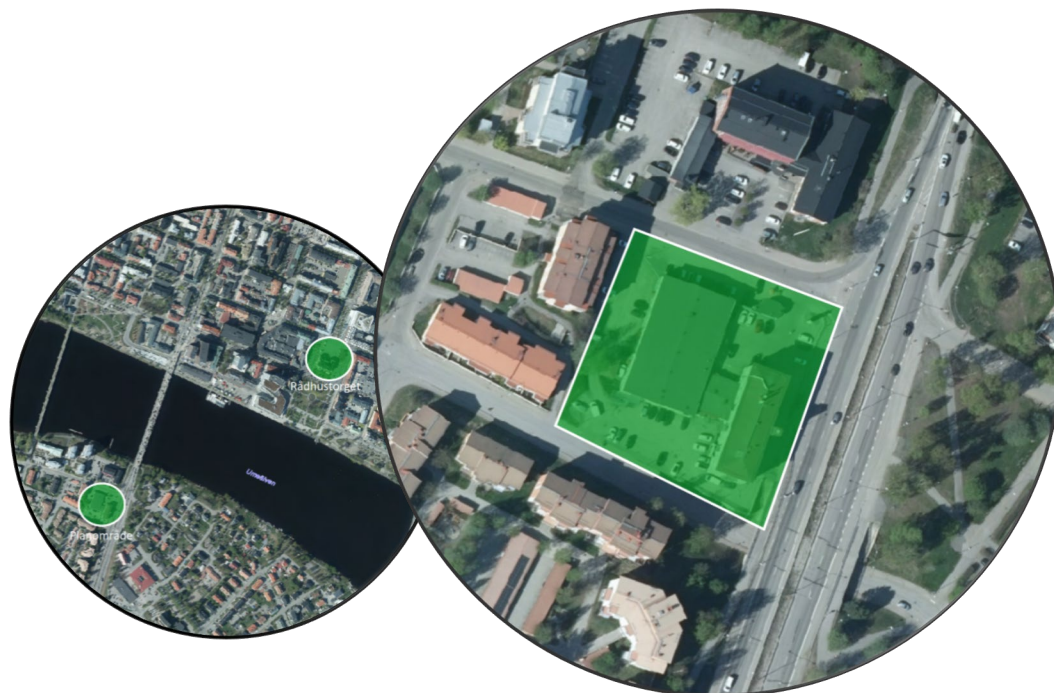


**Detaljplan för del av fastigheten Bilen 2 och del av
fastigheten Västerteg 36:2
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning- granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2021/01073
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 105 2015-04-29	Detaljplan påbörjad: 2021-09-03	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

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens syfte	1
Plandata	1
Planens huvuddrag	3
Kvartersmark	4
Allmän platsmark	4
Genomförandetid	4
Samrådskrets	5
Planeringsunderlag	5
Underlag och utredningar	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Kommunala	6
Riksintressen	11
Miljö kvalitetsnormer	11
Strandskydd	13
Undersökning av miljöpåverkan	14
Prövning enligt annan lagstiftning	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	15
Mark- och vattenförhållanden	15
Kulturmiljö	26
Social miljö	28
Kommunikationer	36
Hälsa och säkerhet	42
Teknisk försörjning	48
Genomförandefrågor	54
Organisatoriska frågor	54
Fastighetsrättsliga frågor	56
Ekonomiska frågor	58
Medverkande	60

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet, bostäder och kontor samtidigt som befintliga byggnader inom planområdet kan finnas kvar och utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska placeras i tydlig kvartersstruktur och utformas för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum som är anpassat till Tegsesplanadens framtida omvandling till stadsgata. Planen fastställer en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning. Planen syftar även till att säkerställa att ny bebyggelse mot Nybrogatan placeras och utformas på ett sätt som inte förhindrar en framtida höjning av gatan eller riskerar att skada befintlig stödmurskonstruktion.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

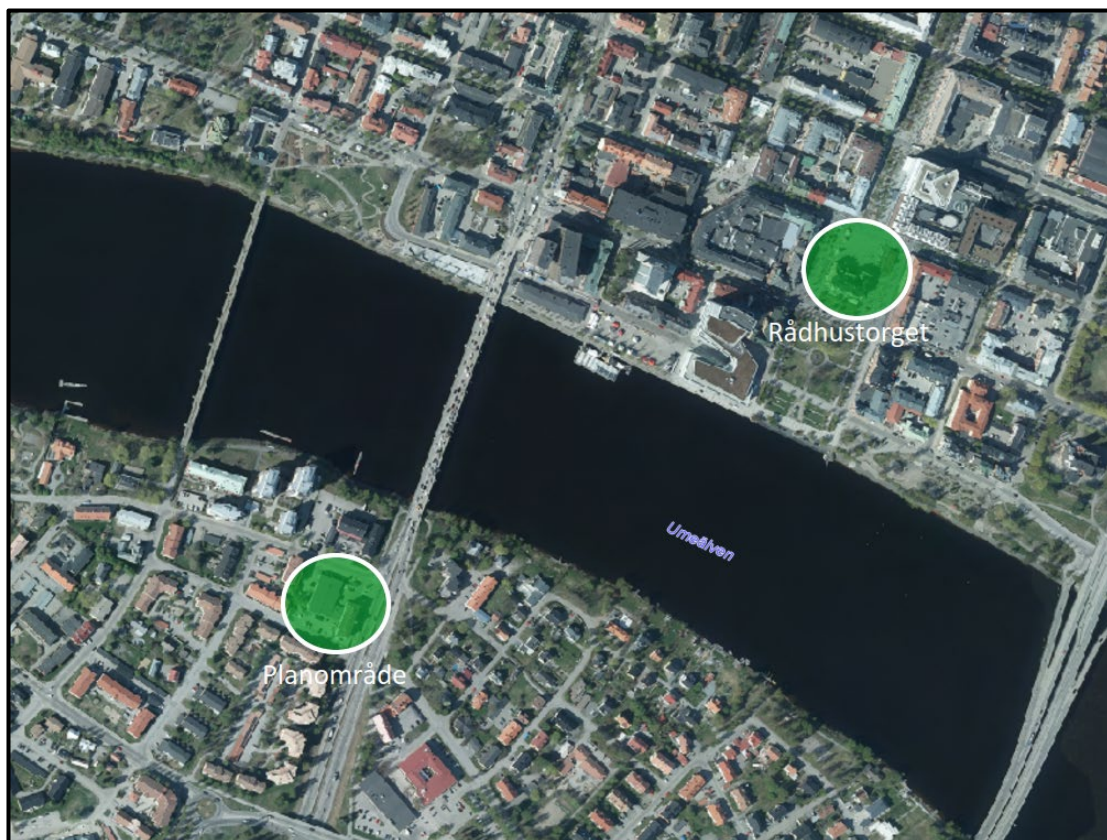
Plandata

Stadsdel: Teg

Planområdets area: 6425 m²

Avstånd till Rådhusorget: 0,7 km

Markägförhållanden: Privat och kommunal ägo



Figur 1. Orienteringskarta



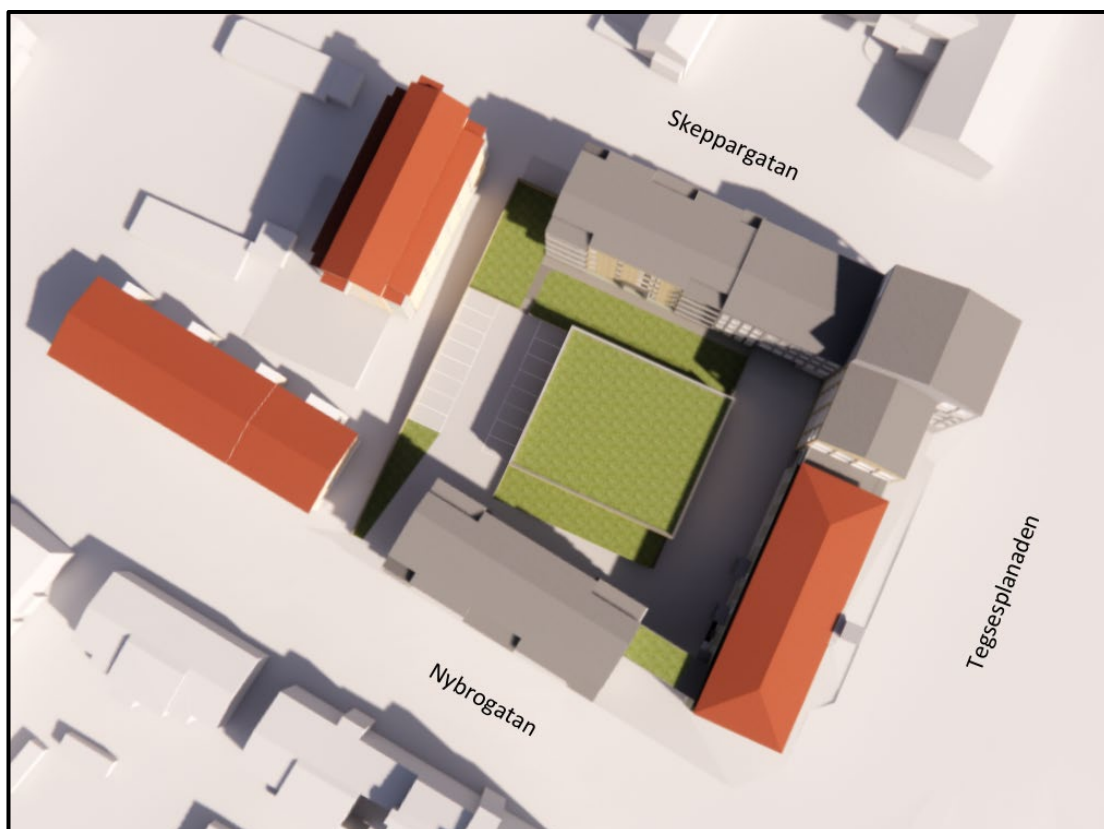
Figur 2. Planområdet med närmaste omgivning. Planområdesgräns markerad med grön linje

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Teg, strax söder om Umeälven intill Tegsesplanaden (tidigare väg 503). Befintlig bebyggelse utgörs av ett fyravåningshus med bostäder och handel samt en större byggnad på gården i två plan innehållandes ett flertal verksamheter. Planområdet avgränsas av kringliggande gator och av bostadsfastighet i väst.

Aktuell detaljplan möjliggör utveckling av fastigheten med en exploatering om maximalt 16 750 m² bruttoarea bostäder, verksamheter och kontor varav högst 8100 m² får utgöras av bostäder. Ny bebyggelse kompletterar kvarteret till en tydlig kvartersstruktur. Parkering förläggs i huvudsak i samlad anläggning samt vid behov i nedgrävt garage. Friyta för eventuella bostäder avses anordnas på gårdsplan eller takterrass.

En förtätning av fastigheten med blandstadsbebyggelse stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna och stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden.



Figur 3. Ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas i enlighet med planförslaget.

Kvartersmark

Marken inom fastigheten Bilen 2 befästs som kvartersmark. Tillåten användning är [B] bostäder, [C] centrumverksamhet och [K] kontor.

Allmän platsmark

Del av planområdet närmast Tegsesplanaden, som i gällande plan regleras som kvartersmark, ges en ändrad användning till **[GATA]**. Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark har dragits för att ge fastigheten en bättre samstämmighet med fastighetsgränserna på kvarteren norr och söder om fastigheten Bilen 2.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planen fått laga kraft.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 4 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 4. Planens samrådsrets markerad i ljusblått.

Planeringsunderlag

Underlag och utredningar

- Bullerutredning (2025)
- Miljöteknisk markundersökning (2021)
- Luftkvalitetsutredning (2024)
- Höjdanalys (2022)

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

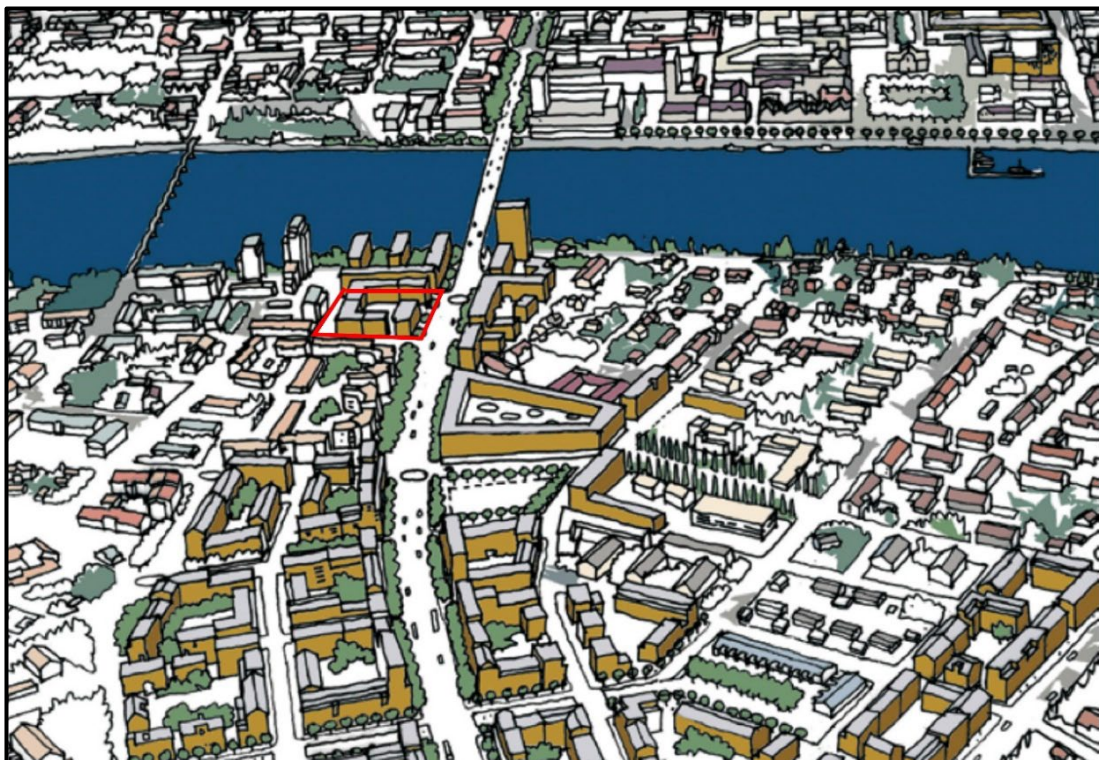
Umeås översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad 2018, förespråkar komplettering av bebyggelse inom femkilometersstaden med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad som gynnar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Målsättningen är att Umeå kommuns invånarantal ska ha växt till 200 000 innan år 2050.

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning av de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016*. Enligt översiktsplanens intentioner ska centralt belägna trafikleder byggas om till stadsgator. För Teg innebär det att trafikleder med omgivningar, i första hand väg 503, ska kompletteras med tät blandstad. Då Teg i nuläget har brist på parkmark och grönområden ska det planeras för nya parker. En sammanhängande strandpromenad på den södra sidan kan ge stadsdelen en ny kontakt med stadskärnan. Totalt bedöms stadsdelen kunna växa med 5000 bostadsenheter.



Enligt översiktsplanens tillväxtstrategi ska Umeås tillväxt i huvudsak ske inom ett avstånd på 5 kilometer från centrum, den så kallade *5-kilometersstaden*. På så sätt skapas ett tätt och sammanhängande stadslandskap med korta avstånd vilket gynnar hållbara färdssätt som gång och cykel. Förtätning ska i synnerhet ske längs kollektivtrafikens stomlinjestråk.

Staden ska kompletteras genom att nya blandstadskvarter placeras intill de gamla, vilket skapar en större investerings- och omvandlingsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att bebygga "passiva" och outnyttjade områden skapas ett sammanhållet stadslandskap som leder till ett ökat flöde av människor och en trygg och levande stadsmiljö.



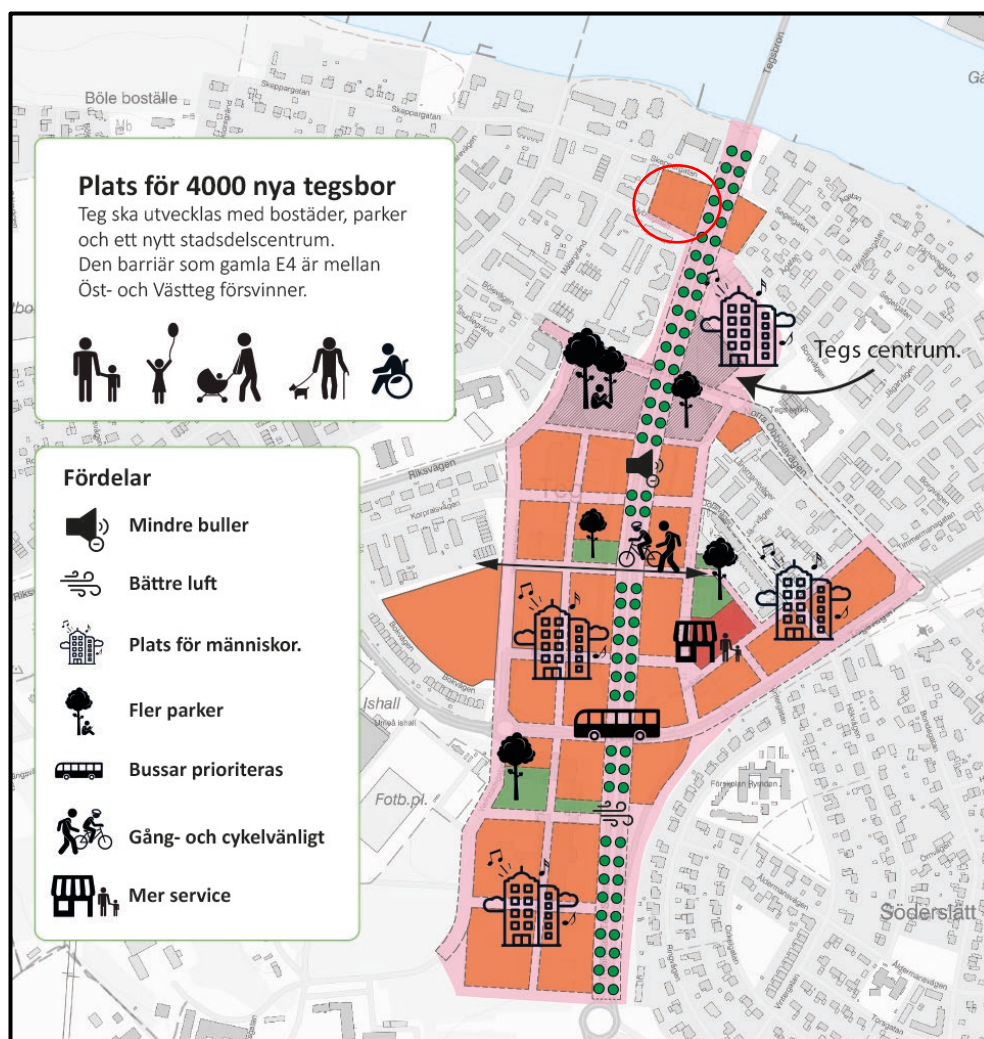
Figur 5. Illustration över Teg från Översiktsplan för Umeå kommun - de centrala stadsdelarna. Fastigheten Bilen 2 markerad i rött.

Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden

Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden*, antaget av kommunfullmäktige 2018, beskriver omvandlingen av Tegsesplanaden från trafikled till stadsgata.

Omvandlingen innebär att de före detta europavägsträckorna i centrala Umeå på sikt ska omvandlas till stadsgator med mer grönska och mer utrymme för gång-, cykel och kollektivtrafik. Gaturummet vid esplanaden ska försees med planteringar av träd och växtlighet. Den barriär som vägen utgör idag minskas genom att fler korsningspunkter tillskapas och gatusektionen bryts ner i fler segment. Hastighetsgränser kommer efter omvandlingen att sänkas.

I anslutning till stadsgatorna placeras tät kvarterstadsbebyggelse med bostäder blandat med verksamheter och handel i bottenplan. Entréer och verksamheter vänds mot gatan. Nya parker tillskapas. Omvandlingen på Teg har påbörjats och förändringar av den tidigare statliga infrastrukturen kan påbörjas nu när Västra länken öppnats och Umeå kommun tagit över vägarna.



Figur 6. Illustration av inriktningen för strukturplanen för Teg. Fastigheten Bilen 2 inringad i rött.

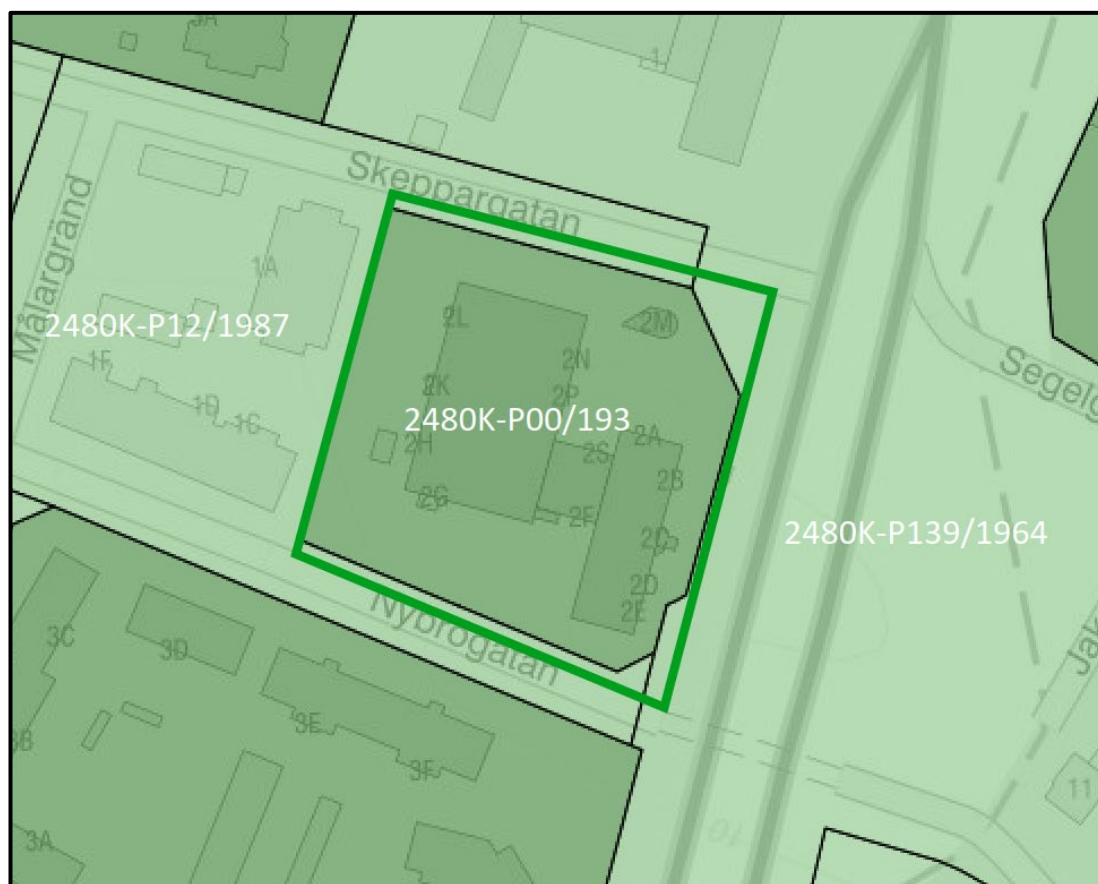


Figur 7. Illustration från Innanför ringleden – Stadsutvecklingsprogram. Planområdet till vänster i bild.

Tegsesplanaden kommer i sin framtida utformning att i huvudsak läggas i samma sträckning som befintlig väg. Fastighetsgränsen (gränsen mellan allmän plats och kvartersmark) mellan fastigheten Bilen 2 och den kommunala gatufastigheten Västerteg 36:2 korrigeras i denna plan så att den följer samma linje som fastighetsgränserna mot Tegsesplanaden norr och söder om planområdet med undantag för området i sydväst, vid befintlig trappa till Nybrogatan, där avgränsningen följer befintlig fastighetsgräns.

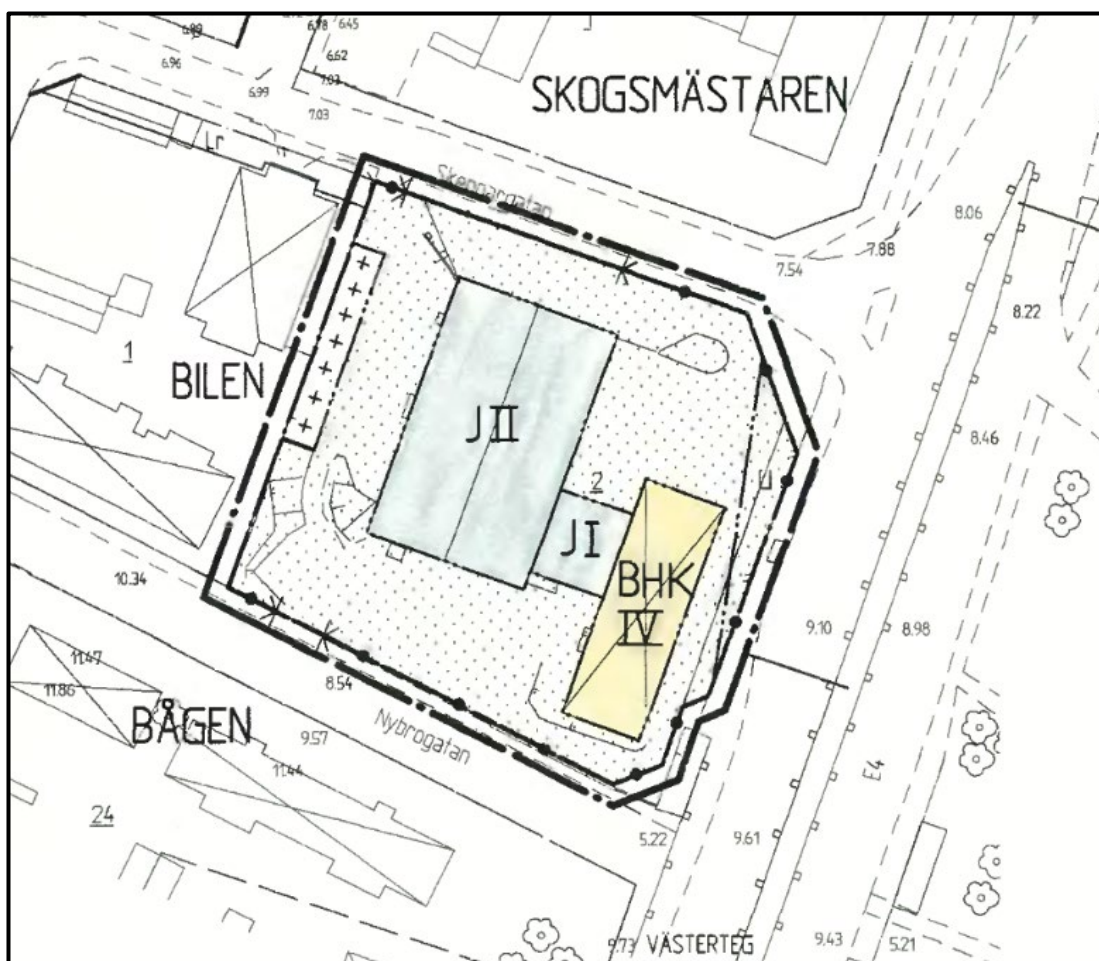
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella planområdet regleras i flera detaljplaner, se figur 8 nedan.



Figur 8. Gällande detaljplaner. Planområdet markerat med grön linje.

Området inom fastigheten Bilen 2 regleras i *Detaljplan för fastigheten Bilen 2 inom Teg i Umeå kommun Västerbottens län* (2480K-P00/193). Planen medger ej störande småindustri i ett och två plan i byggnader på gården samt bostäder, handel och kontor i fyra våningar i byggnaden mot Tegsesplanaden. Övrig mark regleras som prickmark.



Figur 9. Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P00/193) för Bilen 2.

Området närmast Tegsesplanaden regleras som *park eller plantering* i *Förslag till ändring av stadsplan för centrumområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun* (2480K-P139/1964)

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 §105 att inleda planläggning för fastigheten Bilen 2.

Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Byggnadsordning för Teg (2006). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel.

- Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

Riksintressen

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 att *Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan.*

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Tillkommande trafik till följd av planens genomförande bedöms i sig inte innebära luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas. Dock innebär planförslaget ett mer slutet gaturum mot Tegsesplanaden vilket kan orsaka negativ påverkan på luftkvaliteten i gaturummet. En luftkvalitetsutredning har genomförts som visar att halten av partiklar (PM10), avgörande för möjligheten att nå miljökvalitetsmålet Frisk luft, till största del innehålls, men att risken är stor att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) överskrider intill fasader vid planområdet.

Utsläppen av kväveoxider förväntas på sikt minska till följd av en succesiv omställning av fordonsflottan till effektivare fordon och ökad elektrifiering. Färdigställandet av ringleden runt Umeå och den efterföljande ombyggnaden av Tegsesplanaden från trafikled till stadsgata bedöms leda till minskade trafikflöden och en lägre andel tung trafik i centrala staden, vilket kommer att ha gynnsamma effekter på NO₂-halterna. Luftkvalitetsutredningen baseras på ett worst case-scenario gällande trafikflöden, vilket motsvarar trafikflöden som senast uppnåddes under 2019.

Trafikflödesmätningar under de senaste åren visar trafikflöden på en nivå av cirka 85 – 90 % av de flöden som luftkvalitetsutredningen baseras på. Det bedöms vara sannolikt att trafikflödena kommer att minska ytterligare nu när kommunen blivit väghållare med rådighet att genomföra konkreta åtgärder.

Enligt beräkningar från SMHI (SMHI, 2023) som genomförts efter luftutredningen framkommer att NO₂-halterna i Umeå tätort generellt beräknas minska så att miljökvalitetsnormen underskrids till 2030. Den motsatta situationen gäller för PM₁₀, där högre partikelhalter indikerar att miljökvalitetsnormen kan komma att överskridas till prognosår 2030.

Miljökvalitetsnormer för 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).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster
(www.viss.lansstyrelsen.se, 2022-03-25):

Tabell 2. Nuvarande status och miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

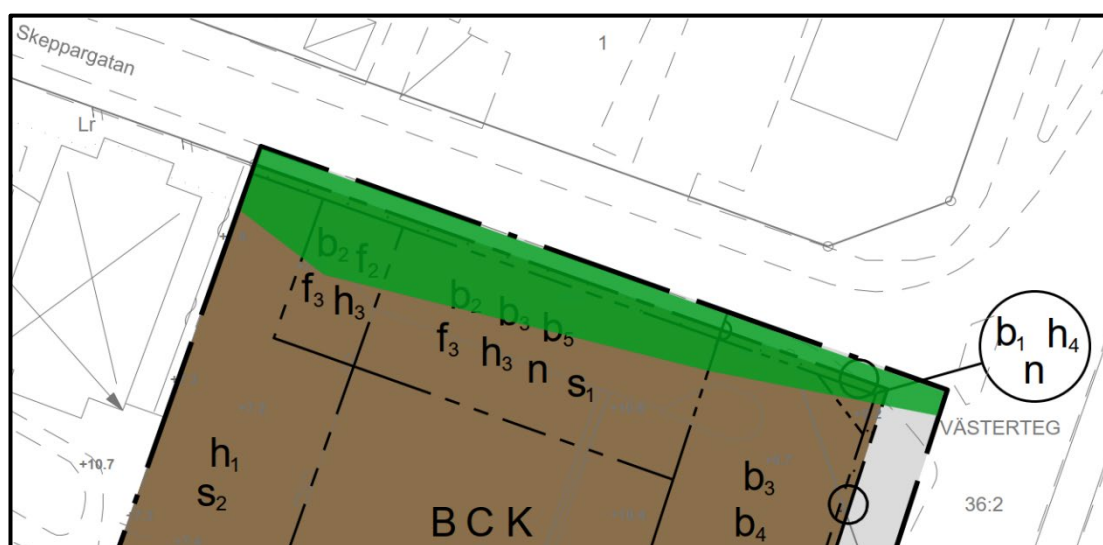
Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvatten-förekomst: Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag från bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilver-föreningar.	Miljögifter, flödes-förändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet.
Grundvatten-förekomst: Sand- och grusförekomst	SE708686-171879	God	God	God kvantitativ status	God kemisk grundvatten-status	Miljögifter från punkt-källor så som industrier och verksamheter samt diffusa utsläpp från bl.a. jordbruk och trafik.

Planförslaget kommer inte att medföra någon ökad hårdgöringsgrad på fastigheten jämfört med nuläget. Det bedöms därför inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strand-områden 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.

Ett mindre område i planområdets norra del omfattas av strandskydd.



Figur 10. Område som omfattas av strandskydd markerat i grönt

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs att strandskyddet upphävs inom den del av kvartersmarken som markeras i figur 10. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 e § första stycket 1 miljöbalken: att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är att den mark inom planområdet som omfattas av det generella strandskyddet redan är ianspråktaget då det används som parkeringsplats. Den aktuella marken är asfalterad, ligger inom bebyggt område och åtskiljs från stranden genom bebyggelse och allmän gatumark mellan planområdet och älvs-kanten. Området fyller därmed ingen funktion för djur- och växtlivet eller allmänhetens tillgång till stranden.

Enligt 7 kap. 18 i § miljöbalken ska beslut att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta det område vid strandlinjen som behövs för att säkerställa fri passage

för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Då planområdet ligger cirka 90 m från älvs-kanten påverkas inte den fria passagen av denna plan.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom aktuellt område med bestämmelserna [a₁] och [a₂] *Strandskyddet är upphävt* som gäller inom kvartersmark respektive allmän plats och avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Undersökning av 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. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan 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 en vattenförekomst.

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

Det särskilda beslutet togs 2021-08-09.

Prövning enligt annan lagstiftning

Här lyfts de prövningar som görs enligt annan lagstiftning under processens gång. Här ska även framgå vilka prövningar enligt annan lagstiftning som behöver göras för att planen ska kunna genomföras.

- Trafikbullerförordningen
- Luftkvalitetsförordningen
- Miljöbalken

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenförhållanden

Stadsbild

Området på Teg vid älven mellan Tegsbron och Gamla bron utgörs av en relativt gles och mosaikartad förstadsmiljö; flerbostadshus, radhus och enstaka enbostadshus placerade i luftiga kvarter omgivna av gårdar och parkeringsytor. Området har uppkommit under en långsam förtätningsprocess där varje kvarter utgör ett tillägg från sin tid. Gatustrukturen har sin grund i Tegs gamla byavägar och har uppstått när nya gator sammanfogats med det äldre vägnätet.



Figur 11. Till vänster: Kv. Bågen söder om planområdet. Till höger: Kv. Bilen 1 väster om planområdet.

Hushöjder i området på Teg mellan Tegsbron och Gamla bron överstiger i många fall inte tre våningar. Närmare planområdet och älven finns bostadshus i 4-5 våningsplan. Längs älvskanten sticker kv. Bryggaren ut med punkthus i upp till 12 våningar. Dominerande fasadmateriäl i omgivningen är tegel, slamfärgat tegel och puts.



Figur 12. Till vänster: Kv. Bryggaren nordväst om planområdet. Till höger: Kv. Skogsmästaren norr om planområdet.

Strukturen på den befintliga bebyggelsen på Bilen 2 präglas av närheten till Tegsesplanaden och har delvis karaktären av en äldre typ av externhandel. Fastigheten är utformad för att i första hand nås med bil och tydliga gångvägar saknas. Bebyggelsen är i huvudsak förlagd mot fastighetens mitt och omgivande gator möts med asfalterade parkeringsytor. Avståndet mellan en byggnads fasad och gata skapar en distans som kan upplevas som otrygg och ger en otydlighet över vad som är allmän respektive privat mark. Fastigheten är i stort sett helt hårdgjord och gemensam gårdsyta för boende saknas.

Kv. Bilen 2 bebyggdes under 1960-talet. Närmast väg 503 står ett lamellhus i fyra våningsplan med handel och restaurang på bottenvåningen, bostäder i de två ovanliggande planen och kontor i det översta planet. Den lägre byggnaden på gården är uppförd i två plan och inhyser ett flertal verksamheter. Huset har en gemensam material- och färgskala med putsfasader målade i en dämpad, grön kulör. Lamellhuset mot väg 503 är ritat av Denis Sundberg och har ursprungligen innehaft ett flertal arkitektoniska kvaliteter. Huset har förändrats med tiden, varav den mest påtagliga förändringen består i att huset byggts på med en fjärde våning med en utanpåliggande hiss. Påbyggnaden har försetts med ett fasadmaterial bestående av omålade plåtskivor som harmonierar mindre bra med resterande del av byggnaden. Fönster och portar har bytts ut. Endast fasaden i puts med inramat trapphus, skyltfönsteromfattningar av trä och balkonger i svart smide kvarstår som kvalitativa detaljer av det ursprungliga utförandet. Ingen av byggnaderna på fastigheten bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.



