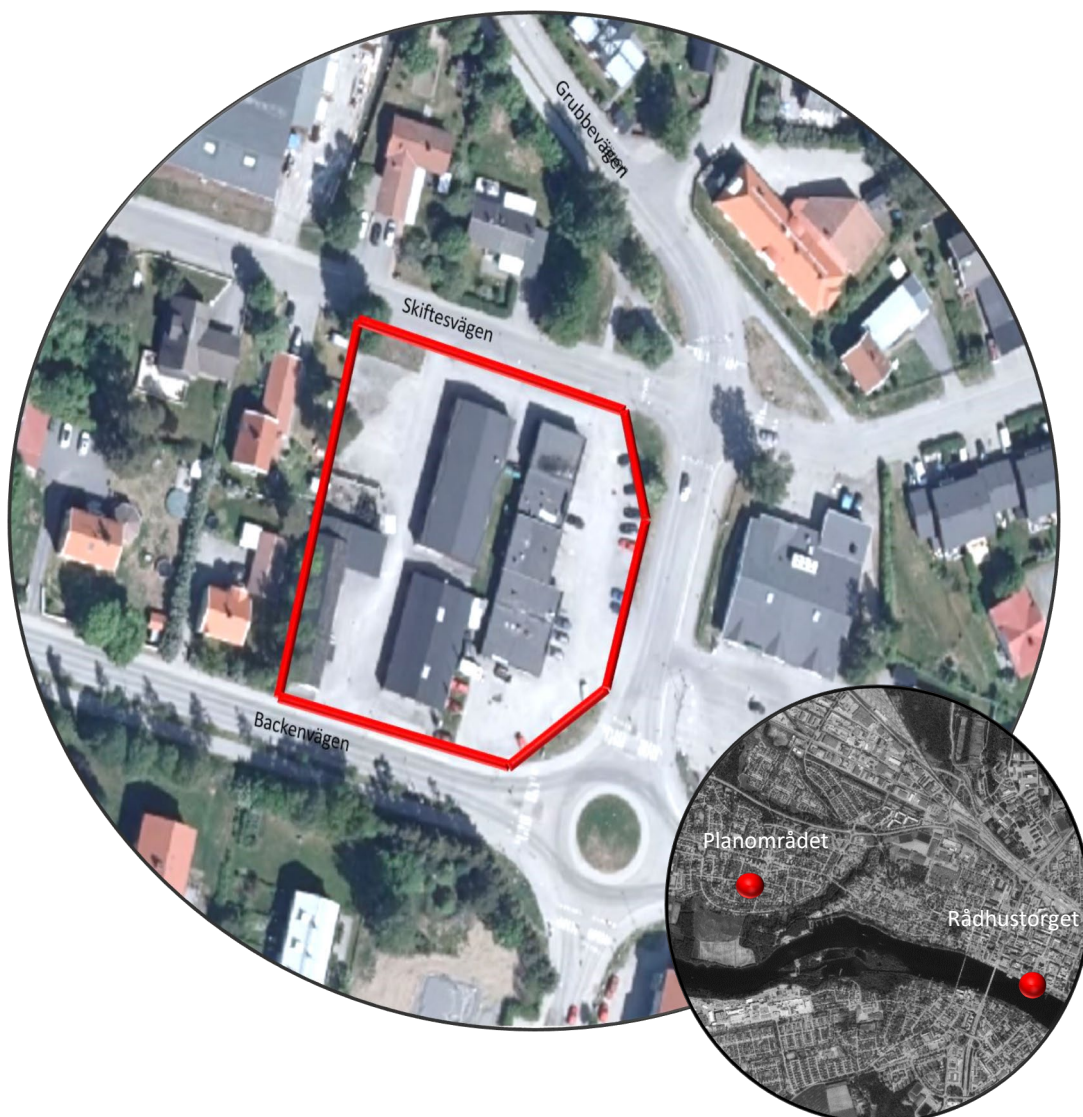


**Detaljplan för fastigheterna Syrenen 7 m.fl. inom
Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning - antagandehandling			Diarienum- mer: BN-2018/00016
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, SFS 2018:1370	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

DETALJPLANEPROCESSEN (STANDARDFÖRFARANDE)

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. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)	2
Om detaljplaner	2
Planens huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	7
Detaljplaner och områdesbestämmelser	9
Byggnadsordning.....	11
Planprogram.....	12
Riksintressen	12
Strandskydd.....	12
Andra särskilda områdesskydd	12
Kulturmiljö.....	12
Naturmiljö	13
Undersökning av betydande miljöpåverkan	13
Samrådsrets.....	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	15
Geotekniska förhållanden	15
Förorenad mark	15
Radon	15
Risk för ras och skred	16
Risk för översvämning.....	16
Stads- och landskapsbild	17
Friytor och rekreation	18
Planförslaget	21
Kommunikationer	23

Gator och trafik	23
Kollektivtrafik	24
Varumottagning och angöring	25
Parkering	25
Teknisk försörjning	28
Dagvatten	28
Vatten och avlopp	28
Snöhantering	28
Avfall	29
El och värme	30
Räddningstjänstens behov	30
Service	31
Tillgänglighet	32
STÖRNINGAR, RISKER OCH SÄKERHET	33
Buller	33
Ljuskvällanden	35
Konsekvenser av en ny livsmedelsetablering	41
MILJÖKONSEKVENSER	44
Miljö kvalitetsnormer	44
Genomförandefrågor	49
Organisatoriska frågor	49
Tillstånd och utredningar	49
Fastighetsrättsliga frågor	50
Planekonomiska frågor	53
Revidering	53
Medverkande	54

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är beläget inom Backenområdet och är bebyggt med byggnader för bilhandel och bilservice (pågående verksamhet). Planen avgränsas av Skiftesvägen i norr, Grubbevägen i öster och Backenvägen i söder. I väster ligger plangränsen i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och Syrenen 10.

Aktuell detaljplan tas fram för att möjliggöra en utveckling av bostäder och centrumverksamheter i området. Planområdet föreslås förtätas genom att bostäder om 7200 m² bruttoarea (BTA) möjliggörs. Under bostäderna, i markplan, möjliggörs det även för 2200m² BTA centrumverksamhet.

En förtätning av området överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag och utredningar

- Trafikbulerutredning Syrenen 7–9 rapport A rev 2 (*Tyréns AB 2020-02-04*)
- Trafikutredning kv. Syrenen (*Tyréns AB 2020-03-26*)
- Skuggstudie (*Lantmäteriet Umeå kommun, 2020-06-22*)
- Konsekvensanalys Syrenen 7 m.fl. -Livsmedelsetablering i Grisbacka (*Niras 2020-06-17*)

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och säkerställa friyta samt möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan.

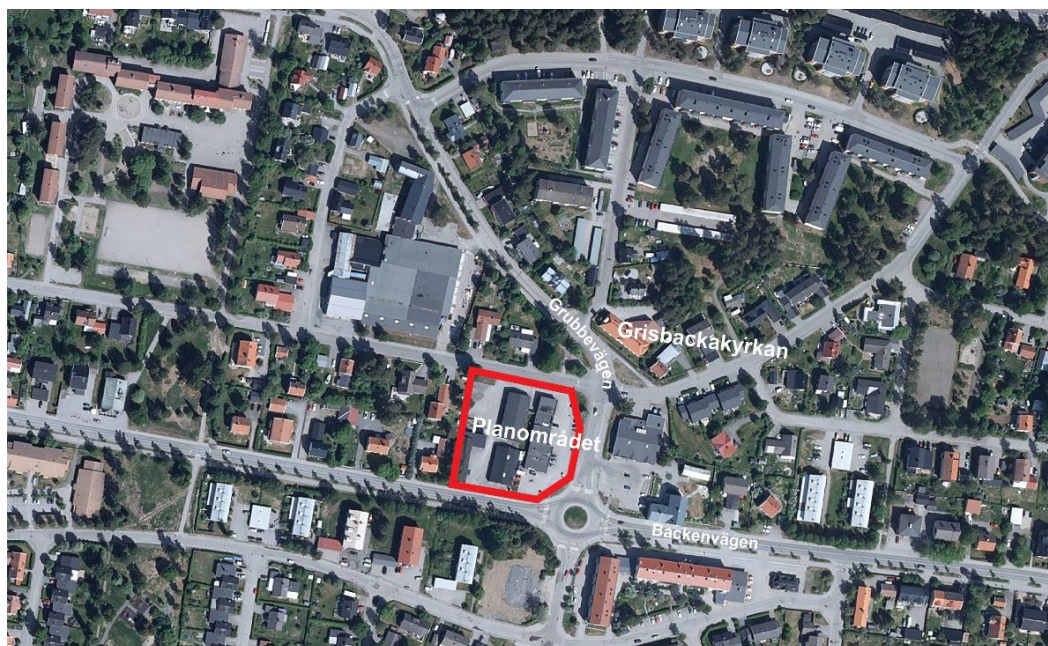
Plandata

Stadsdel: Backenområdet

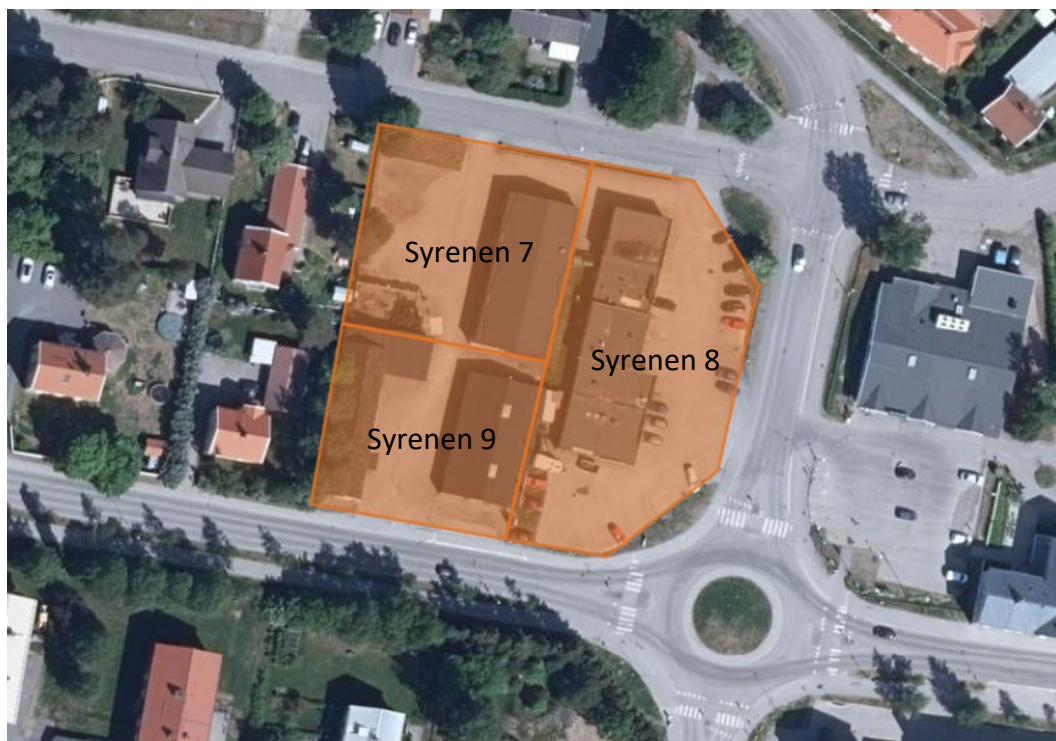
Planområdets area: cirka 5600 m²

Avstånd till Rådhusorget: cirka 2,5 km

Markägoförhållanden: Privat



Översiktskarta för Syrenen 7–9, i Grisbacka (Backenområdet). Aktuellt planområde är markerat i rött (Källa: Umeå kommun)



Fastighetskarta Syrenen 7–9 (Källa underlagskarta: metria.se 2019-10-25).

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan (antagen augusti 2018) förespråkar komplettering av bebyggelse inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. Umeå kommun vill se en hållbar tillväxt om 200 000 invånare senast år 2050.

Fördjupning för Umeå - Umeås framtida tillväxtområde antagen av kommunfullmäktige 2011 (aktualitetsförklarad 2018) behandlar inte Grisbacka inom Backenområdet specifikt utan anger enbart att området ligger inom detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen anger generellt att en högre täthet bör eftersträvas i de centrala delarna av Umeå. Med målet att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse. De offentliga rummen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser samt stråk med plats för rekreation och grönska.

