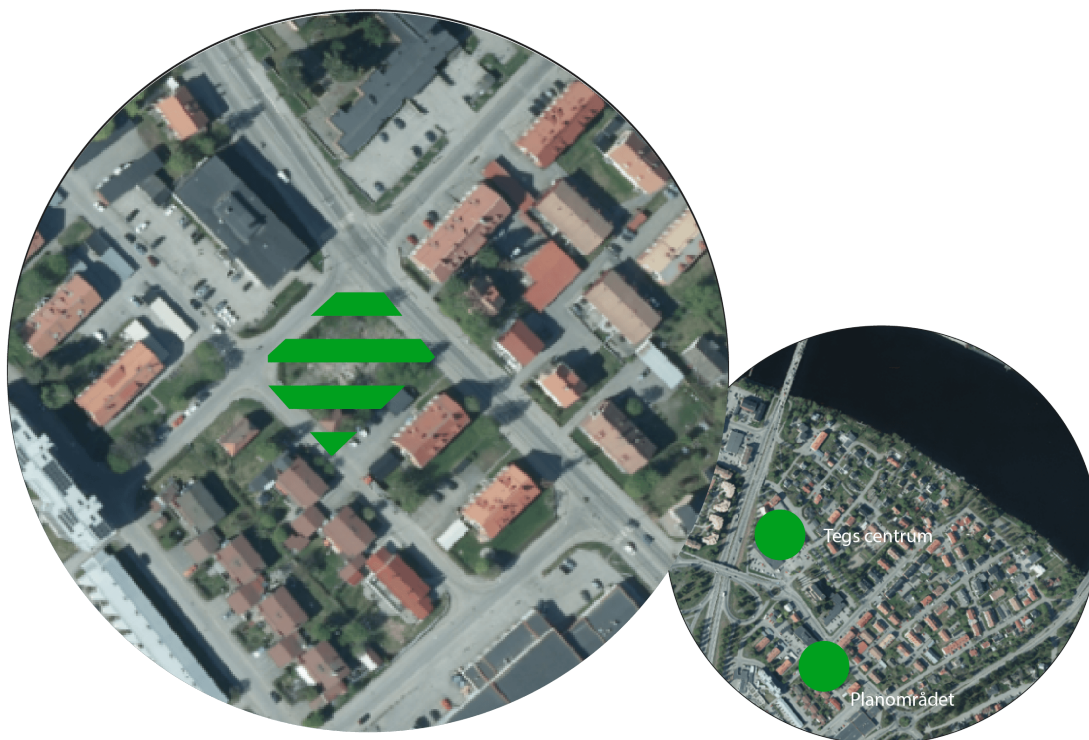


Detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl.

inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

November 2025, Diarienummer: BN-2025/00152

Gällande lagstiftning:	Planen påbörjad:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900	2024-10-30			
BFS 2020:5				
BFS 2020:6				
BFS 2020:8				

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala ställningstaganden	7
Övriga underlag	13
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	13
Hushållningsbestämmelser	13
Miljökvalitetsnormer	14
Strandskydd	16
Planeringsförutsättningar.....	17
Mark- och vattenanvändning.....	17
Stads- och landskapsbild	17
Kulturmiljö	19
Naturmiljö	24
Geotekniska förhållanden	24
Social miljö	24
Kommunikationer.....	25
Teknisk försörjning.....	26
Hälsa och säkerhet	26
Förändringar och konsekvenser	32
Mark- och vattenanvändning.....	32
Stads- och landskapsbild	32
Kulturmiljö	35
Naturmiljö	36
Geotekniska förhållanden	36
Grundvatten	37
Social miljö	37

Kommunikationer.....	38
Teknisk försörjning.....	39
Hälsa och säkerhet	40
Genomförandefrågor.....	46
Organisatoriska frågor	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor.....	47
Ekonomiska frågor.....	48
Upplysningar.....	48
Samrådsrets	49
Medverkande	50
Källor.....	50
Bilaga	51
Planbestämmelser med lagstöd	51

