

**Detaljplan för Fjällripan 3 och del av Teg S:1  
inom Teg Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning – antagandehandling</b> Augusti 2024			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2019/01329
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2022:1122  BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 318 2019-10-16	Detaljplan påbörjad: 2023-02-21	Antagen:	Laga kraft:

## Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen .....	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande .....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag .....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala ställningstaganden .....	7
Ställningstaganden enligt 3-4 kap. miljöbalken.....	12
Hushållningsbestämmelser .....	12
Miljökvalitetsnormer .....	13
Strandskydd .....	16
Andra särskilda områdesskydd.....	17
Planeringsförutsättningar.....	17
Mark- och vattenanvändning.....	17
Stads- och landskapsbild .....	17
Kulturmiljö.....	20
Naturmiljö .....	21
Geotekniska förhållanden .....	22
Social miljö .....	23
Kommunikationer.....	25
Teknisk försörjning.....	25
Hälsa och säkerhet .....	27
Förändringar och konsekvenser .....	29
Mark- och vattenanvändning.....	29
Stads- och landskapsbild .....	29
Kulturmiljö.....	32
Naturmiljö .....	34
Geotekniska förhållanden .....	34

Social miljö .....	34
Kommunikationer.....	36
Teknisk försörjning.....	37
Hälsa och säkerhet .....	38
Genomförandefrågor.....	39
Organisatoriska frågor .....	40
Fastighetsrättsliga frågor .....	41
Tekniska frågor.....	41
Ekonomiska frågor .....	41
Upplysningar.....	42
Samrådskrets .....	42
Medverkande .....	44
Källor.....	44
Bilaga .....	45
Planbestämmelser med lagstöd .....	45

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Figur 1: Detaljplaneprocessen, standardförfarande

## Standardförfarande

### Samråd

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

### Granskning

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

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Planens syfte

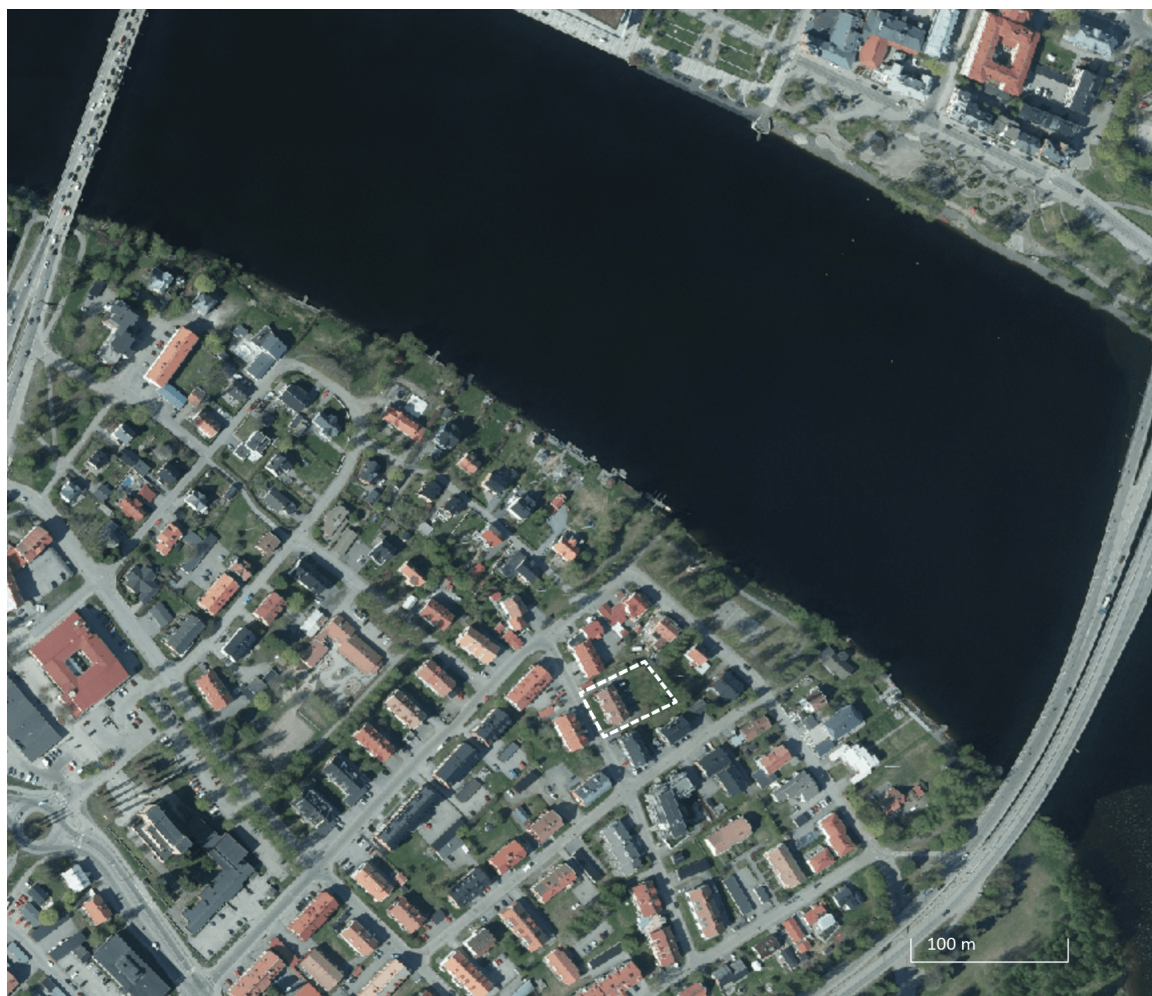
Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder under beaktande av bebyggelseområdets kulturmiljövärden. Vidare är syftet att planområdet ska samspela med omgivningens gröna och lummiga karaktär genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage. Planen ska även säkerställa ytor för kvalitativ friyta.

## Beskrivning av detaljplanen

### Plandata

<b>Stadsdel</b>	Teg
<b>Planområdets area</b>	1 500 m <sup>2</sup>
<b>Avstånd till Rådhusstorget</b>	600 meter
<b>Markägoförhållanden</b>	Privat ägo

Planområdets ungefärliga läge och utbredning redovisas i ortofotot.



Figur 2: Ortofoto med planområdet markerat med vit streckad linje

## Planens huvuddrag

Detaljplanen för fastigheten Fjällripan 3 och del av fastigheten Teg S:1 tas fram för att möjliggöra en förtätning med bostäder inom planområdet. Ett genomförande av planen medför att ett befintligt flerbostadshus med åtta lägenheter ersätts med en större byggnad som uppskattningsvis kan rymma 18 bostäder. Grön- och friytor inryms inom fastigheten genom att bilparkeringar anordnas i ett garage under mark. För den del av fastigheten Teg S:1 som ingår i planområdet bekräftas platsens befintliga användning gata.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen som svarar mot kommunens övergripande mål om att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050. Som en av översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anges att Umeås tillväxt, så långt det är möjligt, ska samlas inom femkilometersradier från stadskärnan och universitetsområdet. Planområdet är beläget inom dessa radier.

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för de centrala stadsdelarna anger att ny bebyggelse kan vara högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna. För stadsdelen Teg pekar fördjupningen bland annat på att befintliga kvarter gradvis bör kunna förtätas med nya bostäder och lokaler.

Planområdet är beläget inom vad som i *Byggnadsordning för Teg* pekas ut som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde från 1950-talet. I planarbetet har det därför varit viktigt att anpassa detaljplanen till den omgivande bebyggelsen.

Detaljplanen medför att strandskyddet behöver upphävas enligt miljöbalken. Som skäl åberopas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att planområdet genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

### Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet har idag användningen bostäder, flerfamiljshus. Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av bostäder.

### Allmän platsmark

Befintlig allmänplatsmark inom planområdet utgörs av användningen gata. Detaljplanen bekräftar den befintliga användningen gata.

### Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

### Genomförandetid

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

## Planförfarande

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

## Planhandlingar

- Plankarta, augusti 2024
- Planbeskrivning, augusti 2024

## Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen februari 2023
- Samrådsredogörelse, januari 2024
- Granskningsutlåtande, juli 2024
- Sol- och skuggstudie, mars 2024

# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av översiktsplanens delar *Fördjupning för Umeå* (Umeå kommun 2018) och *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (Umeå kommun 2016). För det aktuella området gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* överordnat *Fördjupning för Umeå*.

En av översiktsplanens utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt är ”Fem-kilometersstaden – den täta staden!”. Den syftar till att Umeås tillväxt, så långt som det är möjligt, bör samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stads bedöms minska transportbehovet gynna hållbart resande.

Planområdet är beläget inom fem kilometers radier från både stadskärnan och universitetet.

För stadsdelen Teg pekar översiktsplanen bland annat på att befintliga kvarter gradvis bör kunna förtätas med nya bostäder och lokaler (Umeå kommun 2018, s. 44). Den lyfter även att det finns stor potential i att utveckla kontakten med älven och att på längre sikt bör en mer omfattande omvandling prövas av vissa kvarter som ligger centralt mellan broarna. I det aktuella området är Varvsparken belägen närmast älven och Fjällripan utgör det första bebyggda kvarteret.

Översiktsplanen ger vidare anvisning om att ny bebyggelse ska vara högre och tätare där så är lämpligt i de centrala stadsdelarna (Umeå kommun 2016, s. 30). Samtidigt pekar FÖP:en på att karaktäristiska inslag av bland annat flerbostadshus från 1950- och 1960-talet är en del av stadsdelens identitet. Som förhållningssätt till kulturmiljö inom Teg förordas att sådana karaktärsskapande miljöer från olika tidsperioder vårdas och utvecklas i samråd med

länsstyrelsen och i enlighet med förhållningssätt i *Byggnadsordning för Teg*. Sammantaget har en måttlig omvandling anpassad till områdets karaktär bedömts lämplig på platsen.

Ett genomförande av planen uppfyller översiktsplanens riktlinje om att friytan på kvartersmark bör uppgå till en tredjedel av bostädernas totala yta, m<sup>2</sup> bruttoarea.

Planläggning bedöms sammantaget ha stöd av översiktsplanens intentioner då planområdet är beläget centralt mellan broarna på Teg, där omvandling bör prövas, och inom vad som benämns som fem-kilometersstaden, inom vilken Umeås tillväxt bör samlas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Kvarteret Fjällripan omfattas av en gällande detaljplan, *Detaljplan för kvarteret Fjällripan (2480K-P04/199)*, som fick laga kraft 9 september 2004 efter ett beslut i regeringen.

