

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



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

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

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



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Planprogram	3
Riksintressen.....	3
Strandskydd	4
Andra särskilda områdesskydd.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Planförfarande	5
Samrådskrets	5
Förutsättningar och förändringar	6
Stads- och landskapsbild	6
Förändringar och konsekvenser	8
Kulturmiljö	11
Förändringar och konsekvenser	11
Fornlämningar	11
Förändringar och konsekvenser	11
Naturmiljö.....	11
Förändringar och konsekvenser	12
Service	13
Förändringar och konsekvenser	13
Rekreation	13
Förändringar och konsekvenser	13
Friyta.....	13
Förändringar och konsekvenser	14
Gator och trafik	14
Förändringar och konsekvenser	15

Kollektivtrafik.....	15
Förändringar och konsekvenser	15
Parkering, varumottagning och angöring.....	16
Förändringar och konsekvenser	16
Tillgänglighet	17
Förändringar och konsekvenser	17
Miljöfarlig verksamhet	17
Förändringar och konsekvenser	17
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	17
Förändringar och konsekvenser	19
Buller.....	19
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik	19
Förändringar och konsekvenser	20
Geotekniska förhållanden	22
Förändringar och konsekvenser	22
Förorenad mark.....	23
Förändringar och konsekvenser	23
Radon.....	23
Förändringar och konsekvenser	23
Risk för skred	23
Förändringar och konsekvenser	23
Risk för översvämning	23
Förändringar och konsekvenser	23
Dagvatten	24
Förändringar och konsekvenser	24
Snöhantering	24
Förändringar och konsekvenser	24
Miljökvalitetsnormer	24
Luft.....	25
Vatten	25
Vatten och avlopp	25
Förändringar och konsekvenser	25
Avfall.....	25

Förändringar och konsekvenser	26
El	26
Förändringar och konsekvenser	26
Mast.....	26
Förändringar och konsekvenser	26
Genomförandefrågor	26
Huvudmannaskap för allmän plats.....	26
Huvudman för vatten och avlopp.....	26
Genomförandetid	27
Avtal.....	27
Exploateringsavtal.....	27
Markanvisningsavtal	27
Preliminär tidplan	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Fastighetsbildning	28
Gemensamhetsanläggningar	29
Ledningsrätter.....	29
Fastighetsindelningsbestämmelser	29
Ekonomiska frågor.....	30
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	30
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	30
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	30
Medverkande	30
Källor	31

PLANENS HUVUDDRAG

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

Detaljplanen möjliggör för cirka 22 bostadsenheter, om totalt 2250 m² BTA bostäder. Detaljplanen möjliggör även för kontor och centrumskapande verksamheter i bottenvåning.

Detaljplanen bekräftar även befintlig användning (centrum, kontor och verksamheter utom handel med skrymmande varor) för de två befintliga byggnaderna på fastigheten Glimmern 2.

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

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Bullerutredning – komplettering. Sweco. 2022.
- Riskutredning för Glimmern 2 m.fl. Tyréns. 2020.

Planens syfte

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

Plandata

Stadsdel/tätort: Carlshem
Planområdets area: 18 000 m²
Avstånd till Rådhusorget: 4 km
Markägoförhållanden: Fastighet Glimmern 2 är i privat ägo och fastighet del av Sofiehem 2:4 är i kommunal ägo.



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

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

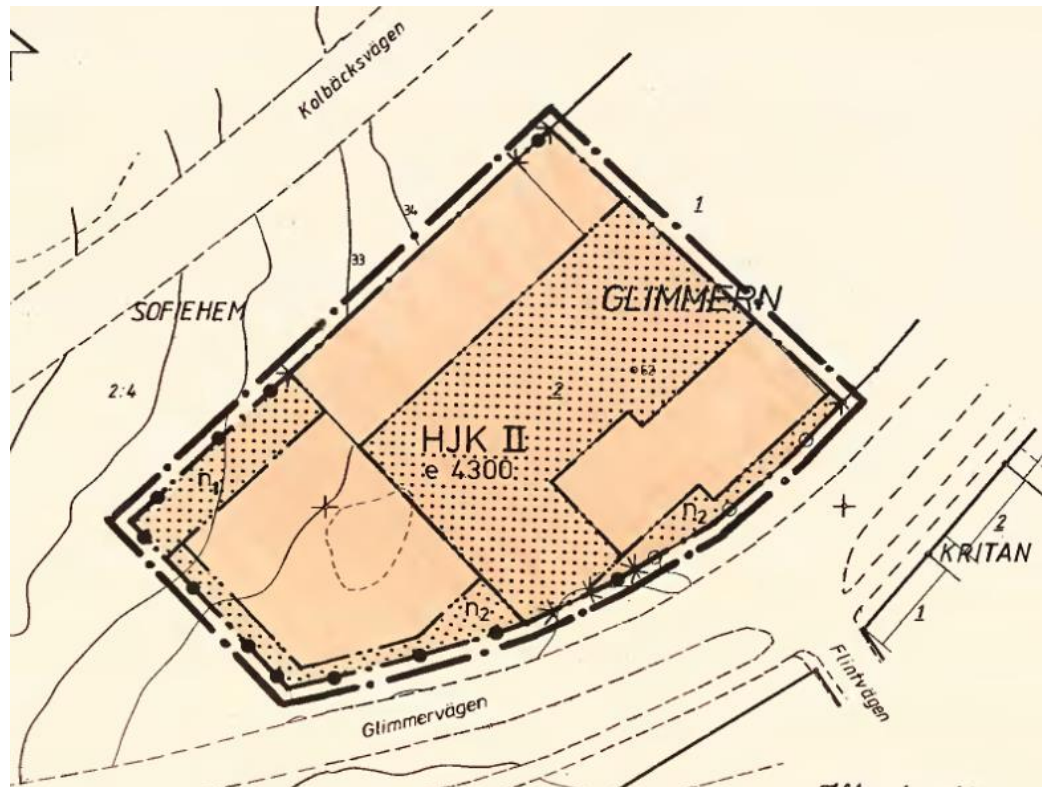
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