Figur 13. Byggnad mot Tegsesplanaden på fastigheten Bilen 2. Till vänster: vy från öst. Till höger: Vy från norr



Figur 14. Verksamhetsbyggnad på fastigheten Bilen 2. Till vänster: Vy från sydväst. Till höger: Vy från nordväst.

Söder om planområdet leds Nybrogatan ned i en tunnel under Tegsesplanaden. Tunneln har bristande insyn från närliggande bostäder och kan uppfattas som en otrygg plats under kvälls- och nattetid. En trappa längs Tegsesplanaden leder från tunneln upp till marknivå. Enligt Stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden bör viadukten byggas bort och ersättas av en korsning i plan. I nuläget finns inget beslut på om och när detta kan komma att ske.



Figur 15. Nybrogatan, tunnel under Tegsesplanaden. Kv. Bilen 2 till vänster och kv. Bågen till höger i bild.

Plan- och närområdets karaktär domineras till stor del av närheten till Tegsesplanaden, som är en av Umeås mest trafikerade gator och orsakar höga bullernivåer och försämrade luftkvalitet i närområdet. Hög hastighetsgräns och avsaknad av korsningar medför att vägen utgör en påtaglig fysisk och mental barriär mellan östra och västra Teg för fotgängare och cyklister. De närliggande kvarteren har till sin struktur anpassats till läget vid en större trafikled där bebyggelsen placerats med distans till gatan och stora ytor har reserverats till markparkering, vilket bidrar till liten kontakt kvarteren sinsemellan. Stadsbilden präglas av en låg grad av urbanitet och speglar att bebyggelsen uppförts i en tid då platsens läge upplevdes som betydligt mer perifert än nu.

Förändringar och konsekvenser

Sammanfattning av planens konsekvenser för stadsbilden

Planen möjliggör kompletterande bebyggelse på fastigheten samtidigt som befintliga verksamheter ges möjlighet att finnas kvar och utvecklas. Den nya högre bebyggelsen placeras på lågt nyttjade ytor mot kringliggande gator. Byggrätterna har höjdsatts i en skala som möter omgivande kvarter. Entréer mot gata och uppglasad bottenvåning med verksamheter mot Tegsesplanaden stärker gatans framtida karaktär av stadsgata och huvudstråk. Sammantaget bedöms planen bidra till ett tydligare och mer sammanhållet intryck i ett område med spretig karaktär.



Figur 16. Vy mot planområdet från Tegsesplanaden. Befintligt grönt hus till vänster och ny bebyggelse till höger.

Användning

För att skapa förutsättningar för flexibilitet och bibehållen funktionsblandning i kvarteret möjliggörs blandad användning inom hela planområdet: **[B] – Bostäder**, **[C] – Centrum** och **[K] – Kontor**.

Tegsesplanaden planeras att byggas om till en gata med stadsmässig karaktär och ett stort flöde av människor. Bestämmelse **[s₃]**, *Minst 75 % av bottenvåningens byggnadsarea ska användas till centrumverksamhet* inom byggrätten mot Tegsesplanaden säkerställer att bebyggelsen utformas för att i huvudsak innehålla verksamheter.

För att säkerställa att kvarteret ges en ändamålsenlig struktur med bostäder mot omgivande gator är det inte lämpligt att bostäder placeras centralt på fastigheten. Inom de aktuella egenskapsområdena medges därför endast användningarna centrumverksamhet, kontor och bostadskomplement **[s₂]**.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea är 16 750 m² inom planområdet. Den totala exploaterings storlek begränsas för att säkerställa att den tillkommande bebyggelse inte får en exploateringsgrad som avviker allt för mycket från omgivningen. Observera att bebyggelse under mark, exempelvis nedgrävt garage, inte räknas in i den totala bruttoarean.

Mängden bostäder inom planområdet begränsas av möjligheten att skapa en friyta. Det bedöms även vara viktigt att befästa och utveckla fastighetens blandstadskaraktär med en stor andel verksamheter. Planen möjliggör ett tillskott om 8100 m² bostäder, vilket regleras med bestämmelsen *Största bruttoarea för bostäder är 8100 m² exklusive källar- och vindsförråd, garage och inglasade balkonger*. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Mötet mellan kvartersmark och gata

Ett flertal bestämmelser inom egenskapsområdena som är placerade mot omgivande gator syftar till att säkerställa ett tryggt och levande gaturum och ett tydligt möte mellan kvartersmark och gata.

Parkeringshus och parkeringsgarage uppförs vanligtvis med slutna fasader som tenderar att förmedla en känsla av otrygghet hos förbipasserande. Markparkeringar närmast gatan skapar en distans mellan bebyggelsen och gatan och bidrar till en otryggare stadsmiljö efter mörkrets inbrott. För att säkerställa att kvarteret inte möter gatan med markparkering eller ett parkeringsgarage i bottenplan tillämpas bestämmelserna **[s₁]** *Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil* samt **[n]** *Markparkering medges endast för rörelsehindrade*.

Planen möjliggör att nedgrävt parkeringsgarage kan anläggas inom hela kvartersmarken. Bestämmelse **[b₃]**, *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1 meter över gata* säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i sådan grad att det tillåts dominera fasaden mot gatan. Då Nybrogatan i planområdets södra gräns går ner i en viadukt behöver parkeringsgaragets högsta bjälklagsnivå mot Nybrogatan regleras med höjd över nollplanet. Inom egenskapsområdena mot Nybrogatan används därför bestämmelsen **[b₇]**, *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 11,5 meter över angivet nollplan*. Höjdsättningen är även anpassad till en eventuell framtida höjdsättning av Nybrogatan där viadukten fyllts igen och ersätts av en planfri korsning.

[b₂] *Lägsta golvnivå för bostäder är 0,5 meter över gata* syftar till att minska risk för insyn från gatan om bostäder uppförs i byggnadens bottenplan. För egenskapsområdena mot Nybrogatan används bestämmelsen **[b₈]**, *Lägsta golvnivå för bostäder är 11 meter över angivet nollplan*, i och med att gatan går ner i viadukt under Tegsesplanaden.

Placering

Byggrätter har placerats för att möjliggöra att ny bebyggelse placeras mot kringliggande gator för att ge kvarteret en tydlig kvarterstruktur. Exakt placering mot Nybrogatan och Skeppargatan bedöms inte vara nödvändig att reglera då det inte finns någon tydlig struktur i förhållandet mellan gata och fasad i närområdet att ta hänsyn till. Exploatörens incitament att nyttja hela sin byggrätt innebär att bebyggelsen med största sannolikhet kommer att placeras så nära gatorna som möjligt.

[p] *Minst 75 % av huvudbyggnads fasad mot Tegsesplanaden ska placeras inom 2 meter från GATA. Gäller ej byggnad som uppförts innan planen fått laga kraft* reglerar att den nya bebyggelsen ska placeras mot Tegsesplanaden. Bestämmelsen syftar till att skapa ett tydligt avläsbart gaturum som överensstämmer med gatans planerade utformning längre söderut, inom området för stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden, med visst utrymme för variation och indrag i fasaden. Bestämmelsen säkerställer även att befintlig byggnad är fortsatt planenlig.

De högre byggrätterna mot Skeppargatan och Nybrogatan placeras med ett respektavstånd om fyra respektive åtta meter från fastighetsgräns i väst för att minska påverkan gentemot grannfastigheten. Det större respektavståndet på åtta meter vid Skeppargatan tillämpas för att säkerställa tillräckligt dagsljusinsläpp för befintliga, enkelsidiga lägenheter i flerbostadshuset i väst.

Ett utrymme om 1 meter från Skeppargatan och Tegsesplanaden regleras med **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad.* Bestämmelsen säkerställer att tekniska anläggningar och installationer för dagvatten kan inrymmas inom kvartersmarken. Av samma anledning regleras ett utrymme om 2 meter närmast Nybrogatan som **[prickmark]**. Prickmarken mot Nybrogatan syftar även till ett tillräckligt skyddsavstånd mot Nybrogatan vid en eventuell framtida höjning av gatan, varför den är något mera tilltagen. Se vidare information under avsnitten *Geotekniska förhållanden* och *Dagvatten*.

Byggnadshöjder

På grund av fastighetens topografiska skillnader och för att Nybrogatan leds ned i en viadukt har de centralt placerade byggrätterna och byggrätterna mot Nybrogatan höjdsatts med höjd över angivet nollplan. Resterande byggrätter har höjdsatts över medelmarknivå på närmaste gata, där långsidan mot gatan ska utgöra den beräkningsgrundande delen i kommande bygglovsprövning.

Byggrätter mot gata har höjdsatts med *högsta nockhöjd* i kombination med *högsta tillåtna våningsantal*. Mot Skeppargatan och Nybrogatan gäller **[h₃]**, *Högsta nockhöjd är 20 meter respektive [h₅] Högsta nockhöjd är 29 meter över angivet nollplan*, och **[f₃]** *Byggnad får högst ha 5 våningar*. Mot Tegsesplanaden gäller **[h₄]**, *Högsta nockhöjd är 23 meter*, och **[f₄]** *Byggnad får högst ha 6 våningar*. Höjder har satts något lägre i väst för att möta omgivande bebyggelse och högre i öst för att markera mötet med Tegsesplanaden. Högsta nockhöjder är väl tilltagna för att ge större frihet

i den arkitektoniska utformningen, skapa utrymme för eventuell trästomme och verksamheter på samtliga våningar, vilket kräver högre höjd per våningsplan.

Den centralt placerade byggrätten, omfattande befintlig verksamhetsbyggnad på gården, medger att byggnaden kan förse med ytterligare ett våningsplan vilket regleras med **[h₂]** *Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan.*

[h₁] *Högsta nockhöjd är 11 meter över angivet nollplan* säkerställer att parkeringsanläggning i två plan kan uppföras i fastighetens västra del. En högsta nockhöjd på 11 meter över nollplanet överensstämmer med Nybrogatans höjd samt med befintliga markhöjder på gården på intilliggande fastighet i väst. Parkeringsanläggningen kommer som högst att ligga i ungefärlig linje med markytan på bostadsgården på fastigheten Bilen 1. Parkeringsanläggningens övre däck planeras att angöras från Nybrogatan och det undre däck från Skeppargatan.

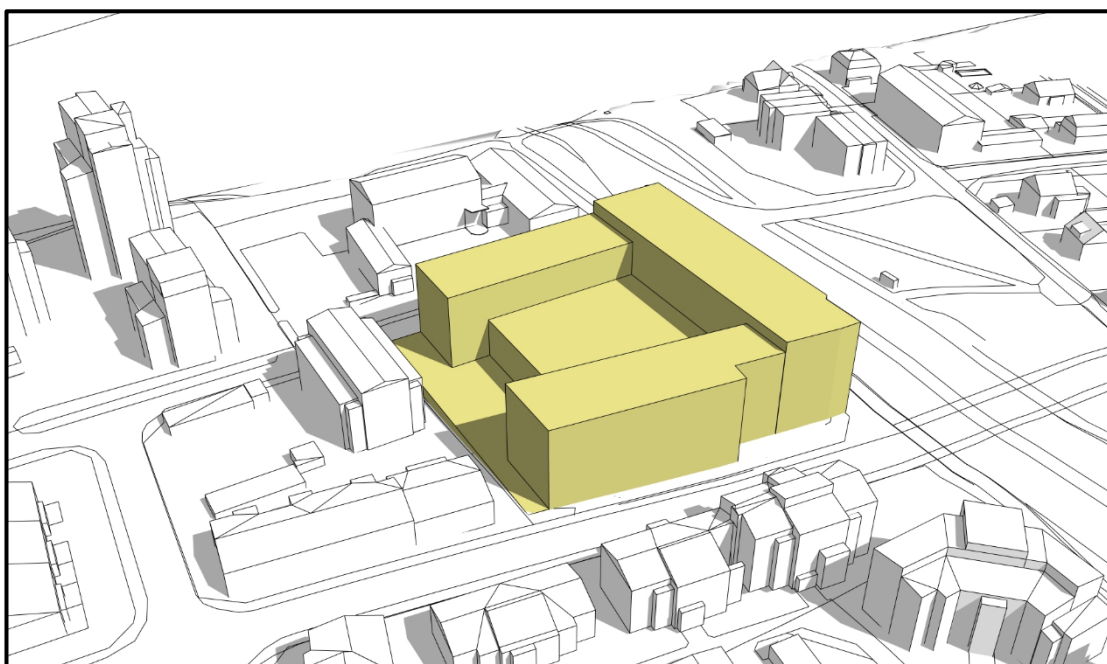


Figur 17. Exempel på utformning av infart till parkeringsanläggningens nedre däck från Skeppargatan. Bilden visar parkeringsanläggningen med högsta tillåtna nockhöjd enligt planen.



Figur 18. Exempel på utformning av parkeringsanläggningens övre däck. Bilden visar befintliga markhöjder på Bilen 1 och Nybrogatan och högsta tillåtna höjd på parkeringsanläggningen. I skissen har ett staket placerats i fastighetsgräns mot fastigheten Bilen 1.

Figur 19 nedan visar teoretiskt maximala byggnadsvolymer inom planområdet. Största bruttoarea inom planområdet begränsas till 16 750 m² vilket innebär att den verkliga exploateringen kommer att bli något mindre än vad figuren visar. Observera även att den slutgiltiga strukturen på bebyggelsen kan innebära en viss variation gentemot vad figurerna visar. Planen reglerar att den högre bebyggelsen ska placeras mot omgivande gator men inte exakt var byggnaderna ska placeras eller hur byggrätten ska disponeras.



Figur 19. Maximal storlek på tillåtna byggnadsvolymer inom planområdet. Aktuella byggnadsvolymer har markerats i gult. Observera att bilden visar en teoretisk maximal exploatering.



Figur 20. Exempel på utformning av ny bebyggelse enligt planen. Bilden visar inte en maximalt utnyttjad byggrätt. Vy från sydväst.

Utformning och utförande

Fastighetens centrala läge nära brofästet och Tegsesplanaden, synlig från stora delar av centrala Umeå, innebär att den nya bebyggelsen bör ges en omsorgsfull gestaltning. Detta blir av än större vikt på grund av den ökande mängd människor som kommer att röra sig i området när Tegsesplanaden omvandlats till stadsgata. Bestämmelse [f₁] *Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en uppglasad yta om minst 1,5 meter i höjdled* säkerställer att bebyggelsen möter Tegsesplanaden med genomsiktlighet och öppenhet.



Figur 21. Exempel på utformning mot Tegsesplanaden. Bilden visar inte en fullt utnyttjad byggrätt. Vy från nordost. Källa: Arkinova

Bostadsentré mot gata signalerar urbanitet och trygghet genom att ge liv åt gatumiljön och ökar orienterbarheten, vilket säkerställs med **[b₅]** *Bostadsentré ska finnas mot gata.*

Planen medger att ny, högre bebyggelse får uppföras med närhet till befintlig bebyggelse på fastigheten Bilen 1. Bestämmelse **[f₂]** *Balkong mot väst ska utföras helt indragen* syftar till att bevara distans och minska insyn mot befintliga bostäder på grannfastigheten.

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen grönstruktur eller några rekreationsområden inom planområdet. På andra sidan Tegsesplanaden finns en mindre grönyta med mycket begränsat rekreationsvärde på grund av bullerpåverkan. Tillgången till allmänna parker och större sammanhängande grönområden på Teg är bristfällig. Större delen av de park- och rekreationsmiljöer som finns i stadsdelen ligger i ett stråk längs älven. Inom drygt 250 – 350 meters avstånd från planområdet nås flera mindre parker. På ett större avstånd nås det sammanhängande rekreationsområdet Bölesholmarna. Närmaste större öppna parkmiljö finns i Broparken och Rådhusparken på andra sidan Umeälven. I stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden anges att fler parker planeras att tillföras stadsdelen.



Figur 22. Närliggande rekreationsytor som parker, lekplatser och öppna gröna ytor markerade i grönt.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Grundundersökning för stadsplanering av del av Tegs municipalsamhälle, Västerbottens län (1950)* består marken överst av ett 1,5 – 5,5 meter tjockt lager av sand, följt av mjällig mo (svartmocka) som övergår till mo, vilandes på fast botten av

morän. Inom planområdet krävs pålning till ett djup av cirka 15 meter till fast pålbotten. Grundvattennivån ligger enligt undersökningen på 1,5 – 2 meters djup.

En stödmur finns vid den södra fastighetsgränsen mot Nybrogatan. Stödmuren är en del av den närliggande viaduktens konstruktion. Stödmurens fot löper ungefär fem meter in på fastigheten Bilen 2. Se figur 23 nedan.



Figur 23. Placering av stödmur och utbredning av stödmurens konstruktion vid fastighetsgräns mot Nybrogatan.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar. Om nedgrävt parkeringsgarage ska anläggas behöver garaget utföras helt tätt för att undvika grundvattenläckage.

Kvartersmarken ovanför stödmurens fot, inklusive ett skyddsavstånd på 2 meter, regleras som **[prickmark]** *Marken får inte förse med byggnad*. Syftet är att säkerställa att stödmuren inte skadas vid byggnation. Bestämmelsen är en effekt av att Nybrogatan i nuläget leds i en viadukt under Tegsesplanaden. Om viadukten i framtiden tas bort och Nybrogatan höjs upp till nivå med Tegsesplanaden har den aktuella prickmarken inte längre något syfte.

Förorenad mark

På fastigheten Bilen 2 har det tidigare funnits verksamheter i form av en bilvårdsanläggning, tvätthall, bensinstation med bilaffär och tillhörande verkstad. Bensinstationen sanerades under 2006.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på fastigheten (Tyréns, 2021). Undersökningen omfattar provtagning och analys av jord- och grundvattenprov enligt en provtagningsplan som godkänts av tillsynsmyndigheten.

Resultatet visar på generellt låga föroreningshalter i jord där inga halter överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Även i grundvattnet

påvisades generellt låga föroreningshalter förutom höga halter av arsenik. Gällande organiska ämnen i vatten påträffades generellt låga halter förutom i ett provtagningsrör där förhöjda halter av xylen och trimetylbensen kunde påvisas.

Den låga förekomsten av mark- och vattenföroreningar på fastigheten bedöms inte innebära någon risk för negativa miljö- och hälsoeffekter.