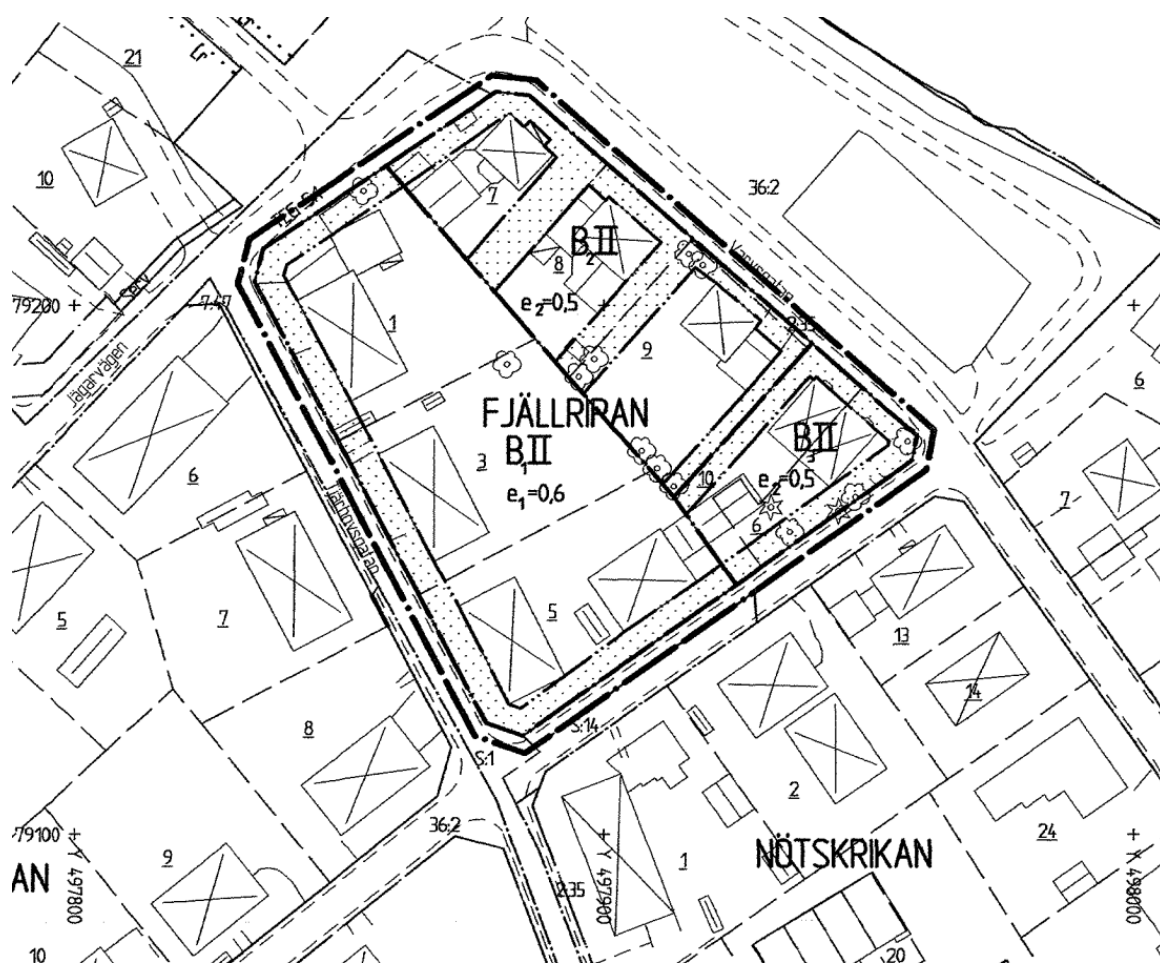
Detaljplanen innebar en ändring av byggrätterna inom kvarteret så att befintlig bebyggelse skulle inrymmas inom bestämmelserna. Ett ytterligare syfte var att säkerställa värdefulla utblickar mellan husen mot älven och att behålla den småskaliga bebyggelsen mot Varvsgatan.

För det område som innefattar fastigheten Fjällripan 3 är marken planlagd för bostäder i form av flerfamiljshus i högst två våningar med en högsta exploateringsgrad om 0,6 (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea), se bild med utdrag ur plankartan. Tillkommande byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns, där ej annat anges. Markens bebyggande mot gata begränsas med prickmark. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.

Den nya detaljplanen kommer vid ett antagande att ersätta nu gällande detaljplan inom det område som omfattar fastigheten Fjällripan 3.

Den del av planområdet som utgörs av en del av fastigheten Teg S:1 omfattas av *Stadsplan för Tegs municipalsamhälle (2480K-P234/1965)*, beslutad av municipalfullmäktige 21 augusti 1942. För denna del bekräftar detaljplanen platsens nuvarande användning som gata.





Figur 3: Utdrag ur plankartan för gällande detaljplan för kvarteret Fjällripan (2480K-P04/199)

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet omfattas av en tomtindelning som beslutades 1944 och som fastställde fastighetsstorlekarna inom kvarteret, *Tomtindelning av kvarteret Ripan inom Tegs municipalsamhälle (2480K-155/1944)*.

## Planbesked

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

Byggnadsnämnden beslutade 2019-10-16 § 318 att inleda planläggning för fastigheten Fjällripan 3.

## Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa

kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

### **Beslut**

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

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

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I sin bedömning framhåller Länsstyrelsen att det, vid tidpunkten för bedömningen, dock ej framgick i vilken omfattning området kommer att bebyggas. Myndigheten framför synpunkter på att en avvikande höjd och moderna fasadmateriäl riskerar att försvåra läsbarheten av den sammanhållna miljön i området och dess tillkomsttid. I yttrandet lyfter man även fram de gröna innergårdarna som ett karaktäristiskt inslag i miljön och att med en nybyggnad med ett högre antal våningar riskerar ytterligare ytor av innergården att utnyttjas för parkering. Ur ett resursperspektiv menar myndigheten att rivning och uppförande av ny byggnad kan ifrågasättas.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från 22 februari 2023 till och med 15 mars 2023.

### **Övriga avvägningar under planläggningen**

I undersökningen har ett antal risker identifierats som inte bedömts som betydande och inte föranlett upprättande av en MKB. Dessa avser kulturmiljö, stadsbild, rekreationsområde, grönyta, radon, geologi, ljusförhållanden och trafiksituation.

Kulturmiljö och stadsbild har särskilt beaktats under planarbetets gång, se avsnitten *Stads- och landskapsbild* respektive *Kulturmiljö*. Detaljplanen reglerar bland annat höjder och utformning för att minska påverkan på stadsbilden och omgivande kulturmiljö.

Risk för påverkan på rekreationsområde och grönyta rör skuggning av en närliggande park som skulle kunna uppstå vid uppförande av högre bebyggelse. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd som innebär att bebyggelsen inte kan komma att skugga parken på ett betydande sätt.

Påverkan från radon avser att befintlig byggnad kan vara uppförd radonhaltigt byggnadsmateriäl. Detta behöver i så fall hanteras vid en rivning. Ingen åtgärd har vidtagits vid planläggningen.

Risk för påverkan gällande geologi baseras på att marken består av sand på lera eller silt vilket kan ge utsläpp av försurande ämnen och metaller i samband med byggnation. Vid bortforsling av massor bör detta göras till godkänd deponi. Ingen åtgärd har vidtagits vid planläggningen.

Ljusförhållanden avser skuggning av intilliggande fastigheter. Den byggrätt som detaljplanen medger innebär att intilliggande fastigheter skuggas i viss mån. En skuggstudie har utförts och bilagts till planhandlingarna.

Risk för ändrad trafiksituation avser om en fortsatt generell förtätning i området skulle genomföras vilket i så fall skulle innebära ett behov av att utreda trafiksituationen. Den enstaka exploatering som denna detaljplan berör bedöms inte förändra trafiksituationen på ett betydande sätt. Detaljplanen tar inte ställning till, och förhåller sig inte till, eventuella framtida planläggningar i närområdet. Ingen åtgärd har vidtagits vid planläggningen.

## **Kommunala beslut i övrigt**

### **Byggnadsordning för Teg**

I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. I byggnadsordningen beskrivs ett tjugotal bebyggelseområden med sammanhållen karaktär – områden som är väl värda att värna om. Bland dem finns 1950- och 1960-talsbebyggelsen på centrala Teg.

*Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret. (2006) Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. PLA05-37.*

### **Kollektivtrafikprogram**

År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.

*Umeå kommun. (2021) Kollektivtrafikprogram för Umeå kommun. Beslutad av kommunfullmäktige 2021-10-25.*

### **Cykeltrafikprogram**

Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.

*Umeå kommun. (2018) Cykeltrafikprogram för Umeå. Beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-18.*

### **Dagvattenprogram**

Programmet slår fast hur dagvattnet ska hanteras i takt med kommunens fortsatta tillväxt, utan att medborgare och omgivande miljö ska påverkas negativt.

*Umeå kommun. (2022) Dagvattenprogram för Umeå. Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31.*

### **Anvisningar för avfallshantering och återvinning**

Innehåller råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

*Vatten och Avfallskompetens i Norr AB [Vakin]. (2023) Anvisningar för avfallshantering och återvinning, version 1.0.*

### **Parkeringsnorm**

Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

*Umeå kommun. (2018) Parkeringsnorm för Umeå kommun. Godkänd av byggnadsnämnden 2017-12-13. Antagande av kommunfullmäktige 2018-03-26.*

### **Utredningar**

- Sol- och skuggstudie, mars 2024

## **Ställningstaganden enligt 3-4 kap. miljöbalken**

### **Hushållningsbestämmelser**

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandebestämmelser och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.

- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen och ska skyddas särskilt.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. I övrigt omfattas detaljplanen inte av användningsområden enligt ovan.

### **Grönområden i och i närheten av tätorter**

I miljöbalkens 3 kap. 6§ anges att behovet av grönområden i tätorter och i tätorters närhet behöver särskilt beaktas i detaljplan. Inga grönområden ingår i planområdet och detaljplanen påverkar inte tillgängligheten till de grönområden som finns i närområdet.

### **Riksintressen**

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

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd som med marginal understiger flygplatsens horisontella hindersyta och den bedöms därmed inte påverka riksintresset. Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

## Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

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

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram (Umeå kommun 2015) för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet. Tillkommande trafik som föreslagen markanvändning bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas i närområdet.