Denna detaljplan bedöms förenlig med Umeå kommuns översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen genom att uppfylla flera utav de utvecklingsstrategier som finns särskilt utpekade i översiktsplanen.

Femkilometersstaden – den täta staden! - detaljplanen ligger inom femkilometersstaden och i nära anslutning till huvudstråk för gång- och cykel, detta innebär att detaljplanen gynnar gång- och cykeltrafik.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft – detaljplanen möjliggör en blandning av funktioner som kan bidra till mer liv och rörelse och därmed upplevas som en trygg plats i staden.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar – detaljplanen möjliggör en tätare struktur än befintligt bostadsbestånd. Den högre täthet kan skapa mer underlag för stadsdelscentrum och göra stadsdelen mer levande.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder. -detaljplanen ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik och närmsta busshållsplats ligger i direkt anslutning. Detaljplanen gynnar därmed kollektivtrafiken.

Läs mer utförligt om utvecklingsstrategierna nedan.

Femkilometersstaden – den täta staden!

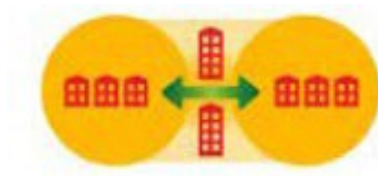


Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en radie om femkilometer från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar samt, framför allt, kvinnors rör-

lighet i staden.

En väl definierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Umeå stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens stomlinjer kan förlängas. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen såsom gång och cykel mer konkurrenskraftiga.

Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft



Kommunen ska planera för att komplettera staden genom att lägga nya stads kvarter intill gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framförallt i centrum.

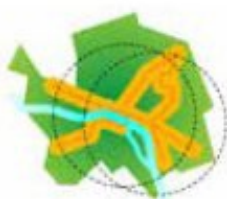


”Mer stad” uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstads kvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska ”döda/passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

En exploatering med tät blandstadsbebyggelse liknande Öns föreslagna bebyggelse skulle inledningsvis, innan en hel stadsdel är utbyggd, kunna ta stöd av, men samtidigt stödja, de närliggande ”glesa” stadsdelarnas utbud av service och andra nyttigheter. Vilket skulle på längre sikt kunna generera ett eget utbud av sådant som förknippas med ett mer utvecklat stadsliv.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder



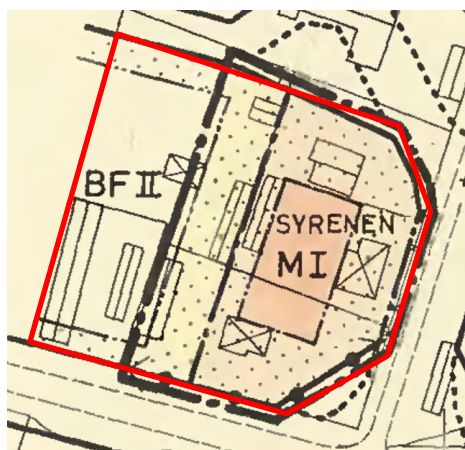
En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtmålet är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Med en sådan strategi kan vi erbjuda stora grupper boende och yrkesverksamma en kollektivtrafik med hög turtäthet, ett måste för att kollektivtrafiken ska passa in som färdmedel i människors komplexa vardag. En bra och lönsam kollektivtrafik förutsätter en tätare stad och en stabil struktur som resenären kan lita på – tänk spår, men använd buss.

Den nya ringleden runt Umeå ger möjligheter att omvandla befintliga infrastrukturytor i staden. Det finns en stor potential i en effektivare användning av stadens trafikutor och att dessa anpassas till stadsmässiga krav på utformning och funktion. Vägarnas barriäreffekter minskar och nya samband stimuleras.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Aktuellt planområde är idag planlagt genom två detaljplaner:

Fastigheten **Syrenen 8** regleras genom en stadsplan (*Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Syrenen inom Backens samhälle i Umeå landskommun, 1963-05-24 2480K-P117/1963*). Planen medger bensinstation i en våning. Hela den gällande detaljplanen ersätts i samband med aktuell planläggning.



Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P117/1963) för Syrenen 8, aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött

Fastigheten **Syrenen 7 och 9** regleras genom en detaljplan (*Detaljplan för fastigheterna Syrenen 7 och 9 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun, 2003-05-19 2480K-P03/156*). Detaljplanen reglerar bilförsäljning och bilservice om två våningar. Hela den gällande detaljplanen ersätts i samband med aktuell planläggning.

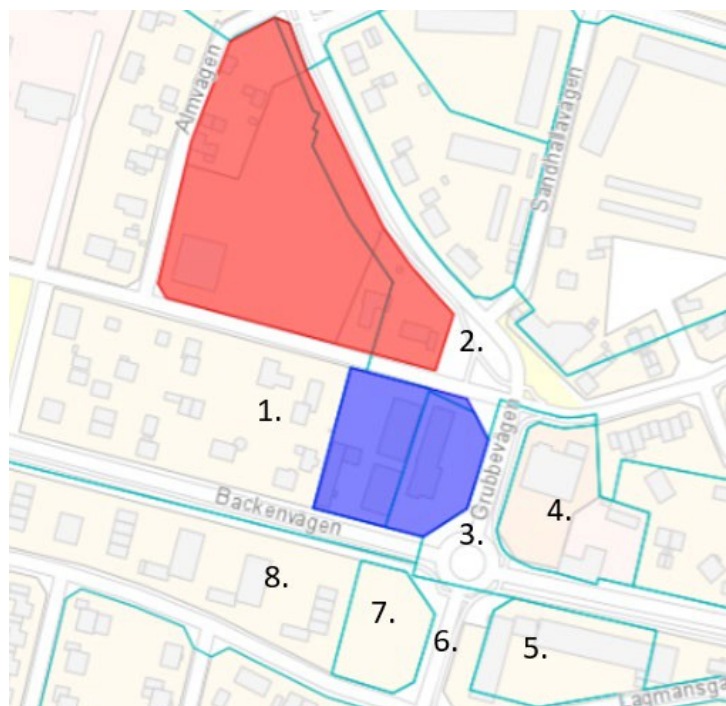


Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P03/156) för Syrenen 7 och 9, aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött

Närliggande kvarter är bebyggda och i gällande detaljplaner regleras en blandad markanvändning. Generellt finns "rena" bostadsområden som möjliggör två våningar i väst, sydväst och nordost. Öster om planområdet, på andra sidan Grubbevägen, regleras handel, samlingslokal m.m. med två våningar. Kring rondellen Backenvägen/Grubbevägen regleras gällande detaljplaner handel, bostäder, samlingslokal m.m. om 3-6 våningar. Direkt norr om planområdet, inom kvarteret Almen, regleras småindustri om två våningar. Planläggning pågår för närvarande för del kvarteret Almen och här föreslås bostäder samt kontor med 17-22 meters nockhöjd (vilket i praktiken innebär 5-7 våningar).

Nummer i kartan nedan	Beteckning	Namn	Markanvändningar i anslutning till aktuellt planområde	Laga kraft
1	P191/1960	Stadsplan för norra delen av Grisbackaområdet	Bostäder (i väster) och småindustri (i norr) i två våningar.	1960-05-27
2.	P218/1965	Stadsplan för Grubbevägen, Tallparksvägen samt delar av kvarteren Eken och Lönnen m.fl.	Allmänplats (gata och planering) samt småindustri i två våningar. Norr om Tallparksvägen regleras också bostäder i två våningar.	1964-08-25
3.	P115/1985	Stadsplan för Hartvingsgård och Heden m.m.	Allmänplats (gata och planering).	1985-05-23
4.	P11/38	Detaljplan för fastigheterna Hartvingsgård 27 och 28	Handel, parkering, samlings-/föreningslokal samt övriga verksamheter (efter särskild prövning) i två våningar	2011-09-22
5.	P177/1958	Stadsplan för Heden, Lägdan och Raningen	Bostäder och handel i tre våningar.	1958-06-14
6.	P196/1959	Stadsplan för sydvästra Grisbacka	Allmänplats (gata och planering) samt prickad mark för bostadsändamål.	1959-09-30
7.	P2019/29	Detaljplan för fastigheten Kattfoten 6	Bostäder, restaurang, samlingslokal, handel (men ej kontor) i 4-6 våningar (13-18 meter byggnadshöjd).	2019-12-27
8.	P196/1959	Stadsplan för sydvästra Grisbacka	Bostäder i två våningar.	1959-09-30

Tabellen ovan visar gällande detaljplaner i området samt vad dessa reglerar i anslutning mot planområdet. Siffrorna i första kolumnen hänvisas till kartan på nästa sida.



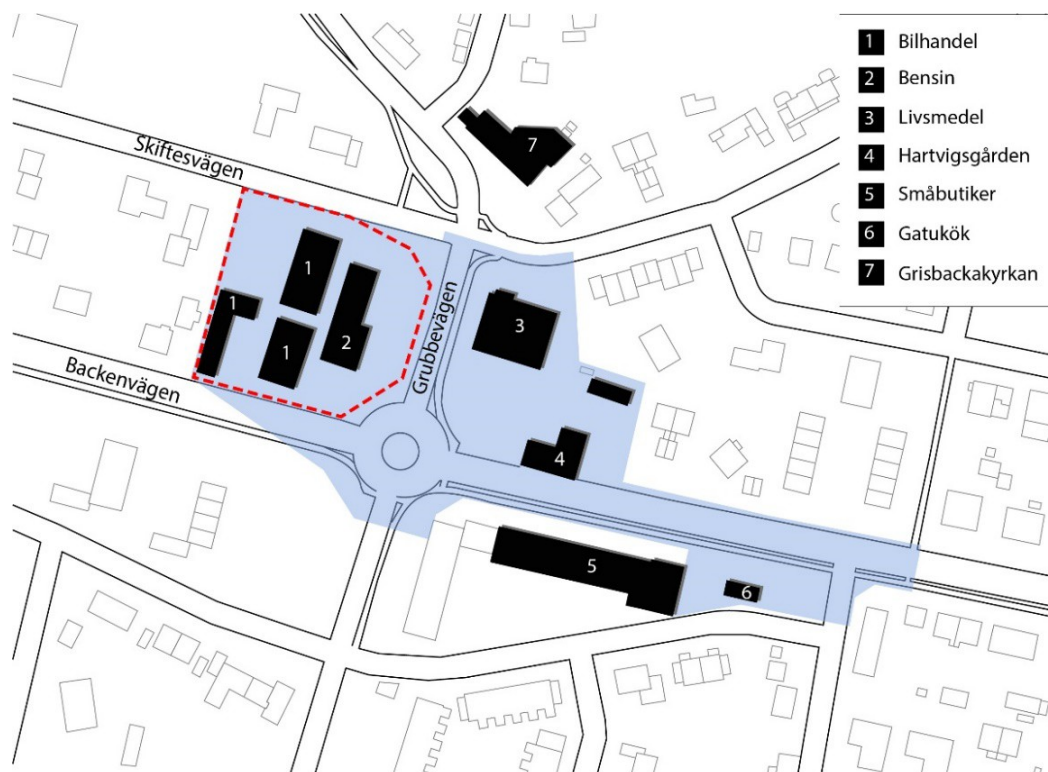
Gällande detaljplaner (plangränser redovisas med blå/grön linje och aktuellt planområde är markerat med blått). Pågående planprocess för Almen markas med rött (Källa: Umeå kommun)

Byggnadsordning

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske – ett förhållningssätt till stadens karaktärsdrag* från 2006. Syftet med ordningen är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvalitéer kan tillvaratas inom stadsdelen i samband med utvecklingen.

Byggnadsordningen pekar ut **Hartvigsplatsen** (där aktuellt planområde ingår) som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området med större inslag av grönska och där stadsdelens offentliga rum stärks och utvecklas i sin gestaltning för ett tydligare centrum. (Se karta nedan).

Planförslaget bedöms bidra till förverkligandet av versionen med tillkommande centrumverksamheter och bostäder.