Förändringar och konsekvenser

Då föroreningshalterna för markbundna föroreningar i jorden underskrider riktvärden för känslig markanvändning bedöms det inte finnas något behov av särskilda åtgärder eller kompletterande undersökningar.

Det kan inte uteslutas att restföroreningar från tidigare sanering kan påträffas vid schaktning i norra delen av fastigheten, i anslutning till en bottenplatta till en tidigare cistern som lämnats kvar. Hänsyn bör tas till detta vid eventuell schaktning i området.

Förhöjda metallhalter kan förväntas i ofiltrerat grundvatten på fastigheten. Hänsyn till detta måste tas vid eventuell hantering av länshållningsvatten vid schaktarbeten.

Grundvatten

Planområdet ligger inom område med liten eller ingen grundvattentillgång.

Förändringar och konsekvenser

Planläggningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status.

Kulturmiljö



Figur 24. Kv Bågen söder om planområdet.

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra särskilt värdefulla byggnader. Det i söder angränsande kv. Bågen anges i byggnadsordningen för Teg som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Kvarteret uppfördes under 1990-talet men anknyter till 1950-talet i färgsättning och utformning. Kvarteret har anpassats till läget vid E4:an, placerat med distans till det intilliggande vägområdet.



Figur 25. Skogsmästaren 1 norr om planområdet.

Norr om planområdet finns ett kontorshus från 1960-talet med tegelfasad i fyra våningar på fastigheten Skogsmästaren 1, *Skogens hus*, som pekas ut som särskilt värdefullt enstaka hus i byggnadsordningen. Kontorsflygeln i två våningar uppfördes vid senare tidpunkt.



Figur 26. Kv. Bryggaren nordväst om planområdet.

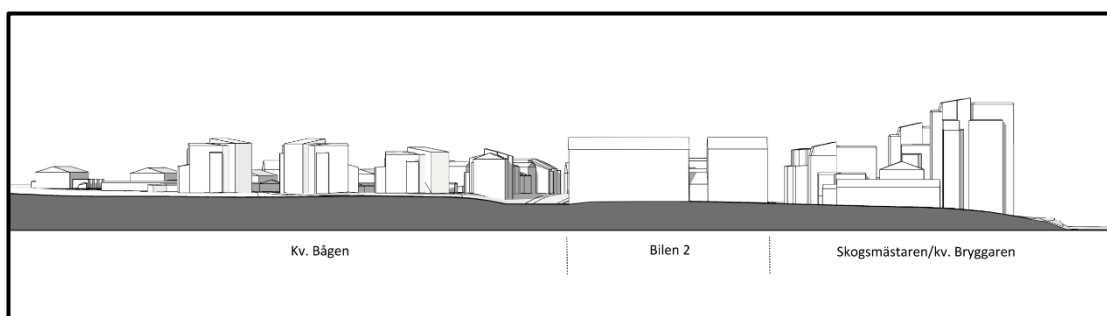
Nordväst om planområdet, mot älvs-kanten, finns den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön på kv. Bryggaren. Huskroppar i 6 – 12 våningar med putsfasad har uppförts på den gamla bryggeritomten. Skalan har brutits ned genom att bebyggelsen ges intrycket av att bestå av flera mindre, sammanfogade volymer. En kopia av det ursprungliga bryggeriet har uppförts och innehåller bostäder.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är lokaliserat inom ett omvandlingsområde. Hänsyn behöver därför tas både till befintlig omgivande bebyggelse samt den framtida förväntade utvecklingen i området. Bebyggelsen som kantar Tegsesplanaden är till sin struktur, placering och utformning anpassad efter läget vid en större trafikled. När vägen omvandlas till esplanad behöver tillkommande bebyggelse anpassas till dess framtida karaktär.

För att anpassas till Tegsesplanadens framtida omvandling medger planen att bebyggelsen placeras närmare gatan än vad som är fallet i intilliggande kvarter. I ett längre tidsperspektiv bedöms det som sannolikt att även fastigheterna söder och norr om planområdet kan komma att kompletteras med bebyggelse närmare esplanaden.

Planens höjdsättning medger bebyggelse i 5-6 våningar mot gata för att den nya bebyggelsen ska inordna sig i sin omgivning och bidra till en mer sammanhållen stadsbild i området.



Figur 27. Sektion av planområdet mot Tegsesplanaden med intilliggande kvarter. Bilden visar endast ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas.

I övrigt lämnar planen stor frihet till att låta den tillkommande bebyggelsen bidra med ett eget arkitektoniskt uttryck som speglar sin tid, likt de värdefulla bebyggelsemiljöerna den omges av.

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.

Social miljö

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Förändringar och konsekvenser

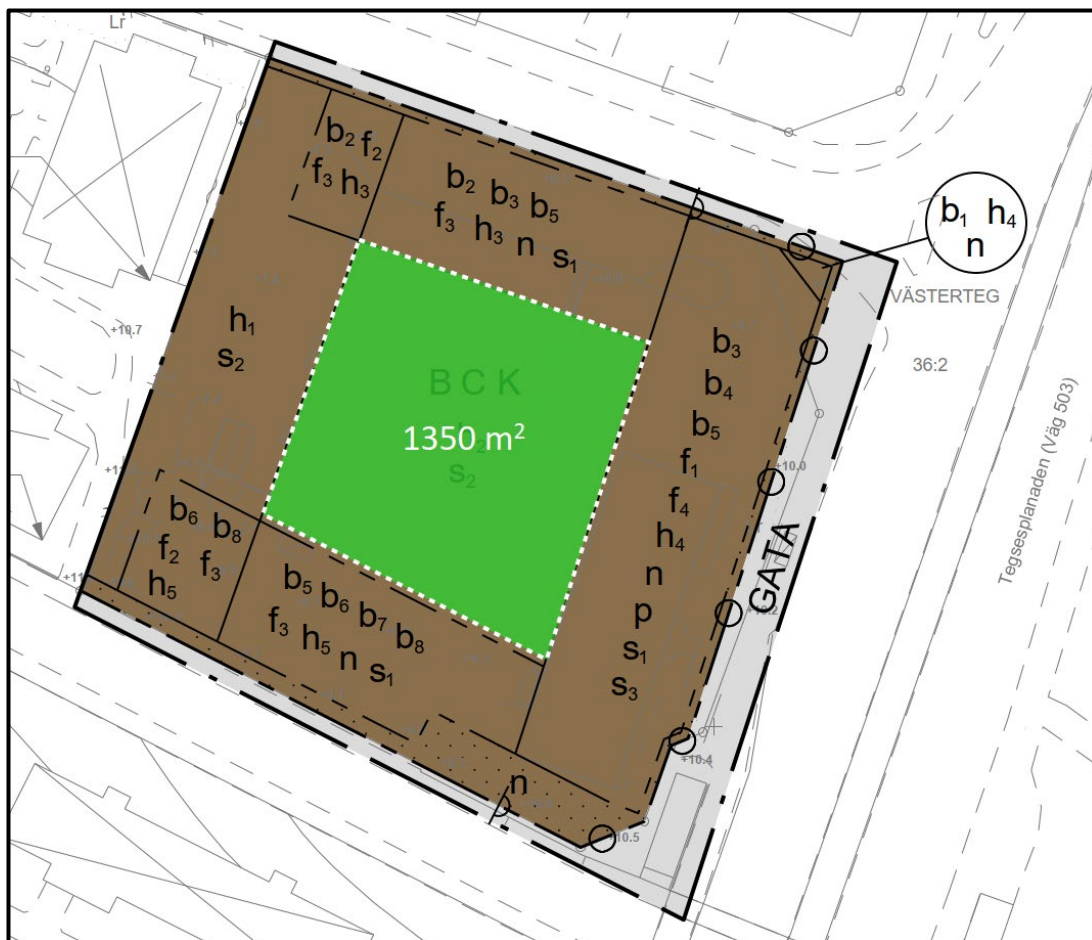
Om bostäder tillförs planområdet behövs en friyta, vilken bör placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen. För att friytan ska fylla sitt syfte som väl nyttjad rekreativ miljö för de boende behöver den vara lätt att nå från bostaden. Direkt entré till friytan bör därför finnas från varje trapphus innehållande bostäder.

Friytan kan exempelvis placeras på taket av bottenvåningen på befintlig verksamhetsbyggnad på gården. Bjälklaget som bär friytan ska klara tyngden av

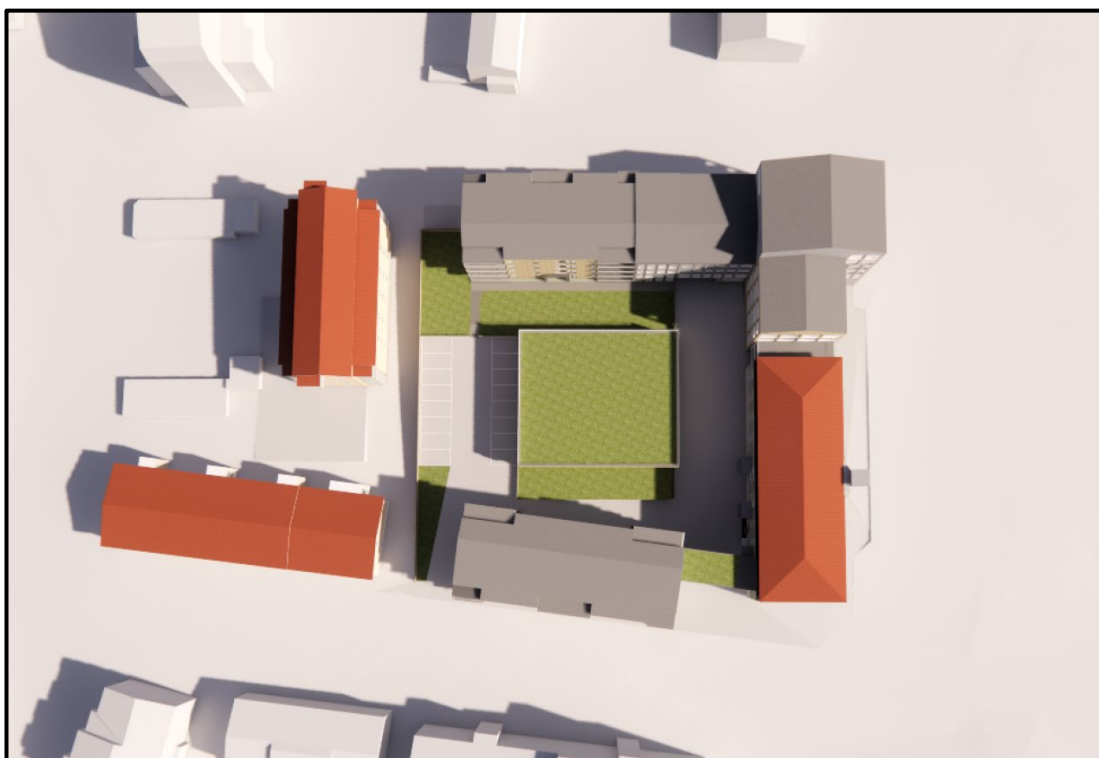
planteringar, växtlighet och andra konstruktioner vilket innebär att befintliga takkonstruktioner kan behöva förstärkas.

Största bruttoarea för bostäder inom planområdet är 8100 m². Friytans area inom planområdet ska motsvara minst 1/6 av bostädernas BTA. En maximal exploatering med bostäder kräver minst 1350 m² friyta, se figur 28 nedan. Friytans storlek kan göras proportionellt mindre vid en mindre mängd tillförda bostäder. Källare, garage och inglasade balkonger bidrar inte till ett större antal boende på fastigheten och är därför inte beräkningsgrundande för friytans area. Friytans exakta storlek och placering avgörs i bygglovsskedet. Figur 29 visar ett exempel på hur friytan kan utformas och placeras.

Planen möjliggör en sammanhängande gård, skyddad från buller och avgaser, med möjlighet att utforma gemensamma mötesplatser för avkoppling och aktivitet. Rumslighet kan vid behov ordnas genom växtbeklädda spaljéer, pergolas och liknande. För att möjliggöra buskar och träd som skapar rumslighet och ger möjlighet att följa årstidernas växlingar behöver hela eller delar av friytan vara planteringsbar. Växtbäddar med tillräckligt jorddjup för avsedd växtlighet placeras på bjälklaget. Takkonstruktionen behöver dimensioneras för att tåla den extra belastning som jorddjup, växtlighet, bevattning och nederbörd innebär och förses med isolering, tätskikt och dränering.



Figur 28. Friytans minsta storlek och exempel på placering vid en maximalt nyttjad byggrätt med bostäder.



Figur 29. Exempel på placering av friyta.

Service

Närheten till service från planområdet är mycket god. Avstånd i meter till viktiga målpunkter:

- Rådhusorget, ca 700 meter
- Tegs centrum (Tegsberg), ca 150 meter
- Livsmedelsbutik, ca 200 meter
- Kollektivtrafik tätort, ca 250 meter
- Kollektivtrafik länstrafik, i anslutning till planområdet
- Förskolan Målaren, ca 300 meter
- Böleängsskolan och Östtegsskolan F-6, ca 1,3 km
- Tegs centralskola 7-9, ca 450 m

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför ett ökat underlag för service i området och medger att ytterligare centrumverksamhet och service kan tillskapas.

Ljuförhållanden

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

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Ljuförhållandena inom planområdet bedöms i nuläget vara goda. Påverkan i form av skuggning mot intilliggande fastigheter är i nuläget mycket begränsad.

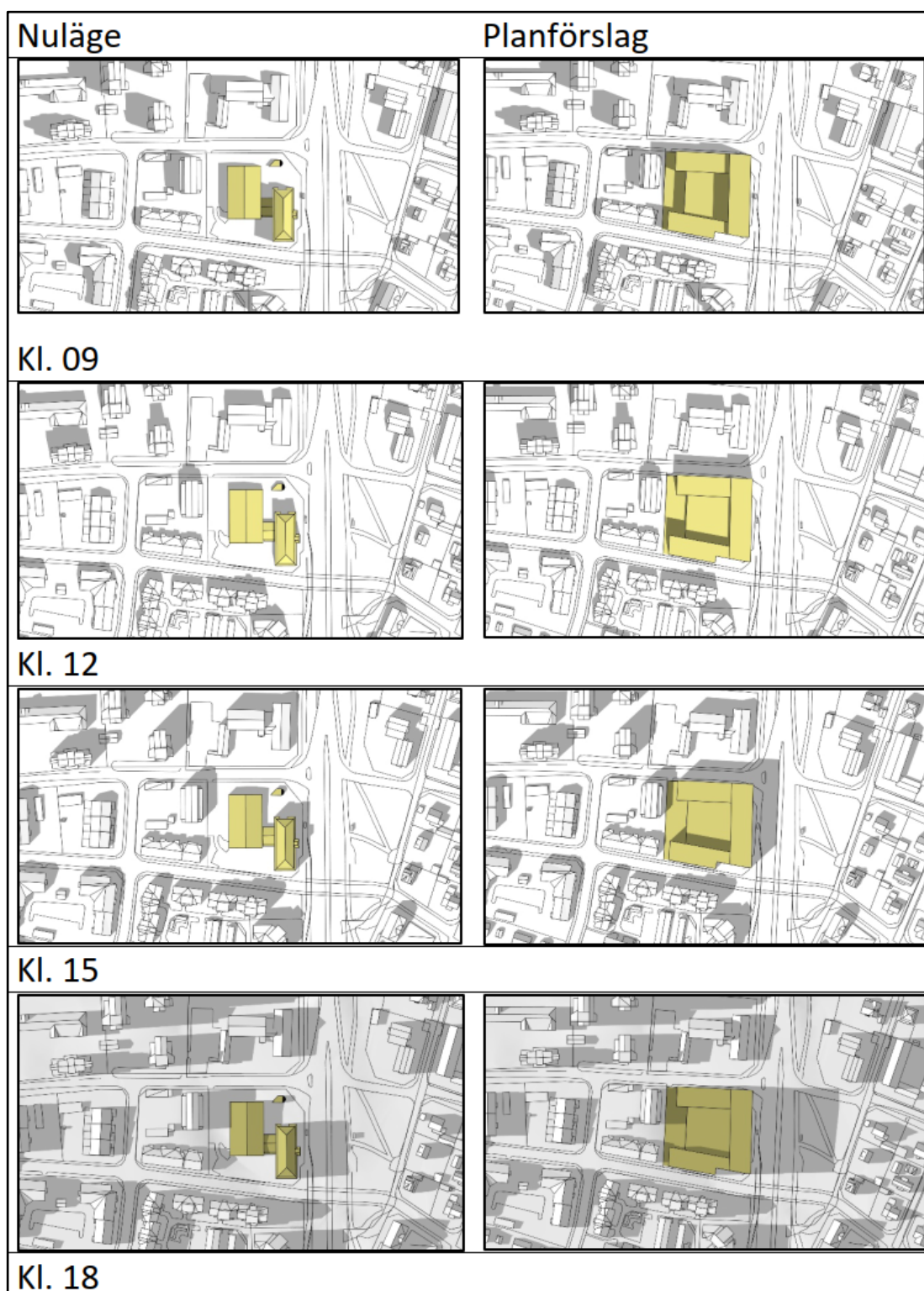
Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie har genomförts i programmet Sketchup 2024 som utgår ifrån en digital modell av planområdet med omgivning. Den digitala modellen över området har levererats från Lantmäteri och baseras på inmätt LAS-data av befintlig markyta och bebyggelse. Vid behov har bebyggelsen anpassats för att bättre stämma överens med verkliga förhållanden.

Planförslaget har i studien modellerats enligt den maximala exploatering som planen medger. Skuggning redovisas under datum och klockslag som bedöms ge en representativ bild av platsens ljuförhållanden. Den digitala modellen har geolokaliserats till den specifika platsen för att ge en modellerad solinstrålningsvinkel som överensstämmer med verkligheten utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid.



Figur 30. Skuggstudie vårdagjämning 20:e mars



Figur 31. Skuggstudie sommarsolstånd 21:a juni



Figur 32. Skuggstudie höstdagjämning 22:a september

Skuggpåverkan kommer att ske mot bostadshus på grannfastigheten i väst under förmiddag på vår- och höstdagjämning. Den tillkommande bebyggelsen kommer även att skugga delar av kontorsbebyggelsen på fastigheten Skogsmästaren 1, framför allt på eftermiddagen. På den fastigheten finns inga bostäder.