## Miljökvalitetsnorm för vatten

VBottenvikens 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 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 grundvatten-förekomster 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 över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellerna nedan. Informationen har hämtats från Vatteninformationssystem Sverige 2023-03-16.

Ytvattenförekomst: Umeälven

<b>EU-CD</b>	SE708510-760630
<b>Ekologisk status / potential</b>	Måttlig
<b>Kemisk status</b>	Uppnår ej god
<b>MKN Ekologisk status</b>	God ekologisk status 2033
<b>MKN Kemisk status</b>	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
<b>Miljöproblem</b>	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.

Grundvattenförekomst: Sand- och grusförekomst

<b>EU-CD</b>	SE708686-171879
<b>Kvantitativ status</b>	God
<b>Kemisk status</b>	God
<b>MKN Kvantitativ status</b>	God kvantitativ status
<b>MKN Kemisk status</b>	God kemisk grundvattenstatus
<b>Miljöproblem</b>	Miljögifter

Planområdet är bebyggt sedan tidigare och föreslagen markanvändning bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

I *Dagvattenprogram för Umeå* (Umeå kommun 2022) finns riktlinjer om fördröjningsåtgärder för att uppnå kommunens mål för en hållbar dagvattenhantering. Bevuxen mark har bäst förutsättning att ta upp och dra nytta av näringsämnen. Dagvatten inom tätbebyggt område ska, så långt möjligt, hanteras lokalt. För att bevara möjligheten till infiltration och fördröjning av dagvatten inom planområdet reglerar detaljplanen att delar av marken ska vara genomsläpplig, [b2-3] och att höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så

att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta, läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

### **Miljö kvalitetsnorm för fisk- och musselvatten**

Umeälvens mynning (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

### **Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller**

MKN (miljö kvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Föreslagen markanvändning och den marginella ökning av trafik detaljplanen bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för buller påverkas. För mer information, se avsnittet *Buller*.

## **Strandskydd**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

En del av planområdet omfattas av strandskydd, se figur med primärkarta. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom denna del. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråka området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är bebyggt och används för bostadsändamål. Som särskilt skäl åberopas även 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken, att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Platsen är genom Varvgatan och bostadsbebyggelsen på fastigheterna Fjällripan 8 och 9 väl avskild från området närmast strandlinjen.

Utifrån ovanstående samt att det enskilda intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen, bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen, avses strandskyddet upphävas inom planområdet i samband med att detaljplanen får laga kraft. I plankartan regleras att strandskyddet är upphävt [a] inom ett område som begränsas av sekundär egenskapsgräns.





Figur 4: Primärkarta med ett skrafferat fält som markerar den del av planområdet som berörs av strandskydd

## Andra särskilda områdesskydd

Planområdet berörs inte av några andra särskilda områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

## Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

## Mark- och vattenanvändning

Marken används idag för bostadsändamål. De delar av planområdet som inte är bebyggda används för utevistelse respektive angöring och bilparkering. På gården finns en mindre komplementbyggnad. Inga vattenområden ingår i planområdet.

## Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Teg har sitt ursprung i tre medeltida jordbruksbyar som med tiden har växt ihop längs de landsvägar som ledde in mot staden. Bebyggelsen har tillkommit under en lång tidsperiod vilket har gett stadsdelen en heterogen karaktär. Inom Teg kan man avläsa mindre delområden där bebyggelsemiljöerna har bibehållit många av de särdrag som är representativa för tiden när de uppfördes (Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret 2006).

Planområdet är beläget inom ett område mellan Tegs kyrka och Ume älv där bebyggelsen i huvudsak består av flerbostadshus i två våningar med källare, sadeltak och inredd vind, se fotografi. De flesta av byggnaderna uppfördes under 1950- och 1960-talet. Området

karaktäriseras av en låg skala och en öppen bebyggelsestruktur med fristående byggnader. Bostadshusen är placerade med långsidan mot gatan, innanför en tre till fem meter bred förgårdsmark, och i regel minst fyra meter från angränsande fastigheter. Skalan är måttlig, byggnaderna är cirka 16 till 32 meter långa och inte mer än 12 meter djupa. På en del tomter finns mindre garagelängor och enstaka komplementbyggnader. Bebyggelsestrukturens form, med fristående byggnader placerade med ett visst avstånd till gatan, bedöms som ett viktigt inslag i stadsbilden.

På nordöstra sidan av kvarteret Fjällripan, närmast Umeälven, utgörs bebyggelsen av en- och tvåbostadshus, de flesta uppförda under första halvan av 1900-talet.

Den grönska som finns i området är uteslutande inom kvartersmark. Det öppna byggnadssättet med fristående hus bidrar till att området ändå upplevs lummigt och grönt. Fastighetsgränser är i många fall inte markerade men ibland förekommer låga staket i trä eller smide. Träd och buskar finns ofta intill fastighetsgräns och ibland förekommer solitära träd inne på gårdarna.

På ett flertal fastigheter i området har bilparkeringar med tiden kommit att uppta en allt större del av gårds- och förgårdsmark. Att förgårdsmarken tagits i anspråk för detta syfte har medfört att gränserna mellan gata och kvartersmark kan vara svåra att uppfatta då den asfalterade ytan sträcker sig från trottoarkant ända in mot husens sockel. Parkerade bilar i kombination av att vissa bostadskomplement som cykelskjul har med tiden även kommit att uppföras på förgårdsmark, vilket bidrar till att gaturummet i vissa partier kan upplevas odefinierat och rörigt.

Under de senaste decennierna har viss förnyelse och förtätning skett i närområdet, exempelvis i kvarteren Gladan och Nötskrikan, belägna söder respektive öster om planområdet. Den senast uppförda byggnaden är ett flerbostadshus på fastigheten Nötskrikan 1, vid korsningen mellan Tjärhovsgatan och Orrvägen, synlig i bakgrunden i fotografiet. Byggnaden är uppförd i tre till fyra våningar och har därutöver en indragen takvåning. Den avviker därmed från övrig bebyggelse i området vad gäller våningsantal, skala och volym. Byggnadens utformning lånar flera karaktärsdrag från intilliggande bebyggelse, såsom den släta putsfasaden, byggnadens placering, enkla och tydligt avläsbara volymer samt en relativt avskalad och enkel detaljhantering. En flackare takutformning bidrar till att minska intrycket av byggnadsvolymens storlek. De stora sammankopplade balkongerna med glasade räcken kan dock upplevas som väldigt stora och dominanta i relation till omgivningen.



Figur 5: Fotografi med vy längs Tjärhovsgatan från korsningen vid Jägarvägen, augusti 2022. Den röda byggnaden är belägen inom planområdet. Den högre byggnaden i fonden är belägen på fastigheten Nötskrikan 1.

## Bostäder

Området utgörs av bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns ett flerbostadshus med åtta lägenheter som uppfördes 1953 efter ritningar av byggnadsbyrå Granlund & Höök. Byggnaden är i två våningar med källare och inredd vind källare. Byggnadstypen är karaktäristisk för området och dess tillkomsttid. Byggnadsarea ovan mark är 625 kvadratmeter. Husets entré nås från gården, är placerad i mitten av husets långsida och leder in till ett dagsljusförsedd trapphus. Det finns ingen hiss. På respektive plan finns två gavellägenheter om 75 kvadratmeter med tre rum och kök samt en lägenhet om 39 kvadratmeter med ett rum och kök. På vindsvåningen finns två lägenheter om 60 kvadratmeter med två rum och kök. Bortsett från enrumslägenheterna har samtliga bostäder fönster mot tre väderstreck och balkong mot gatan eller på gavel.

## Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess direkta närhet. Det har tidigare funnits ett antal lokaler för affärsverksamhet i närområdet, bland annat på den intilliggande fastigheten Fjällripan 1. Denna lokal har omvandlats till bostad.

## Byggnadskultur och gestaltning

Flerbostadshusen i området uppfördes av mindre byggmästare och lokala arkitektkontor. Bebyggelsen i utgörs av enkla volymer med fasader i slät puts. Mitt på gavlarna finns i vissa fall små utskjutande burspråk som bryter mot den annars enkla volymhanteringen.

Byggnaden inom Fjällripan 3 är uppförd med en stomme av betong och har ursprungligen haft en putsad fasad. Enligt uppgift från en tidigare boende i huset ska byggnaden från början ha varit grönmålad med gråbeigea fönsteromfattningar och burspråk.

Under 1980-talet förseddes ytterväggarna med utanpåliggande tilläggsisolering och i samband med det kläddes hela byggnaden in med en fasad av träpanel. Panelen är idag rödmålad. Eftersom tilläggsisoleringen är utanpåliggande har fönster och sockel fått en inskjuten placering i relation till fasaden. Detsamma gäller de burspråk som finns på de båda gavlarna. Detta har förändrat byggnadens uttryck och lett till att många av karaktärsdragen i den ursprungliga gestaltningen har gått förlorade.

## Kulturmiljö

Planområdet ingår i vad som i *Byggnadsordning för Teg* utpekas som ett värdefullt bebyggelseområde med flerbostadshus från 1950-talet belägna norr och öster om Tegskyrkan, se karta. I byggnadsordningen framgår att bebyggelsen består av en mängd flerbostadshus i två våningar. Husen är måttligt stora och har slätputsade fasader i milt gula, jordbruna, rödrosa, gröna och grå toner. Fönster och fasadytor har i vissa fall vita omfattningar som är karaktäristiska för 1950-talet. Tvålufts-fönster med mittpost finns vid lägenheternas sovrum och kök. På de av husens långsidor som vetter mot söder eller väster finns balkonger och stora fönster. Balkongerna är delvis indragna eller utanpåliggande. Balkongfronter är utförda i smide eller finkorrugerad plåt. Entréportar är i ädelträ med varierad och tidstypisk utformning. På vindarna finns förråd, gavellägenheter med balkong eller fransk balkong samt takkupor. Husen har tunna sadeltak med tvåkupigt lertegel och synliga taktassar.

Byggnadsordningen beskriver att bostadsgårdarna präglas av små garagelängor, gräsmattor, stora lövträd, prydnadsbuskar och låga smidesstaket. En del av denna miljö har dock, i och med det ökande antalet bilar, ersatts med bilparkeringar.