Hartvigsplatsen idag med utpekat visionsområde (markerat i blått). Byggnader i svart visar aktuella verksamheter som idag bildar områdets centrum. Planområdet markeras ungefärligen med rött. Karta: Tyréns AB

Planprogram

Inget planprogram finns framtaget för detaljplanen eller området.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något utpekat riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken.

Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av något strandskydd.

Andra särskilda områdesskydd

Detaljplanen omfattas inte av några särskilda områdesskydd.

Kulturmiljö

Planområdets berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

För all bebyggelse gäller varsamhetskrav enligt plan- och bygglagen. Vid bygglov ska bland annat bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Naturmiljö

Planområdet är exploaterat i form av bilservice/bilhandel och hela området är hårdgjort. Inom planområdet finns ingen naturmiljö med naturvärden eller särskilda skyddsvärden.

En trädallé finns direkt söder om planområdet längs Backenvägen. Denna allé omfattas utav biotopskydd.

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser på trädallén.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen göra *en undersökning om betydande miljöpåverkan*. En sådan undersökning har gjorts av kommunen för den här planen (augusti 2019). Med undersökningen som underlag har kommunen beslutat att planen inte kan antas ge upphov till en betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken behöver därför inte göras och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Miljöfrågor hanteras i planarbetet och effekterna av planen beskrivs i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet (2019-08-15) och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15:e augusti t.o.m. 6:e september 2019.

Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående karta visas förslag till gränsdragning över angränsande fastigheter (som utgör sakägare).

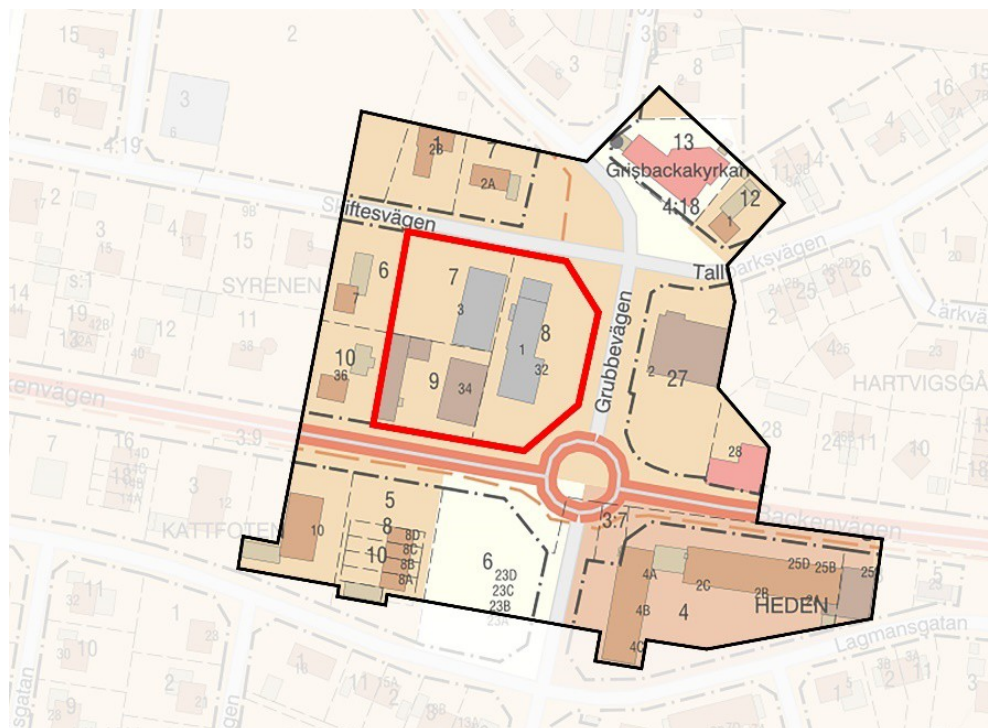


Bild över angränsande fastigheter (samrådsrets). Planområdet markerat i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av lera-silt samt älvsediment och sand.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kommer krav på geotekniska utredningar att ställas.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns kända föroreningar inom planområdet på grund av nuvarande verksamhet. Före detta bensinstation på Syrenen 8 är sanerad till "mindre känslig markanvändning" (MKM).

Förändringar och konsekvenser

Bostäder räknas som "känslig markanvändning" (KM) varför ytterligare sanering krävs. I plankartan finns bestämmelsen som villkorar att startbesked inte får ges för ändrad användning innan markförorening har avhjälppts och marken har sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden. Detta gäller mark som inte redan har sanerats till KM (*känslig markanvändning*).

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Inga mätningar är utförda i samband med framtagande av aktuell detaljplan.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Inför detaljprojekteringen förutsätts att exploatören kontrollerar radonförhållandena.

Risk för ras och skred

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar kommer att ske som påverkar risken för ras och skred.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län, Umeå kommun, april 2018*). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning vid extrema flöden. Den omfattar även flödesriktning och flödes hastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.



Bild till vänster: Maximalt vattendjup vid ett eventuellt 100 års-regn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Mörkblå färg motsvarar vattendjup på 0,3-0,5 meter. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

Bild till höger: Maximalt vattendjup vid så kallat "Köpenhamnsregn". Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar vattendjup på 0,3-0,5 meter och mörkblå färg 0,5-1 meter.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det vid 100-årsregn risk för vattenansamlingar längs Skiftesvägen, i direkt anslutning till planområdet. Planområdet riskerar i stort sett inte att översvämmas enligt skyfallskarteringen. Däremot kan området närmst Skiftesvägen uppnå ett vattendjup om cirka +0,3- +0,5 meter.

Förändringar och konsekvenser

Vid projektering och exploatering är det viktigt att hänsyn tas till bland annat höjdsättning och lutningar för att undvika skada på byggnader och eventuella källarplan.

Planområdet är idag hårdgjort och i samband med förändring till bostäder kommer andelen grönyta inom området att öka, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt. Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen utgörs övervägande av småskalig bebyggelse med inslag av äldre jordbruksbebyggelse som är utmärkande för områdets karaktär och popularitet, liksom tillgången till odlings- och naturlandskapet längs älven och Tvärån.

Bebyggelse inom planområdet, samt i direkt anslutning, är i huvudsak uppförd mellan 1920-talet - 1980-talet och består av enbostadshus, ofta i två plan med träfasad. Verksamhetsbyggnader utgörs generellt av plåtfasad i ett plan men även inslag av tegel och puts förekommer.

Växtligheten intill planområdet utmärks framförallt av björkallén längs med Backenvägen. Grönytor med fristående björkar återfinns i närliggande dungar och längs med gata samt de gröna bostadsgårdarna.



Bild till vänster: Vy av planområdet från sydost med cirkulationsplats i förgrunden.

Bild till höger: Nuvarande livsmedelsbutik med markparkering och övergångsställe.



Bild till vänster: Vy av planområdet från söder (Backenvägen) med övergångsställe och Grisbackakyrkan och livsmedelsbutiken bakre i bild.

Bild till höger: Livsmedelsbutik, Hartvigsgården och cirkulationsplats. Vy från Backenvägen söder om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga byggnader inom planområdet kommer att rivas och föreslås ersättas med bostäder och centrumverksamhet samt ett underjordiskt garage. Utformning av planområdet har tagits fram med hänsyn till bland annat följande tre aspekter:

- Relationen till glesbebyggd och småskalig villastruktur i det närliggande området.
- Relationen till högre byggnader och exploateringsgrad, utifrån detaljplanen för Kattfoten 6 (söder om planområdet som möjliggör 4-6 våningar).
- Visionen om ett nytt kvarterscentrum för Hartvigsplatsen.

I dagsläget är Hartvigsplatsen (där planområdet ingår) en småskalig centrumplats men detta bedöms förändras i samband med utbyggnad av detaljplanen för Kattfoten 6 där bland annat restaurang, samlingslokal och handel (ej kontor) möjliggörs. Byggnadsordningen pekar ut Hartvigsplatsen som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) anger generellt att en högre täthet bör eftersträvas i de centrala delarna av Umeå. Med målet att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse. Utformningen av detaljplanen motiveras utifrån Hartvigsplanen och FÖP.

Detaljplanen reglerar centrumverksamheter i bottenplan med så kallad sockelväning för att definiera och skapa ett centrumstärkande gaturum. Utformningen vänder sig mot Grubbevägen för att skapa samhörighet och möjlighet till en tydlig koppling mot verksamheterna på andra sidan vägen. Byggnadsvolymer regleras med varierande höjd från 1–7 våningar för att anpassas till den småskaliga strukturen i väst samtidigt som volymer möter upp de högre höjderna kring rondellen Backenvägen/Grubbevägen där detaljplanen för Kattfoten 6 möjliggör upp till 6 våningar.

Byggnadsvolymer i sydost är av sluten karaktär mot rondellen Backenvägen/Grubbevägen för att skapa en skyddande barriär mot buller.

Friytor och rekreation

Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikaneläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg).

Inom en 300 meters zoon från planområdet finns tillgång till gröna ytor, parker och lekplatser. För att nämna några: Tallparksdungen, Kungsgårdsparken och Tallparken. Nordväst om planområdet finns Grisbackaskolan med tillhörande fotbollsplan och skolgård med lekplats. Längs Hartvigsgatan, cirka 500 meter i söder, nås gröna stora sammanhängande rekreationsytor som Kvarndammsparken

och närliggande småbåtshamn med strandpromenaden som kopplar till Umeå centrum.



Diagram över rekreationsytor som parker, lekplatser och öppna gröna ytor markerade i grönt. Aktuell planområde markerat med röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan (*Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29*) finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Umeå kommun har gjort bedömningen att inglasade balkonger inte ska räknas med som friyta.

Umeå kommun har därutöver beslutat riktlinjer (2018) som säger att alla barn ska ha tillgång till stimulerande och utvecklande lekmiljöer. En lekmiljö eller lekplats bör finnas inom 250 meter till bostad och utan barriärer som upplevs hindrande för barn 0–9 år. Är detta omöjligt att uppfylla så bör kompensationsåtgärder vidtas. Inom varje stadsdel, det vill säga en radie på cirka 500 meter, bör det därutöver finnas en större stadsdelslekplats som kan fungera som utflyktsmål för barn 0–12 år och i olika delar av staden bör det finnas äventyrslekplatser, huvudsakligen för barn 6–12 år. Dessa ska ha kvaliteter så att de lockar besökare från flera stadsdelar.

Lekmiljöer definieras som alla platser för barns lek. De behöver inte vara iordningställda eller gestaltade utan kan finnas exempelvis i ett naturområde. En lekplats däremot, är en tydligt utformad lekmiljö och den innehåller även lekredskap.

Förändringar och konsekvenser

Planen medger totalt cirka 7200 m² BTA för bostäder vilket innebär behov av cirka 2400 m² friyta enligt kommunens riktlinjer (1/3). Detta innebär att kravet på friyta inte inryms på markplan ifall hela planområdet bebyggs.

För att klara kommunens krav på friyta för boende inom planområdet möjliggörs grönyta (1967 m²) ovan centrumverksamhetens tak. Friyta är även möjligt inom området som endast får bebyggas med komplementbyggnad (kryssad mark i plankartan) dock ej ovanpå tak [f₈]. Inom området (cirka 400 m²) får exempelvis komplement som trappor, ramper och terrassering anordnas. Avsikten med att friyta inte får anläggas på komplementbyggnads tak är att motverka insyn mot grannfastigheterna i väster. Utöver ovan nämnda områden kan området mot plangräns i väster, som är reserverat för underjordiska ledningar, delvis nyttjas för friyta.

För att säkerställa friyta med hög kvalitet regleras egenskapsbestämmelser i plankartan:

- Jordlager om minst 0,40 meter ovanpå bjälklag krävs för plantering och grönytor av god kvalitet [n₁]
- Utöver regleradnockhöjd får komplement till friyta uppföras [f₅]

Syftet med reglerad jordlagertjocklek är också att skapa förutsättningar för fördröjning och omhändertagande av dagvatten.

Byggrätterna inom planområdet fungerar som en förutsättning för att anordna bullerskydd mot vägarna. I sydost, mot rondellen Backenvägen/Grubbevägen, möjliggörs den högsta byggnaden även om detta delvis inverkar på innergårdens solljus. Ljusförhållandena bedöms trots detta vara av god kvalitet, se rubrik *Ljusförhållanden* för mer utförlig beskrivning.