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

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

¹ *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå. Antagandehandling augusti 2018.*

Detaljplaner och områdesbestämmelser



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

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

Planområdet berör även *Förslag till stadsplan för Carlsliksområdet* (2480K-P97/1977) samt *Förslag till stadsplan för Carlshem* (2480K-P100/1970) där resterande del av området är avsatt för park eller plantering i båda detaljplanerna samt allmän plats GATA.

Genomförandetiden för alla planer har gått ut.

Planprogram

Planområdet omfattas inte av ett planprogram.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebetyddheter som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika

samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

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

Om detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet omfattas inte av andra särskilda områdesskydd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

- Det bedöms inte finnas anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresset för väg E4.

- Det finns utifrån kommunens kartering inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas med nuvarande gaturum.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

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

PLANFÖRFARANDE

Enligt utförd undersökning av betydande miljöpåverkan inom planområdet framgår att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget anses inte vara utav betydande intresse för allmänheten. Planförslaget är även förenligt med *Översiktsplan Fördjupning för Umeå*. Utifrån detta handläggs planförslaget med standardförfarande enligt nuvarande gällande Plan- och bygglagen, PBL.

Samrådskrets

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



Figur 3. Samrådskrets.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stads- och landskapsbild

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



Figur 4. Glimmervägen.



Figur 5. Kyrka beläget nordöst om planområdet.



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

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



Figur 7. Befintlig byggnad inom planområdet.



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

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

Förändringar och konsekvenser



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

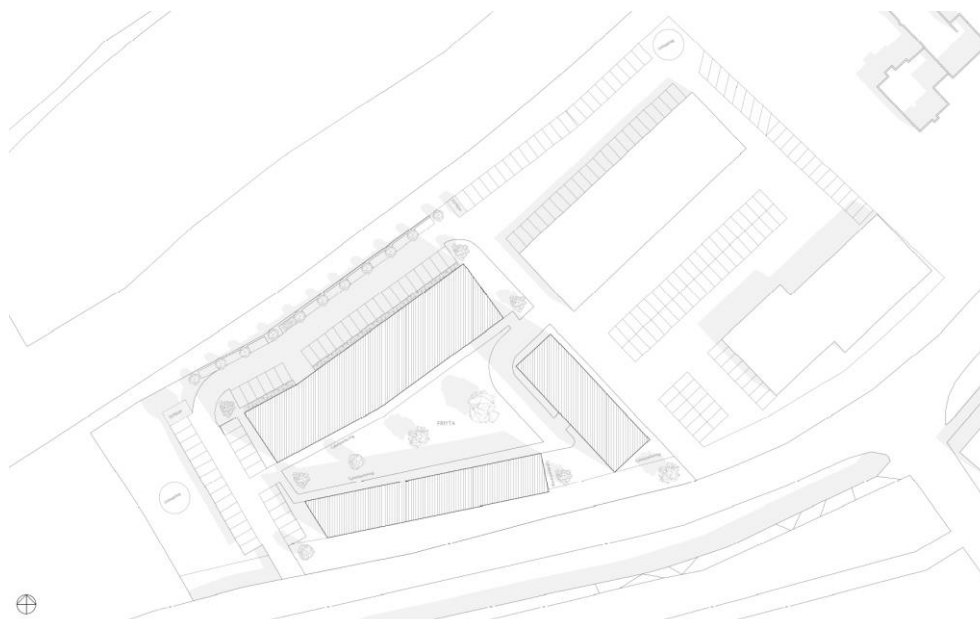
Planförslaget är utformat som en halvöppen kvartersstruktur där bebyggelsens långsida har placerats mot Glimmervägen och väg E4 för att skärma av mot buller, men även för att skapa stadsmässighet mot Glimmervägen och väg E4. På ytan mellan bebyggelsen finns rum för gårdsyta som kan användas som friyta. Byggrätternas placering och omfattning har begränsats av

buller (se mer under avsnitt Buller), transportled för farligt gods (se mer under avsnitt Riskbedömning av transportled för farligt gods) samt omfattande u-områden för ledningar **[u]**. Byggrätt mot väg E4 har en största byggnadsarea om 1100 m² **[e₂]**. Byggrättens maximala omfattning motiveras utifrån att det inte är möjligt med en större byggrätt (BYA) på denna yta utifrån begränsningar i placering av dessa användningar enligt riskutredningen som tagits fram i projektet (2020). Men även eftersom det är viktigt att lämna ett avstånd till befintlig bebyggelse samt väg E4 för att kunna ta sig fram med fordon inom planområdet. Byggrätt mot befintlig bebyggelse i öster har en största byggnadsarea om 440 m² **[e₃]**. Byggrätt mot Glimmervägen har en största byggnadsarea om 570 m² **[e₄]**. Dessa två bestämmelser omfattning motiveras utifrån att få till mindre släpp i bebyggelsen, hålla avstånd till befintlig bebyggelse i öster samt för att få till tillräckligt stor kvalitativ friyta.