Under 1960-talet fortsatte bebyggelseutvecklingen i området med nya flerbostadshus i tegel. Dessa flerbostadshus vid Jägarvägen finns även utpekade i byggnadsordningen som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

Idag kan man se att en del byggnader inom bebyggelseområdet har genomgått större yttre förändringar i samband med att de har tilläggsisolerats. Även om detta har förändrat karaktären på dessa byggnader uppvisar de fortfarande vissa drag som är karaktäristiska för bebyggelsemiljön, till exempel vad gäller skala, volym och proportioner såväl som byggnadsteknik, takform, takkupor och fönstersättning. Över lag upplevs området som representativt för sin tid och relativt välbevarat.

Gemensamt för bebyggelsen i området är en enkel volymhantering med släta fasader som endast bryts upp av mindre balkonger med täckta fronter och med nätta burspråk på gavlarna. Byggnadernas hörn är i regel fria från detaljer, fönster och balkonger vilket ytterligare förstärker intrycket av de enkla och tydliga volymerna.

Bebyggelsen karaktäriseras av en begränsad färgskala. Med undantag av de för 1950-talet typiska vita fönsteromfattningar finns det få detaljer i byggnadernas yttre som inte följer

fasadfärgen. Sockeln är oftast målad i en grå eller brun ton och vanligtvis i en mörkare nyans än fasaden. Under senare tid har några byggnader fått en ny färgsättning i neutralt grå eller vita kulörer. Den ursprungliga varierade färgskalan bedöms som en viktig del av områdets karaktär och den bör därför bibehållas.

Mot gatan avgränsas förgårdsmarken på några fastigheter med tunna smidesstaket eller buskar. På andra fastigheter möter den gräsbevuxna förgårdsmarken gatan utan ytterligare avgränsning. Vid de fastigheter där förgårdsmarken har hårdgjorts och nu används för bilparkering upplevs gaturummet som odefinierat och det annars gröna och lummiga intrycket har här delvis gått förlorat.



Figur 6: Karta som visar de byggnader som ingår i de särskilt värdefulla bebyggelseområden från 1950-talet respektive 1960-talet, utpekade i byggnadsordningen för Teg.

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

### Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

### Kyrkligt kulturarv

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

### Naturmiljö

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

## Grönstruktur och rekreation

Cirka 50 meter nordost om planområdet, närmast Umeälven, finns Varvsparken. Det är en liten park som erbjuder utsikt över älven och centrala stan. I parken finns en grusplan med sex bouleanor med sittmöbler och bord intill. Här finns även redskap för utomhusträning, ett så kallat utegym.

200 meter väster om planområdet finns Borgparken med lekredskap och grusplan.

Parkernas läge i relation till planområdet redovisas i ortofotot.

Öster om Kyrkbrons södra fäste, ungefär 250 meter sydost om planområdet, finns en större gräsyta som omges av uppvuxna träd och som kan nyttjas för rekreation.



Figur 7: Ortofoto som visar relationer mellan planområdet och närliggande parker.

## Geotekniska förhållanden

Enligt byggnadsgeologisk kartering (Jacobson & Widmark 1988) består marken av "älvsediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera". Planområdet sluttar svagt mot Umeälven.

## Social miljö

### Rekreation och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det, enligt 8 kap. plan- och bygglagen, inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

Inom planområdet finns i dagsläget en gård med gräsmatta och ett träd. Gården kan användas för utevistelse och lek.

### Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Planområdet angörs via Tjärhovsgatan som är en lokalgata med låga hastigheter och utan genomfartstrafik. Läng gatan finns smala trottoarer på vardera sida. Låga trafikflöden innebär att trafikmiljön bedöms som relativt säker. På ett flertal intilliggande fastigheter finns bilparkeringar på förgårdsmark som medför backrörelser mot gatan. Det kan innebära risker för till exempel små barn som befinner sig intill gatan och kan vara svåra att upptäcka av bilförare vid backning.

Planskilda korsningar med de större vägarna, länsväg 503 och Tegsvägen, underlättar för barn som behöver ta sig från planområdet till Tegs Centralskola respektive Östtogs skola. Kommunen planerar för en ombyggnad av de båda vägarna till en mer stadsmässig utformning. Detta kan bidra till att ge en tryggare trafikmiljö för fotgängare och cyklister, inbegripet barn, som rör sig inom Teg.

### Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

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

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

Planområdet är relativt plant vilket ger förutsättningar för god tillgänglighet för att ta sig till och från platsen. Befintligt flerbostadshus inom planområdet är uppfört i två våningar med inredd vind och källare. Byggnaden saknar hiss och uppfyller inte dagens tillgänglighetskrav för bostäder.

## Service

Närmaste livsmedelsbutik är belägen vid Tegs centrum, cirka 350 meter väster om planområdet. Här finns även apotek, vårdcentral, frisör, konditori och bankkontor.

Förskolan Målaren finns 150 meter öster om planområdet. Östtegs skola (grundskola för årskurs F–6) är belägen 800 meter söder om planområdet och Tegs centralskola (grundskola för årskurs 7–9) finns cirka 700 meter väster om planområdet.

Relationer mellan planområdet och närliggande service redovisas i ortofotot.



Figur 8: Ortofoto med lägen för service i närområdet



## Kommunikationer

I det här avsnittet beskrivs kommunikationer inom och i anslutning till planområdet.

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Tjärhovsgatan som är en lokalgata utan genomfartstrafik. Längs båda sidor av körbanan finns smala asfalterade gångbanor. Vintertid tillämpas blandtrafik då gångbanorna vid behov används för snöupplag. Fotgängare och cyklister samsas då om utrymmet på körbanan tillsammans med biltrafiken.

På flera intilliggande fastigheter har bilparkeringar anlagts på förgårdsmark. Denna typ av parkeringslösning som medför backrörelser över trottoaren kan innebära risker för fotgängare, cyklister och annan trafik.

Via Varvsgatan ansluter området till ett prioriterat gång- och cykelstråk vid Kyrkbron som leder vidare till centrala stan och Östteg. 300 meter sydväst om planområdet finns ett prioriterat gång- och cykelstråk längs Norra Obbolavägen. Vid de större vägarna Tegsvägen och länsväg 503 finns planskilda passager för fotgängare och cyklister.

### Kollektivtrafik

Översiktsplanen pekar särskilt ut lägen längs influensområden för kollektivtrafikens stomlinjer som lämpliga för förtätning. En stomlinje för kollektivtrafik är en snabb och kapacitetsstark linje med hög turtäthet.

De närmaste hållplatserna är Varvsgatan, 250 meter österut, och Tegs centrum, 325 meter åt sydväst. Båda hållplatserna trafikeras av stomlinje 9 mellan Röbäck, Vasaplan och Carlshöjd, samt lokallinje 2 mellan Söderslätts handelsområde, Vasaplan och Ersboda handelsområde.

Hållplatsen Tegs centrum trafikeras även av bussar i länstrafik till och från Stöcksjö och Gräsmyr.

### Fordonstrafik

Planområdet angörs från lokalgatan Tjärhovsgatan i sydväst. Via Jägarvägen leds fordonstrafiken till huvudgatan Norra Obbolavägen.

### Parkering, varumottagning och angöring

Parkering, leveranser och angöring till fastigheten sker i dagsläget från gården. Infart sker från Tjärhovsgatan.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

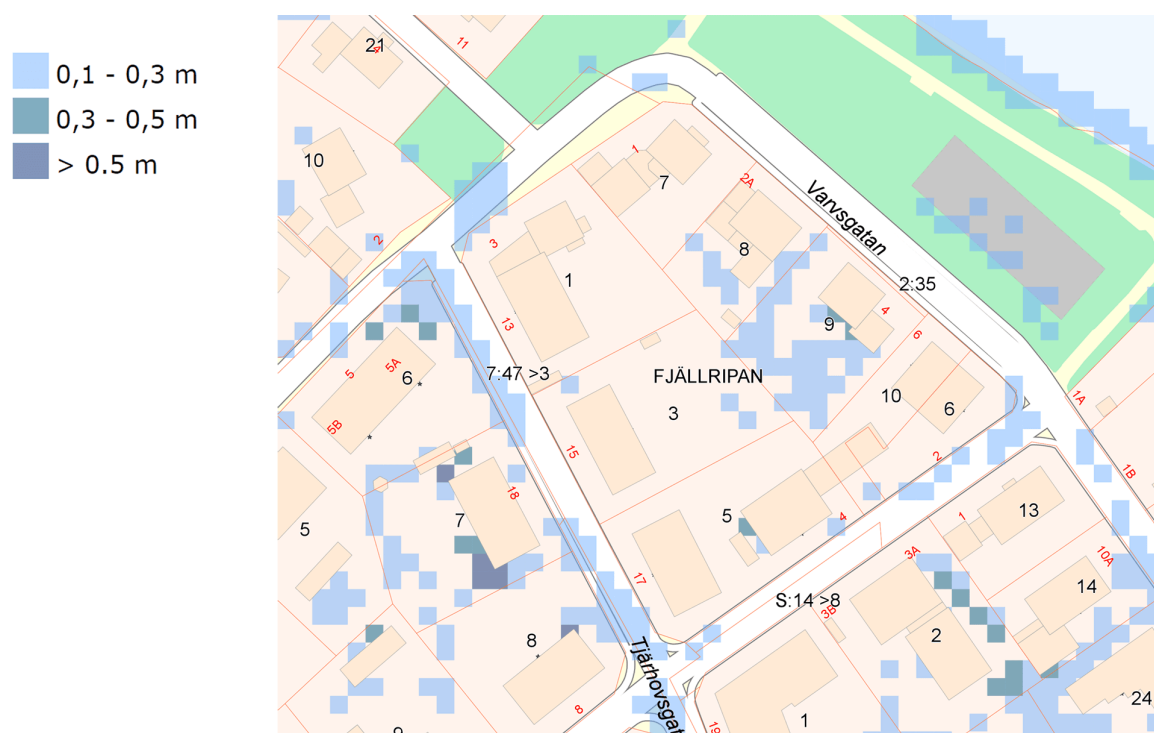
Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman.

## Dagvatten

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

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Enligt den skyfallskartering som Länsstyrelsen tagit fram över 30 orter i Västerbottens län är området inte utsatt för höga vattennivåer vid ett så kallat hundraårsregn, det vill säga en nederbördsmängd som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år, se karta med skyfallskartering.