För västra delen av planområdet möjliggörs nedfart till underjordiskt garage (kryssad mark i plankartan) mot Skiftesvägen. Inom den kryssade marken mot Backenvägen planeras en terrassering för att tillgängliggöra eventuell friyta ovanpå centrumverksamhetens tak.



Exempel på hur terrasseringen mot fastighetsgränsen i väster kan komma att se ut. Bortse från staket i borte ändan, det är enligt planförslaget inte möjligt att uppföra friyta där. (Källa: NNJ Fastigheter)

Komplementbyggnader får maximalt uppföras med en nockhöjd om 5,5 meter. Inom området skapas också förutsättning för upprättande av gemensamhetsanläggning [g₂] för in-/utfart till garage, soprum samt friyta. Området ovan centrumverksamhetens tak som avses för friyta får, utöver reglerad nockhöjd, bebyggas med komplement. Syftet med det är att säkerställa att möjlighet finns att uppföra staket i kanten av friytan. Detta ur säkerhetssynpunkt eftersom friytan kan komma att uppföras på taket till centrumverksamheten. Mindre komplement som också avses är exempelvis basketkorg och gungställning.

Planförslaget

Maximal exploatering inom planområdet gällande **bostäder [B]** är 7200 m² bruttoarea (BTA), inglasade balkonger räknas inte in i BTA. **Centrum [C₁]** och **handel [H₁]** får endast anläggas i bottenvåning med en maximal BTA om 2200 m². Utöver bruttoarean för centrum/handel får parkeringsgarage anordnas inom samma våningsplan. Under byggnaden planeras ett underjordiskt parkeringsgarage för bostäder.

För centrumverksamhet som inte överbyggs med bostäder regleras en högsta nockhöjd om 5,5 meter. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in i nockhöjden. Utöver reglerad nockhöjd får komplement till friyta uppföras [f₅]. För att säkerställa att tillräcklig våningshöjd för verksamheter finns eller att bostäder i första våningsplan utformas med förhöjd sockel (för att undvika insyn) regleras en generell bestämmelse om att lägsta höjd underkant-bjälklag i bottenplan ska vara 3,2 meter från gatunivå.

Användningen *centrum* [**C₁**] inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum lämpar sig när det ska finnas en blandning av verksamheter där en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar, exempelvis butiker, restauranger och kontor ingår.

Markanvändningen *handel med livsmedel* [**H₁**] är en precisering av användningsslaget *Detaljhandel* och ingår i användningen centrum. Användningen har ändå valts att redovisas separat då det i första läget kan bli fråga om en livsmedelsbutik inom planområdet.

Den allmänna platsen [**GATA**] inom planområdet, närmast Backenvägen, möjliggör en eventuell utbyggnad av befintlig busshållplats.

Utfartsförbud regleras mot Backenvägen för att skapa en mer trafiksäker miljö.

Ett markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar [**u**] regleras i väst längs med fastighetsgräns, 4,0 meter brett, för att skapa förutsättning för flytt av fjärrvärmeledning.

Kvartersmark 4,0 meter närmast fastighetsgräns mot gata får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) för att säkerställa att byggnader inte ligger för nära gatan. Närmast gatan får parkeringar inte heller uppföras [**n₂**].

Gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet (entréplan inräknat) får uppföras med 14 – 23 meters byggnadshöjd, vilket i praktiken är 4–7 våningar. Bebyggelsen regleras i varierade byggnadsvolymer för att anpassa sig efter villastrukturen och de högre höjderna enligt detaljplan för Kattfoten 6 samtidigt som visionen om ett nytt kvarterscentrum för Hartvigsplatsen förverkligas. Bostadsbyggnaderna har reglerats med byggnadshöjder för att säkerställa hur byggnaden upplevs från gatan.

Takutformning: Bostäder ska utformas med sadeltak [**f₁**] med en takvinkel om 20 – 30 grader. Sadeltak regleras för att återspegla områdets befintliga byggnadsstruktur och karaktär samt för att tona ner skalan ytterligare på tillkommande husvolymer.

Fasadutformning: Entréer för bostäder ska anordnas både mot gata och mot friyta på innergården [**f₂**]. Genomgående entréer kommer inte att vara möjliga om friyta anordnas på centrumverksamhet. Byggnader ska utformas med tydligt markerade entréer samt trapphus, mot gata, med variation i exempelvis material eller färgsättning [**f₃**]. Detta för att bryta upp fasaden så att så att ett ensartat uttryck inte uppstår. Fasad ska utföras i tegel eller puts [**f₇**] för att skapa en mer stadsmässig bebyggelse.

Balkonger får inte uppta mer än 1/3 av fasadlängden mot gata [**f₄**]. Balkonger får inte kraga ut över den allmänna platsmarken vilket regleras med en generell bestämmelse på plankartan. På bostadshus med gavel närmast plangränsen i Detaljplan för Syrenen 7 m.fl. Oktober 2021

väster, får balkonger inte anordnas [f₆] för att motverka insyn till fastigheterna Syrenen 6 och Syrenen 10. För att ytterligare motverka inblick mot grannfastigheterna villkoras att plank om 2 meter ska uppföras mot fastighetsgräns innan startbesked för ändrad användning godkänns. Friyta får heller inte anordnas på komplementbyggnads tak [f₈].

KOMMUNIKATIONER

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Skiftesvägen i norr, Grubbevägen i öst och Backenvägen (huvudstråk) i söder. Skiftesvägen har dubbelsidiga trottoarer likaså Grubbevägen närmast planområdet. Backenvägen har trottoar närmast planområdet och en friliggande gång- och cykelväg på motsatt sida med en björkallé som utgör del av huvudstråk för gång-cykel i Umeå som grenar sig upp mot Grubbevägen.



Diagram med huvudled för gång-cykelstråk är markerat med lila linje, närmast avgränsade vägar är markerade i ljusorange fält. Aktuellt planområde markerat i röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB

Förändringar och konsekvenser

En trafikutredning (Tyréns AB 2020-01-30) har tagits fram i samband med planprocessen för att beskriva trafikalstringen i kvarteret (före och efter utbyggnad). I utredningen har även en kapacitetsanalys för Grubbevägen och cirkulationsplats Backenvägen genomförts för att utreda hur infart till planområdet längst Grubbevägen påverkar flödet längst vägarna.

Planförslaget innebär att trafikvolymerna i området kommer att öka med cirka 30%. Utifrån beräkningarna i trafikutredningen finns inga kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen Backenvägen/Grubbevägen och risken för köbildning efter Grubbevägen bedöms vara mycket låg.

Planförslaget medför inga behov av åtgärder längs vägarna som omger kvarteret Syrenen.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokaltrafikens stomlinjenät finns vid Backenvägen, cirka 100 meter från planområdet och turtätheten är hög.

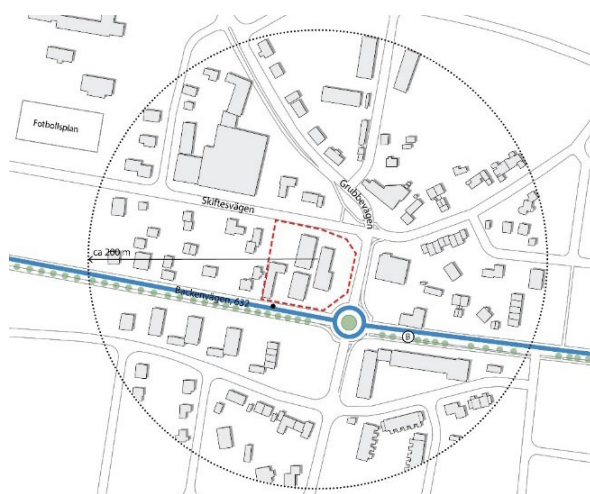


Diagram med kollektivtrafik för buss är markerad med blå linje och markering för busshållplats (B). Svart punkt direkt söder om planområdet är en avhops-plats. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms medföra ökat underlag för resor med kollektivtrafiken. Den allmänna platsen [GATA] inom planområdet, närmast Backenvägen, möjliggör en eventuell utbyggnad av befintlig busshållplats.

Varumottagning och angöring

Varumottagning sker idag från Grubbevägen och Skiftesvägen.

Infart till planområdet finns idag från Grubbevägen, Skiftesvägen och Backenvägen.

Förändringar och konsekvenser

Varuintag för centrumverksamhet och komplementbyggnad planeras att anläggas mot Skiftesvägen vid planområdets nordvästra del. Här planeras även in- och utfart till underjordiskt garage för bostäder vilket säkerställs med en generell bestämmelse i plankartan.

Butiksentré planeras mot Grubbevägen varför även in- och utfart till parkeringsgarage möjliggörs mot samma väderstreck. Endast en anslutningsväg får anläggas mot Grubbevägen vilket regleras med en generell bestämmelse i plankartan.

Backenvägen bedöms vara mindre lämplig för anslutningar varför utfartsförbud regleras i plankartan.

Parkering

Planområdet utgörs idag av bilservice med markparkering.

Förändringar och konsekvenser

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bostäder och verksamheter. Det finns dock svårigheter att beräkna parkeringsbehovet för olika verksamheter då dessa ytor inte regleras exakt i detaljplanen. Detta är heller inte känt i dagsläget samt att behovet kan förändras under tid. Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten (alternativt inom annan fastighet via avtal). 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.

Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm med syfte att skapa förutsättningar för förtätning, stadsutveckling, ökat boende i centrum och en levande stadskärna (*Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2018*). Parkeringsnormen tillämpas som riktlinjer vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglovsprövning. Planområdet ligger inom zon B, för vilken parkeringsnorm gäller enligt nedan.

Utöver detta finns möjligheter för 10 % parkeringsreducering då planområdet ligger inom zon B samt inom 400 meters radie från en busshållplats.

Parkeringsnorm för	Antal bilplatser	
Bostad – lgh upp till 35 m ²	bpl/lgh	0,8*
Bostad – lgh 35-55 m ²	bpl/lgh	0,8*
Bostad – lgh större än 55 m ²	bpl/lgh	0,9*
Handel** exempelvis butiker, varuhus, försäljning av varu-tjänsten till privatpersoner, samhällsservice	per 1 000 m ² BTA	18
Verksamheter med tillfällig vistelse exempelvis samlingslokalerna, konferenslokaler, skolor och kulturverksamhet	Kräver särskild utredning	

* Inklusive besöksparkering 0,1 bpl/lgh ** avser anställda och besökare

Sammanställning parkeringsnormer för Umeå kommun inom zon B (Källa: Umeå kommun parkeringsnorm 2018)

För aktuellt planområde beräknas parkeringsbehovet för verksamheter/handel till 18 platser/1000 m² BTA.

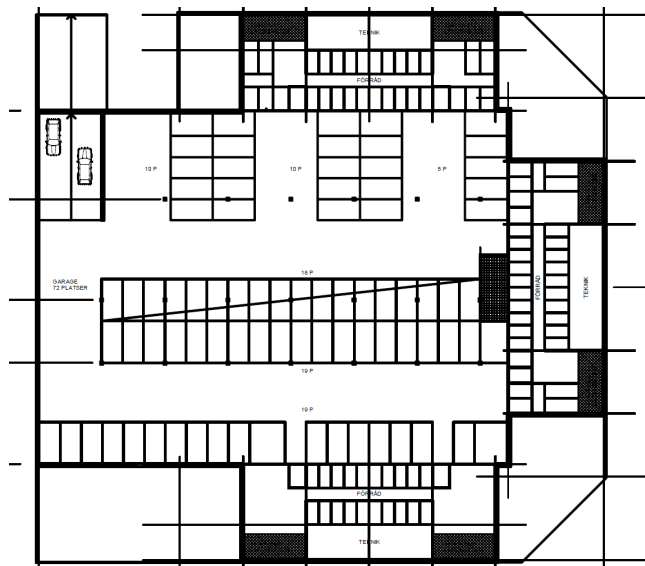
Inom planområdet planeras det för cirka 70 lägenheter (0,9*70 = cirka 60 *p-platser*). Beräkningen nedan är grov och utgår från "worst case", det vill säga att hela byggrätten nyttjas och att alla ytor nyttjas samtidigt. Detta scenario bedöms inte särskilt troligt.