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

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

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Beskrivning av detaljplanen

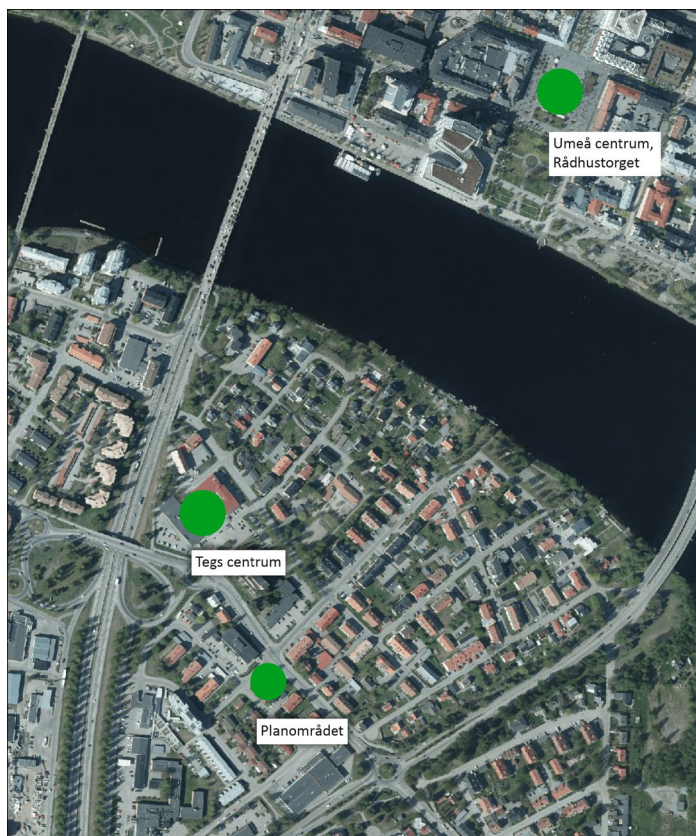
Plandata

Stadsdel: Teg

Planområdets area: 1 500 m²

Avstånd till Rådhusorget: 900 m

Markägoförhållanden: Privat ägo



Översiktskarta över planområdet, Tegs centrum och Rådhusorget.

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planområdet är i dagsläget obebyggt och gällande detaljplan, *Stadsplan för riksvägsområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun (2480K-P120/1963)*, medger bostadshus i två våningar plus inredd vind. Ett genomförande av planen möjliggör för en förtätning med bostäder inom planområdet med ett flerbostadshus på upp till fyra våningar med inredd vind. Uppskattningsvis kan detaljplanen ge ett tillskott på 35 bostäder. Den friyta som behövs till bostäderna inryms inom fastigheten genom att bilparkeringar anordnas i ett garage under mark.

Förtätning med bostäder inom fem km från centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016)*. Planområdet omfattas även av *Innanför ringleden Stadsutvecklingsprogram (2018)* i vilket det anges att de befintliga kvarteren i centrala Teg kan förtätas med nya bostäder och verksamhetslokaler som tillsammans skapar en attraktiv blandstad. Planområdet är beläget i anslutning till Tegs centrum där bland annat Tegskyrkan ligger.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet är idag obebyggd. Planen reglerar kvartersmark i form av användningen bostäder.

Allmän platsmark

I anslutning till planområdet finns allmän platsmark i form av gata. Planen reglerar en mindre del av den allmänna platsmarken och bekräftar den befintliga användningen gata. De fastigheter som ingår i området för gata är delar av fastigheterna Västerteg 4:33, Västerteg 8:71, Västerteg 34:1, Västerteg 34:4 och Västerteg 36:2 (område 6 och område 7).

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

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

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, oktober 2024.
- Trafikbullerutredning, maj 2025.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan *Översiktsplan Umeå kommun - vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen av kommunfullmäktige 2018) anger som mål att Umeå kommun ska ha 200 000 invånare år 2050. Översiktsplanen förmedlar ett antal strategier för hur Umeå ska växa hållbart. Tillväxten ska så långt som möjligt ske inom en radie om fem kilometer från centrum eller universitetsområdet, den så kallade "fem-kilometersstaden". Detta för att minska transportbehov, öka konkurrenskraften för hållbara transportsätt så som cykel och kollektivtrafik samt för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Stadens tillväxt ska koncentreras till områden med närhet till kollektivtrafik, i synnerhet kollektivtrafikens stomlinjer. På så sätt ökar underlaget för kollektivtrafiken som då i sin tur kan erbjuda högre turtäthet.