Figur 9: Utdrag ur karta med skyfallskartering

## Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för att ta hand om snö inom den egna fastigheten, snö får inte lastas ut på allmän plats.

## El, värme, fiber och tele

Befintlig byggnad är kopplad till Umeå energis el och fjärrvärmenät.

## Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för avfallshantering och återvinning ska följas vid bygglovsprövning.

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

## Hälsa och säkerhet

### Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns inom 35 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräcklig kapacitet för släckvatten.

### Buller

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

#### Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

Umeå kommuns kartering över buller från vägtrafik visar, att bullernivåerna vid bostadsbyggnadens fasad mot Tjärhovsgatan är inom intervallet 45 – 50 dBA ekvivalent ljudnivå, se karta med vägbuller. Detta understiger med god marginal de riktvärden som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se nedanstående tabell.

*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
<b>För bostäder upp till 35 m<sup>2</sup></b>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<b>För bostäder över 35 m<sup>2</sup></b>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

#### Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbullernivå (FBN) 55 dbA eller högre. Buller från trafik med ambulanshelikopter till och från Norrlands universitetssjukhus kan förekomma. Då antalet flyghändelser understiger det riktvärde som anges i 7 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader föranleder det ingen åtgärd i detaljplanen.

#### Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

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

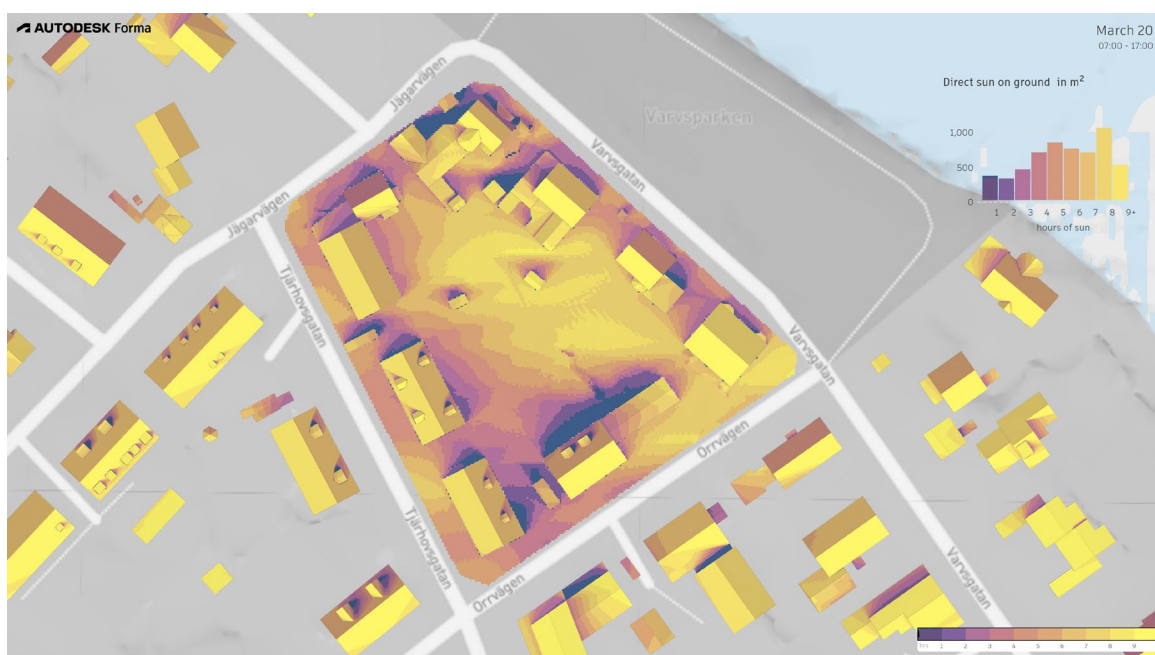


Figur 10: Utdrag ur karta med kommunal kartering av vägbuller 2016.

## Ljusförhållanden

Den låga bebyggelsen och den öppna byggnadsstrukturen med fristående hus på relativt stora fastigheter bidrar till goda ljusförhållanden för bostäder och på tomtmark, se illustration med simulering av antalet soltimmar inom kvarteret.

Befintligt flerbostadshus inom planområdet skuggar delar av angränsande fastigheter i viss utsträckning, framför allt under vinterhalvåret när solen står lågt och skuggorna blir långa.



Figur 11: Simulering av antalet soltimmar inom kvarteret vid vårdagjämning med befintlig bebyggelse, 20 mars kl. 07:00 – 17:00.

## Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

## Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon. Befintlig byggnad inom planområdet kan vara byggd av radonhaltigt material.

## Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering föreligger inte risk för översvämning inom planområdet.

## Totalförsvaret

Enligt data som tillhandahålls av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, finns det inom planområdet ett skyddsrum med 20 platser (MSB 2023).

# Förändringar och konsekvenser

## Mark- och vattenanvändning

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen för att marken fortsatt används för bostadsändamål **[B]**.

För den del av planområdet som hör till fastigheten Teg S:1 bekräftas befintlig användning **[GATA]**. Denna del ingår i planområdet för att möjliggöra en reglering av utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen mot gatan.

## Stads- och landskapsbild

Detaljplanen innebär en förtätning inom en befintlig kvartersstruktur. Den tillkommande bebyggelsen ska samspela med områdets karaktär. Samtidigt medför en förtätning av ett bostadsområde i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. De volymer och höjder som medges i detaljplanen är en avvägning mellan att möta översiktsplanens förtättningsambitioner och att anpassa tillkommande bebyggelse till stadsbilden och den struktur som finns i området.

Detaljplanen reglerar att högsta nockhöjd är 16 meter **[h1]** vilket möjliggör för att en byggnad i fem våningar kan uppföras. För den del av byggrätten som angränsar till förgårdsmarken är högsta nockhöjd 12 meter **[h3]**. Vid ett fullt nyttjande av byggrätten innebär detta att den översta våningen blir indragen från gatan. För den del av byggrätten som vetter mot gården är högsta nockhöjd 15,5 meter **[h2]**. Regleringen av byggnadshöjder syftar till att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och stadsbilden. Vid ett fullt

nyttjande av byggrätten blir byggnadens översta delar synliga från Umeå centrum och Rådhusparken, se fotografi och illustration. Sommartid bedöms dock byggnaden i huvudsak skymmas av befintliga träd inom kvarteret och i Varvsparken.



Figur 12: Fotografi med vy över Teg sett från Rådhusparken. Fotograferad i februari 2024.

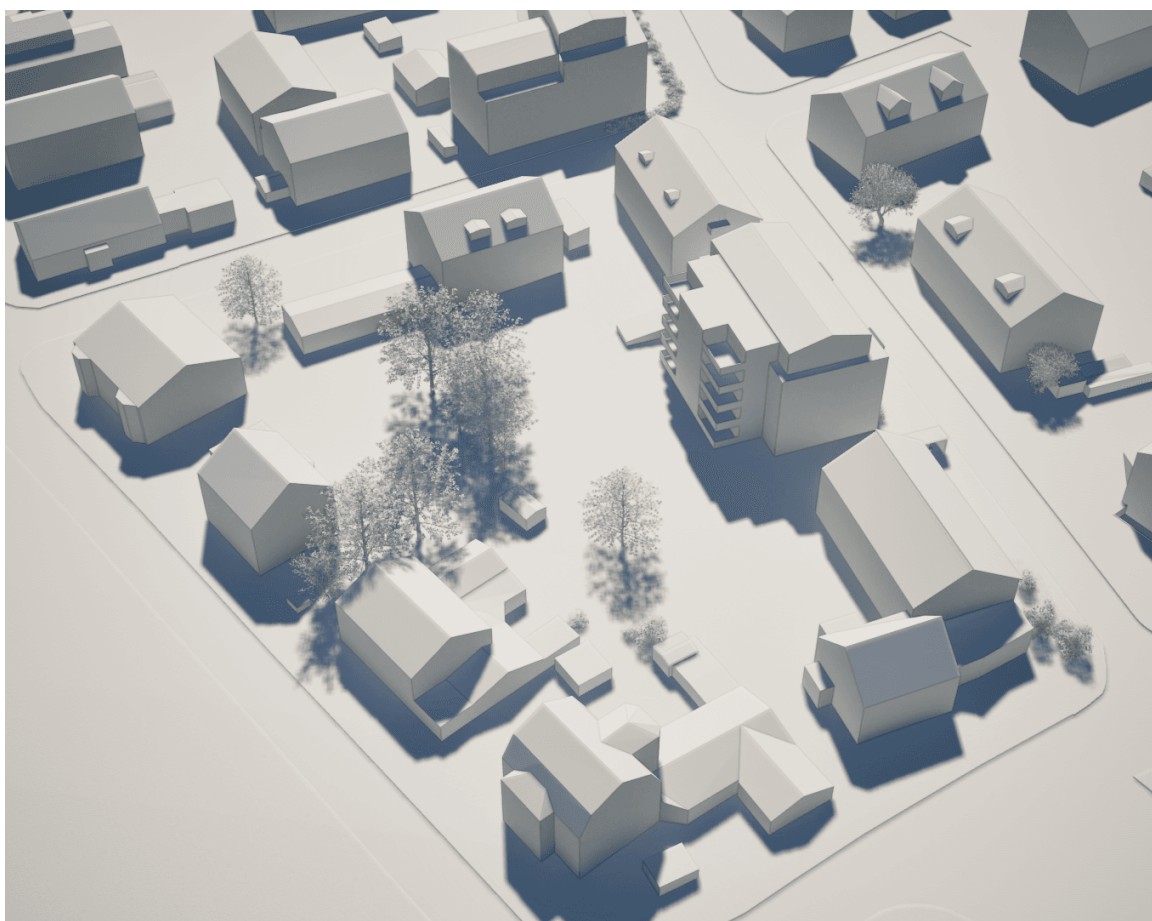


Figur 13: Illustration av Tegs silhuett med föreslagen byggrätt, vy från Rådhusparken vid Umeälvens norra strand.

Byggrättens form är en anpassning till de nätta och volymmässigt enkla byggnader som finns i området. Vid gavlarna medges ett husdjup om högst 13 meter vilket säkerställs genom begränsning av byggrättens utbredning. En utskjutande byggnadsdel kan uppföras in mot gården, i mitten av byggrättens långsida och 3,5 meter in från vardera gaveln. Mot bostadsgården finns även två mindre egenskapsområden där detaljplanen reglerar att balkonger får uppföras och att den översta balkongen inte får förses med tak **[f9]**. Byggrättens form syftar till att byggnaden ska upplevas som relativt nätt och att minska det visuella intrycket av byggnadens utskjutande del betraktat från gatan.

