ljudnivå i området. Kartläggningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids på fasader mot Cementvägen, Gräddvägen och på delar av Kylgränd.

Förändringar och konsekvenser

Utveckling inom planområdet kommer ske i etapper, fördjupad bullerutredning krävs i bygglovskedet. På kvartersmark inom hela planområdet regleras att För bostäder större än 35 m² där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden. För bostäder om högst 35 m² gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas borgar för att bullerförordningen efterlevs.

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbuller.

Industri- och verksamhetsbuller

Enligt kommunal kartering är planområdet inte utsatt för buller från industrier eller verksamheter.

Ljuskvällanden

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

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

Förändringar och konsekvenser

Följande beskrivning ska läsas tillsammans med bilagan Skuggstudier. Skuggstudien har gjorts utifrån planförslagens byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien. Notera också att placering av öppningar mellan byggnader och våningshöjder kan se annorlunda ut när projektet genomförs.

De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Under vårdagjämning gäller vintertid, även kallad normaltids och under höstdagjämning gäller sommartid. Klockan ställs då fram en timme för att få ljusare kvällar under sommarmånaderna. I övrigt är det marginella skillnader vad beträffar skuggning mellan vår-/höstdagjämning. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest.

Bedömning av skuggstudien - påbyggnad på befintliga kontor

Vår-/höstdagjämning

Större delen av bostadsgårdarna inom planområdet blir skuggade under vår-/höstdagjämning. Parken tillgodoser behov av soliga utevistelser. Planförslaget har marginell påverkan på grannfastigheter.

Högsommar

Bostadsgårdarna är soliga hela dagen men på stora delar av gården råder hård skugga. Planförslaget påverkar inte grannfastigheter.

Bedömning av skuggstudien i ett scenario där befintliga kontor rivs

Vår-/höstdagjämning

Den norra delen av bostadsgårdarna är skuggad stora delar av dygnet och den södra delen är solig. Planförslaget har marginell påverkan på grannfastigheter.

Högsommar

Soliga bostadsgårdar hela dygnet. Planförslaget har marginell påverkan på grannfastigheter.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

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.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning inom de mörkare ytorna, se figur 7.



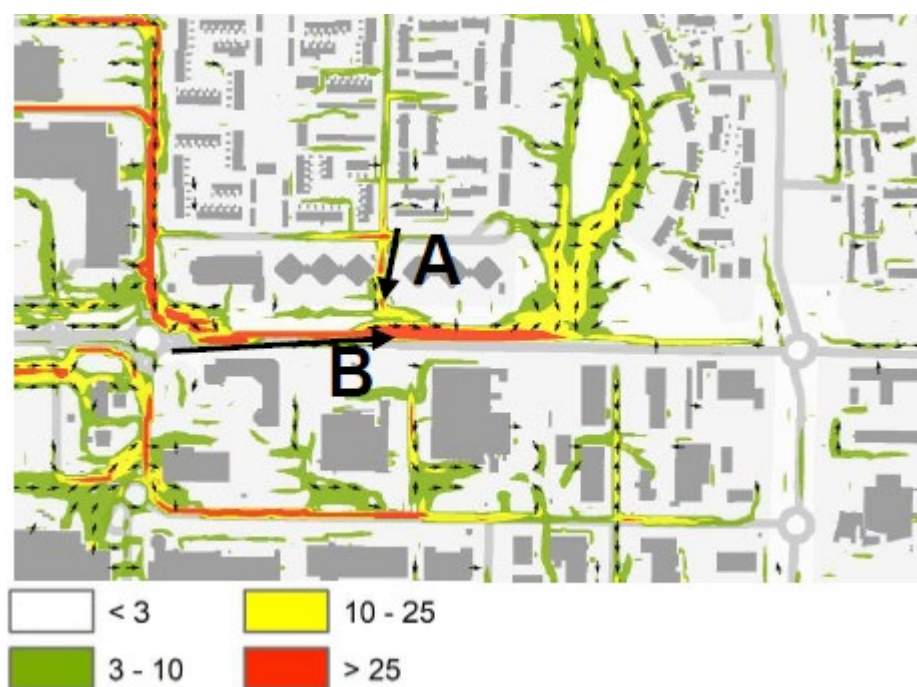
Figur 10. 100-årsregn med klimatfaktor.