I *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* (antagandehandling augusti 2018, tidigare antagen av kommunfullmäktige 2011) beskrivs samma mål om tillväxt som i översiktsplanen. Planens huvudinriktning är att åstadkomma en tät och sammanhållen stadsstruktur för att nå översiktsplanens tillväxtmål. Umeå kommun har ett komplett översiktsplanepaket där *Översiktsplan Umeå kommun* utgör ingången. Där anges även hur olika översiktsplanedelar ska läsas gentemot varandra. De översiktsplanefördjupningar som ligger inom avgränsningen för *Fördjupning för Umeå* gäller, för sina geografiska avgränsningsområden, överordnat *Fördjupning för Umeå*.

Planområdet omfattas även av *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016). I översiktsplanen föreslås en omvandling av trafikleder till stadsgator, vilket möjliggör för komplettering med blandstadsbebyggelse längs nuvarande trafikleder. Med omvandlingen av

gamla E4:an beräknas stadsdelen Teg kunna kompletteras, med ny bebyggelse för bostäder och verksamheter, med cirka 5 000 enheter. I planens riktlinjer för ny bebyggelse lyfts bland annat att varsamhet ska prägla förhållandet till den befintliga strukturen samt att ny bebyggelse ska bidra till att utveckla det offentliga rummet.

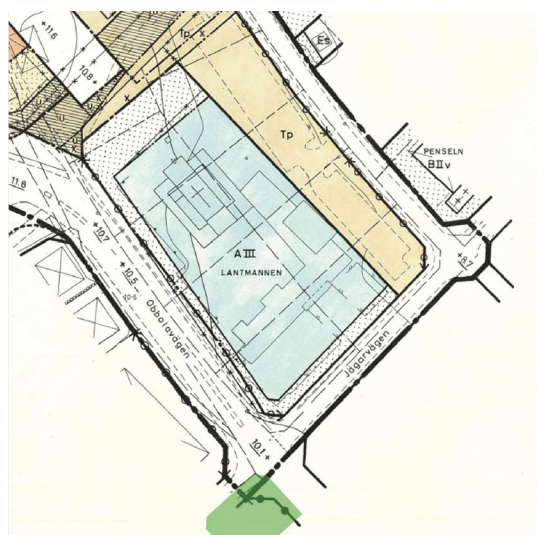
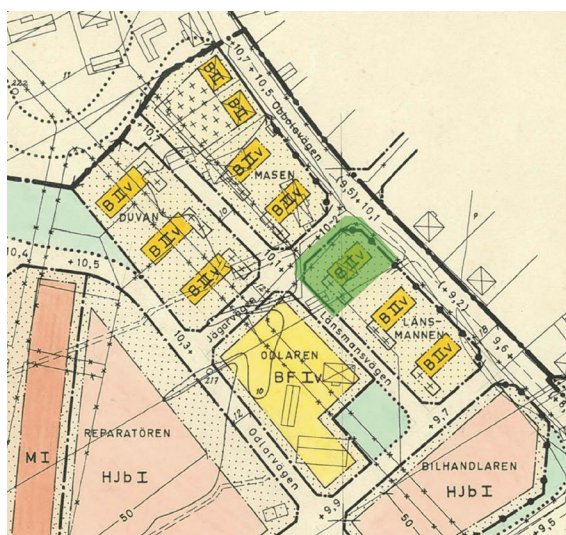
Planområdet ligger inom fem kilometers radier från både stadskärnan och universitetet samt utmed stomlinjen för kollektivtrafik. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens strategier.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller *Stadsplan för riksvägsområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun (2480K-P120/1963)*. I den gällande planen är marken inom området som innefattar fastigheten Länsmannen 1 planlagd som kvartersmark med användningsbestämmelsen bostadsändamål. Planen medger bostäder i två våningar plus inredd vind. Omgivande gator är planlagda som allmän plats med användningen gata. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

För gatumark som angränsar till fastigheten Länsmannen 1 omfattas en mindre del av *Stadsplan för kvarteret Tegsborg m.m i Umeå kommun (2480K-P172/1976)*. Berörda fastigheter är Västerteg 4:33, Västerteg 34:1 och Västerteg 36:2 (område 6). Marken är i gällande plan reglerad som allmän plats med användningen gata. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer vid ett antagande att ersätta de gällande detaljplanerna inom det område som planområdet omfattar.