För den del av byggrätten där den högsta nockhöjden är 16 meter reglerar detaljplanen att byggnaden ska förses med sadeltak med centrerad nock **[f11]**. Detta är en anpassning till områdets karaktär. Begränsningen av byggnadens nockhöjd innebär att taket troligen kommer att behöva vara relativt flackt för att rymma fem våningar.

Byggrättens placering och avstånd till gata regleras i detaljplanen med **[prickmark]**, mark som inte får förses med byggnad. För att säkerställa bostadshusets placering inom byggrätten regleras att byggnad ska placeras med långsida i egenskapsgräns mot förgårdsmark **[p]**. Placeringsbestämmelsen och prickmarken mot gatan är en anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen.



Figur 14: Illustration av kvarteret med den byggnad som medges av detaljplanen, fågelperspektiv från nordväst.

Genom att den tillkommande bebyggelsen i fråga om skala, volym och placering ges liknande förhållningssätt som den byggnad som finns inom fastigheten Nötskrikan 1 är avsikten att dessa tillsammans kommer att bilda ett nytt sammanhang i bebyggelseområdet och utgöra ett läsbart lager i stadsbilden. Den nya bebyggelsen tillåts bryta med omgivningen vilket bedöms bidra till läsbarhet i den byggda miljön.

Komplementbyggnad får uppföras inom det område som i plankartan markerats med **[korsmark]**. Denna yta är avsedd för en överbyggd ramp till underjordiskt garage. Här regleras en högsta nockhöjd om 3 meter **[h4]**. Garagerampen placeras med ett indrag från flerbostadshusets byggrätt för att minska rampens synlighet i gaturummet och för att i stället framhäva huvudbyggnadens volym. Syftet är att samspela med omgivande bebyggelse.

För att förstärka gaturummet ska entréer finnas mot gata **[b4]**. För att knyta an till bebyggelseområdets karaktär ska entréer utformas med trä och glas **[f8]**. Detaljplanen reglerar att skärmtak och en vägg som avskärmar mot angränsande uteplatser får uppföras på förgårdsmarken vid entré **[f10]**. Bestämmelsen möjliggör att entré till bostadshus eller avfallsutrymme kan avskärmas från intilliggande uteplats.



Figur 15: Illustration av vy längs Tjärhovsgatan med föreslagen bebyggelse.

## Bostäder

Vid ett genomförande av planen kommer befintligt bostadshus att rivas och ersättas med ett nytt som rymmer fler bostäder. Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivningen, se avsnitten *Stads- och landskapsbild* samt *Kulturmiljö*.

## Verksamheter och andra anläggningar

Planen medför inte några förändringar gällande verksamheter eller anläggningar.

## Byggnadskultur och gestaltning

Vid ett genomförande av planen avses befintligt bostadshus att rivas. Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivningen, läs mer under rubrikerna *Stads- och landskapsbild* samt *Kulturmiljö*.

## Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär rivning av en av de 24 byggnader som i byggnadsordningen pekas ut som del av det värdefulla bebyggelseområdet med flerbostadshus från 1950-talet norr och öster om Tegskyrkan. Inom planområdet möjliggörs i stället för ett större flerbostadshus. En förtätning medför i regel att byggnadsskalan förändras, större byggnadsvolymer och högre byggnadshöjder är ofta nödvändiga för att fler bostäder ska kunna tillskapas. Trots denna förändring bedöms bebyggelseområdet, dess



struktur och karaktär fortsatt vara läsbart i sitt sammanhang. För att minimera påverkan på bebyggelseområdets kvaliteter och kulturvärden är det en förutsättning att utformningen av den tillkommande bebyggelsen anpassas till områdets karaktär.

Detaljplanen reglerar att fasad ska utföras i puts i grön, rödrosa eller gul kulör i en mättad varm ton **[f1]**. Fönster ska vara ljusare eller i samma färg som fasaden **[f7]**. Avsikten är att byggnadens färgsättning ska bidra till områdets varierade färgskala som till stor del behållit en palett som var karaktäristisk för 1950-talet, se exempel. Detaljplanen reglerar inte specifika färgkoder men exempelvis kan lämpliga färger finnas inom spannen S 1010-Y till S 2030-Y20R (gula), S 1010-G20Y till S 2030-G50Y (gröna) eller S 2030-Y80R till S 3040-Y90R (röda) i NCS-färgskalan.



Figur 16: Exempel på tidstypiska färgsättningar, fotografier hämtade från Byggnadsordning för Teg.



Figur 17: Några exempel på färger med NCS-koder som kan vara lämpliga för fasaden.

Ett antal bestämmelser i detaljplanen syftar till att utformningen av ny bebyggelse ska knyta an till och samspela med den enkla volymhanteringen på omgivande bebyggelse med tydligt avläsbara hörn. Detaljplanen reglerar att fönster ska placeras minst 1 meter från byggnadens hörn **[f6]** för den del som är synlig från gatan. Balkonger får uppta högst 30 procent av fasadlängden mot gata och ska placeras minst 1 meter från byggnadens hörn **[f2]**. Dessa balkonger får kraga ut högst 1,5 meter över förgårdsmark mot gata **[f3]** och får inte glasas in **[f4]**. Balkongräcken ska på denna del utformas med en täckande front. Räcken får inte uppföras på uteplatser i markplan **[f5]**. Byggnaderna i området som är från 1950-talet har balkonger med täckande fronter i sinusprofilerad plåt. Utformningen gör att balkongen blir en tydlig volym på fasaden. För att samspela med omgivningen bör därför balkonger på den nya bebyggelsen förse med fronter som ger en liknande effekt. Plåt med en viss grad av perforering kan även vara lämpligt. Om franska balkonger uppförs kan dessa ges en mer genomsläpplig utformning. Då den befintliga bebyggelsen i området har en något upphöjd bottenvåning förekommer inte balkonger direkt på mark. För att avskärma uteplatser belägna på marken kan planteringar vara ett lämpligt alternativ till räcken.

För att ytterligare knyta an till bebyggelseområdets karaktär ska entréer utformas i trä och glas **[f8]**.

Mot gården medges ett friare förhållningssätt till gestaltningen då det bedöms ha en mindre påverkan på stadsbilden och kulturmiljön.

Detaljplanen reglerar att delar av marken till viss grad ska vara genomsläpplig [b2-3], förutom infiltration av dagvatten lämpar sig dessa ytor för plantering av träd och buskar som kan bidra till områdets gröna och lummiga karaktär.



Figur 18: Förslag till en möjlig gestaltning av byggnaden. T.v.: Fasad mot Tjärhovsgatan. T.h. Fasad mot gården. Illustration: Arkinova Arkitekter AB.

## Fornlämningar

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

## Naturmiljö

### Grönstruktur och rekreation

Planen medför inga förändringar av naturmiljön och grönstrukturen i området.

## Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag för detaljplanen. Marken bedöms översiktligt byggbar då planområdet och dess närhet sedan tidigare är bebyggt. I projekteringskedje och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektanpassad utredning.

## Social miljö

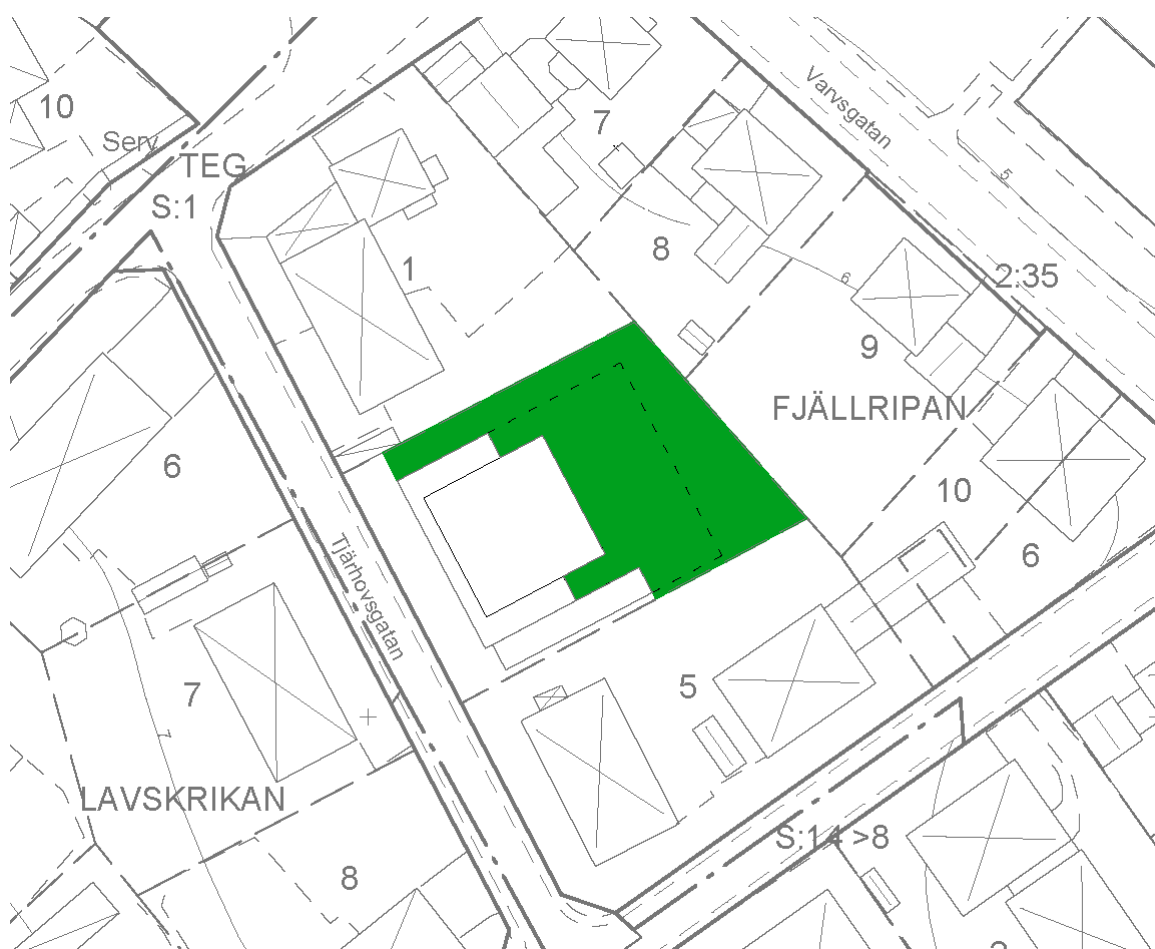
### Rekreation och friytor

Med en ökad exploatering ökar behovet av friyta inom fastigheten. I detaljplanen har friyta för bostäder säkerställts genom begräsningar av byggrätten med [prickmark].