Förändringar och konsekvenser

Risken för översvämningar inom planområdet har föranlett en dagvattenutredning - Tyréns³. I dagvattenutredningen har man tagit höjd för att medge bostäder på den mark inom planområdet som planläggs för park. Det innebär att det finns goda marginaler i översvämningsberäkningen. För att säkra upp planområdet från stora genomströmmande flöden vid exempelvis ett 100-årsregn måste diken utformas med tillräcklig kapacitet. Dagvattenutredningen förordar gräsbeklädda diken längs Cementvägen med lutning minst 5 mm/m. Nedan visas att det med cirka 1,5 m breda

³ Dagvattenutredning, Tyréns (2021).

och 0,5 m djupa diken klarar en avledning av erforderlig kapacitet. Ett alternativ är att kulvertera de genomströmmande flödena. Det krävs då ledningar i storleksordningen 500–600 mm. Fastläggande av slutliga dimensioner, lutningar och hur diken (alt. Ledningar) ska korsa utfarter (trummor, ledningar eller betongbroar) bör detaljstuderas och bestäms lämpligen i projekteringskedet. Enligt skyfallsutredningen kan ytligt dagvatten strömma igenom detaljplaneområdet vid framför allt två ställen, A och B, se figur 8.



Figur 11. Utdrag från Dagvattenutredning inklusive kompletterande PM, februari 2021.

På kvartersmark regleras att *höjdsättning av marknivåer och byggnader ska utföras så att dagvatten kan avledas trögt mot öppna dagvattenanläggningar i allmän plats* för att begränsa flödet lokalt. Inom park frigörs utrymme för *dagvatten* för att begränsa flödet samt rena dagvatten. Utöver detta har kommunen rådighet att göra åtgärder i angränsande parkområden vid behov.

Risk för ras, skred och erosion

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

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 förändringar sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

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

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2018-10-10. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Markanvisningsavtal

Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens markanvisningspolicy. En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark. Markanvisningsavtal har tecknats mellan Mark och

exploatering, Umeå kommun och sökande angående den del av planområdet som utgörs av de kommunalt ägda fastigheterna Pinnen 1 och Struten 1 som är upplåtna med tomträtt samt del av Ersboda 2:1.

I samband med att avtal om överlåtelse av mark tecknas ska även ett genomförandeavtal upprättas mellan parterna. Genomförandeavtalet ska reglera ansvar för utbyggnad av nya lokalgator, upprättande av rättigheter, ev. ledningsflyttar och liknande frågor kopplat till planens genomförande.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Kommunen behöver dock motivera varför huvudmannaskapet ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Allmän plats

Den del av fastigheten Struten 1 som är planlagd för allmän plats med ändamålet gata [**GATA**] ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala gatufastigheten Ersboda 2:1. Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploitören.

Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet kan genom avstyckning avskiljas från Struten 1, Pinnen 1 och 2 för att utgöra en eller flera styckningslotter för ändamålet bostäder, centrum, parkeringshus och tekniska anläggningar. Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatören. Detaljplanen medger att en eller flera fastigheter för bostäder, centrum, parkeringshus och tekniska anläggningar kan bildas inom planområdet. Fastighetsbildning måste dock ske så att kvartersmark för ändamålet ombildas på ett sådant sätt att samtliga bostadsfastigheter har erforderlig tillgång till parkeringsplatser samt god tillgång till friyta. Det kan tryggas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Ersättning utgår för marken vid inlösen i enlighet med Markanvisningsavtalet.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