Område	Användning per våning	BTA m ²	P-behov
Bottenvåning	Parkering 1 våning	Cirka 1700	
	Verksamheter 1 våning	2200	40
4 våningar (byggnadshöjd 14 meter)	Bostäder 3 våningar	800	Cirka 60
5 våningar (byggnadshöjd 17 meter)	Bostäder 4 våningar	3200	
7 våningar (byggnadshöjd 23 meter)	Bostäder 6 våningar	3200	
Totalt parkeringsbehov "worst case" utifrån kommunens parkeringsnorm			Cirka 100 p-platser

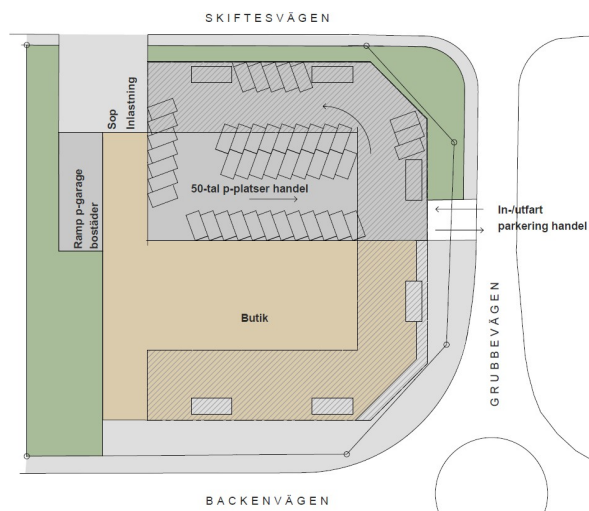
Beräkning av parkeringsbehovet inom planområdet utifrån kommunens parkeringsnorm

Parkeringsfrågan bedöms kunna hanteras inom planområdet men exakt hur detta ska lösas redovisas vid bygglov. Parkering för boende och cyklar planeras i underjordiskt garage och parkering för verksamheter planeras i markplan (parkeringsgarage) med in- och utfart från Grubbevägen.

På kommande sida visas en skiss på utformningen av parkeringsplats för boende.



Utformning av parkeringsgarage för bostäder (Källa: NNJ Fastigheter)



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet är idag hårdgjort och ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms delvis vara möjligt inom kvarteret. Lämplig fördröjning bör genomföras som del av utformningen av bostadsgården. Väljs tak helt eller delvis av sedum är det en fördel. Dagvatten som behöver avledas från fastigheten ansluts till det allmänna dagvattennätet. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Anordningar för avskiljning av petroleumprodukter kan komma att krävas för behandling av dagvatten från bland annat parkeringsytor, inom- och utomhus. Kontakt ska tidigt tas med UMEVA för klarläggande av behov.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät, inom planområdet finns tre förbindelsepunkter.

Förändringar och konsekvenser

Tillkommande bostäder och centrumverksamhet innebär en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde.

VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom området.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring, fastighetsägare ansvarar för snöhanteringen inom den egna fastigheten.

Snöskottning av friytan på tak kan ske med hjälp av snöslunga. Vid stora snömängder kan snö skottas ned till marken och fraktas bort med traktor/lastbil.

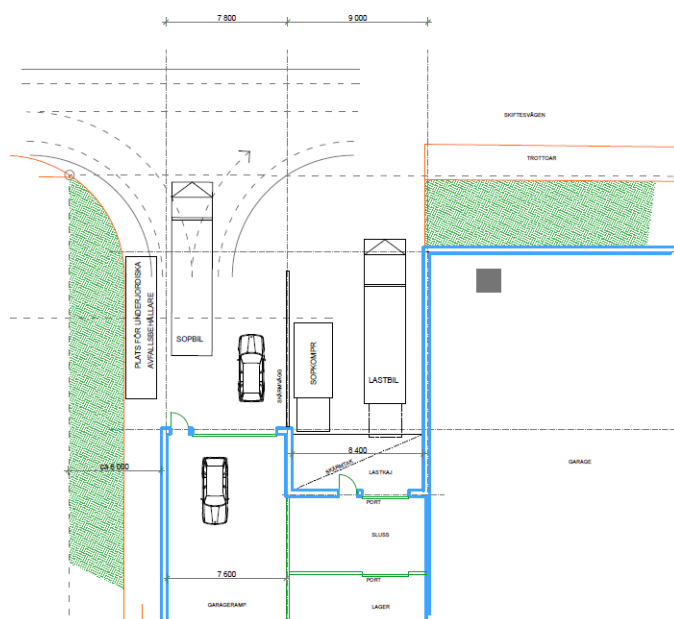
Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas inom planområdet. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall inom planområdet. Där det är möjligt rekommenderas att avfall omhändertas via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Skulle miljöfarligt avfall alstras ska det omhändertas på mottagningsanläggning. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningpersonal. 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

Ett område för komplementbyggnader, om cirka 80 m², möjliggörs i den nordvästra delen av planområdet. Detta bedöms som en lämplig hämtplats för hushållsavfall då det ligger nära fastighetsgräns mot Skiftesvägen. Närmast gatan får byggnad inte uppföras (prickad mark på plankartan), här finns möjlighet uppställningsplats för sopbil. Utformningen hanteras i bygglovsskedet när fördelningen mellan reglerade användningar är känt. Samordning bör om möjligt ske för hela kvarterets bostäder och verksamheter.



El och värme

Fjärrvärmeledning finns inom planområdet till vilket ny bebyggelse kan ansluta sig till. För fjärrvärmen finns avtalsservitut (24-IM1-83/5375.1). Tillkommande bebyggelse ansluts även till det kommunala elnätet.

Förändringar och konsekvenser

Fjärrvärmeledning avses flyttas från mitten av planområdet till planområdets västra del, inom området som reserveras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på plankartan [u].

Umeå energi äger fjärrvärmen och kontakt ska tidigt tas med dem för att klargöra placering. Exploatören står för alla kostnader som uppstår i samband med flytt av ledning.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering.

Förändringar och konsekvenser

Angående utrymning så kommer inte räddningsfordon att ha tillgång till innergården om centrumverksamheten byggs. Utrymning kommer att vara tvunget att ske genom Tr-2 trapphus (brandskyddade trapphus) alternativt att alla lägenheter är genomgående. Detta kommer att lösas och säkerställas under bygglovs-skedet.

SERVICE

Offentlig service finns i form av Grisbackaskolan, cirka 300 meter nordväst om planområdet. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, småbutiker samt gatukök inom 150 meter från planområdet.

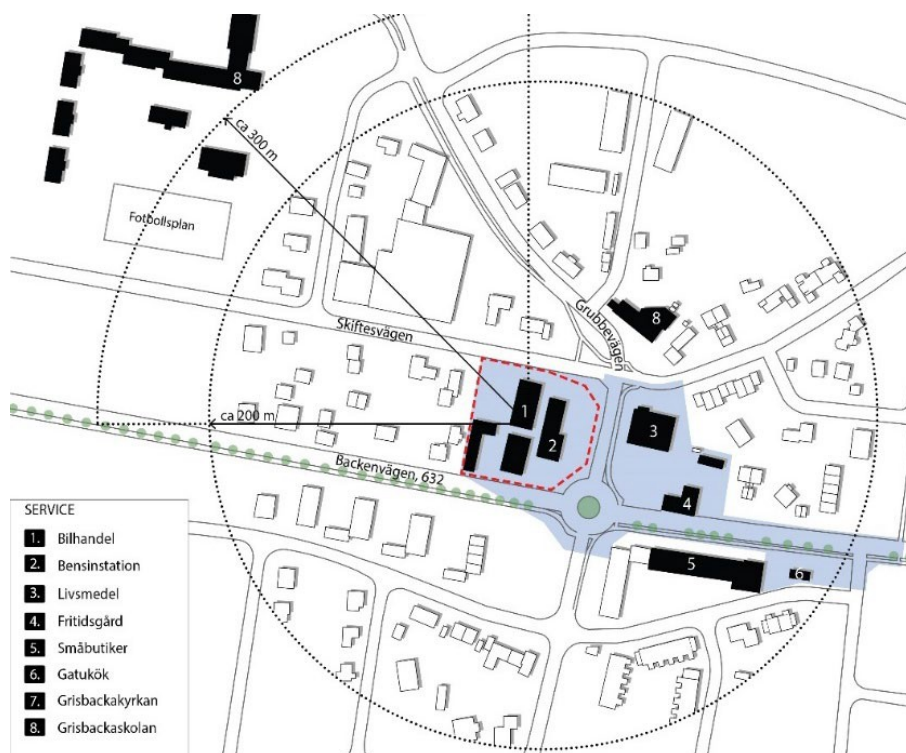


Diagram över service-verksamhet i området. Med utpekad Hartvigsplats i blått. Aktuell planområde är markerad med röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet vilket bedöms ha en bidragande kvalitetshöjning av området som kvarterscentrum samt en ökning av besökare till området.

TILLGÄNGLIGHET

Hänsyn ska alltid tas så att planeringen gör det möjligt för människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla så långt det är möjligt. Detta innebär bland annat att nybyggda entréer ska vara tillgängliga och att angöringsavstånden inte får överstiga 25 meter. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är relativt plant.

Entréer för centrumverksamhet och bostäder avses särskiljas och utvändigt tillgång för att nå övre markplan anordnas med hjälp av bland annat ramper (max 1: 12) för tillgång till bostadsplanen och friyta som planeras på innergård/tak (i brist på mark i gatuplan).

I övrigt kommer hänsyn tas till tillgänglighet i bygglovskedet, då byggherren ska redovisa hur planerad bebyggelse kan utformas för att uppfylla de föreskrifter som finns i Boverkets byggregler (BBR) med fler regleringar inom detta område.

STÖRNINGAR, RISKER OCH SÄKERHET

Buller

Buller är den miljöstörning som påverkar flest människor. Omgivningsbuller ger sällan hörselskada men kan leda till en rad andra besvär och försämrad livskvalitet såsom allmän störning, försämrad talförståelse, nedsatt inlärning och prestation, sömnstörningar och ökad risk för hjärt- och kärl-sjukdom. För att skapa en attraktiv och hälsosam stad är det viktigt att arbeta med bullerfrågor.

Planområdet utsätts för buller från omgivande gator. För att uppnå god bebyggd miljö i minimeras bullerstörningarna enklast genom att bebyggelsen självt utgör själva bullerskyddet för resterande del av fastigheten eller kvarteret.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

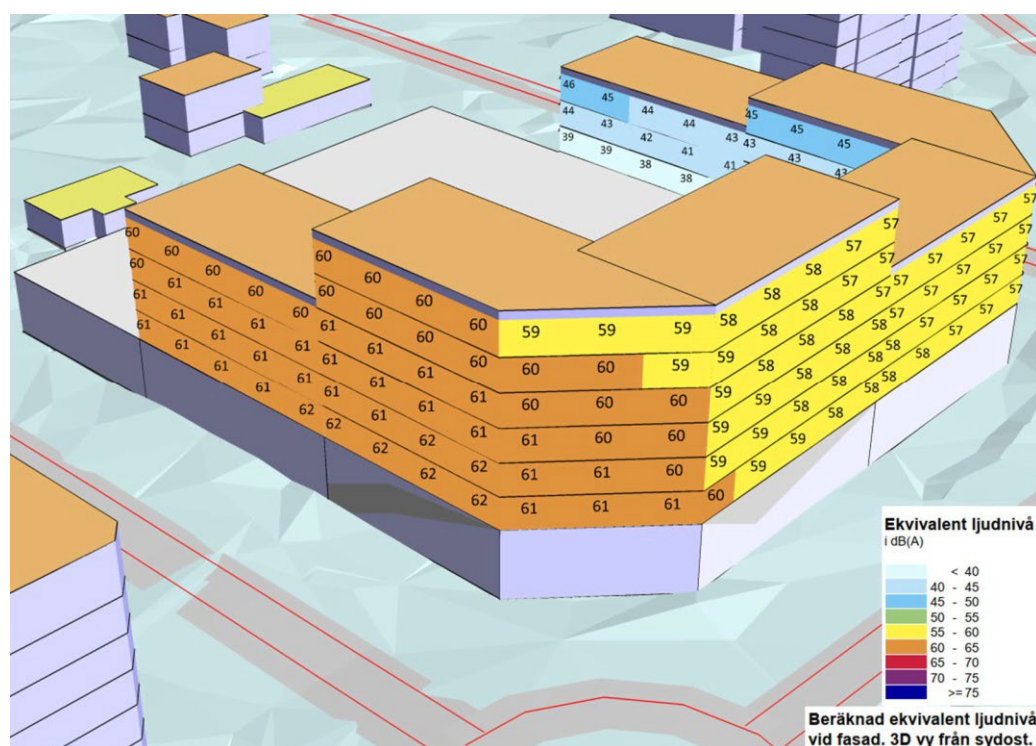
Det finns inga riktvärden för högsta trafikbullernivåer utomhus vid fasad för användningen centrumverksamhet. Boverkets byggregler (BBR) hänvisar till Ljudklass C enligt Svensk Standard 25268:2007 som minimikrav för högsta ljudnivå inomhus, vilket innebär varierat riktvärde mellan 35–40 dBA ekvivalent ljudnivå (för kontorsrum, restaurang, reception etc.) och 50–55 dBA maximal ljudnivå beroende på typ av utrymme.