För att minska påverkan på ljusinsläpp mot flerbostadshuset på grannfastigheten i väst har den högre byggrätten mot Skeppargatan flyttats 4 meter österut jämfört med samrådsförslaget. Detta innebär att byggnaden som närmast kan placeras 12 meter från fasad på det befintliga bostadshuset i väst. Planförslagets påverkan gentemot omgivningen bedöms vara godtagbar och inom ramen för vad som kan förväntas vid förtätning i centralt läge i en växande tätort.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer för bostäder och verksamheter 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 m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

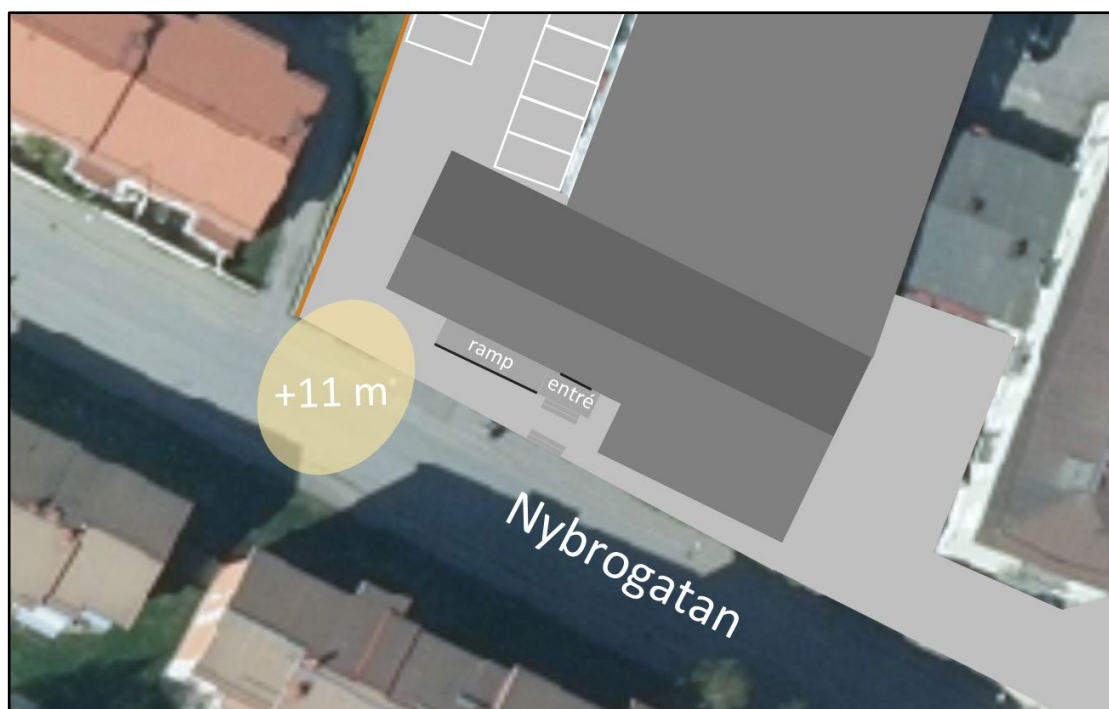
Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse som utformats för att ge förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum. När fler bostäder och verksamheter tillförs platsen ökar flödet av människor och upplevelsen av trygghet. Byggrätter placerade mot gata innebär att bostäder och verksamheter kommer att ha uppsyn över gatan vilket förstärker trygghetskänslan för förbipasserande. Planbestämmelser säkerställer att företeelser i den fysiska miljön som kan upplevas som otrygga, så som parkeringsgarage i bottenplan och markparkeringar placerade mot gatan, inte medges.

För vidare diskussion och bestämmelser som syftar till att skapa ett tryggare gaturum, se avsnittet om *Stadsbild*.

Möjlighet finns att anlägga parkeringar för rörelsehindrade med god tillgänglighet till entréer. Parkeringar för rörelsehindrade kan placeras på mark eller i parkeringsanläggning med entré till bostäder och verksamheter.

Nybrogatan ligger idag lägre än kvartersmarken längs större delen av fastighetsgränsen mot syd i och med att gatan går ner i en viadukt under Tegsesplanaden. Det är i framtiden möjligt, så som beskrivs i avsnittet *Stadsbild*, att viadukten fylls igen och att Nybrogatan höjs till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Bestämmelserna [b₄] och [b₅] reglerar att entréer för bostäder och verksamheter ska finnas mot Nybrogatan. Bestämmelse [b₆] reglerar att entréer inte får finnas på en höjdnivå under 11 meter över angivet nollplan för att bebyggelsen ska utformas på ett sätt som inte förhindrar en eventuell framtida höjning av Nybrogatan och kvartersmarken. Detta innebär att det antagligen, beroende på var entrén eller entréerna placeras, kommer att vara en viss höjdskillnad mellan gatan och entrén oavsett om gatan höjs upp eller ligger kvar som idag. Denna höjdskillnad behöver tas upp inom kvartersmarken. Ramper för rörelsehindrade får inte ha en lutning på över 1:12, ska vara av en viss bredd, förses med vilplan vid en viss längd

och kommer således att ta upp en del utrymme. Egenskapsområdena mot Nybrogatan är väl tilltagna med ett djup på nästan 16 meter. Planen reglerar inte att bebyggelsen mot Nybrogatan måste placeras med fasad inom ett visst avstånd från gatan. Det innebär att det finns goda möjligheter att ta upp höjdskillnader genom att till exempel placera entréer och bebyggelse indraget från gatan med utrymme för ramp. För personer med nedsatt rörelseförmåga boende vid Nybrogatan kommer fastigheten antagligen att behöva angöras från sydväst, där gata och kvartersmark ligger på samma nivå. Se figur 33 nedan för en principskiss över hur tillgängligheten kan lösas mot Nybrogatan. Exakta lösningar över hur tillgängligheten avses lösas redovisas i bygglovsskedet. För mer information om Nybrogatans eventuella framtida höjning, se avsnittet *Dagvatten*.



Figur 33. Exempel på hur tillgänglighet till entré mot Nybrogatan kan lösas. Gul markering visar område där kvartersmarken och Nybrogatan ligger på ungefär samma höjd vilket möjliggör tillgänglig anslutning till entré.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. En gång- och cykelväg löper längs den östra sidan av Tegsesplanaden och vidare på den norra sidan av Skeppargatan. Nybrogatan, som går i viadukt under Tegsesplanaden, är en viktig och välanvänd passage för fotgängare och cyklister som vill korsa Tegsesplanaden. Samtliga vägar kring fastigheten Bilen 2 är försedda med trottoar för gående.



Figur 34. Gång- och cykelvägar i planområdets närhet markerade i grönt.

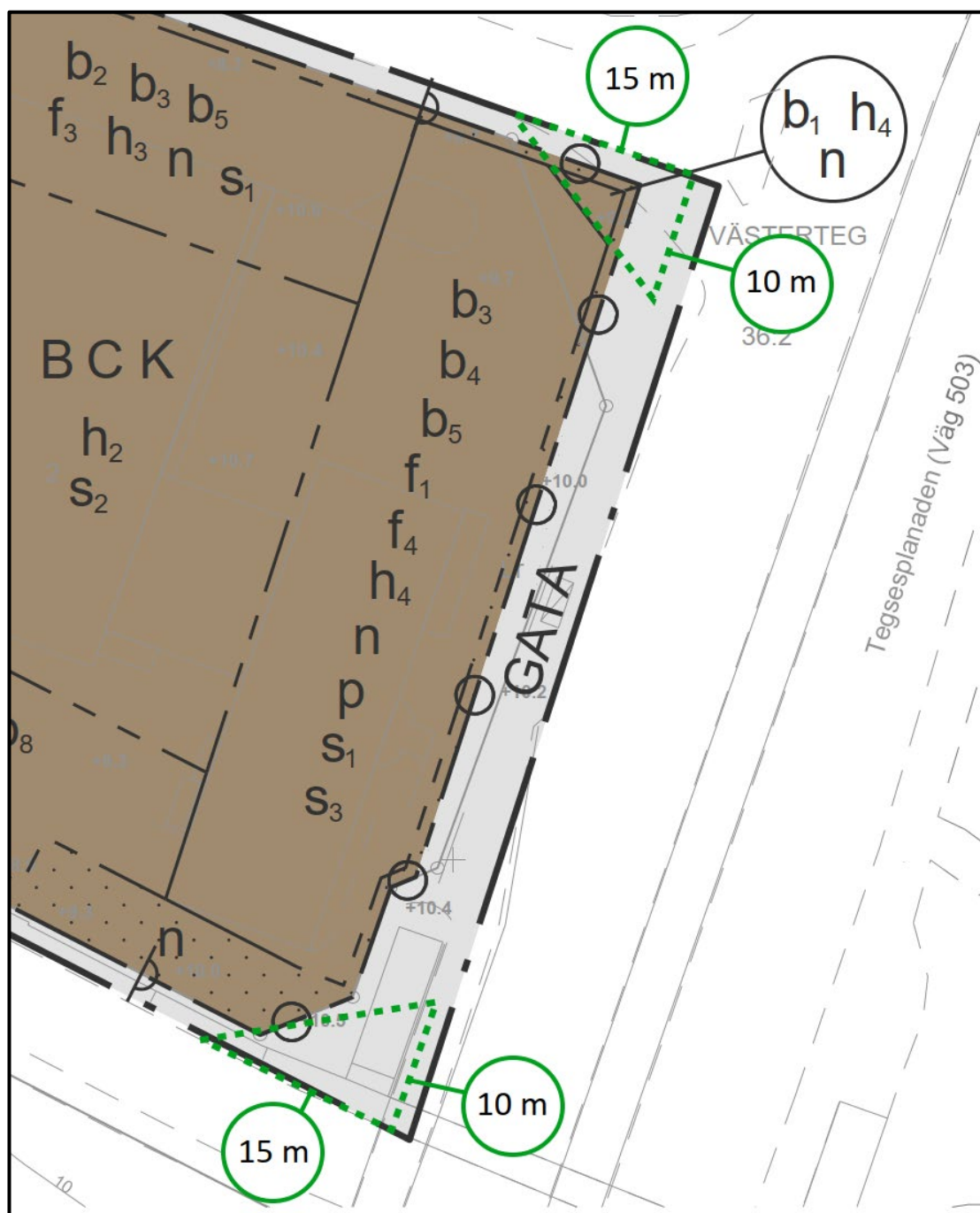
Förändringar och konsekvenser

Av trafiksäkerhetsskäl behövs tillräcklig sikt i korsningen Tegsesplanaden/Skeppargatan och i korsningen Tegsesplanaden/Nybrogatan, om det blir aktuellt att höja Nybrogatan till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Planen säkerställer sikttrianglar i kvartershörnen Tegsesplanaden/Skeppargatan och Tegsesplanaden/Nybrogatan med 15 meters sida mot trottoarkant på Skeppargatan/Nybrogatan och 10 meters sida mot framtida cykelväg på Tegsesplanaden. Utgångspunkten har varit att gångväg på Tegsesplanaden kommer att placeras närmast fastighetsgränsen till Bilen 2 och att kanten på cykelvägen placeras 3 meter öster om fastighetsgränsen. Om sektionen på Tegsesplanaden utformas med en gemensam gång- och cykelyta närmast fastighetsgräns finns risk för att sikttriangeln blir underdimensionerad. Cykelvägen i hörnet Skeppargatan/Tegsesplanaden samt korsningsradier och refuger kommer att behöva byggas om när mark övergår från allmän plats till kvartersmark.

Sikttriangeln syftar i första hand att säkerställa god sikt mellan bil- och cykeltrafikanter då prioriterat cykelstråk planeras att anläggas längs Tegsesplanaden. Se figur 35 nedan för förtydligande.

[b₁] Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark säkerställer sikttriangel i korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden. Stödpelaren får inte vara dimensionerad och utformad på ett sätt som påtagligt försämrar sikten för trafikanterna.

Sikttriangel mot Nybrogatan säkerställs som allmän plats **GATA** i enlighet med gällande detaljplan.



Figur 35. Sikttrianglar mot Tegsesplanaden markerade med grön streckad linje.

Fordonstrafik

Planområdet angränsar till Skeppargatan i norr, Tegsesplanaden i öster och Nybrogatan i söder. Samtliga vägar har trottoar mot fastigheten Bilen 2. I nuläget sker infart till fastigheten Bilen 2 i huvudsak från Tegsesplanaden via Skeppargatan samt från Nybrogatan. Nybrogatan leds i en planskild tunnel under väg Tegsesplanaden.



Figur 36. Gatunät för fordonstrafik i planområdet närhet.

Tegsesplanaden är en kraftigt trafikerad väg med en hastighetsgräns på 60 km/tim förbi planområdet. Skeppargatan och Nybrogatan är lågtrafikerade kommunala gator med hastighetsgräns på 30 km/tim.

Väghållaransvaret för Tegsesplanaden övergick den 1:a september 2025 från Trafikverket till Umeå kommun. Tegsesplanaden ska omvandlas till en stadsgata, vilket beskrivs närmare i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* (se vidare information i avsnittet *Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg*).

En målsättning i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* är att minska barriärer och frigöra mark för annan markanvändning. Detta kan åstadkommas genom att ersätta planskilda korsningar av korsningar i plan. Detta innebär att viadukten där Nybrogatan leds under väg 503 i framtiden kan komma att fyllas igen och ersättas av en korsning. Se avsnitt *Dagvatten, Geoteknik och Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet* för vidare beskrivning av hur hänsyn tas till detta i planen.

Förändringar och konsekvenser

Infart till fastigheten Bilen 2 medges ej från Tegsesplanaden eller i direkt närhet till korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden och korsningen Nybrogatan/Tegsesplanaden, vilket regleras med *utfartsförbud*.

I korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden behövs fri sikt för bil- och cykeltrafikanter vilket säkerställs med **[b₁]** *Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark* och sikttriangel mot Nybrogatan säkerställs med **[prickad mark]** *Marken får inte förses med byggnad*. Se vidare information i avsnitt *Gång- och cykeltrafik*.

Gränsen mellan allmän plats och kvartermark (Tegsesplanaden/fastigheten Bilen 2) ändras i planförslaget jämfört med gällande plan. Den nya gränsen dras för att skapa samstämmighet med fastighetsgränserna norr och söder om fastigheten Bilen 2 och för att säkerställa att ett utrymme om 38 meters bredd som kan inrymma Tegsesplanaden i sin framtida utformning finns öster om planområdet. Avgränsningen anpassas i planområdets sydöstra del efter den trappa som leder från Tegsesplanaden ned till Nybrogatan. Trappa, räcken och stödmur mot Nybrogatan inryms inom allmän plats.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. I anslutning till planområdet, vid Tegsesplanaden, finns busshållplats som trafikeras av stom- och matarlinje för Länstrafiken. Cirka 270 meter från planområdet finns busshållplats för stomlinje för lokaltrafiken.

Förändringar och konsekvenser

Tillskapande av bostäder och verksamheter i planområdet innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Den busshållplats som finns utanför planområdet planeras att flyttas till Tegn centrum på sikt.

Parkering, varumottagning och angöring

I stort sett alla obebyggda ytor inom fastigheten Bilen 2 är idag hårdgjorda och avsedda för markparkering. Angöring till parkeringar sker från Nybrogatan eller Skeppargatan.

Varumottagning till verksamheter sker från angränsande parkeringsytor.

Förändringar och konsekvenser

Bilparkering

Planens intention är att byggnader och mark mot allmän plats i huvudsak inte ska användas till parkering. Detta säkerställs med bestämmelserna **[n]**, *Markparkering*

medges endast för rörelsehindrade, samt [s₁], Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil.

Parkering planeras att i huvudsak lokaliseras till en samlad anläggning i två plan i fastighetens västra del. Infart till parkeringsanläggningen avses att ske från lokalgatorna, där fastighetens topografiska förutsättningar möjliggör infart till övre parkeringsdäck från Nybrogatan och undre parkeringsdäck från Skeppargatan.

Nedgrävd parkering medges inom hela fastigheten med reservation för [b₃] *Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1 m över gata* som gäller inom alla egenskapsområden som vetter mot omgivande gator, förutom längst i väst där parkeringsanläggningen avses att placeras. Bestämmelsen syftar till att undvika parkeringsgarage i bottenplan mot gata som medför slutna fasader och ett otryggt gaturum, se vidare under avsnittet *Stadsbild*. Om hela planens byggrätt nyttjas är det antagligen nödvändigt att även förlägga parkeringar i nedgrävt garage. Ett nedgrävt garage placeras lämpligtvis i fastighetens södra del, mot Nybrogatan, och kopplas ihop med den planerade parkeringsanläggningen i väst.

Markparkering medges i kvarterets centrala delar och kan exempelvis nyttjas till besöksparkering för verksamheter. Markparkering medges även i det mindre område i sydost som påverkas av stödmurskonstruktionen mot Nybrogatan. Med anledning av stödmuren medges inte byggnad under mark i det aktuella området och därmed heller inte nedgrävd parkering, för mer information se avsnittet om *Geoteknik*.

Sammantaget bedöms det inom fastigheten finnas tillräckligt utrymme att inrymma parkeringsbehovet för en fullt utnyttjad byggrätt. Umeå kommuns parkeringsnorm reviderades 2024-05-22 med tillägg om mobilitetsåtgärder vilket innebär att fastighetsägare kan erhålla en reduktion om maximalt 40 % av parkeringstalet om de genomför mobilitetsåtgärder. Hur parkeringsbehovet avses lösas prövas i bygglovsskedet.



Figur 37. Förtydligande av hur bilparkering regleras i detaljplanen.

Cykelparkering

Cykelparkering medges inom hela planområdet. För att inrymma alla cykelparkeringar kan en del av dem behöva placeras inomhus i anslutning till entréer, i källare med god tillgänglighet eller i parkeringsanläggningen på gården. Tillgängligt utrymme för cykelparkering utomhus bör finnas i anslutning till entréer för att undvika att cyklar ställs på gatumarken. Utformning och placering av cykelparkeringar avgörs i bygglovsskedet.

Varumottagning

Fastighetsägaren har möjlighet att placera och utforma bebyggelsen på ett sätt som är anpassat till fastighetens funktionalitet så länge varumottagning inte sker från eller påverkar allmän plats. Varumottagning ska ske från ytor inom fastigheten, ej från gata.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

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

Luftföroreningar

Luftintag för bostäder mot Tegsesplanaden bör placeras på tak eller mot gård för att undvika hälsovådliga föroreningar inomhusluften, om inte annan teknisk lösning finns för att säkerställa tillräckligt ren inomhusluft.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns vid östra fastighetsgränsen av Bilen 2, mot Tegsesplanaden. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten. Plats för uppställning av räddningsfordon finns på kringliggande gator.

Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

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

Buller

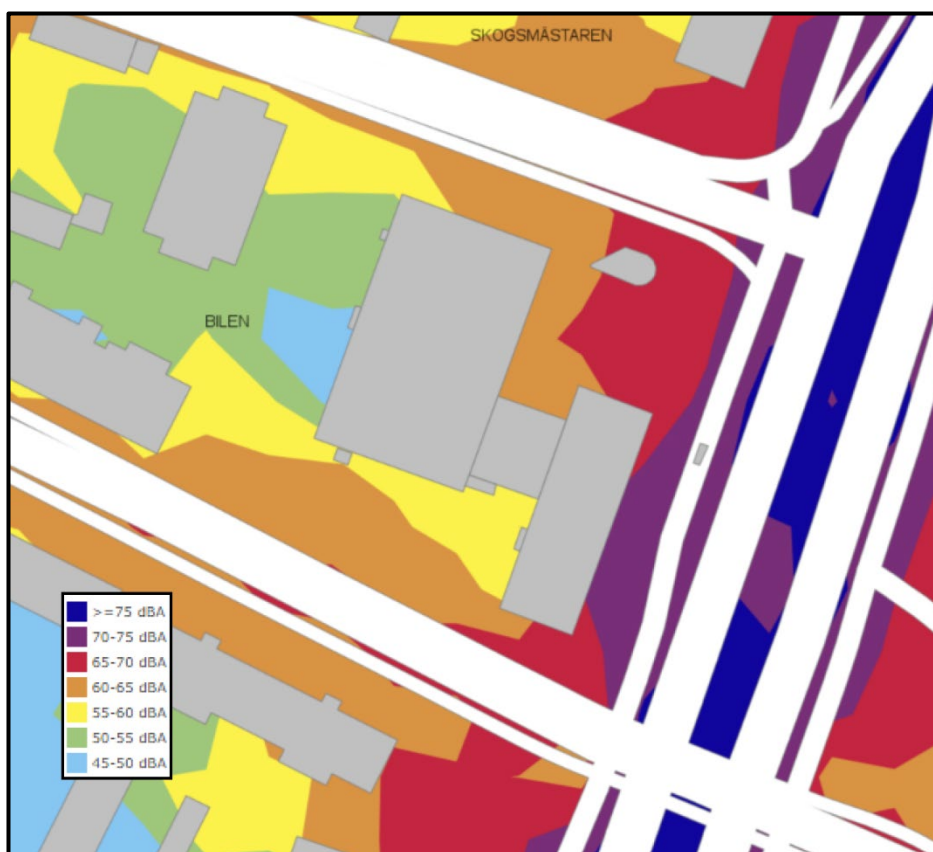
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Tabell 3. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

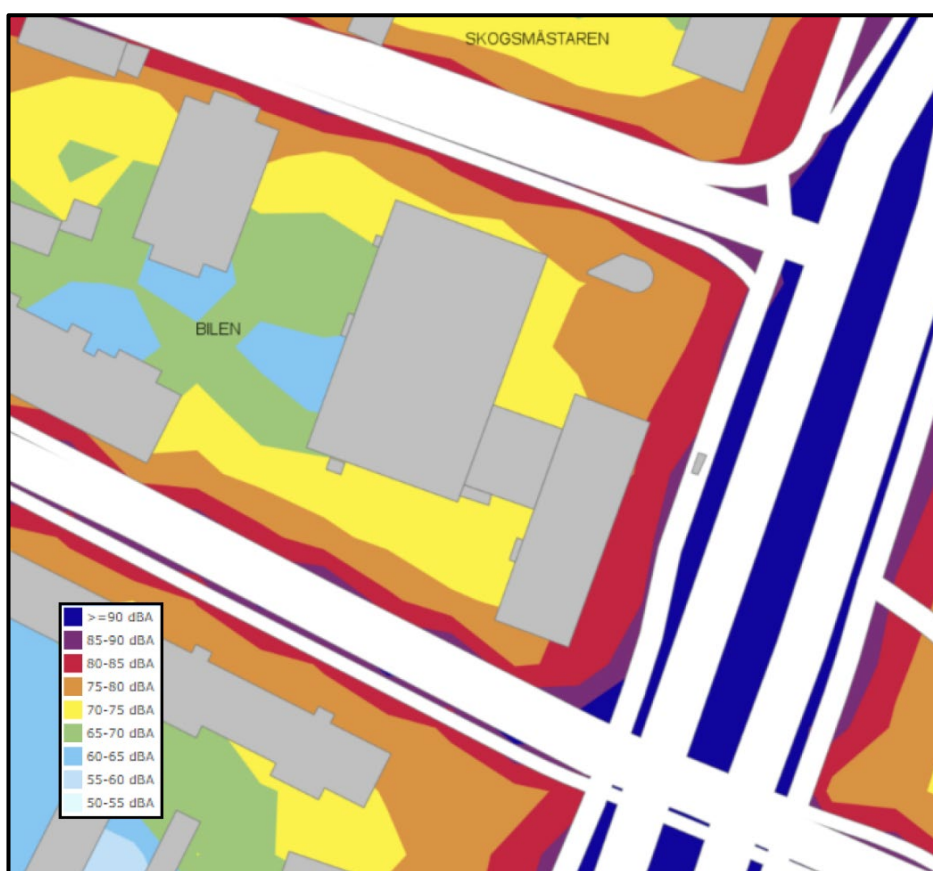
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Planområdet utsätts i nuläget för höga trafikbullernivåer från Tegsesplanaden. Kommunens bullerkartering beräknar ekvivalenta ljudnivåer på ca 70 – 50 dBA, med de högsta ljudnivåerna närmast Tegsesplanaden. Maximala ljudnivåer beräknas i nuläget uppgå till mellan 85 – 55 dBA.



Figur 38. Ekvivalent ljudnivå 2022 enligt Umeå kommuns bullerkartering. Källa: Umeå kommun



Figur 39. Maximal ljudnivå 2022 enligt Umeå kommuns bullerkartering. Källa: Umeå kommun

Förändringar och konsekvenser

En trafikbullerutredning för detaljplanen har genomförts (ÅF, 2022). I bullerutredningar redovisas vanligtvis de högsta ljudnivåerna för ett framtida prognosår, i och med att trafikflöden tenderar att öka med tiden. Situationen inom planområdet med omgivning är en annan i och med färdigställandet av ringleden runt Umeå och Tegsesplanadens planerade ombyggnation till stadsgata. Gatusektionen kommer att ges en annan utformning som minskar bilarnas framkomlighet och hastighetsgränsen ska sänkas. Se vidare information under avsnittet *Fordonstrafik*.

Efter kommunens övertagande planeras ett flertal åtgärder som kommer att påverka bullersituationen vid vägen. Hastighetsgränsen planeras att sänkas till 40 km/tim och att trafik med 15 meter eller längre fordon eller fordonståg förbjuds över Tegsbron.

Det bedöms därför som rimligt att ett worst case-scenario för bullerberäkningen av ett fullt utbyggt planområde baseras på ett scenario inom relativ närtid: Tegsesplanaden behåller sin nuvarande sektion, trafiksiffrorna baseras på nuläget förutom den tunga trafik som planeras att ledas bort och hastighetsgränsen sätts till 40 km/tim.

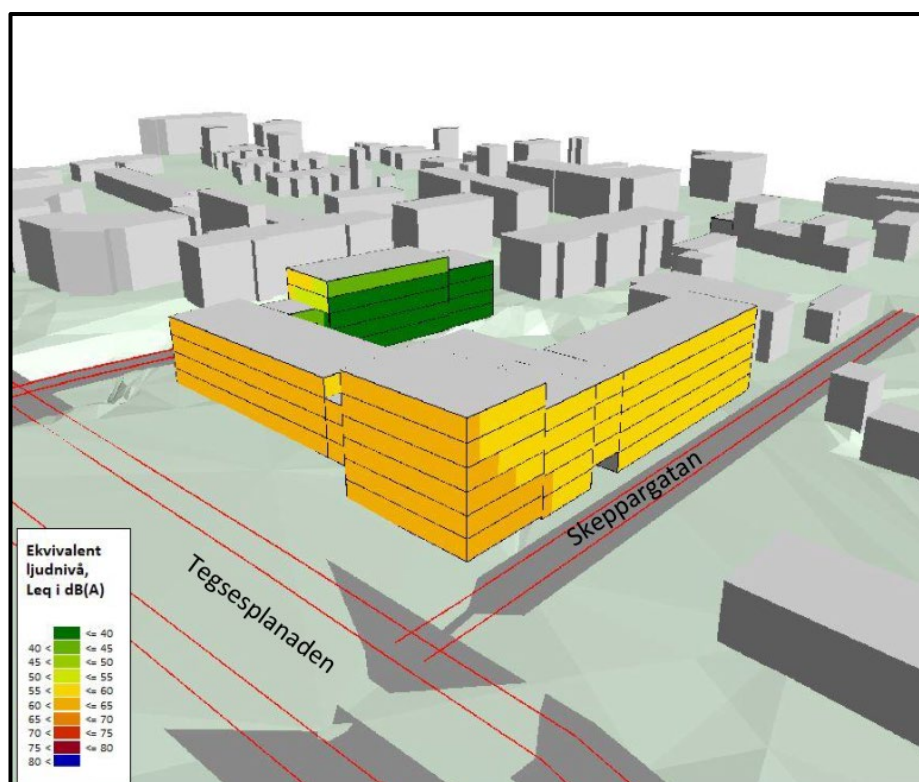
Sannolikt kommer trafikflödena på Tegsesplanaden att minska till lägre nivåer i framtiden. Aktuella trafikmätningar påvisar flöden om ca 85 – 90 % av de trafikflöden från 2019 som bullerberäkningen baseras på. Denna minskning har skett innan Västra länken färdigställts och Tegsesplanaden omvandlats till stadsgata. En framtida ökning av trafikflödena till nivåer över en årsdygnsmedeltrafik på 20900 fordon bedöms som mycket osannolik.

Bullerutredningen redovisar ljudnivåer mellan 60 – 65 dBA vid fasad på bebyggelse mot Tegsesplanaden i planförslaget. Ljudnivåer vid fasader inom egenskapsområden som vetter mot Skeppargatan och Nybrogatan beräknas underskrida 60 dBA, se figur 42 och 43.

Bulleranpassade bostäder i egenskapsområdet mot Tegsesplanaden säkerställs med bestämmelse [s4] *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.*

Bestämmelsen kopplar kraven på lägenhetsutformning till ljudnivå vid fasad för att undvika överreglering. Det är i nuläget oklart i vilken omfattning trafiken på Tegsesplanaden kan komma att minska när vägen byggs om till esplanad. Minskade trafikflöden, förändrad sektion, minskad hastighetsgräns och övergång till elektrifierade fordon kan ur ett längre framtidsperspektiv resultera i ljudnivåer som underskrider riktvärdet, varpå bulleranpassning av tillkommande bebyggelse inte längre är nödvändigt. En sådan situation behöver i så fall föregås av en kompletterande bullerutredning som visar bullersituationen vid tidpunkten för bygglov och data som styrker att den inte riskerar att förvärras i framtiden.

Bullerutredningen visar på goda möjligheter att placera en gemensam uteplats där riktvärden för trafikbuller vid uteplats innehålls.



Figur 40. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Tegsesplanaden och Skeppargatan i ett fullt utbyggt planförslag.



Figur 41. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot luddämpad sida.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar för spill-, dricks- och dagvatten finns i den omgivande gatumiljön.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenledning i Skeppargatan behöver flyttas för planens genomförande. VA-ledning mot Tegsesplanaden kan kopplas bort. Flytt och borttagande av bortkopplade ledningar bekostas av exploatören. Kostnaden för bortkoppling och ledningsflytt regleras i ett exploateringsavtal som ska vara undertecknat före detaljplanens antagande.

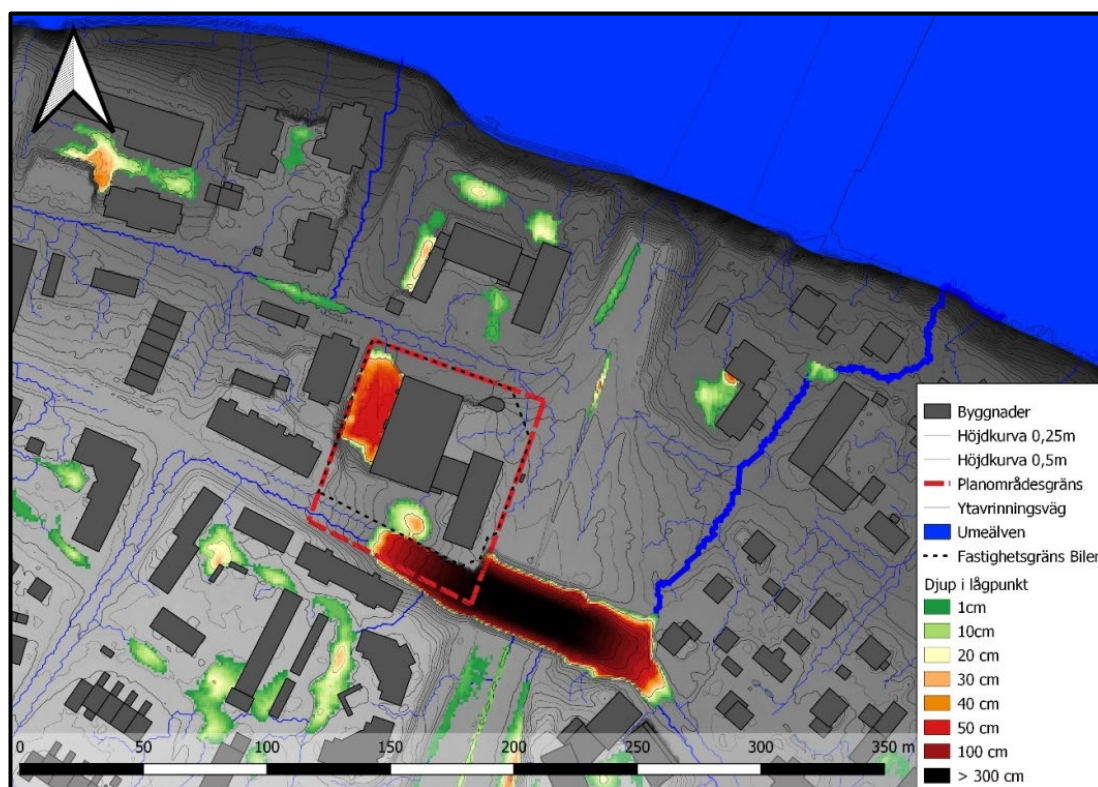
Tillkommande bostäder och verksamheter innebär en ökad vattenförbrukning samt ett ökat spillvattenflöde. Vakin anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Dagvatten

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

Planområdet omfattas i nuläget av tre avrinningsområden. Viadukten under Nybrogatan utgör en lågpunkt för ett större avrinningsområde och kan nyttjas som skyfallsmagasin med större vattendjup vid 100-årsregn. Vid stora skyfall sker avrinning från lågpunkten i den södra delen av fastigheten Bilen 2 till Nybrogatan och vidare till viadukten. Om det blir aktuellt att fylla igen viadukten och ersätta den med en planfri korsning, enligt intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden, behöver detta lösas på annat sätt.

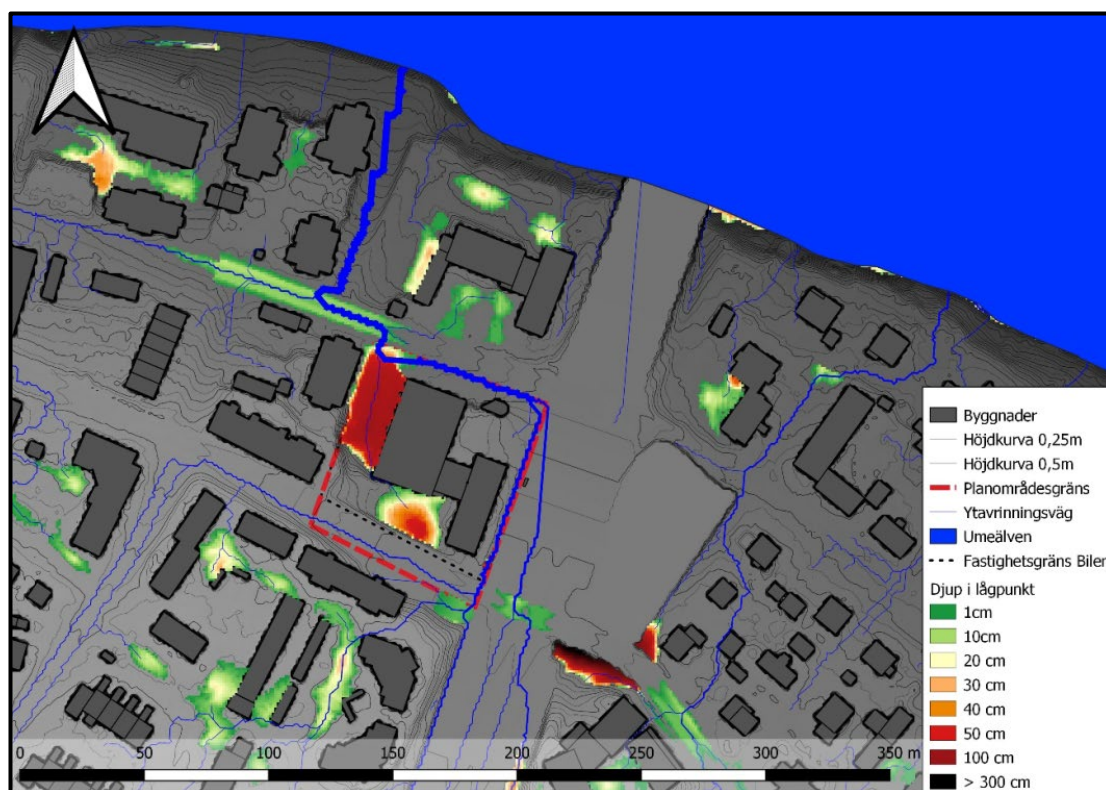
Genomförd höjdnutredning visar att det lokalt finns en lågpunkt i planområdets västra del där det kan uppstå vattendjup av 0,3 – 0,5 m vid ett hundraårsregn. Vid kraftiga regn riskerar dagvattennätet från parkeringsytan i väst att överbelastas så att lågpunkten översvämmas. Då denna parkeringsyta ligger i direkt anslutning till befintlig byggnad kommer vatten vid sådan händelse att stå mot fasaden.



Figur 42. Befintliga lågpunkter och avrinningsvägar inom planområdet.