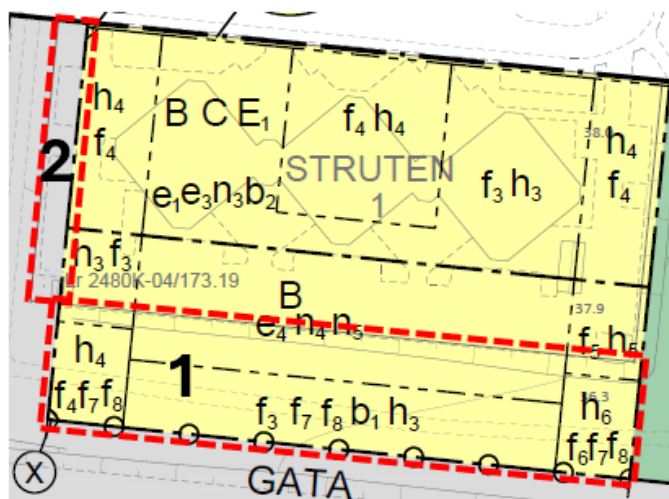
Del av Ersboda 2:1 som angränsar till fastigheterna Struten 1, Pinnen 1 och Pinnen 2 i söder kan överföras till respektive fastighet (kvartersmark). Del av Struten 1 som planläggs för gata (allmän plats) kan överföras till Ersboda 2:1.

Fastighet

Förändringar och konsekvenser

Struten 1

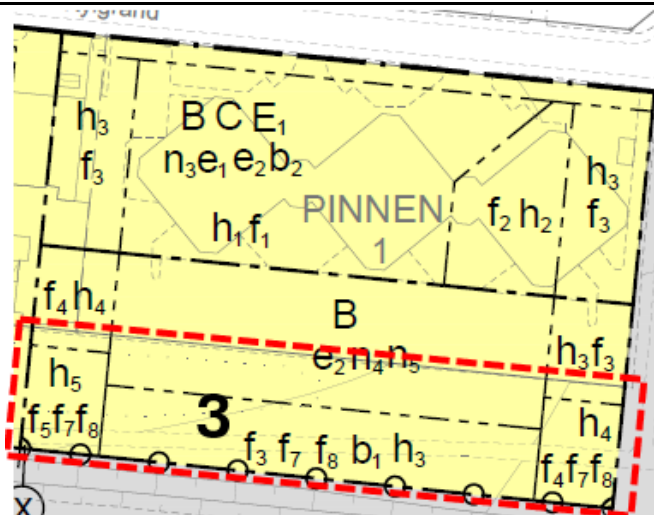
Markområde 1 kan överföras till Struten 1 (kvartersmark)
Markområde 2 kan överföras till Ersboda 2:1 (allmän platsmark)



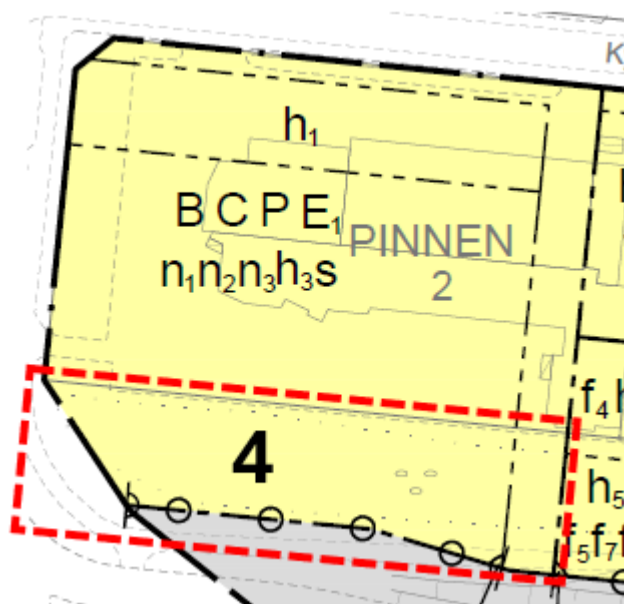
Pinnen 1

Markområde 3 kan överföras till Pinnen 1 (kvartersmark)

Pinnen 2



Markområde 4 kan överföras till Pinnen 2
(kvartersmark)



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 eller ändras 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 parkering, 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.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Vid bildandet, ändring eller upphävande av servitut kan det bli aktuellt med ersättning, vilket bestäms i lantmäteriförrättningen

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Teleledning

Teliasonera AB har telestation och markförlagda teleanläggningar och en telestation inom Struten 1 som kan beröras av byggnationer. Telestationen och teleanläggningarna är skyddad med en ledningsrätt. Plankartan medger att **[E]** *Tekniska anläggningar* kan uppföras inom Pinnen 2 och de norra delarna av Pinnen 1 och Struten 1. Eventuella undanflyttningsåtgärder ska bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig gång och cykelväg flyttas närmare Cementvägen. I befintlig park anläggs en dagvattenanläggning. En ny lokalgata anläggs, förlängning av Glassgränd.