Den vänstra bilden visar utklipp från plankarta för gällande detaljplan, Stadsplan för riksvägsområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun (2480K-P120/1963), med planområdet ungefärligt markerat i grönt. Den högra bilden visar utklipp från plankartan för Stadsplan för kvarteret Tegsborg m.m och del av aktuellt planområde markerat i grönt.

programmet föreslår. För mer information om stadsutvecklingsprogrammet se rubriken *Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen.*



Pågående och avslutade planprocesser i anslutning till programområdet för stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden (2018). Planområdet är markerat "Länsmannen".

Planbesked

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

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-18 § 81 att inleda planläggning för fastigheten Länsmannen 1.

Undersökning av miljöpåverkan

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

Beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplanen fattades 2024-10-21.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende kulturmiljö, landskapsbild, luft- och bullerfrågor samt ljusförhållanden. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB har upprättats. De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

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

Det är positivt att kommunen anger att ett av syftena med detaljplanen är att bidra till en positiv stadsbilsutveckling kring Tegs centrum med respekt för kulturhistoriska värden. Det är viktigt att detta syfte verkligen kommer till uttryck i detaljplanens bestämmelser då det finns ett flertal pågående planärenden på Teg där det finns ambitioner att uppföra större och högre byggnadsvolymer.

För att skapa goda förutsättningar för stadsbilsutveckling i samspel med platsens kulturvärden bör det analyseras med utgångspunkt i närområdet hur detta kan åstadkommas. Med en sådan analys som grund kan gestaltungsprinciper eller förhållningssätt för exempelvis byggnadshöjder eller andra arkitektoniska uttryck formuleras som vägledning för detaljplanering och omvandling av enskilda fastigheter i olika delar av närområdet. Detaljplanering fastighetsvis som innebär stora förskjutningar av byggnadshöjder i bostadskvarter vilka i övrigt kännetecknas av lägre bebyggelse riskerar att leda till en fragmentering av stadsbilden som påverkar kulturvärden på ett negativt sätt.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

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.

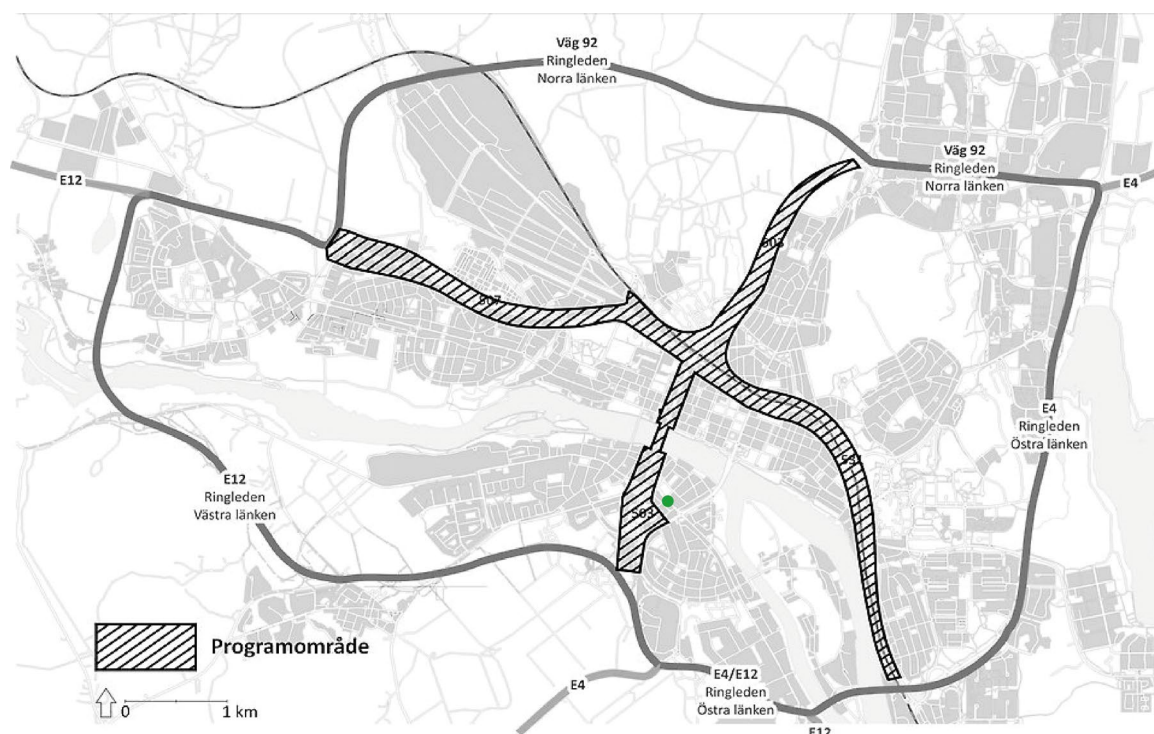
Byggnadsordning för Teg (godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.

Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

Parkeringsnorm (2018, 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. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Innanför ringleden Stadsutvecklingsprogram (2018). Stadsutvecklingsprogrammet omfattar de tidigare E4- och E12- sträckorna samt anslutande områden innanför ringleden. Utvecklingen av området har två huvudmål varav det första är: bättre luftkvalitet i centrum. För att minska luftföroreningarna och nå miljökvalitetsnormen i centrum krävs minskad biltrafik. Det andra målet är att bygga mer stad. Programmet behandlar hur de tidigare Europavägarna i Umeå ska omvandlas till stadsgator för att möjliggöra funktionella och attraktiva stadsrum. I och med detta planförslag berörs delområdet Teg. Tegsesplanaden som idag har en tydlig trafikledskaraktär och delar Teg i en östlig och en västlig sida ska göras om och få en esplanadutformning. När vägen görs om eftersträvas en tät kvartersstad med nya stadskvarter med entréer mot gatan. I programmet lyfts möjligheten till förtätning med nya bostäder och verksamhetslokaler i hela centrala Teg, och att även de befintliga kvarteren kan förtätas och tillsammans med de nya stadskvarteren skapa en attraktiv blandstad. Umeå kommun tog i september 2025 över de gamla europavägarna från Trafikverket. Omvandlingen av området innanför ringleden kommer att pågå under en längre tid.



Programområde Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden (2018). Ungefärlig placering av planområdet markerat med grön cirkel.

Detaljplanens utredningar

- Trafikbullerutredning, Tyréns maj 2025

Övriga underlag

Nya Teg, Idéstudie Teks centrum (2023). Umeå kommun har tillsammans med White Arkitekter tagit fram en idéstudie för omvandlingen av Teks centrum. Idéstudien utgör inget kommunalt beslut utan visar på områdets potential och utgör en grund och vägledning för hur området kan utvecklas. Förslaget i studien innebär ett mer levande Teks centrum med fler bostäder, mer service och utrymme för fotgängare och cyklister. I idéstudien föreslås en möjlig utveckling kring Teks centrum med slutna kvarter i fem våningar eller fler, där byggnader närmast esplanaden (gamla E4) är högre.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Grönområden i och i närheten av tätorter

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

Riksintressen

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

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

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. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

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

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna (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 luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrider

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

Detaljplanens genomförande innebär mycket små förändringar av trafikvolymerna i området. Planens genomförande bedöms därför inte innebära ökad risk för att MKN ska överskridas. Luftkvaliteten skulle kunna påverkas på sikt om Norra Obbolavägens gaturum fortsätter att förtätas, det gäller främst en ökning av partiklar (PM10).

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i Bottenvikens vattendistrikt, där större delen av Västerbottens län ingår.

Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster för vilka bedömning har skett för nuvarande -ekologisk, kemisk eller kvantitativ status. Det är även angett -krav för att upprätthålla och förbättra MKN status.