På platsen har det bedömts som möjligt att tillskapa en blandning av användningar på bebyggelsen. På byggrätten närmst väg E4 är det tillåtet med kontor **[K]** och centrumskapande verksamheter i bottenvåning **[C₁]**. På de två byggrätterna som ligger mot befintlig bebyggelse på nuvarande fastighet Glimmern 2 respektive mot Glimmervägen är det tillåtet med bostäder **[B]**, centrumskapande verksamheter i bottenvåning **[C₁]** och kontor **[K]**. Det har reglerats med en generell bestämmelse för hela planområdet att maximalt 2250 m² bruttoarea bostäder får uppföras inom planområdet. Detta regleras för att friytekravet ska uppfyllas samt eftersom kommunen önskar att majoriteten av den totala bruttoarean för hela planområdet inte ska utgöras av bostäder utan tyngdpunkten ska vara kontor och centrumverksamhet. Detta eftersom kontor och centrumverksamhet bygger vidare på den användning som idag finns i närområdet.

För att klara krav på innertakshöjd för centrumverksamhet har det för alla dessa tre byggrätter reglerats att bottenvåningens lägsta rumshöjd ska vara 2,7 meter **[f₃]**.

För att skapa en stadsmässig karaktär på platsen har det reglerats att de tillkommande byggnaderna ska vända sig ut mot vägarna och mot befintlig bebyggelse. Det är viktigt med en stadsmässig karaktär på byggnaderna eftersom planområdet blir en entré till stadsdelen från väg E4. Det har därför reglerats att entréer ska anordnas mot Glimmervägen **[f₂]**, mot prickmarksområde i öster **[f₉]** och mot prickmarksområde i norr **[f₁₀]**. För att ytterligare förstärka en stadsmässig bebyggelse på platsen har det reglerats att byggnaderna ska utformas med markerad sockelvåning och tydligt markerade entréer **[f₈]**.



Figur 10. Illustrationskarta som visar på möjlig utformning av platsen. Tillkommande bebyggelse är skrafferad. Vita byggnadskroppar är befintlig bebyggelse som planförslaget bekräftar. Källa: Christoffer Andersson Arkitekter.

På två tillkommande byggrätter (BC₁K i öster mot befintliga byggnader och KC₁) har det reglerats av brandtekniska skäl att balkonger inte får uppföras på byggnadens östra del mot befintliga byggnader [f₁]. På byggrätt som har långsidan mot Glimmervägen (BC₁K) har det reglerats att balkonger högst får kraga ut 1 meter från fasadliv mot Glimmervägen [f₆] samt att utkragande balkonger högst får uppta 50% av den totala fasadsträckan för respektive våningsplan [f₇]. Detta regleras för att inte utkragande balkonger ska inkräkta på upplevelsen av det offentliga rummet [GATA]. Planområdet omfattas även av den generella planbestämmelsen som reglerar att utöver angiven byggnadsarea får balkonger uppföras samt glasas in där balkonger medges. Det regleras även att lägsta frihöjd för balkong är 3,5 meter, vilket regleras för att säkerställa att fordon kan köra under balkongerna vid fasaden.

På de tillkommande byggrätterna som medger bostäder har det reglerats att lägsta bjälklagsnivå i entréplan är minst 0,6 meter över omgivande kvartersmark [b], vilket regleras av insynsskäl.

Byggrätten mot väg E4 är reglerad med en lägsta byggnadshöjd om 14 meter för huvudbyggnad [e₇] samt en högsta byggnadshöjd om 15 meter. Detta regleras eftersom det är viktigt att en byggnad mot väg E4 får en höjd om minst 14 meter på grund av trafikbullret på platsen samt för att få till en stadsmässighet mot väg E4. Byggrätt mot Glimmervägen har en bestämmelse om högsta byggnadshöjd om 12 meter och byggrätt mot befintlig bebyggelse (BC₁K) omfattas enbart av den generella bestämmelsen om högsta totalhöjd om +52,4 meter över angivet nollplan. Med nuvarande markhöjder så är högsta plushöjden vid denna byggrätt +34,8 meter. Det innebär en byggnad på högst 17,6 meter i nockhöjd kan uppföras.

Bedömningen som gjorts är att det är lämpligare att tillåta högre bebyggelse i norr mot befintlig bebyggelse för att få till mer ljusinsläpp på gårdsmiljön.