Prövning enligt annan lagstiftning

Infrastrukturlagstiftning

- Anläggningslagen
- Lagen om allmänna vattentjänster
- Ellagen
- Lagen om elektronisk kommunikation
- Ledningsrättslagen

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Bullerförordningen
- Miljöbedömningsförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Planavgift.
- Utbyggnad av lokalgator inom planområdet
- Exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar.
- Avstående av kvartersmark inom Struten 1.

- Förvärv av kvartersmark.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Ledningsflytt inom allmän plats och kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad.
- Kostnader för att anlägga dagvattenanläggningen delas mellan fastighetsägare, Umeå kommun och Vakin.
- Eventuella undanflyttningsåtgärder av nätstationer.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader.

Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och förskolor, även det ökade kostnader för kommunen.

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark.

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Umeå energi får kostnader för utbyggnad av ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter. Fastighetsägare/sökande bekostar ledningsflytt som krävs för planens genomförande. Vakin är ansvarig för drift och underhåll av ny dagvattenanläggning.

Planavgift

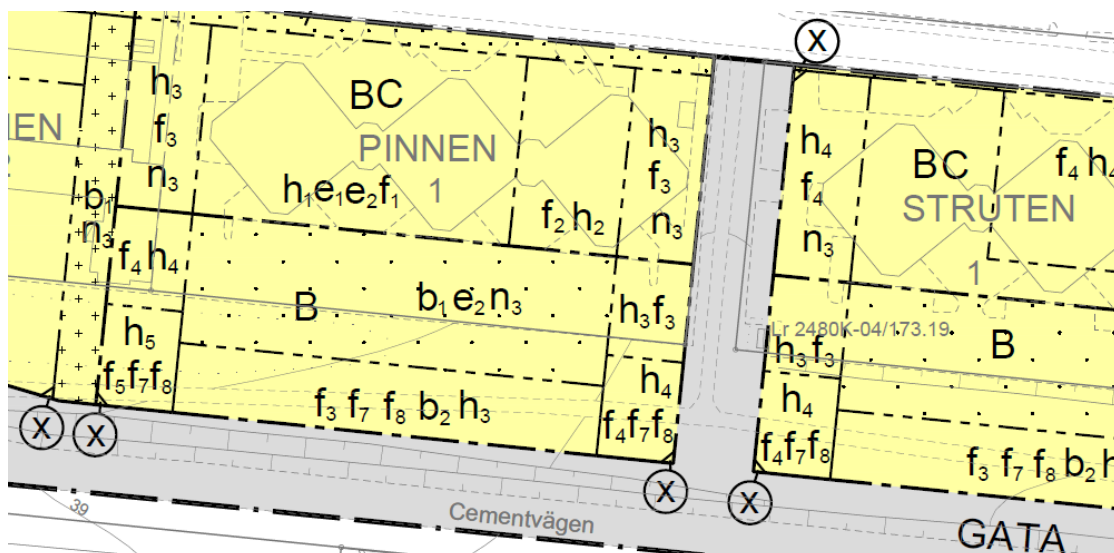
Planavgift regleras i ett särskilt planavtal.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Del av Struten 1 ingår i den gata som behövs för att genomföra detaljplanen. Den aktuella marken ändrar i och med denna detaljplan användning till allmän plats, GATA. Den aktuella marken ska lösas in av kommunen. X-områden utgör markreservat för att säkerställa god sikt i korsningar som nyttjas av fordon, fotgängare och cyklisterna, se figur 10.