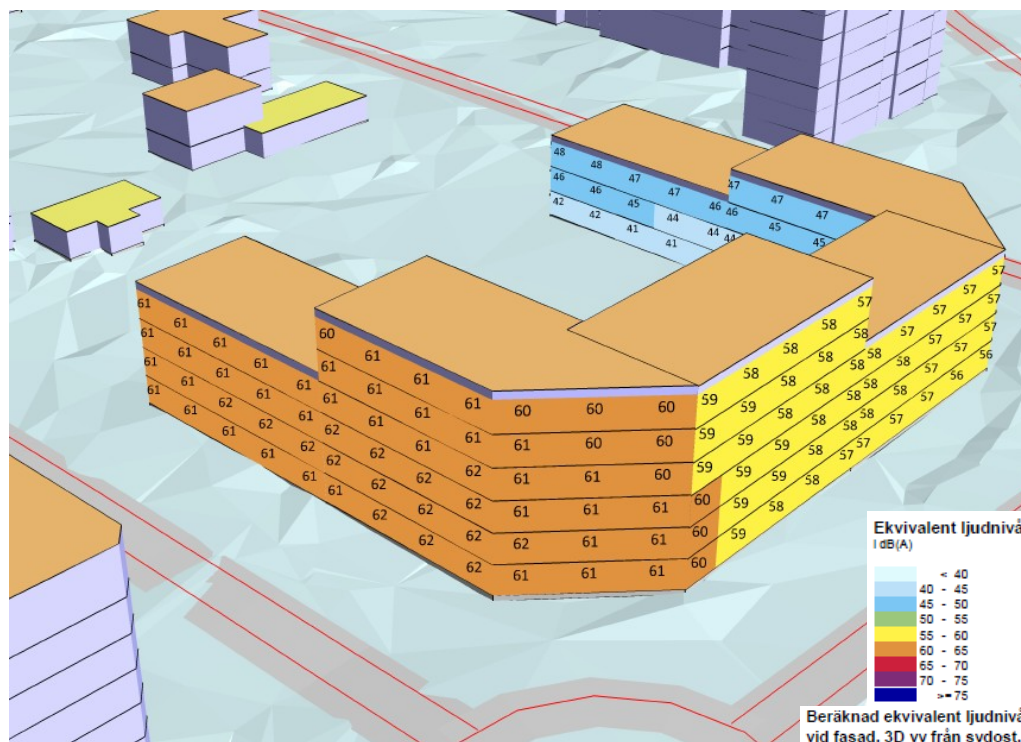
Förändringar och konsekvenser

För att säkerställa att riktlinjerna för buller kan upprätthållas har en trafikbullerutredning (Trafikbullerutredning Syrenen 7–9 rapport A rev 2, Tyréns AB 2020-02-04) tagits fram som underlag till detaljplanen. Trafikbullerutredningen visar att gällande riktvärden för buller vid bostäder inte klaras mot Backenvägen. Bullerproblematiken bedöms kunna undvikas med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter planlösning och fasadutformning.

Inne på gården kan riktlinjerna för uteplats följas då värdena understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

För att säkerställa att riktvärdena för buller efterföljs regleras en bestämmelse om krav på lägenhetsutformning för bostäder längst Backenvägen [m₁]. Denna bestämmelse reglerar också att bebyggelsen måste vara sammansbygd mot Backenvägen och Grubbevägen. Eventuella bullerskydd, för uteplats, mot Backenvägen ska vara genomsiktliga [m₂].





Utdrag från trafikbullerutredningen som visar byggnaden från sydost utan centrumverksamhet i bottenvåning.

Beräkningar av trafikbuller har även upprättats för omkringliggande bostadsfastigheter för att utreda om planförslaget kommer att påverka bullersituationen i området. Tre olika scenarion har beräknats; dagsläget, planområdet utbyggt enligt planförslaget samt planområdet utan byggnader för att studera eventuella reflektioner av buller från aktuellt område. Se sammanställning av beräkningarna i kommande tabell.

Fastighet	Dagsläget	Planområdet utbyggt enligt planförslaget	Planområdet utan byggnader
Kattfoten 6 (enligt möjliga höjder i gällande detaljplan)	Vån 1: 61 dBA Vån 2-3: 62 dBA Vån 4-5: 61 dBA Vån 6: 60 dBA	Vån 1: 61 dBA Vån 2-5: 62 dBA Vån 6: 61 dBA	Vån 1: 61 dBA Vån 2-5: 61 dBA Vån 6: 60 dBA
Syrenen 10	Vån 1: 57 dBA Vån 2: 57 dBA	Vån 1: 58 dBA Vån 2: 57 dBA	Vån 1: 58 dBA Vån 2: 57 dBA
Syrenen 6	Vån 1: 44 dBA Vån 2: 47 dBA	Vån 1: 44 dBA Vån 2: 47 dBA	Vån 1: 47 dBA Vån 2: 51 dBA
Almen 2 (möjlig bebyggelse enligt pågående detaljplan)	Vån 1: 53 dBA Vån 2-7: 54 dBA	Vån 1: 54 dBA Vån 2-3: 55 dBA Vån 4-7: 54 dBA	Vån 1-2: 54 dBA Vån 3-4: 55 dBA Vån 5-7: 54 dBA
Eken 13	Vån 1: 55 dBA Vån 2: 55 dBA	Vån 1: 55 dBA Vån 2: 55 dBA	Vån 1: 55 dBA Vån 2: 55 dBA
Eken 12	Vån 1: 51 dBA Vån 2: 53 dBA	Vån 1: 51 dBA Vån 2: 53 dBA	Vån 1: 51 dBA Vån 2: 53 dBA

Sammanställning beräkningar ekvivalent ljudnivå vid fasad (Källa: Trafikbullerutredning Syrenen 7–9 rapport A rev 2, Tyréns AB 2020-02-04)

Fastigheterna Eken 13 och 12 (öster om Grubbevägen) samt Syrenen 6 kommer inte att påverkas av en utbyggnad av planförslaget. För fastigheterna Syrenen 10 och Kattfoten 6 kan ett genomförande av planförslaget medföra en ökning av trafikbuller med 0-1 dBA. Beräkningarna för fastigheten Kattfoten 6 är gjorda utifrån högsta tillåtna höjd i gällande detaljplan (fastigheten är i dagsläget inte bebyggd) och beräkningarna för Almen 2 är gjorda utifrån den bebyggelse som möjliggörs i pågående planprocess (detaljplanen är överklagad).

Beräkningarna visar också att omkringliggande byggnader inte påverkas nämnvärt av reflektion från planområdet då siffrorna i den högra kolumnen (planområdet utan byggnader) inte skiljer sig så mycket från dagsläget.

Ljushöghållanden

Sol- och dagsljushöghållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens 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. Kravet i plan och bygglagen, PBL, gäller att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan gällande

dagsljusförhållanden vilka även ställs i BBR (Boverkets byggregler). (Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m²).

En skuggstudie har genomförts för planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

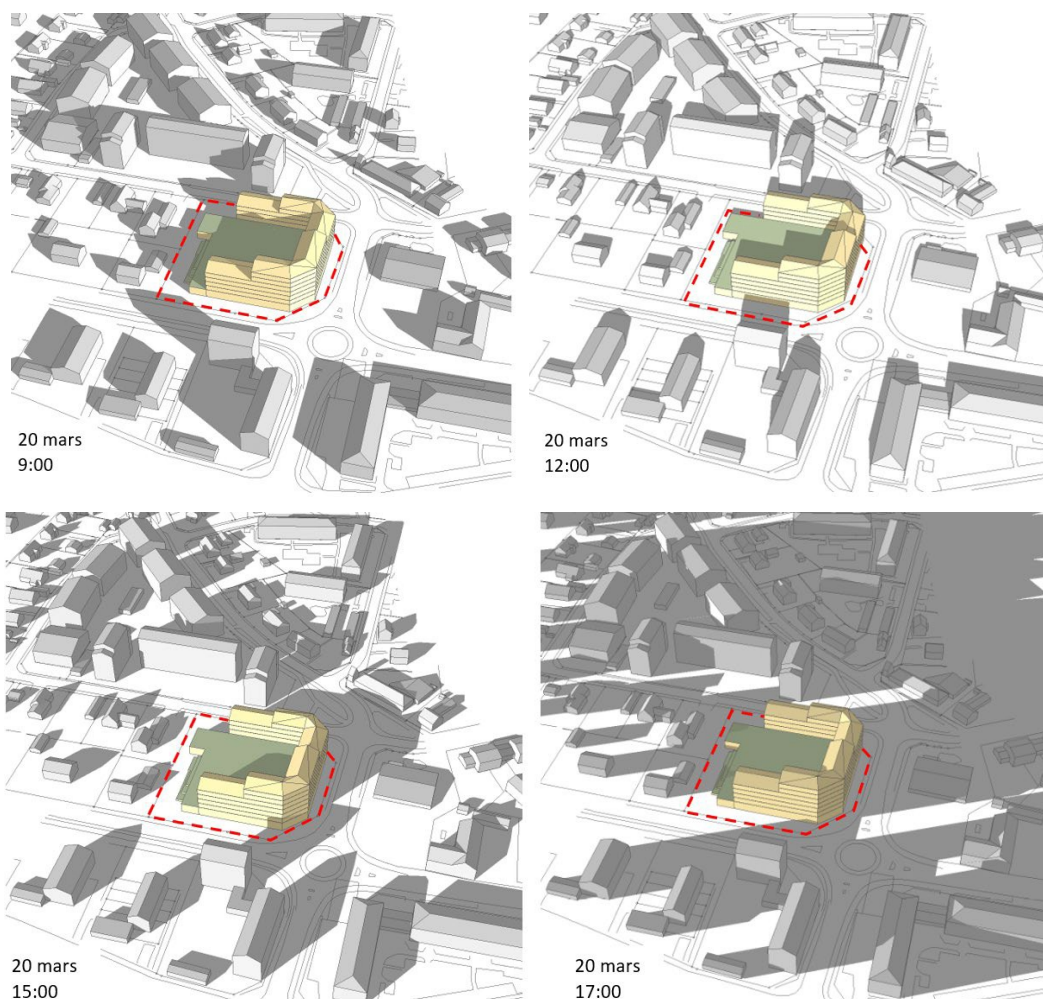
Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs högre byggnader än gällande plan vilket innebär viss skuggbildning och förändrad stadsbild för omkringliggande bostäder. En skuggstudie har upprättats (Lantmäteriet Umeå kommun, 2020-06-22) för att se hur maximal utbyggnad enligt detaljplanen påverkar omgivningen. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest.

Ljusförhållandena inom planområdet bedöms vara av god kvalitet då planområdet inte är utsatt för definitiv skuggning tack vare låg bebyggelse från öst och västlig riktning. I sydost, mot rondellen Backenvägen/Grubbevägen, möjliggörs den högsta byggnaden även om detta delvis inverkar på innergårdens solljus. Ljusförhållandena på innergården bedöms trots detta vara av god kvalitet då mer än halva friytan har solljus vid 14:00 under vår- och höstdagjämning (mörkare delarna av året).

Då planområdet avgränsas av vägar och cirkulationsplats i två riktningar skapas ett naturligt avstånd som minskar skuggbilden mot planområdet.