Runt om bebyggelsen är det reglerat med prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas, samt till viss del korsmark. På korsmarken är det tillåtet att uppföra viss komplementbebyggelse. Se vidare under avsnitt Friyta och Avfall om detta. All komplementbebyggelse inom planområdet har en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Planförslaget bekräftar befintlig användning för den befintliga bebyggelsen på nuvarande fastighet Glimmern 2. Den användning som är tillåten är kontor [K], centrum [C] och verksamheter utom handel med skrymmande varor [Z₁]. Det som skulle kunna inrymmas i användningen Z₁ är exempelvis verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning, exempelvis el- eller byggföretag, men inte lokaler för handel med skrymmande varor som medför stor trafikstring. Båda byggrätterna har en högsta byggnadshöjd om 6 meter. Det bekräftar enbart nuvarande höjd på bebyggelsen. Det regleras även att största byggnadsarea är 1190 m² [e₁] och största byggnadsarea är 1100 m² [e₂]. Befintlig byggnad som ligger närmast Glimmervägen får en marginell ökning av BYA i planförslaget i jämförelse med nuvarande BYA på byggnaden.

Kulturmiljö

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Fornlämningar

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Naturmiljö

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



Figur 11. Högre vegetation i östra delen av del av Sofiehem 2:4.

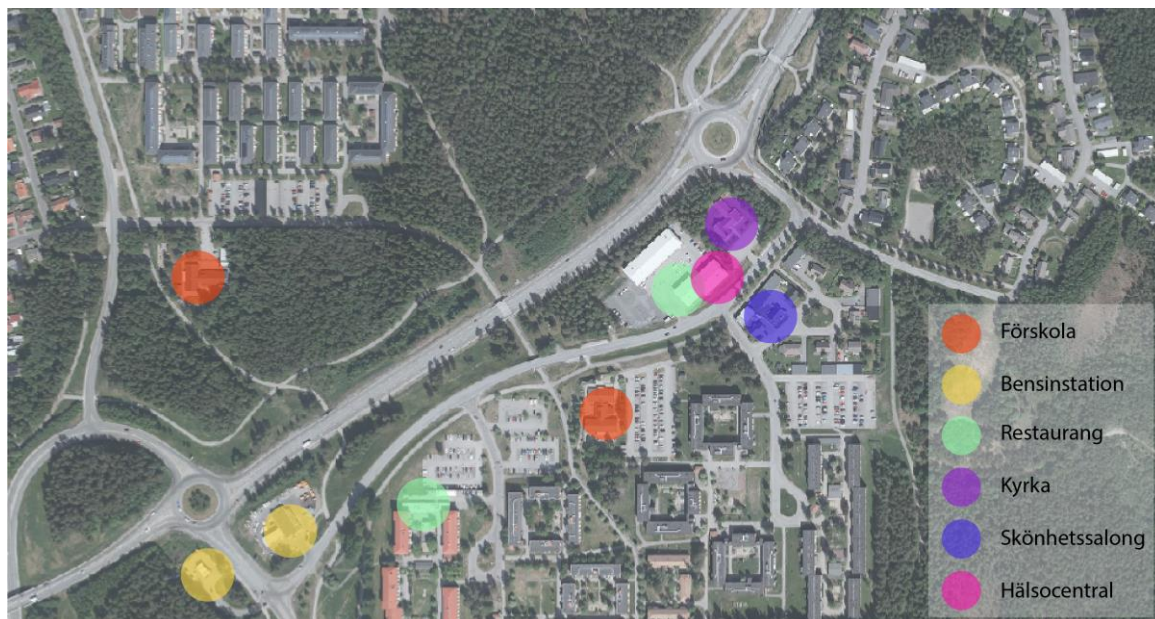


Figur 12. Lägre vegetation på västra delen av del av Sofiehem 2:4.

Förändringar och konsekvenser

Då marken ej är skyddsvärd samt inte bedöms ha något större rekreativvärde så bedömer kommunen att det är lämpligt att marken i anspråk för bebyggelse.

Service



Figur 13. Service inom planområdet samt i planområdet närhet.

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

Förändringar och konsekvenser

Ingen service försvinner till följd av planläggningen. Planförslaget möjliggör för ytterligare service i form av byggrätter för centrumskapande verksamheter [C₁].