Omvandlingen av Tegsesplanaden till stadsgata innebär en förändrad höjdsättning av anslutande vägar i området. Detta leder i sin tur till förändrade ytvrinningsvägar för dagvattnet. Nybrogatan kan, i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden, komma att höjas upp i framtiden för att möta Tegsesplanaden i en korsning i plan. Detta skulle i så fall innebära att viadukten under Tegsesplanaden försvinner.

En eventuell framtida höjning skulle innebära att Nybrogatan hamnar på en högre nivå än kvartersmarken inom den södra delen av fastigheten Bilen 2. Om gatan höjs men inte kvartersmarken kommer vatten som samlas i lågpunkten på den södra parkeringen inte att kunna rinna ut mot Nybrogatan vid skyfall. Vatten riskerar då att samlas i lågpunkten och stå mot fasad på kringliggande byggnader, se figur 43.



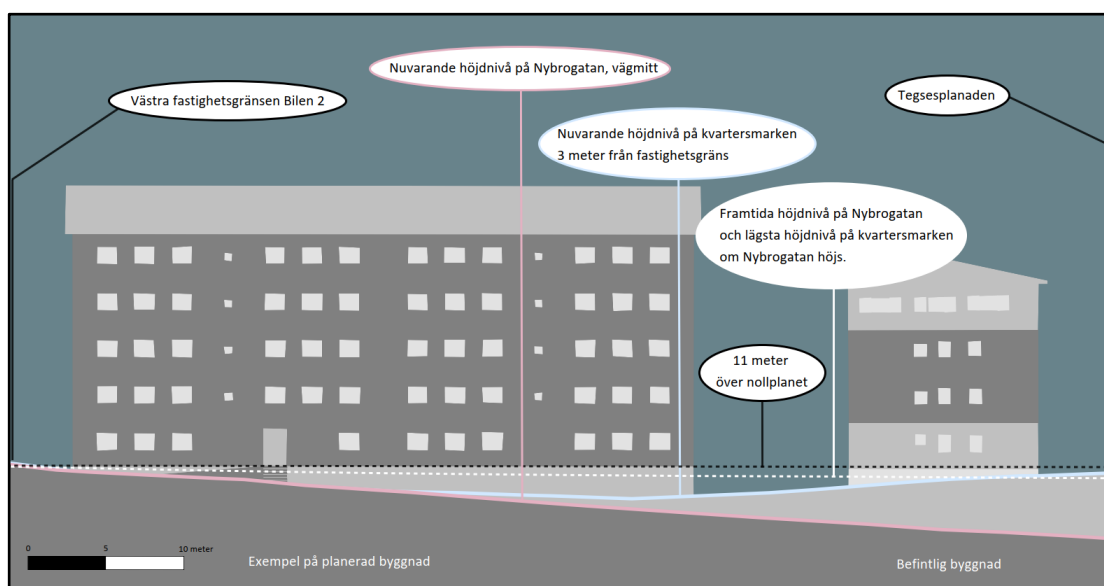
Figur 43. Lågpunkter och avrinningsvägar efter ny höjdsättning av Nybrogatan.

Förändringar och konsekvenser

För att undvika att byggnader skadas vid översvämning till följd av skyfall behöver dagvatten inom fastigheten Bilen 2 avledas mot omgivande gator och avrinningsstråk. Den västra lågpunkten kommer att försvinna om den bebyggs med en parkeringsanläggning.

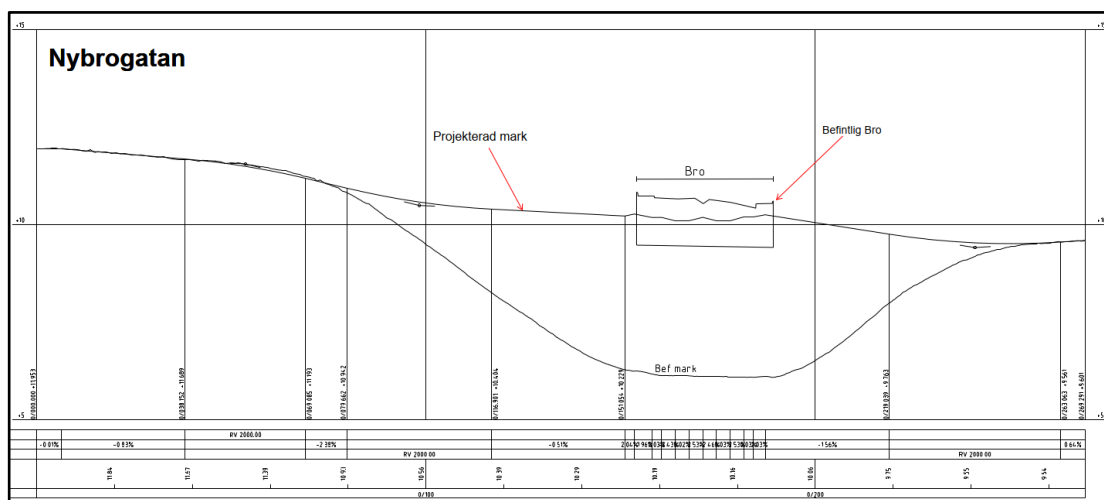
Om Nybrogatan höjs för att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning behöver kvartersmarken i den södra delen av fastigheten Bilen 2 fyllas upp så att den ligger högre än gatan så att dagvatten vid kraftiga skyfall avleds från kvartersmarken mot Nybrogatan och vidare till Tegsesplanaden. Detta görs på enklaste sätt genom att kvartersmarken mot Nybrogatan bebyggs i samband med att kommunen höjer Nybrogatan och ersätter viadukten med en planfri korsning. Byggnationen av den södra delen av fastigheten och höjningen av gatan kan då ske i samordning mellan kommunen och fastighetsägaren.

Planen medger även att kvartersmarken mot Nybrogatan bebyggs innan gatan har höjts, alternativt om gatan även i fortsättningen ligger kvar i sitt nuvarande läge. Bestämmelsen [b6] *Fasader får ej förses med fönster, entréer eller ventilation under en höjd om 11 meter över angivet nollplan* reglerar att byggnaderna mot Nybrogatan utformas på ett sätt som säkerställer att fasad belägen under 11 meter över angivet nollplan kan ligga under mark. Bestämmelsen möjliggör att gatan och kvartersmarken är möjliga att höja efter att bebyggelse uppförts. Se förtydligande illustration i figur 44 nedan.



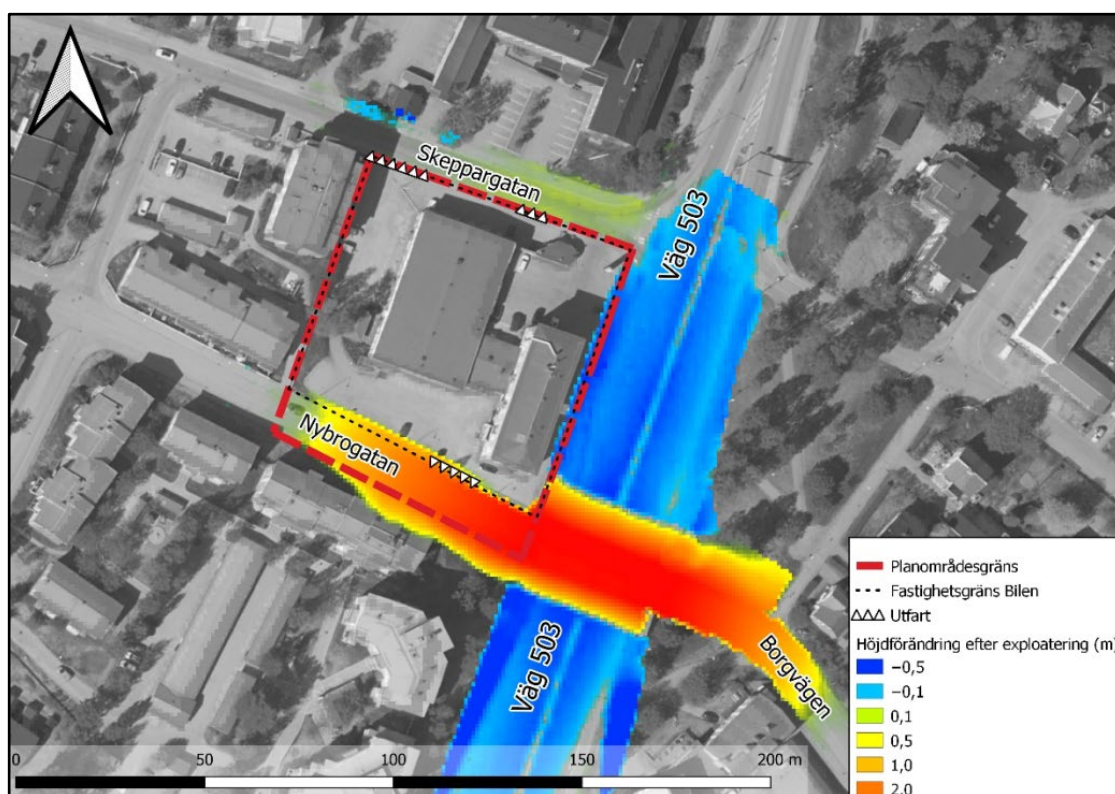
Figur 44. Sektion över nuvarande höjdförhållanden mot Nybrogatan, framtida höjdförhållanden om Nybrogatan höjs samt förtydligande av höjdnivån 11 meter över angivet nollplan. Observera att bilden är en principskiss som endast visar ett exempel på den nya bebyggelsen. Vy mot norr.

En förprojektering har utrett Nybrogatans höjdsättning vid en eventuell framtida höjning. Förprojekteringen visar att gatans framtida höjdsättning innebär en lutning från +11 meter vid den västra fastighetsgränsen på fastigheten Bilen 2 till cirka +10,2 meter vid den östra fastighetsgränsen mot Tegsesplanaden, se figur 45 nedan.



Figur 45. Befintlig och projekterad vägprofil för Nybrogatan. Observera att sektionens höjd- och längdskala inte är proportionerlig. Källa: Sigma, 2022

Vid den västra fastighetsgränsen av Bilen 2 kommer Nybrogatans höjdnivå inte att ändras jämfört med nuläget även om gatan höjs, se figur 46 nedan. Oavsett alternativ kommer Nybrogatans höjd söder om fastigheten Bilen 2 inte vid någon plats att överskrida höjdnivån 11 meter över nollplanet i och med att gatan behöver slutta nedåt mot Tegsesplanaden.



Figur 46. Förändring i vägnas höjder vid en framtida höjning av Nybrogatan till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Gul och röd markerar en höjning och blå markerar en sänkning. Källa: Sigma, 2022

I bygglovsskedet ska byggaktören redovisa en höjdsättning av mark och byggnader som skyddar byggnader inom och angränsande till planområdet från översvämningar. För att förebygga översvämning av garage och parkeringsanläggning behöver infarter höjdsättas så att dagvatten inte riskerar att orsaka översvämning.

Takvatten som avleds till utkastare som mynnar mot allmän plats kan orsaka problem med halka vid årstider när temperaturen pendlar kring nollstrecket. För att undvika halkproblematik ska stuprör leda rakt ner till dagvattennätet. **[prickmark]** Marken får inte bebyggas inom ett avstånd om 1 meter från kringliggande gator säkerställer att markisolering och tekniska installationer för dagvatten kan inrymmas inom kvartersmarken.

Snöhantering

Allmän plats vinterväghålls av kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom fastigheten Bilen 2.

Förändringar och konsekvenser

Snöhantering inom fastigheten Bilen 2 kommer även fortsättningsvis att ske i privat regi. Den kommunala snöhanteringen bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

El, fiber och tele

Nätstation finns i närområdet som möjliggör inkoppling av den nya bebyggelsen till elnätet. En större jordkabel finns inom fastigheten mot planområdets östra gräns.

Förändringar och konsekvenser

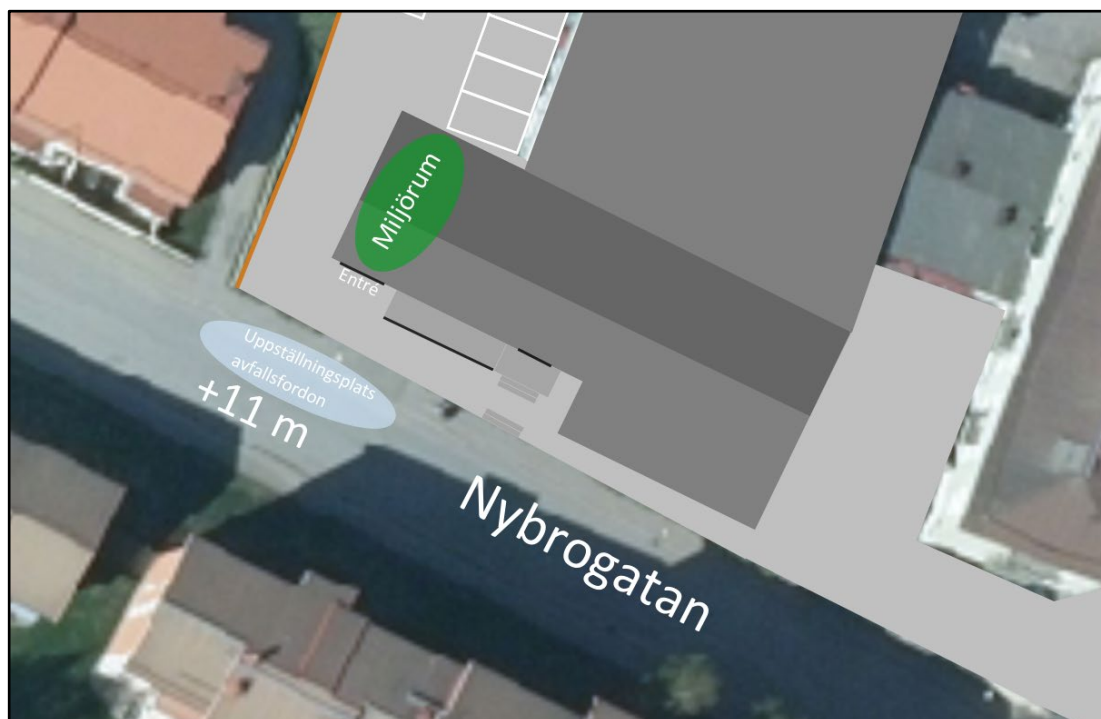
Servisledningar behöver flyttas vid byggnation och inkoppling av den nya bebyggelsen. Den större jordkabeln behöver flyttas till nytt läge utanför fastigheten Bilen 2. Ledningsflyttar som behövs för planens genomförande bekostas av exploatören.

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 verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Av utrymmesskäl är det möjligt att avfallshämtning kan behöva ske från Skeppargatan och Nybrogatan från miljörum i bottenvåning. Parkeringsficka för hämtningsfordon kommer inte att anläggas. Då Skeppargatan och Nybrogatan är lågt trafikerad lokalgator med hastighetsgräns 30 km/tim bedöms avfallsfordon kunna ställas vid väggkant utan att medföra risk ur trafik- och arbetsmiljösynpunkt. Av trafiksäkerhetsskäl ska miljörum placeras så att hämtningsfordon kan ställas upp med avstånd till Tegsesplanaden samt i anslutning till in- och utfarter till fastigheten för att säkerställa att avhämtningspersonalen kommer åt miljöutrymmet utifrån ett snöröjningsperspektiv. Mot Nybrogatan kommer avfallslösningen antagligen att behöva placeras i den västra delen av kvarteret där kvartersmarken ligger på samma höjd som Nybrogatan, cirka 11 meter över nollplanet. Se exempel på placering av miljörum mot Nybrogatan i figur 47 nedan. Utformningen av avfallsutrymmet ska följa gällande anvisningar. Den slutliga avfallslösningen redovisas i bygglovsskedet.



Figur 47. Exempel på placering av miljörum mot Nybrogatan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under det första halvåret 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen samt att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

Mark och exploatering, Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med sökanden. Exploateringsavtalet ska innehålla överenskommelser om fastighetsregleringar gällande kvartersmark inom planområdet och inlösen av allmän platsmark inom Bilen 2. Flytt av dagvattenledning inom kommunal mark samt bortkoppling av befintlig VA-ledning regleras i avtal mellan Vakin och exploatören. Cykelvägen i hörnet Skeppargatan/Tegsesplanaden samt korsningsradier och refuger kommer att behöva byggas om när mark övergår från allmän plats till kvartersmark. Exploateringsersättning för detta regleras i exploateringsavtalet.

I exploateringsavtalet hanteras även kostnader för utbyggnad av allmän platsmark som är till nytta för exploateringsområdet. Detaljplanen ligger inom området för stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* som behandlar hur Tegsesplanaden ska omvandlas till esplanad och hur anslutande lokalgator ska flyttas i höjdlid för att möta esplanaden i plan. Omvandlingen på Teg innebär betydande kommunala investeringar i områdets infrastruktur. Utbyggnaden av allmän plats ska utföras av kommunen.

För att omvandlingen ska vara möjlig krävs att de tillkommande exploateringarna som bedöms möjliga att genomföra till följd av områdets omvandling, samt de som bedöms ha stor nytta av att omvandlingen sker, ska vara med och medfinansiera investeringarna. Exploatören ska därför erlægga en exploateringsersättning till kommunen när detaljplanen för fastigheten Bilen 2 och del av fastigheten Västerteg 36:2 antas.

Exploateringsersättningen beräknas efter tillkommande byggrätt för bostäder respektive verksamhetsyta. I och med detta åtar sig kommunen att inom en viss tid utföra de investeringar som exploateringsersättningen ska bidra till. Om investeringarna inte genomförs inom den föreskrivna tiden kan kommunen bli tvungen att återbetala delar av exploateringsersättningen. Ersättning betalas inte till exploatören för mark som planläggs som allmän platsmark och övergår till kommunal ägo.