Detaljplanen reglerar att marken inte får användas för parkering [n2]. Bilparkering får anordnas i ett underjordiskt garage [b1] och yta frigörs därmed på gården som kan användas för utevistelse, lek, social samvaro och grönska. Sammantaget innebär detta en friyta på cirka 780 kvadratmeter. Detaljplanen medger en byggrätt om cirka 1 900 kvadratmeter vilket

innebär att riktlinjen om en tredjedel friyta i relation till bostädernas bruttoarea som anges i den fördjupade översiktsplanen uppnås med marginal. Förgårdsmark mot gata har inte räknats in i friytan eftersom den bedöms ha låga vistelsevärden och framför allt fyller ett syfte för upplevelsen av gaturummet.

De delar av friytan som inte får byggas under med garage bedöms lämpliga för plantering av större växter och träd vilket kan bidra till en lummig och trivsamt utemiljö. Detaljplanen reglerar även att bjälklag för det underjordiska garaget ska höjdsättas så att markytan höjdmässigt ansluter till omgivande befintlig marknivå **[n1]**. Detta för att ge förutsättningar till att skapa en så sammanhängande, tillgänglig och användbar friyta som möjligt, fri från höjdskillnader som kan begränsa dess tillgänglighet och användbarhet.



Figur 19: Primärkarta med det område som bedöms utgöra kvalitativ friyta är markerat i grönt. Parkeringsgarage under mark får byggas innanför området som begränsas av streckad linje inom friytan.

## Barnperspektiv

Barnperspektivet beaktas genom att friytor för utevistelse, lek och rekreation säkerställs med **[prickmark]** inom planområdet, se avsnittet *Rekreation och friytor*.

Detaljplanen reglerar utfartsförbud för delar av fastighetsgränsen mot allmän plats, bland annat med syfte att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö, vilket bedöms bidra positivt till barns rörlighet inom området. Detaljplanen reglerar även att delar av planområdet inte får användas för parkering **[n2]** vilket bidrar till en säkrare utemiljö.

## Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Tillkommande bebyggelse och dess angöring behöver uppfylla aktuella tillgänglighetskrav vilket hanteras i bygglovsskedet. Detta innebär en förbättrad tillgänglighet till bostäder inom planområdet.

## Kommunikationer

### Gång- och cykeltrafik

Längs delar av fastighetsgränsen mot Tjärhovsgatan reglerar planen utfartsförbud vilket förhindrar att förgårdsmarken kan tas i anspråk för bilparkering med backrörelser över trottoaren som följd.

Detaljplanen innebär i övrigt inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet.

### Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken. Tillkommande bostäder bedöms få god tillgång till kollektivtrafik.

### Fordonstrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar av trafiksystemet. Då planen möjliggör för förtätning med ett begränsat antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett betydande sätt.

### Parkering, varumottagning och angöring

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Medgiven byggrätt för bostäder förutsätter att bostadsparkeringar placeras i ett underjordiskt garage. Detaljplanen reglerar att delar av planområdet får byggas under med garage **[b1]**. På friytan får marken inte användas för parkering **[n2]**. Dessa regleringar syftar till att säkerställa att tillräcklig friyta kan anordnas inom planområdet samt att planområdet ska samspela med områdets gröna och lummiga karaktär.

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 (Umeå kommun 2024). Planområdet ingår enligt nuvarande norm i Zon A. Beroende på fördelningen av lägenhetsstorlekar kan det innebära ett behov av 10–15 parkeringsplatser. Bedömningen är att det finns plats för ungefär 17 parkeringsplatser inom det område som får underbyggas med parkeringsgarage.

*Bilparkeringsnorm för bostäder angivet i bilplatser per lägenhet*

Zon	Mindre lägenheter, upp till 35 m2	Lägenheter, 35 m2 upp till 55 m2	Större lägenheter, över 55 m2
A	0,2 + 0,1 *	0,5 + 0,1 *	0,65 + 0,1 *

(\* = besöksparkering)

Bilparkeringsnorm för bostäder inom Zon A för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Antal parkeringsplatser, upp till	Reserverade platser
10	1
50	2

Enligt rekommendationer i ISO 21542

Inom zon A och B erbjuds möjlighet till parkeringsreduktion för bostäder med maximalt 40 % förutsatt att fastighetsägare/byggherre tillhandahåller mobilitetsåtgärder som skapar bättre förutsättningar för hållbart resande (Umeå kommun 2024).

### Cykelparkering

Cykelparkeringar bedöms kunna tillskapas på förgårdsmark mot Tjärhovsgatan. Cykelförråd eller skärmtak ska inte anordnas på förgårdsmark, [prickmark]. Skyddad cykelparkering bedöms kunna anordnas i underjordiskt garage.

Cykelparkeringsnorm för bostäder inom Zon A

Typ	Zon A
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5
Studentrum (cpl/lgh) upp till 35 m <sup>2</sup>	1,5

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering med större andel hårdgjord yta vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde ut från fastigheten. Detaljplanen innebär en ökad byggnadsarea med upp till 240 kvadratmeter och möjliggör att 465 kvadratmeter av gården kan underbyggas med ett underjordiskt garage och bebyggas med ramp. Utöver detta tillkommer hårdgjorda ytor i form av uteplatser, infart till garage och gångväg till entré.

I *Dagvattenprogram för Umeå* finns en riktlinje om att bevara eller öka andelen genomsläppliga ytor och eftersträva infiltration för att minska risken för skador till följd av översvämningar. Detaljplanen reglerar att delar av kvartersmarken ska vara genomsläpplig för att fördröja och infiltrera dagvattnet. För förgårdsmarken anges att minst 50 procent av marken ska vara genomsläpplig [b2]. För de övriga delar av planområdet som inte får underbyggas med underjordiskt garage regleras att minst 70 procent av marken ska vara genomsläpplig [b3]. Detaljplanen reglerar även att höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta.

Förutsättningarna för att hantera dagvattnet bedöms som goda och någon dagvattenutredning har inte tagits fram som underlag till detaljplanarbetet.

## Avfall

Avfall kommer fortsatt att hämtas från gatan och sopbil kommer inte att köra in på kvartersmark. Ett avfallsutrymme som följer gällande anvisningar bedöms kunna anordnas i bottenvåningen inom byggrätten för flerbostadshuset.

## Hälsa och säkerhet

### Brandsäkerhet

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

I undersökningen om miljöpåverkan anges att en hög byggnad kräver speciallösning för evakuering vid brand. Detta avsåg den ursprungliga planansökan med en föreslagen byggnad om tio våningar. Detaljplanen medger en hösta nockhöjd om 16 meter vilket möjliggör för fem våningar.

### Buller

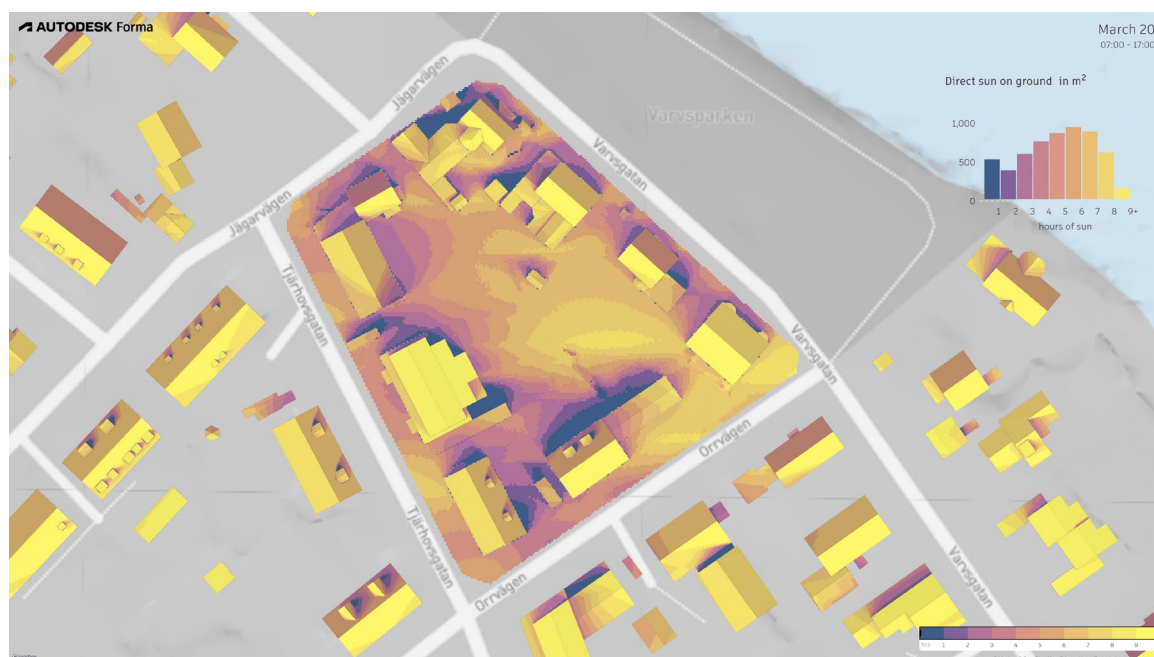
Enligt kommunal kartering är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte har utförts. Tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, bedöms inte alstra trafikbuller i sådan omfattning att en bullerutredning kan anses nödvändig.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

### Ljusförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. Studien har utgått från den maximala byggrätt som detaljplanen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar. Inför granskningen utökades studien till att även visa skuggning den 20 april.