Rekreation

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

Förändringar och konsekvenser

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

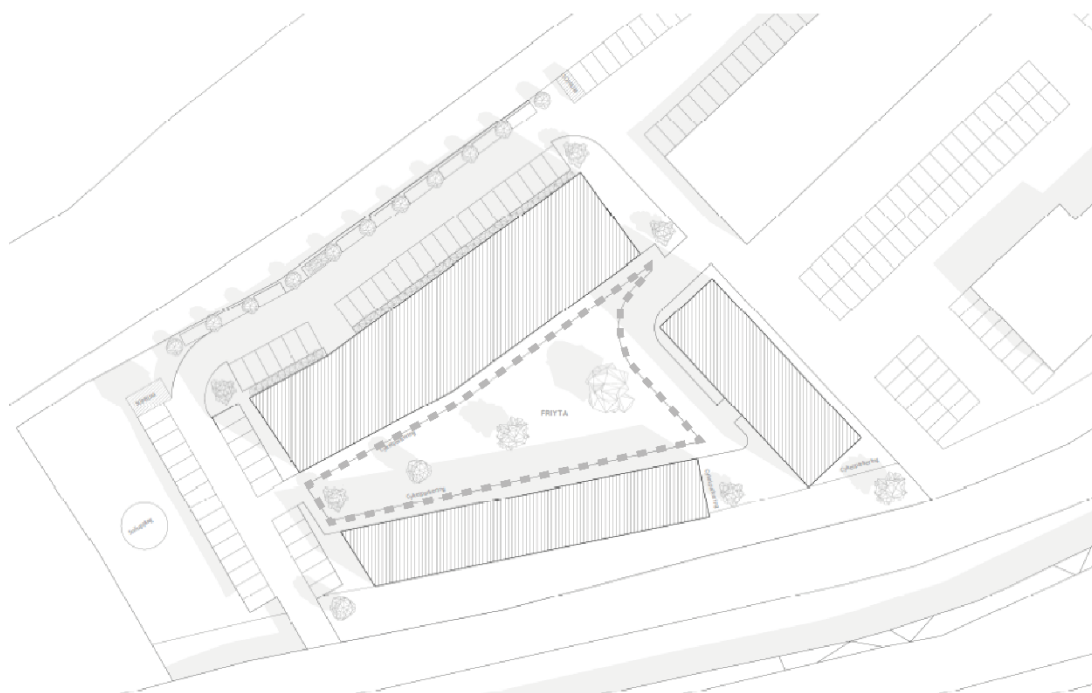
Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utvistelse. Friyta definieras som

markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Förändringar och konsekvenser

Den tillkommande byggrätten som möjliggörs inom planområdet är 2250 m² BTA bostäder. En friyta om cirka 1500 m² möjliggörs på gårdsytan mellan de tre tillkommande byggrätterna, se figur 14. Friytan regleras med korsmark där det är möjligt att uppföra viss komplementbyggelse [e₅]. Den maximalt tillåtna komplementbebyggelsen har räknats bort från den totala friytan som redovisades ovan. På friytan är det reglerat att marken inte får användas för parkering [n].



Figur 14. Illustrationskarta som visar friyta inom planområdet, se streckad linje. Karta bearbetad av kommunen. Källa: Christoffer Andersson Arkitekter

Gator och trafik

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



Figur 15. Gång- och cykelväg väster om planområdet som leds i en tunnel under väg E4.

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

Förändringar och konsekvenser

Efter samrådet ska Glimmervägen förprojekteras för att säkerställa dagvattenhantering samt eventuell tillkomst av gångbanor vid bebyggelsen i planförslaget. Anslutningarna från planområdet till gång- och cykelbanor samt till busshållplats ska utformas gent.

Kollektivtrafik

En busslinje, som går till Ersmark respektive Strömpilen via Vasaplan, trafikerar hållplatserna *Gnejsvägen* och *Flintvägen* som ligger precis vid planområdet. Turtätheten från hållplatserna till Vasaplan en vardagsmorgon i april 2022 är fyra turer mellan klockan 06.45-07.45. Turtätheten bedöms därmed som god.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar eller konsekvenser.

Parkering, varumottagning och angöring

Stora delar av fastighet Glimmern 2 används idag som markparkeringsplatser (ej allmänna parkeringsplatser). Parkeringarna har markbeläggningen grus eller asfalt. Det finns befintlig varumottagning inom fastighet Glimmern 2.

In- och utfart finns från Glimmervägen till fastighet Glimmern 2. Det finns även en mindre in- och utfart från Glimmervägen till en mast på del av Sofiehem 2:4. Se figur 16 nedan.



Figur 16. In- och utfarter till planområdet (pilar) samt utpekandet av parkeringar och varumottagning.

Förändringar och konsekvenser

Antalet parkeringsplatser som krävs enligt nu gällande parkeringsnorm för den totala bygggrätten (befintliga och nya bygggrätter) inom planområdet är cirka 200 cykelparkeringsplatser samt cirka 200 bilparkeringsplatser.

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

Angöring för fordon till planområdet sker via två anslutningar (in- och utfarter) från Glimmervägen. Det ska vara möjligt att köra in genom den ena och ut genom den andra utan att behöva vända inom fastigheten. Se figur 17. Det är reglerat i plankartan att körbara förbindelser mot Glimmervägen maximalt får vara 6 meter breda vardera. Det är även reglerat med in- och utfartsförbud där in- och utfart inte får anläggas. Detta regleras för att säkerställa god trafiksäkerhet.



Figur 17. In- och utfart till planområdet, se pilar för placering av lämpliga in- och utfarter.

Tillgänglighet

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

Förändringar och konsekvenser

Allmänna platser ska göras tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Inom kvartersmark klaras 25 meter mellan angöring och entré för personer med rörelsenedsättning.