Figur 12. Gatan mellan kvarteret Pinnen 1 och Struten 1 breddas – mark överförs från Struten 1. X-områden är markreservat som ska hållas allmänt tillgängligt upp till 3 meters höjd för att säkerställa god sikt. X-områden belastar Pinnen 1 och 2 samt Struten 1.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Bygglov

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Umeåregionens brandförsvär

Utbildning

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor



Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området.	4 kap. 5 § 1 st 2p
PARK	Befintlig park bekräftas.	4 kap. 5 § 1 st 2p
Kvartersmark		
BOSTÄDER		4 kap. 5 § 1 st 2p
CENTRUM		4 kap. 5 § 1 st 2p
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR		4 kap. 5 § 1 st 2p
PARKERINGSHUS		4 kap. 5 § 1 st 2p
Egenskapsbestämmelser för allmän plats		
Dagvatten	Område för fördröjning av dagvatten (begränsas av användningsgräns).	4 kap. 5 § 1 st 2p
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
	Marken får inte förses med byggnad.	4 kap. 11 § 1 st 1p
	Utfartsförbud.	4 kap. 11 § 1 st 1p
S ₁	I bottenplan ska minst 200 m ² bruttoarea upplåtas för centrum.	4 kap. 16 § 1 st 1p
S ₂	Största exploatering för centrum är 2 000 m ² bruttoarea.	
h ₁	Högsta nockhöjd är 15 meter.	4 kap. 11 § 1 st 1p
H ₂	Högsta nockhöjd är 18 meter.	4 kap. 11 § 1 st 1p
h ₃	Högsta nockhöjd är 21 meter.	4 kap. 11 § 1 st 1p
h ₄	Högsta nockhöjd är 24 meter.	4 kap. 11 § 1 st 1p
h ₅	Högsta nockhöjd är 27 meter.	4 kap. 11 § 1 st 1p
h ₆	Högsta nockhöjd är 30 meter	4 kap. 11 § 1 st 1p
f ₁	Byggnad får som högst vara 3 våningar.	4 kap. 16 § 1 st 1p
f ₂	Byggnad får som högst vara 4 våningar.	4 kap. 16 § 1 st 1p
f ₃	Byggnad får som högst vara 5 våningar.	4 kap. 16 § 1 st 1p
f ₄	Byggnad får som högst vara 6 våningar.	4 kap. 16 § 1 st 1p
f ₅	Byggnad får som högst vara 7 våningar.	4 kap. 16 § 1 st 1p
f ₆	Byggnad får som högst vara 8 våningar.	4 kap. 16 § 1 st 1p
f ₇	Bostadsentré ska vara genomgående.	4 kap. 16 § 1 st 1p

f ₈	Balkong mot Cementvägen får inte glasas in.	4 kap. 16 § 1 st 1p
n ₁	Högst en tredjedel av användningsområdet får förses med markparkeringar.	
n ₂	om bostäder uppförs ska en friyta motsvarande minst 1/4 av bostädernas totala BTA tillskapas.	
n ₃	<i>Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade samt för verksamheter (begränsas av användningsgräns).</i>	
n ₄	<i>Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade (begränsas av användningsgräns).</i>	
n ₅	<i>minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.</i>	
b ₁	Bebyggelsen ska utföras med minst en genomgående öppning mellan innergård och gata.	4 kap. 16 § 1 st 1p
b ₂	Bebyggelsen ska utföras med minst två genomgående öppningar mellan innergård och gata (begränsas av användningsgräns).	4 kap. 16 § 1 st 1p
e ₁	Största byggnadsarea är 2000 m ² (begränsas av användningsgräns).	4 kap. 11 § 1 st 1p
e ₂	Största bruttoarea är 9000 m ² (begränsas av användningsgräns).	4 kap. 11 § 1 st 1p
e ₃	Största bruttoarea är 11500 m ² (begränsas av användningsgräns).	4 kap. 11 § 1 st 1p
e ₄	Största bruttoarea är 9500 m ² (begränsas av användningsgräns).	4 kap. 11 § 1 st 1p
Höjdsättning av marknivåer och byggnader ska utföras så att dagvatten kan avledas mot öppna dagvattenanläggningar i allmän plats.		4 kap. 11 § 1 st 1p
För bostäder större än 35 m ² där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden. För bostäder om högst 35 m ² gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.		4 kap. 12 § 1 st 1 p
Balkong mot allmän plats får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.		4 kap. 16 § 1 st 1 p
Balkong får inte uppföras på en höjd lägre än 3,5 meter över allmän plats.		4 kap. 16 § 1 st 1 p

Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata.	4 kap. 16 § 1 st 1 p
Källarlägenheter får inte utföras.	4 kap. 16 § 1 st 1 p