Vid ett genomförande av planen kommer skuggning av intilliggande fastigheter att öka något. Detta gäller framför allt vinterhalvåret när solen står lågt och skuggorna blir långa. Medgiven byggrätt har viss påverkan på tillgången på solljus på fastigheterna i norr men både före och efter ett genomförande av planen finns vid höst- och vårdagjämning ytor med mer än 5 timmar solljus inom samtliga fastigheter. Skuggningen bedöms ligga inom ramen för vad som kan anses acceptabelt och vad som kan förväntas utifrån platsens centrala läge. Det öppna byggnadssättet och storleken på kvarteret medför att tillgången på direkt solljus fortsatt bedöms vara god inom planområdet och på närliggande fastigheter.



Figur 20: Illustration med simulering av antalet soltimmar inom kvarteret vid vårdagjämning efter ett genomförande av detaljplanen, 20 mars kl. 07:00 – 17:00.

## Radon

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

## Risk för översvämning

För att förhindra att regnvatten leds mot byggnad eller via ramp till underjordiskt garage behöver höjdsättning beaktas. Detaljplanen reglerar med en generell bestämmelse att höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta. Bestämmelsen syftar bland annat till att skydda bebyggelsen mot skada vid skyfall, se avsnittet om dagvatten.

## Totalförsvaret

Vid ett genomförande av planen är det sannolikt att det skyddsrum som finns inom planområdet behöver rivras. MSB beslutar om ett befintligt skyddsrum kan avecklas. Ansökan lämnas in av fastighetsägaren.

## Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under tredje kvartalet 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

### Genomförandetid

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

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

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

### Avtal

#### Planavtal

Planavtal har tecknats mellan sökande och Umeå kommun, Fysisk planering 21 februari 2023. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta en detaljplan.

### Huvudmannaskap

#### Huvudmannaskap för allmän plats

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

#### Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

### Lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. En utökad bygglovsplikt kan vara lämpligt i vissa kulturmiljöer för att bevara nuvarande struktur och gestaltning. Lättnader i bygglovsplikten



får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Detta gäller även riv- och marklov.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finnas anledning att besluta om förändrad lovplikt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet eller samfällighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas. I tidigare lagstiftning skapades fastighetsindelningsbestämmelser genom tomtindelningar (Byggnadslagen SFS 1947:763) och som fastighetsplaner (äldre Plan- och bygglag SFS 1987:10). Tomtindelningar och fastighetsplaner gäller än idag men numera skapas fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner.

När bestämmelser om rättighetsområden, såsom servitut, införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla i och med att detaljplanen får laga kraft. Tomtindelning av kvarteret Ripan inom Tegs municipalsamhälle, akt 2480K-155/1944, bör därför avregistreras.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Fastigheten är i privat ägo och den berörda fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

## Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter. Denna taxa baseras på Sveriges kommuner och regioners rekommendationer och revideras årligen i januari.

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören under planprocessens gång.

## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2022 med Focus Detaljplan 2022.3 och *"BFS\_2020\_10\_01\_Bestämmelsekatalog.xml"*.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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

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

## Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av fastighetsägare till närliggande fastigheter, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I ortofotot redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 21: Ortofotograf med samrådsplanering. Ljusblå streckad linje markerar avgränsning för samrådskretsen. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

# Medverkande

## Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskydd

## Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

# Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

## Referenslista

Jacobson & Widmark (1988) Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå, baserad på uppförstoring av kvartärgeologiska kartan i skala 1:100 000 av SGU

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2023) Skyddsrumskarta.  
[www.msb.se/sv/verktyg-tjanster/skyddsrumskarta](http://www.msb.se/sv/verktyg-tjanster/skyddsrumskarta) (Hämtad 2023-09-18).

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret (2006) Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. PLA05-37.

Umeå kommun (2015) Renare luft i Umeå – Åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, godkänt av kommunfullmäktige 2015-05-25 §103, fastställt av Länsstyrelsen 2015-10-07.

Umeå kommun (2016) Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

Umeå kommun (2018) Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för Umeå - Umeås framtida tillväxtområde Reviderad. Antagandehandling augusti 2018. Tidigare antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011.

Umeå kommun (2022) Dagvattenprogram för Umeå. Beslutad av kommunfullmäktige 2022-01-31.

Umeå kommun (2024) Parkeringsnorm för Umeå kommun. Godkänd av byggnadsnämnden 2017-12-13. Antagande av kommunfullmäktige 2018-03-26. Reviderad av byggnadsnämnden 2024-05-22.

Vatteninformationssystem Sverige [VISS] (u.å.) [viss.lansstyrelsen.se](http://viss.lansstyrelsen.se) (Hämtad 2023-03-16).

# Bilaga

## Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<b>Allmän plats</b>		
GATA	Användningen bekräftar befintlig gata inom planområdet.	4 kap. 5 § PBL
<b>Kvartersmark</b>		
B	<b>Bostäder</b> Ger planmässiga förutsättningar för bostäder. I användningen ingår även olika bostadskomplement. Syftet är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus.	4 kap. 5 § PBL
Prickmark	<b>Marken får inte förses med byggnad</b> Syftet är att anpassa planområdet till karaktären på omgivande bebyggelse, kulturmiljö och stadsbild.	4 kap. 11 § PBL
Korsmark	<b>Marken får endast förses med komplementbyggnad, ramp till garage</b> Möjliggör för uppförande av en överbyggd ramp för fordonstrafik till underjordiskt garage.	4 kap. 11 § PBL
h <sub>1</sub>	<b>Högsta nockhöjd är 16.0 meter</b> Tillkommande bebyggelse ska höjdmässigt samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen möjliggör för en indragen översta våning med ett flackt sadeltak.	4 kap. 11 § PBL
h <sub>2</sub>	<b>Högsta nockhöjd är 15.5 meter</b> Tillkommande bebyggelse ska höjdmässigt samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen möjliggör för fem våningar mot gården.	4 kap. 11 § PBL
h <sub>3</sub>	<b>Högsta nockhöjd är 12.0 meter</b> Tillkommande bebyggelse ska höjdmässigt samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen möjliggör för fyra våningar mot gatan.	4 kap. 11 § PBL
h <sub>4</sub>	<b>Högsta nockhöjd är 3.0 meter</b> Tillkommande bebyggelse ska höjdmässigt samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen reglerar höjd för komplementbyggnad, garageramp.	4 kap. 11 § PBL

n <sub>1</sub>	<b>Bjälklag ska höjdsättas så att markytan ansluter till omgivande befintlig marknivå</b> Säkerställer att en sammanhängande kvalitativ friyta med goda vistelsevärden och god tillgänglighet kan anordnas inom planområdet.	4 kap. 10 § PBL
n <sub>2</sub>	<b>Marken får inte användas för parkering</b> Säkerställer att ytor för en kvalitativ friyta möjliggörs inom planområdet och möjliggör att planområdet kan bidra till bebyggelseområdets gröna och lummiga karaktär.	4 kap. 13 § PBL
p	<b>Byggnad ska placeras med långsida i egenskapsgräns mot förgårdsmark</b> Bestämmelsen reglerar att byggnadens placering samspelar med omgivande bebyggelse och stadsbild.	4 kap. 16 § PBL
a	<b>Strandskyddet är upphävt</b> För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet.	4 kap. 17 § PBL
Utfart	<b>Utfartsförbud</b> Reglerar att utfart mot gata inte får anordnas längs delar av fastighetsgränsen. Säkerställer en god trafikmiljö och att förgårdsmarken samspelar med områdets karaktär.	4 kap. 9 § PBL
f <sub>1</sub>	<b>Fasad ska utföras i puts i en grön, rödrosa eller gul kulör i en mättad varm ton</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden och karaktär gällande färgskala.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>2</sub>	<b>Balkonger får uppta högst 30% av fasadlängden mot gata och ska placeras minst 1 meter från byggnadens hörn</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden med enkla och tydligt avläsbara byggnadsvolymer och tydliga byggnadshörn.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>3</sub>	<b>Balkong och uteplats får kraga ut högst 1,5 meter över förgårdsmark mot gata</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden och att tillkommande bebyggelse samspelar med områdets karaktär.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>4</sub>	<b>Balkonger får inte glasas in</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden och att tillkommande bebyggelse samspelar med områdets karaktär.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>5</sub>	<b>Balkongräcken utformas med täckande front. Räcken får inte uppföras på uteplatser i markplan</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden med enkla och tydligt avläsbara byggnadsvolymer.	4 kap. 16 § PBL

f <sub>6</sub>	<b>Fönster ska placeras minst 1 meter från byggnadens hörn</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden med enkla och tydligt avläsbara byggnadsvolymer och tydliga byggnadshörn.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>7</sub>	<b>Fönster ska vara ljusare eller i samma färg som fasaden</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden gällande färgsättning och att byggnaden samspelar med omgivande bebyggelse.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>8</sub>	<b>Entréer ska utformas i trä och glas</b> Hänsyn ska tas till bebyggelsemiljöns kulturvärden och att byggnaden samspelar med omgivande bebyggelse.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>9</sub>	<b>Endast balkong och uteplats. Den översta balkongen får ej förses med tak</b> Tillkommande bebyggelse ska i fråga om byggnadsvolym samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>10</sub>	<b>Skärmvägg och skärmtak får uppföras vid entré</b> Möjliggör att entré till bostadshus eller avfallsutrymme kan förses med skärmtak och kan avskiljas från intilliggande uteplats genom att en skärmvägg uppförs på prickmark.	4 kap. 16 § PBL
f <sub>11</sub>	<b>Byggnaden ska förses med sadeltak med centreradnock</b> Tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild.	4 kap. 16 § PBL
b <sub>1</sub>	<b>Marken får byggas under med garage</b> Syftar till att säkerställa att bilparkering enligt gällande p-norm kan anordnas i underjordiskt garage. En placering av parkeringarna under mark är en förutsättning för att en sammanhängande friyta med goda vistelsevärden ska kunna tillskapas samt för att planområdet ska samspela med områdets gröna och lummiga karaktär.	4 kap. 16 § PBL
b <sub>2</sub>	<b>Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig</b> Bestämmelsen säkerställer att ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten finns inom fastigheten.	4 kap. 16 § PBL
b <sub>3</sub>	<b>Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig</b> Bestämmelsen säkerställer att ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten finns inom fastigheten.	4 kap. 16 § PBL
b <sub>4</sub>	<b>Entréer ska finnas mot GATA</b> Syftar till att bidra till ett mer levande gaturum.	4 kap. 16 § PBL

-	<b>Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta</b> Bestämmelsen syftar till att fördröja och infiltrera dagvatten samt skydda bebyggelsen mot skada vid skyfall.	4 kap. 16 § PBL
---	--	-----------------