Miljöfarlig verksamhet

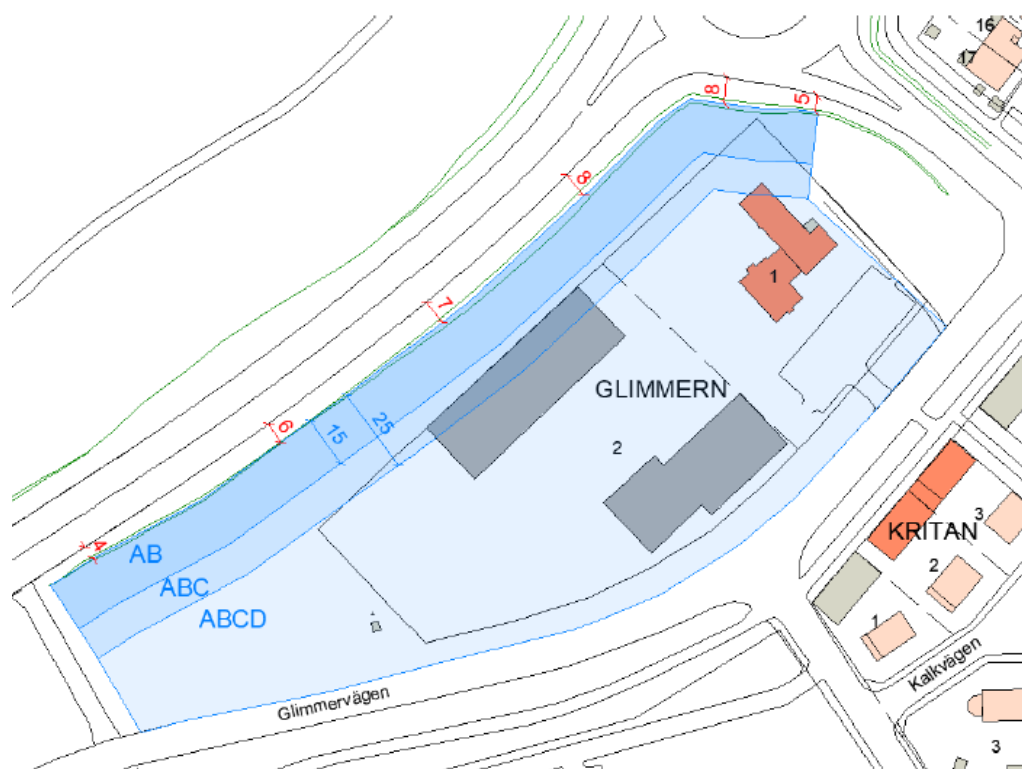
Detaljplanen möjliggör inte för en miljöfarlig verksamhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Riskbedömning av transportled för farligt gods

Då planområdet ligger dikt an väg E4 så har en riskutredning tagits fram (2020). Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att tillkommande bebyggelse planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden som återges i figur 18 nedan. I figuren framgår det att markanvändning i bebyggelsezon A och B kan planeras utan skyddsavstånd, bebyggelsezon C minst 15 meter från vägdikets mittpunkt och bebyggelsezon D minst 25 meter från vägdikets mittpunkt. Se figur 19 för förklaring av de olika bebyggelsezonerna.



Figur 18. Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att bebyggelsen planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden. I figuren framgår det att markanvändning i bebyggelsezon A och B kan planeras utan skyddsavstånd, bebyggelsezon C minst 15 meter från vägdikets mittpunkt och bebyggelsezon D minst 25 meter från vägdikets mittpunkt. Karta från riskutredningen (2020).

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för färdigt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar 	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet 	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 19. Tabell från riskutredningen (2020). Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezon A-D.

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

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

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

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen har efterföljt riskutredningens (2020) skyddsavstånd för olika markanvändningar. Inom planområdet möjliggörs det för ytparkering och viss komplementbebyggelse inom 15 meter från dikesmitt (bebyggelsezon AB). Det möjliggörs för kontor, verksamheter och centrumverksamhet på ett avstånd 15 meter (bebyggelsezon ABC). Det möjliggörs även för bostäder (flerbostadshus) som ligger mer än 25 meter från dikesmitt (bebyggelsezon ABCD).

Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

I detaljplanen för Glimmern 2 och del av Sofiehem 2:4 möjliggörs delvis bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge och då ska planbeskrivningen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Riktvärden visas i tabell 2 nedan. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