Fastigheten Kattfoten 6, söder om planområdet, med en högre bebyggelse mot Backenvägen och påverkar inte heller skugg- och ljusförhållandena anmärkningsvärt (tack vare att Backenvägen skiljer områdena åt).

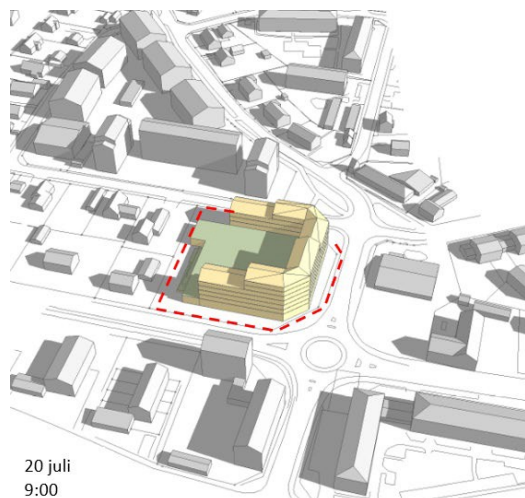


Solstudie 20 mars (vårdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött

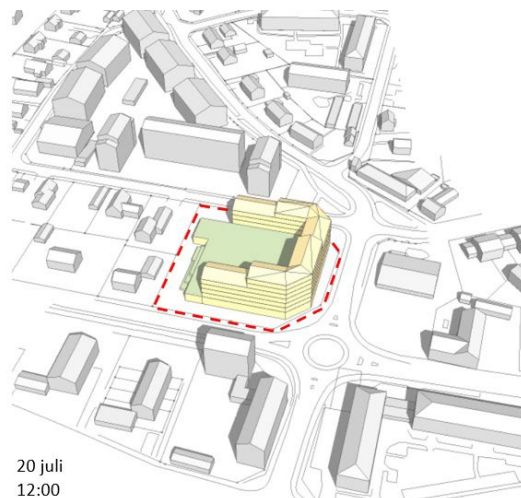
Ett genomförande av detaljplanen medför vissa förändringar av skugg- och ljusförhållandena i dess närområde. Vid vårdagjämning, kring 9:00, kommer ljusförhållandena för byggnaderna inom fastigheten Syrenen 10 (väster om planområdet) att förbättras något. Detta då befintlig byggnad som står cirka 1 meter från fastighetsgräns rivs och ny bebyggelse inte möjliggörs närmare än 4 meter från fastighetsgräns.

Bebyggelsen närmast planområdet, inom Fastigheten Almen 2 (där pågående detaljplan är överklagad), kommer delvis att skuggas mellan 9:00-12:00.

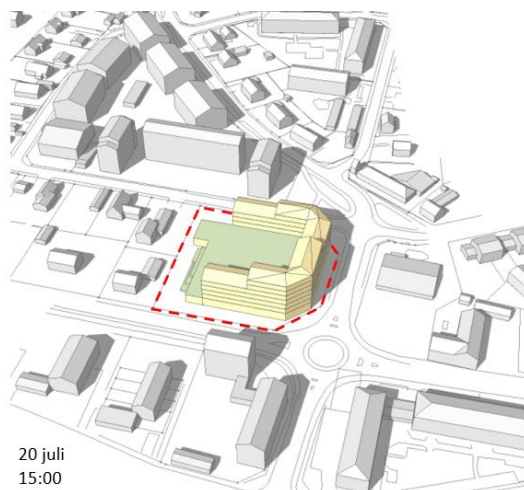
Vid 15-tiden har solen förflyttat sig så att skuggning faller över bebyggelsen inom fastigheten Eken 13 samt Eken 12 (nordöst om planområdet). Dessa fastigheter kommer i och med att detaljplanen genomförs att skuggas någon timma tidigare mot dagens förhållande.



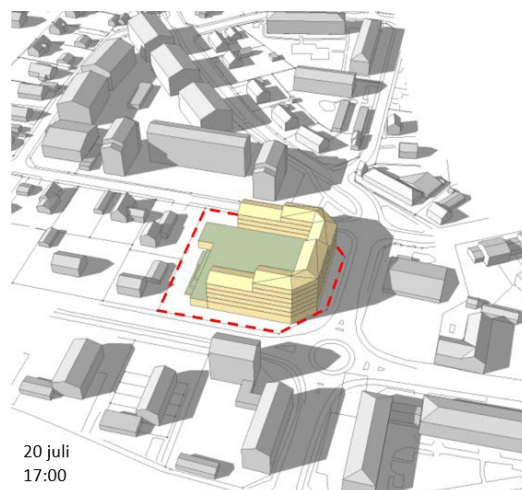
20 juli
9:00



20 juli
12:00



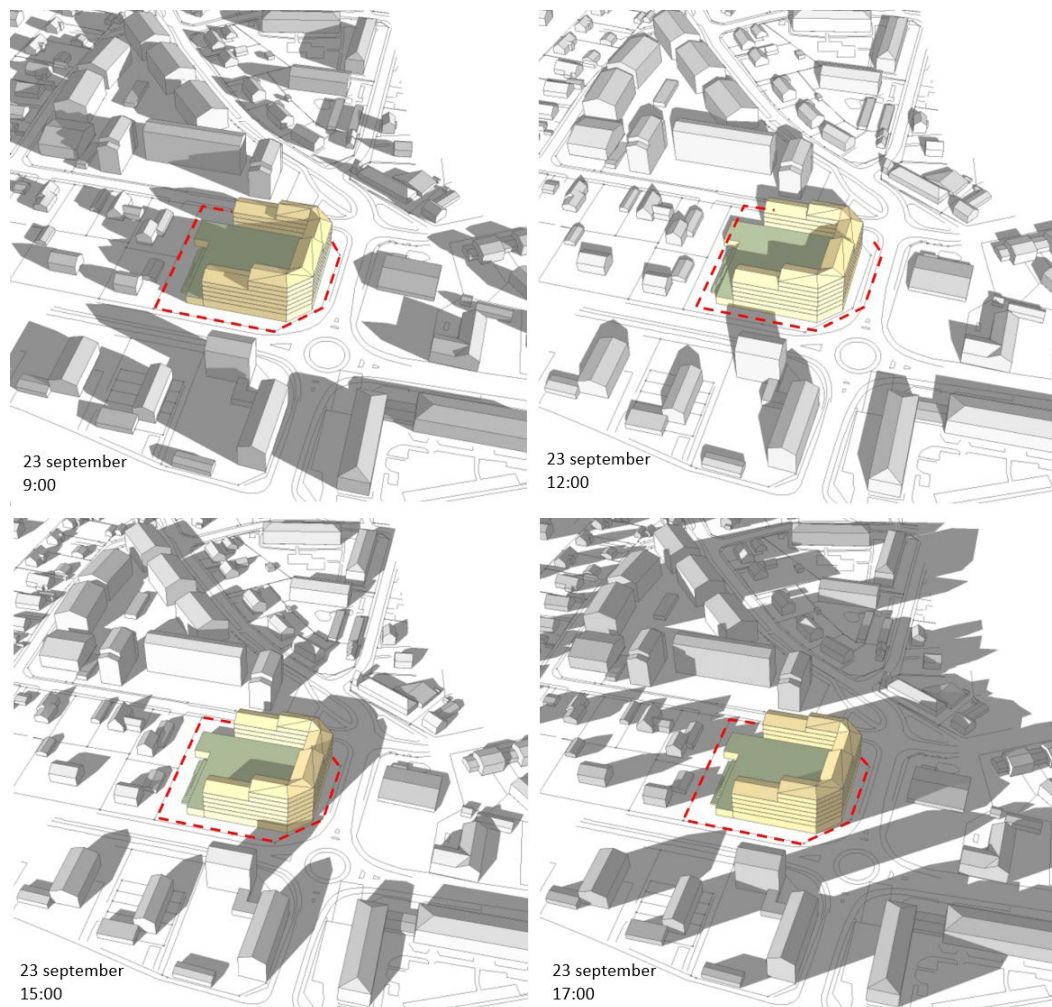
20 juli
15:00



20 juli
17:00

Solstudie 20 juli (högsommar), planområdet markeras ungefärligen med rött

Vid högsommaren kommer ett genomförande av detaljplanen inte att innebära någon större skillnad mot dagens förhållanden. Vi 17:00 kommer del av fastigheten Hartvinggård 27 (öster om planområdet) att skuggas.



Solstudie 23 september (höstdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött

Kring höstdagjämning kommer ett genomförande av detaljplanen medföra mer skuggning av marken på fastigheten Syrenen 6, byggnaderna inom fastigheten kommer endast skuggas marginellt.

Bebyggelsen närmast planområdet, inom Fastigheten Almen 2 (som ännu inte är utbyggt enligt ny detaljplan), kommer att skuggas marginellt vid 12:00.

Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd stadsmiljö.

Insyn

Direkt väster om planområdet finns två bostadsfastigheter (Syrenen 6 och 10). I fastighetsgräns mot Syrenen 6 finns idag ett plank (1,8 meter högt) vars syfte är att minska insyn och andra störningar från befintliga verksamheter. Mot Syrenen 10 finns inget plank, däremot finns en byggnad uppförd i fastighetsgräns som fungerar som barriär mot verksamheter inom planområdet. Mellan byggnad och Syrenen 10 finns även ett högt buskars som delvis täcker byggnaden.

Nedan visas en karta som redovisar från vilka vyer foton på kommande sidor är tagna.



Översiktsskarta utblickar, planområdet markeras ungefärligen med rött (Källa underlagskarta: metria.se 2021-09-01).



Vy 1: Foto visar bebyggelse inom Syrenen 6 (gula byggnader till höger). Staket finns mot Skiftesvägen medan plank finns i fastighetsgräns (Foto: Tyréns)



Vy 2: Foto visar buskars och byggnad mot Syrenen 10 till vänster i bild. Till höger syns Backenvägen.

Förändringar och konsekvenser

Bostadsfastigheterna Syrenen 6 och Syrenen 10 kommer att påverkas av planförslaget då en högre bebyggelse mot dagsläget möjliggörs. De största påverkningskällorna bedöms utöver förbipasserande vara boende som vistas på innergården (om friyta anläggs på tak) samt lägenheterna som vetter mot väster.

För att mildra påverkan regleras villkor om startbesked för att säkerställa att plank om 2 meter uppförs mot Syrenen 6 och 10 innan ändrad användning godkänns. På så sätt kommer störning från förbipasserande att minska. På bostadshus med gavel närmast plangränsen i väster, får balkonger inte anordnas [f₆] för att motverka insyn. Inom området som endast får bebyggas med komplementbyggnad (kryssad mark i plankartan) får friyta anläggas dock ej ovanpå tak [f₈]. Avsikten med denna bestämmelse är också att motverka insyn till grannfastigheterna.

Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd stadsmiljö.

På kommande sida finns illustrationer som visar exempel på hur planområdet kan komma att se ut från Skiftesvägen och Backenvägen i höjd med fastigheterna Syrenen 6 och 10.



Exempel på hur planområdet kan se ut från Backenvägen i höjd med Syrenen 10 (Källa: NNJ Fastigheter)

Konsekvenser av en ny livsmedelsetablering

I samband med planprocessen har en konsekvensanalys (*Konsekvensanalys Syrenen 7 m.fl. – Livsmedelsetablering i Grisbacka, Backenområdet 2020-06-17*) för etablering av livsmedelsbutik inom planområdet tagits fram. Syftet med analysen är att belysa de konsekvenser en eventuell etablering av livsmedelsbutik kan medföra på kringliggande butiker.

Enligt påverkansberäkningarna i analysen gäller i första hand att *lika slår mot lika*, detta gäller både kedja och koncept. Det betyder att en ny etablering kommer att påverka butikerna inom samma kedja främst för att man konkurrerar om trogna kunder och framförallt om det är inom samma koncept (storlek, format, erbjudande). En minst lika viktig utgångspunkt är att butiker som ligger geografiskt nära kommer påverkas mest.

En butik med ordnad ekonomi klarar en minskning med 5 % med vissa omställningar, främst en minskning av arbetade timmar. En minskning med 10 % är en allvarlig utmaning.