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

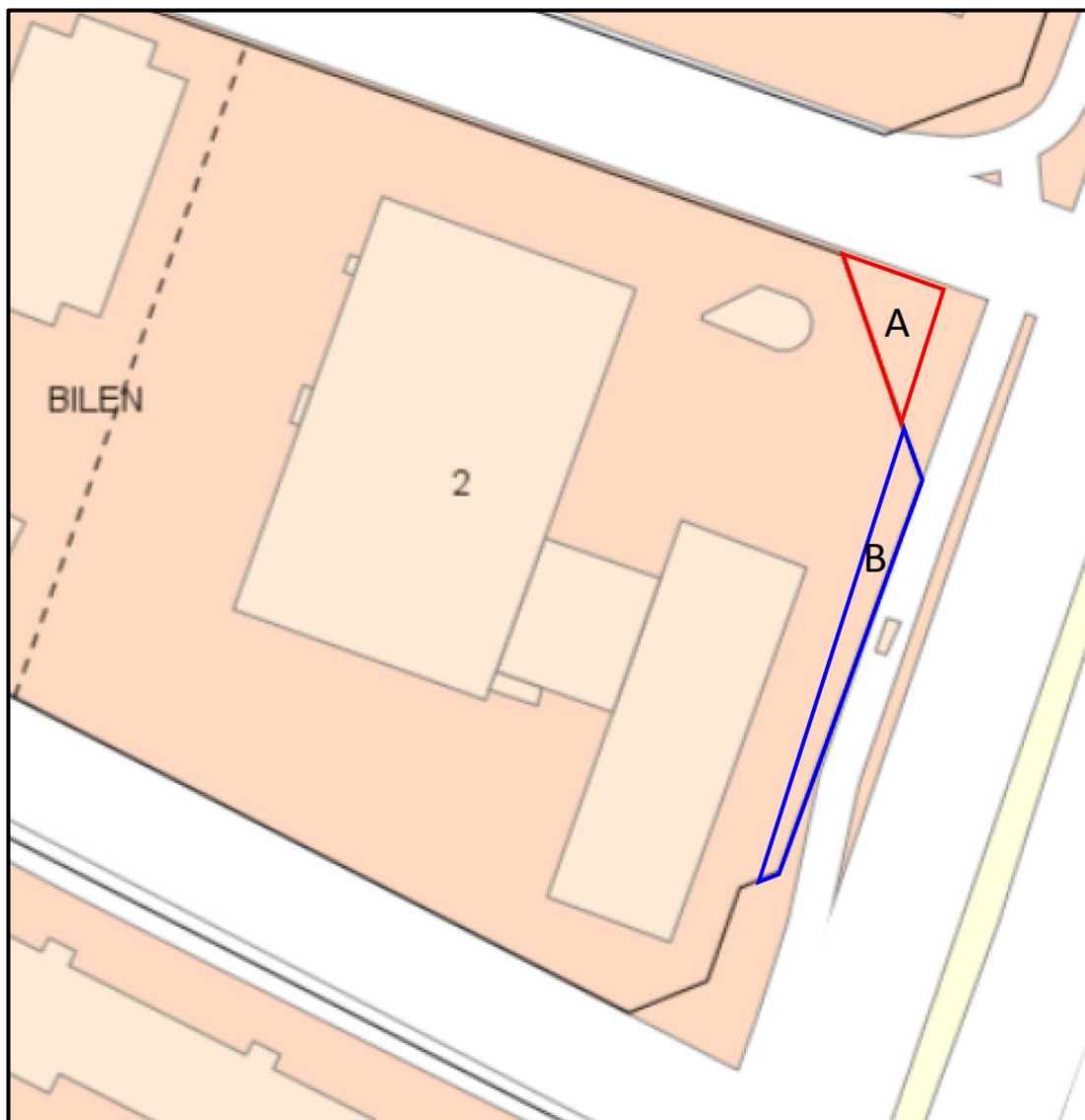
Planen medför att viss mark från den stora gatu- och exploateringsfastigheten Västerteg 36:2 behöver överföras till fastigheten Bilen 2. Planen medför även att del av Bilen 2 behöver överföras till Västerteg 36:2. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

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

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder kan vidtas.

Tabell 4. Fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande.

Fastighet	Konsekvenser
<i>Fastighet Västerteg 36:2</i>	Markområde A kan överföras till Fastighet Bilen 2 (kvartersmark)
<i>Fastighet Bilen 2</i>	Markområde B kan överföras till Fastighet Västerteg 36:2 (allmän platsmark)



Figur 48. Karta över fastighetsbildning till följd av planens genomförande.

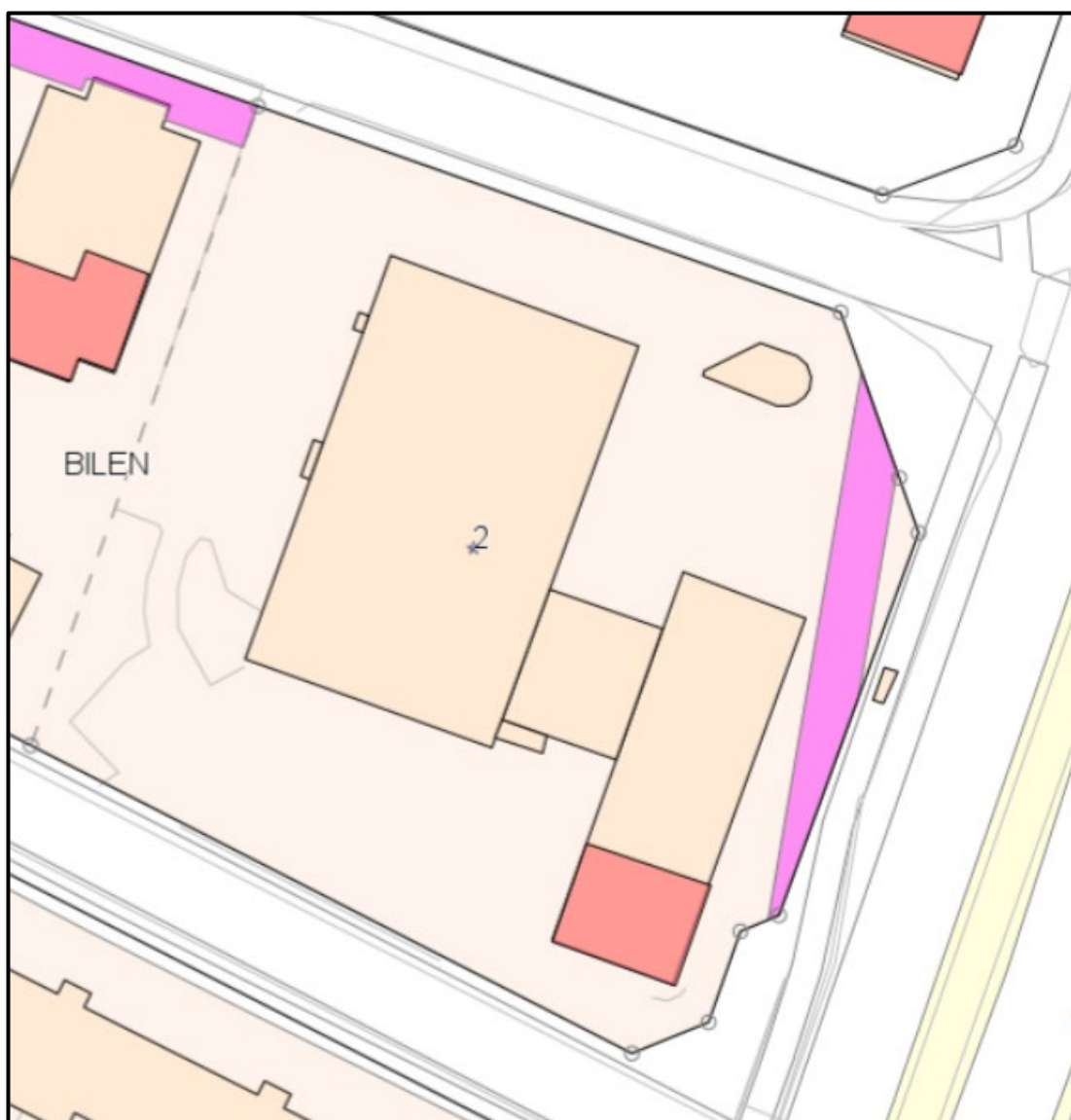
Rättigheter

Servitut

Det finns inga servitut inom planområdet. I den sydöstra delen av fastigheten Bilen 2 finns en stödmurskonstruktion under mark. Stödmurskonstruktionen utgör en del av den väg- och viaduktkonstruktion som, efter att kommunen övertog f.d. väg 503 från Trafikverket, tillhör kommunen. Ett servitut för stödmurskonstruktionen mot Nybrogatan kommer därför att behöva tillskapas till förmån för Umeå kommun.

Ledningsrätter

Inom fastigheten Bilen 2 finns en existerande ledningsrätt. Ledningen avses att kopplas bort från nätet i och med planens genomförande varpå ledningsrätten kan upphävas. Upphävande av ledningsrätt görs genom ansökan och prövning av lantmäterimyndigheten.



Figur 49. Aktuell ledningsrätt i den östra delen av fastigheten Bilen 2.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Intäkter:

- Nya byggrätter

Kostnader:

- Flytt av dagvattenledning, bortkoppling av VA-ledning samt upphävande av ledningsrätt
- Flytt av elledning
- Förvärv av del av fastigheten Västerteg 36:2

- Avstående av mark för allmän plats
- Exploateringsersättning för investeringar i allmänna anläggningar
- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar
- Fastighetsbildningsåtgärder

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Intäkter:

- Försäljning av del av fastigheten Västerteg 36:2
- Exploateringsersättning, se avsnitt om *Exploateringsavtal*

Kostnader:

- Ombyggnation av gator

Ekonomiska konsekvenser för kommunala bolag

Exploatören står för kostnaden för flytt av ledningar.

Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet och står för kostnader för eventuella investeringar i ledningar. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och eventuellt fjärrvärmenätet och får stå för kostnaden för eventuella investeringar i ledningar.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Ersättning och inlösen

Inlösen

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

Marken närmast Tegsesplanaden ingår i fastigheten Bilen 2 och är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark. Den aktuella marken ändrar i och med denna detaljplan användning till allmän plats, GATA. Den aktuella marken ska lösas in av kommunen.



Figur 50. Mark som ska lösas in av kommunen markerat med blått

Medverkande

Kommunala verksamheter:

Bygglov

Detaljplanering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (Vakin)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Arvelius J., Leung W., Windmark F. & SMHI (2023). *Scenarioår 2030 till SIMAIR*. SMHI diariennr 2022/2539/9.5. [SMHI Rapport 2023-51 Scenarioår 2030 till SIMAIR.pdf](#)

Trivector (2020). *Trafikutredning väg 503 i Umeå. Omvandling från trafikled till attraktiv stadsgata*. [projektbeskrivning-vag-503-umea_200303.pdf](#) ([trivectortraffic.se](#))

Tyrén, (2021). *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik Bilan 2, Umeå*. 2021-08-31.

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering
Användningsbestämmelser för allmän plats	
GATA	Fastighetsgränsen för Bilen 2 korrigeras i överensstämmelse med kringliggande fastighetsgränser mot Tegsesplanaden. Mindre ytor som regleras som kvartersmark enligt gällande plan övergår därför till GATA. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.
Användningsbestämmelser för kvartersmark	
B	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder i centralt läge i enlighet med översiktsplanen och i enlighet med 2 kap. 3 § pt 5 PBL.
C	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ytterligare verksamhetsyta på fastigheten samt att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om en funktionsintegrerad stadsmiljö och regleras för att främja en långsiktig god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.
K	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ytterligare kontorsyta på fastigheten samt att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om en funktionsintegrerad stadsmiljö och regleras för att främja en långsiktig god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
	Utfartsförbud Bestämmelsen säkerställer att inga utfarter anläggs från fastigheten Bilen 2 mot Tegsesplanaden samt att utfarter från Bilen 2 mot Skeppargatan och Nybrogatan placeras med avstånd från Tegsesplanaden för att säkerställa en säker trafiksituation. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt. 6 PBL.

	Marken får inte förses med byggnad Bestämmelsen säkerställer att utrymme finns för att placera tekniska anläggningar för dagvatten och markisolering inom kvartersmarken. Bestämmelsen säkerställer även skyddsavstånd till stödmuren vid Nybrogatan samt skyddsavstånd mot Nybrogatan. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt. 1 PBL.
S₁	Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
S₂	Byggnaden får endast användas till centrumverksamhet, kontor och bostadskomplement Bestämmelsen säkerställer att bostäder inte får placeras i fastighetens mitt. Om bostäder tillförs fastigheten ska dessa placeras mot omgivande gator för att bidra till ett tryggare och mer levande gaturum. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.
S₃	Minst 75 % av bottenvåningens byggnadsarea ska användas till centrumverksamhet Bestämmelsen säkerställer att bottenvåningen mot Tegsesplanaden i huvudsak ska utformas för att innehålla centrumverksamhet. 25 % av bottenvåningen kan nyttjas till utrymmen som behövs för eventuella bostäder i ovanliggande våningsplan, t ex trapphus och cykelförråd. Syftet är att skapa förutsättningar för ett levande gaturum. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
S₄	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m² ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bullerkrav uppnås vid nybyggnation av bostäder. Regleras i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa avseende omgivningsbuller i enlighet med 2 kap. 6 a § pt 2 PBL.
h₁	Högsta nockhöjd är 11 meter över angivet nollplan Bestämmelsen säkerställer att parkeringsanläggning i väst som högst hamnar i ungefärlig nivå med gårdsytan på Bilen 1 och Nybrogatan i syfte att minska påverkan gentemot grannfastigheten i väst. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₂	Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan Bestämmelsen möjliggör att gården kan överbyggas med lägre bebyggelse än mot omgivande gator. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan gentemot grannfastigheten i väst. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.
h₃	Högsta nockhöjd är 20 meter Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är anpassad till sin omgivning. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
h₄	Högsta nockhöjd är 23 meter Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är anpassad till sin omgivning och kommunens gestaltungsambition för Tegsesplanadens i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
h₅	Högsta nockhöjd är 29 meter över angivet nollplan Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är anpassad till sin omgivning och som är anpassad till fastighetens och Nybrogatans topografiska förutsättningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
n	Markparkering medges endast för rörelsehindrade Bestämmelse syftar till att bidra till ett tryggt och levande gaturum där kvarteret inte möter gatan med markparkeringar. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
f₁	Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en uppglasad yta om minst 1,5 meter i höjdlängd Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen möter Tegsesplanaden med genomsiktighet och öppenhet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
f₂	Balkong mot väst ska utföras helt indragen Bestämmelsen syftar till att bevara distans och minska insyn mot befintliga bostäder på grannfastigheten i väst. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

f₃	Byggnad får högst ha fem våningar Bestämmelsen säkerställer att byggnader mot Skeppargatan och Nybrogatan får utformas med högst fem våningsplan. Bestämmelsen möjliggör en mindre snävt reglerad höjdsättning och att utrymme finns för att bebyggelse kan uppföras med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
f₄	Byggnad får högst ha sex våningar Bestämmelsen säkerställer att byggnad mot Tegsesplanaden får utformas med högst sex våningsplan. Bestämmelsen möjliggör en mindre snävt reglerad höjdsättning och att utrymme finns för att bebyggelse kan uppföras med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
b₁	Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark Bestämmelsen säkerställer sikttriangel i korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt. 6 PBL.
b₂	Lägsta golvnivå för bostäder är 0,5 meter över gata Bestämmelsen syftar till att säkerställa distans mellan privata bostäder och allmän plats genom att minska risk för insyn från gatan till bostäder i bottenplan. När golvnivån placeras 0,5 meter över gata hamnar fönstren på en höjd som gör att insyn kan förhindras med enklare form av insynsskydd som inte täcker hela fönstret. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.
b₃	Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 1 meter över gata Bestämmelsen säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i sådan grad att det dominerar fasaden närmast gatan. Höjden har satts för att fönster på våningen ovanför ska hamna på ett avstånd som bedöms vara tillräckligt nära gatan för att bidra till ett tryggt och levande gaturum. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
b₄	Entréer för verksamheter ska finnas mot gata Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen och dess innehåll ska bidra till en trygg, levande och orienterbar gatumiljö. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1

b₅	Bostadsentré ska finnas mot gata Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen och dess innehåll ska bidra till en trygg, levande och orienterbar gatumiljö. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.
b₆	Fasader får ej förses med fönster, entréer eller ventilation under en höjd om 11 meter över angivet nollplan Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse mot Nybrogatan utformas på ett sätt som inte förhindrar att Nybrogatan i framtiden kan höjas upp till att möta Tegsesplanaden i en planfri korsning. Om Nybrogatan höjs upp kommer även kvartersmarken mot Nybrogatan att behöva höjas. Fasader under 11 meter över nollplanet behöver därför vara utformade för att kunna ligga under mark. Regleras med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar enligt 2 kap. 6 § pt 8 PBL.
b₇	Högsta nivå på takbjälklag för parkeringsgarage är 11,5 meter över angivet nollplan Bestämmelsen säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i sådan grad att det dominerar fasaden närmast gatan. Höjd anges över angivet nollplan på grund av att närmaste allmän plats, Nybrogatan, har en kraftig lutning förbi planområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
b₈	Lägsta golvnivå för bostäder är 11 meter över angivet nollplan Bestämmelsen syftar till att säkerställa distans mellan privata bostäder och allmän plats samt att minska risk för insyn från gatan till bostäder i bottenplan. Höjd anges över angivet nollplan på grund av att närmaste allmän plats, Nybrogatan, har en kraftig lutning förbi planområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.
Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats	
a₂	Strandskyddet är upphävt Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom den norra delen av planområdet som befäster befintlig användning GATA. Det aktuella området bedöms redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Regleras med hänsyn till en långsiktigt god hushållning med mark enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark	
a ₁	Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom en del av planområdet mot den norra fastighetsgränsen av fastigheten Bilen 2. Strandskyddet behöver upphävas för att hela fastigheten ska vara möjlig att bebygga i enlighet med översiktsplanen. Det aktuella området bedöms redan ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Regleras med hänsyn till en långsiktigt god hushållning med mark enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	
-	Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta. Regleras med stöd av 2 kap. 3 § pt 1, en ändamålsenlig utformning av bebyggelse och kommunikationsleder.
-	Balkonger eller andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats Bestämmelsen säkerställer ett fritt gaturum med utrymme för driftsfordon. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.
-	Största bruttoarea är 16 750 m² Bestämmelsen begränsar den maximala exploateringen för att säkerställa att exploateringsgraden inom planområdet inte i allt för hög grad kommer att avvika från omgivningen. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.
-	Största bruttoarea för bostäder är 8100 m², exklusive källar- och vindsförråd, garage och inglasade balkonger Bestämmelsen säkerställer att det inom fastigheten finns möjlighet att tillskapa friyta motsvarande en minsta area om 1/6 av bostädernas BTA. Bestämmelsen säkerställer även att byggrätten ger utrymme för en hög andel verksamheter i ett centralt läge i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner om en utveckling mot tät blandstadsbebyggelse och minskat transportbehov. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.