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

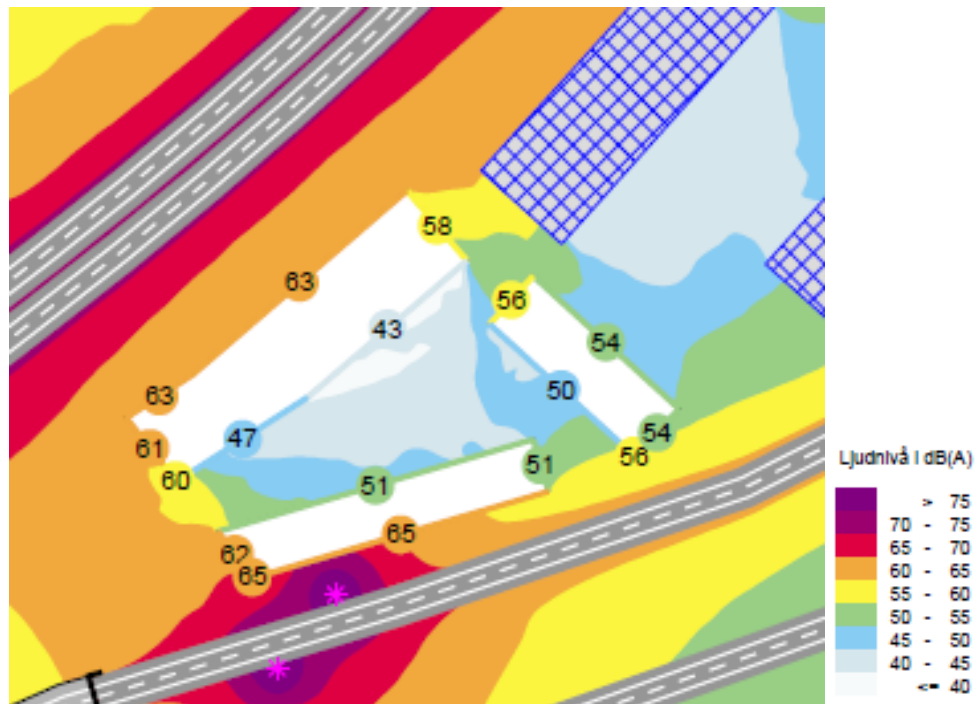
Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts 2022. Enligt framtagen bullerutredning (Sweco 2022) påvisas det att området mellan de nya byggnaderna är lämplig som uteplats. Riktvärden överskrids vid fasad närmast E4 och busshållplatsen där ljudnivån vid fasad är 63 till 64 dB(A). Vid fasader där ljudnivån överskrids bör minst hälften av rummen i en bostad vara vända mot innergården där ljudnivån vid fasaden underskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå och där 70 dB(A) maximalnivå ej överskrids mer än fem gånger mellan kl. 22-06 (ljuddämpad sida). Det betyder att lägenheter behöver enbart vara genomgående på byggnad vid busshållplatsen i och med att bostäder inte planeras i byggnad mot väg E4.

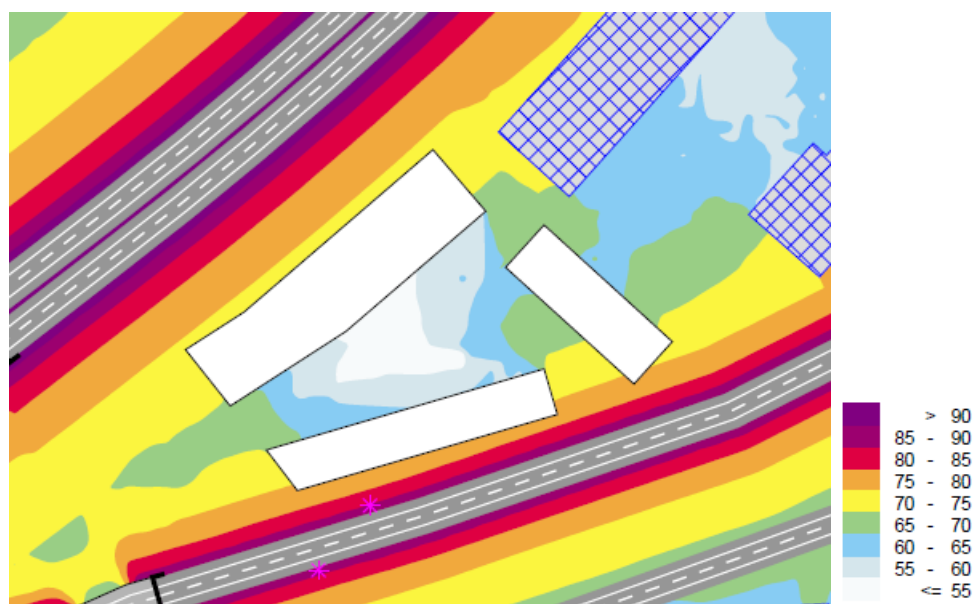
På byggnad närmast Glimmervägen regleras det med en skyddsbestämelse [**m**] för bostäder större än 35 m² där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad tyst sidan där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 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.

Då området är bullerutsatt har det säkerställts så de två byggrätterna med långsidan mot väg E4 och Glimmervägen ska uppföras med en kortast fasadlängd om 66 meter för huvudbyggnad [**f₄**] respektive 53 meter för huvudbyggnad [**f₅**] så byggnaderna i sig kan avskärma buller.

Det har även reglerats på byggrätterna med användningen bostäder att bygglov inte får ges för bostadshus förrän slutbesked för byggnad för kontor och centrumskapande verksamheter i bottenvåning har kommit till stånd om lägst 14 meter byggnadshöjd för huvudbyggnad och kortast fasadlängd per byggnadskropp för huvudbyggnad är 66 meter [**a**]. Detta regleras då det är viktigt att denna byggnad kommer till stånd för att klara bostadsbullernivåerna.



Figur 20. Ekivalent ljudnivå 2 meter över mark. Värden vid hus avser högsta beräknat frifältsvärde vid fasad.



Figur 21. Maximal ljudnivå 2 meter över mark. Redovisad maximal ljudnivå avser den nivå som över-skrids fem gånger per

Väg	Antal fordon/dygn (2040)	Antal tunga fordon/dygn (2040)	Hastighet	Vägbredd
E4 Norrgående	9576	799	80 km/tim	8 m
E4 Södergående	9984	738	80 km/tim	8 m
Glimmervägen	1527	141	40 km/tim	8 m

Figur 22. Vägtrafiksiffror ur bullerutredning (2022).

Geotekniska förhållanden



Figur 23. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet består av morän. Källa: SGU.