Butik	Påverkan i %
Coop Grisbacka	15–20
ICA Kvantum Kronoparken	5–10
ICA Nära Västerslätt	5
ICA Supermarket Hedlunda	5

Bedömda omsättningstapp för befintliga butiker inom Backenområdet (Källa: Konsekvensanalys Syrenen 7 m.fl. 2020-06-17)

De större butikerna inom närområdet (Backenområdet) bedöms ha goda möjligheter, i en växande marknad, att klara en minskning på 10%. Coop Grisbacka, som ligger strax öster om planområdet, kan få det svårt att klara minskning (15–20%) som ny etablering kan generera. Risk för nedläggning kan finnas beroende på hur butikens ekonomi ser ut innan ny konkurrens etableras.

Övriga butiker i Umeå kommer att tappa mindre än 5 % av sin omsättning till följd av en etablering i Backenområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen 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).

MKN för utomhusluft

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.

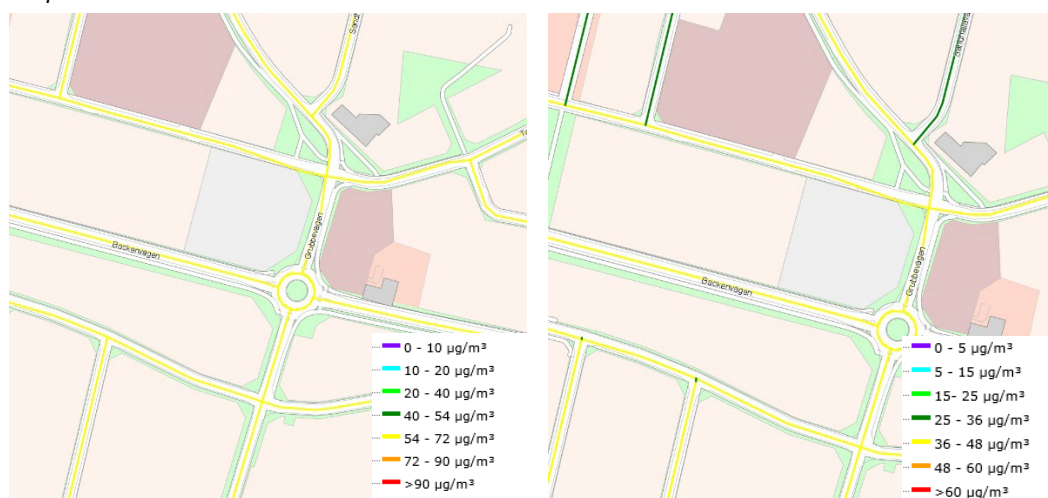
MKN för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla MKN som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

MKN för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) mäts i mikrometer per kubik (µg/m³). Nedan redovisas gränsvärdena för respektive förorening samt uppmätta nivåer vid planområdet.

Förorening	Medelvärdesperiod	Gränsvärde - MKN	Uppmätta värden vid planområdet
------------	-------------------	------------------	---------------------------------

NO ₂	Timme	90 µg/m ³	54-72 µg/m ³
	Dygn	60 µg/m ³	36-48 µg/m ³
	År	40 µg/m ³	8-14 µg/m ³
PM ₁₀	Dygn	50 µg/m ³	5-15 µg/m ³
	År	40 µg/m ³	0-10 µg/m ³

Tabellen ovan visar redovisning av gränsvärdena för respektive förorening samt uppmätta nivåer vid planområdet.



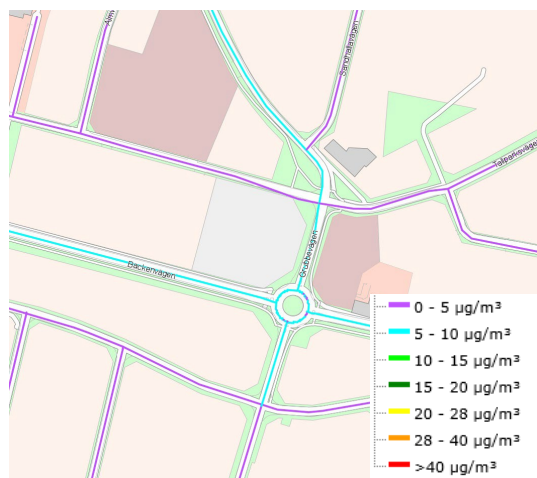
Timmedel för NO₂

Dygnsmedel för NO₂



Årsmedel för NO₂

Dygnsmedel för PM₁₀



Årsmedel för PM_{10}

Kvävedioxiderna kan utgöra ett problem i samband med ökande trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall kommer gaturummet bli relativt slutet, men på ett begränsat område, varpå eventuella föroreningar kommer att vädras bort naturligt.

De uppmätta halterna av föroreningar i anslutning till planområdet ligger under de angivna gränsvärdena. Tillkommande trafik i samband med genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller medföra risk till att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

MKN för Vattenförekomster och havsmiljö

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vattenmyndigheterna (5 stycken) 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.
- 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.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2019-11-18):

Vattenförekomst/ EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Tvärån (SE709388-171466)	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt bromerad difenyleter, vilka överskrider enligt EG:s ramdirektiv för vatten.	Det finns ett flertal miljöfarliga verksamheter som utgöra betydande påverkanskälla, dagvatten, Förändring av hydrologisk regim samt förändring av morfologiskt tillstånd (jordbruk).

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas. Detaljplanområdet ingår i verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten och det finns goda möjligheter att rena vatten innan det leds vidare. Sanering av marken, samt bättre förutsättningar för dagvattenhantering kan därutöver minska risk för negativ påverkan av berörda vatten.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Umeå kommun har tagit fram ett åtgärdsprogram mot buller 2019–2023 (2019). I programmet beskrivs kommunens systematiska arbete med omgivningsbuller, vilket enligt förordningen om omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar, flygplatser och viss industriell verksamhet. Åtgärder som syftar till bättre ljudmiljö för boende- och skolmiljöer samt parker och rekreationsområden prioriteras. Åtgärderna är sådana som kommunen har möjlighet och rätt att vidta.

Närheten till Backenvägen har föranlett att en bullerutredning för bostäder och uteplats/friyta har tagits fram som underlag till detaljplanen. Se mer under rubriken *Bullerutredning*.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Tillstånd och utredningar

Geoteknisk undersökning kan komma att krävas innan bygglov beviljas.

Parkeringsgarage under jord kan innebära schaktning under grundvattennivå. Åtgärder krävs för att säkerställa att grundvattennivån inte sänks under eller efter byggtiden. Visar utredningen att schaktning ska ske i sulfidhaltiga jordarter ska dessa tas omhand enligt gällande regler.

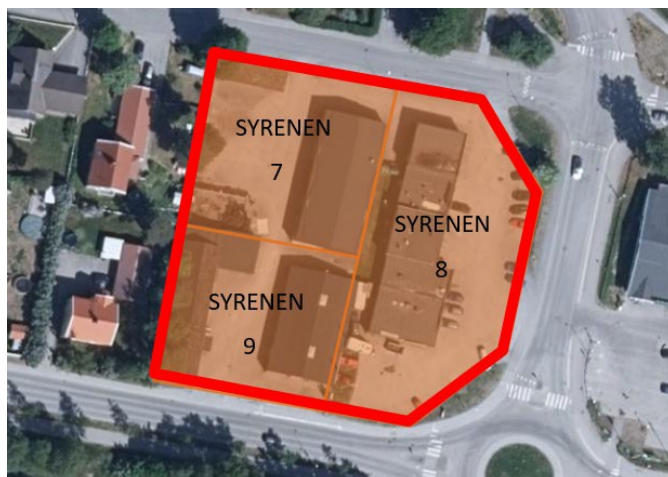
Innan förändring av markanvändning (bostäder) sker ska ytterligare sanering genomföras. Detta säkerställs genom en generell bestämmelse i plankartan. Detta gäller mark som inte redan har sanerats till KM (känslig markanvändning). 4 kap 15 §

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Fastighetsbildning

Kvarteret utformas med hus längs med ytterkanterna med gemensamma utrymmen på innergård samt ett underjordiskt garage. Framtida fastighetsförändringar sker genom ansökan och prövning hos Lantmäterimyndigheten, liksom frågor om eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter m.m. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som krävs i samband med detaljplanens genomförande.



Fastighet	Konsekvenser
Syrenen 7, 8 och 9	Hela planområdet slås samman och bildar ny fastighet detta sker via lantmäteriförrättning.
Syrenen 7 och 9	Ett markreservat [u], om 4 meter, för underjordiska ledningar möjliggörs längst

	<i>fastighetsgräns i väster. Vilket möjliggör för bildande av ledningsrätt. Om det blir aktuellt med fler ledningsrätter inom planområdet initieras de av respektive ledningsägare men exploatören/fastighetsägaren bekostar förrättningen.</i>
<i>Avtalsservitut fjärrvärme (24-IM1-83/5375.1)</i>	<i>Fjärrvärmeledning avses flyttas från mitten av planområdet till planområdets västra del, inom området som reserveras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på plankartan [u]. Befintligt avtalsservitut kan därigenom behöva ses över vid förrättning.</i>
<i>Officialservitut för väg (24-UMJ-2178.1)</i>	<i>Servitutet berör Syrenen 7 och 9 och behöver tas bort genom en lantmäteriförrättning. Eventuella ersättningar behandlas i förrättningen och båda berörda fastighetsägare kan ansöka om att ta bort servitutet.</i>

Servitut/ledningsrätt

Det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Ett avtalsservitut kan bildas genom avtal mellan fastighetsägare medan ett officialservitut bildas via en ansökan om lantmäteriförrättning. Berörda parter kan själva ta bort avtalsservitutet medan ett officialservitut ändras eller upphävs genom en förrättning.

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 ges av lantmäterimyndigheten.

I dagsläget finns inga ledningar, förutom fjärrvärmen, som kan komma att kräva ledningsrätt. Om det blir aktuellt med fler ledningsrätter inom planområdet initieras de av respektive ledningsägare men exploatören/fastighetsägaren bekostar förrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning (GA) 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 GA kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller i en samfällighetsförening.

Detaljplanen möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggning för friyta [g₁] ovanpå centrumverksamhet. För in-/utfart till garage, utrymme för soprum samt friyta ovanpå komplementbyggnad (kryssad mark i plankartan) skapas också markreservat för gemensamhetsanläggning [g₂]. Syftet med att reglera markreservaten är att tydliggöra och möjliggöra bildandet av de gemensamma ytorna inom planområdet.

Tredimensionell fastighetsindelning

De flesta fastigheter är en yta på marken, men en fastighet kan också vara under jord (som ett garage) eller ovanför marken (som en ägarlägenhet i ett bostadshus). Garaget och ägarlägenheten är exempel på tredimensionella fastigheter. Fördelarna med 3D-fastigheter är exempel att byggnader kan användas effektivare. Till exempel genom att befintliga hus byggs på med ytterligare våningsplan eller att det byggs bostäder, affärer och kontor över spårområden.

I detaljplanen har förutsättningar för en tredimensionell fastighetsindelning skapats genom att centrumverksamhet möjliggörs under bostäder. Bostäderna kan i sig också 3D-avstyckas.

Ändrad lovplikt

Inom planområdet finns ett plank (1,8 meter högt) mot fastighetsgränsen i väster. Planket står inom mark som inte får bebyggas (prickad mark på plankartan). För att planket ska få stå kvar samt eventuellt ändras regleras ändrad lovplikt i plankartan [a₁] som innebär att bygglov inte krävs för staket/plank som är upp till 2 meter.

Villkor för lov

Enligt 4 kap. 14-15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom vissa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Det bedöms i aktuell detaljplan finnas anledning att villkora startbesked för att säkerställa att plank om 2 meter uppförs mot Syrenen 6 och 10 innan ändrad användning godkänns.

Startbesked får inte heller ges för ändrad användning innan marken sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning.

Planekonomiska frågor

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings-, exploaterings- och lantmäterikostnader.

Plangenomförandet bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Planavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa. Planavgift utgår inte vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren

REVIDERING

Inkomna yttranden under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse. Efter granskning har inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande. Handlingarna har därefter, om det bedömts relevant, reviderats. Revideringarna finns att utläsa i granskningsutlåtandet.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Tyréns AB genom Pethra Fredriksson, på uppdrag av Detaljplanering, Umeå kommun.

Planfrågor har under hand diskuterats med fastighetsägaren/exploatören och övrigt berörda.

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2021

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