Enligt äldre översiktlig geologisk kartering (1978) består planområdet av friktionsjord (grus och morän). Enligt SGU:s jordartskarta (se figur 23) består planområdet av morän. Enligt kommunal kartering har området växlande infiltrationsförhållanden.

Förändringar och konsekvenser

Det finns inget behov av detaljerad geoteknisk undersökning i detaljplansskedet. Det kan eventuellt behövas i bygglovsskedet. Inga förändringar eller konsekvenser.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det en karterad, men ej klassad, förorening på fastighet Glimmern 2. Det har tidigare funnits en verksamhet som tillverkat läkemedelsprodukter på fastigheten. Enligt miljö- och hälsoskydd på Umeå kommun finns det inget behov av miljötekniska markundersökningar.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Radon

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

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för skred

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Risk för översvämning

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Dagvatten

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

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

Dagvatten leds till Umeälven. Planförslaget bedöms inte påverka recipienten.

Förändringar och konsekvenser

Höjdsättning och hantering av dagvatten inom fastigheten regleras vid bygglov. Dagvatten behöver inte hanteras i planen då markanvändningen förändras marginellt och då det är en liten exploatering. Det finns även kapacitet i dagvattennätet.

Ett öppet dike finns norr om Glimmervägen som avvattnar vägen. Vid förprojektering av vägen ska det studeras hur dagvattenhanteringen sker efter ett borttagande av diket.

Snöhantering

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

Förändringar och konsekvenser

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

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 lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gräns-värdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

Vatten

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

Kommunens bedömning är att vattenförekomsten Umeälven inte kommer att påverkas alls av detaljplanen.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, dagvatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga ledningar säkras genom u-område **[u]** på kvartersmarken i detaljplanekartan.

Avfall

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

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

Förändringar och konsekvenser

För att klara 50 meter från bostadsbyggnadsentré till avfallsutrymmet förespråkas antingen avfallsutrymme i bottenvåning alternativt separat byggnad på kvartersmarken. Detaljplanen möjliggör för högst 50 kvadratmeter BYA i fristående komplementbyggnad [e₅] respektive 30 kvadratmeter BYA [e₆] på korsad mark inom planområdet.

EI

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

Förändringar och konsekvenser

Befintliga ledningar säkras genom u-område [u] på kvartersmarken i detaljplanekartan.

Mast

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

Förändringar och konsekvenser

Mast och bod behöver troligtvis flyttas. Exploatör ansvarar samordning av flytt och kostnad för flytt av mast och bod.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Genomförandetid

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

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

Avtal

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

Markanvisningsavtal

Anvisning av kommunal mark sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning. Markanvisningsavtal har skrivits med Nordiska centrumhus sydöst AB, ägare av fastighet Glimmern 2.

Preliminär tidplan

Genomförande allmän plats	År
Utbyggnad av gator m.m.	2023/2024
Fastighetsregleringar	2023/2024
Flytt av tekniska anläggningar	2023/2024
Genomförande kvartersmark	
Fastighetsbildning	2023/2024
Husbyggnad	2023/2024

Målsättningen är att detaljplanen ska antas kvartal 1 2023. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft

förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

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

Officialservitut

Ett officialservitut är en rättighet som gäller mellan två fastigheter med ett specifikt ändamål som t.ex. väg eller vattenledning. Officialservitut bildas genom beslut av lantmätare i en lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen och redovisas i fastighetsregistret med text och karta. Ansökan om bildande av officialservitut lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Förrättningskostnader bekostas av berörda fastighetsägare.

Detaljplanen omfattar inget befintligt officialservitut.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut är en rättighet som gäller mellan två fastigheter med ett specifikt ändamål som t.ex. staket, ledning eller gångstig. Avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavarna bestämmer att det ska tas bort. Ett avtalsservitut bör skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditonsavgift.

Detaljplanen omfattar inget befintligt avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Ledningsrätter

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

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Det finns dock kall-, spill- och dagvattenledningar (Vakin) och el-, fiber- och fjärrvärmeledningar (Umeå energi) inom planområdets västra del (del av Sofiehem 2:4). Dessa ledningar kan ligga kvar i befintligt läge i utpekade u-områden **[u]**.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan

fastighetsindelningsbestämmelser införs under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägarna får en kostnad för flytt av mast och bod. Fastighetsägarna får intäkter från nya byggrätter. Fastighetsägarna bekostar fastighetsregleringar. Eventuell kostnad för ombyggnation av gata.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Umeå kommun får en intäkt vid försäljning av kvartersmark. Eventuell kostnad för ombyggnation av gata.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

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

MEDVERKANDE

Susanne Ohlsson, Detaljplanering
 Angelica Wiklund, Detaljplanering
 Harry Bertilsson, Detaljplanering
 Villiam Brännström, Detaljplanering
 Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
 Rebecka Lindgren, Mark och exploatering
 Eva Maaherra-Lövheim, Gator och parker
 Nils Lahti, Gator och parker
 Lars-Jonas Kaddik, Lantmäteri
 Josefin Fredriksson, Vakin
 John Eklund, Vakin
 Kristofer Tornemar, Umeå energi
 Magnus Johansson, Umeå energi
 Jonas Andersson Wikström, Brandförsvaret

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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