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

Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

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

Planområdet ligger inom Umeälvens vattenavrinningsområde. Föreslagen markanvändning bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster, ytvattenförekomst Umeälven, redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-12-17). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

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

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

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

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

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet omfattar fastigheten Länsmannen 1. Ett bostadshus har tidigare stått på fastigheten, men i dagsläget är den obebyggd och marken är gräsbevuxen. Inga vattenområden ingår i planområdet.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Teg har sitt ursprung i tre medeltida jordbruksbyar som med tiden har växt ihop längs de landsvägar som ledde in mot staden. Teg har byggts ut succesivt genom åren vilket är tydligt i stadsdelens struktur och dess olika bebyggelsemiljöer som bibehållit många av de särdrag som är representativa för tiden när de uppfördes. 1949 invigdes Tegsbron vilket gynnade expansionen av stadsdelen med en utveckling av bostäder, industri och service. Ett nytt centrum etablerades vid den nytilkomna bron. Planområdet ligger öster om Tegs centrum och bebyggelsen i området präglas av 1950- och 1960-talet med flerbostadshus, ofta i två våningar med inredd vind, i de mer centrala delarna och en glesare småhusbebyggelse i utkanterna.

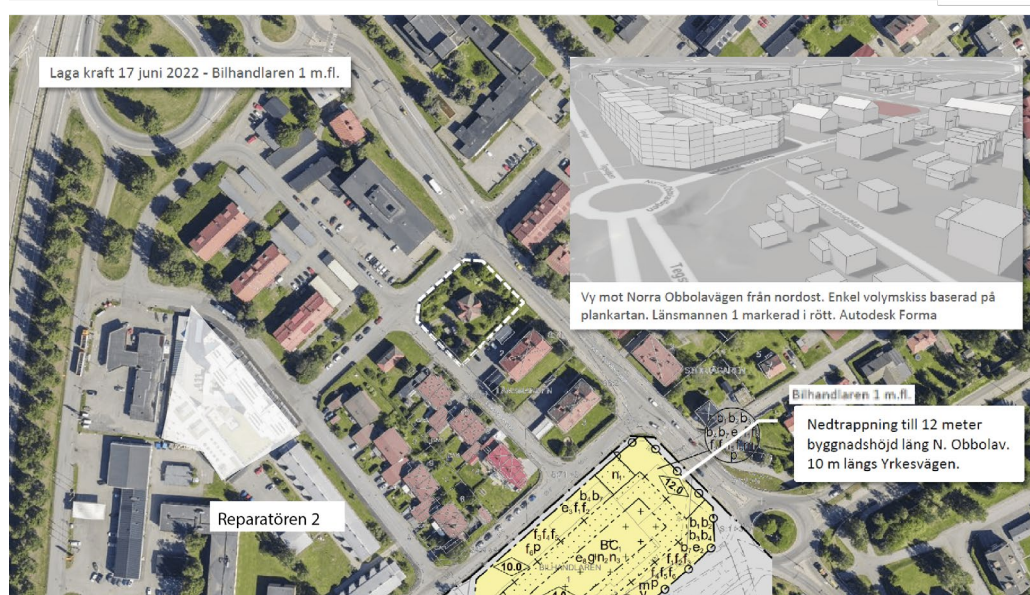
Bebyggelsen i anslutning till planområdet består huvudsakligen av bostäder i form av flerbostadshus i två våningar med inredd vind, varav ett flertal är uppförda på 1960-talet. Taken utgörs övervägande av sadeltak i röd kulör, både i plåt och tegel. Direkt sydost om planområdet, längs Norra Obbolavägen, ligger två flerbostadshus, uppförda i tegel på 1960-talet, vilka är centralt placerade på fastigheterna och står med gavlarna vända mot vägen. Byggnaderna är karaktäristiska för 1960-talets utveckling på Teg. Fastigheterna har en öppen och luftig struktur med goda ljusförhållanden för bostäder och gård samt mycket grönyta i anslutning till gaturummen. Den öppna strukturen innebär att gårdsrummen är exponerade mot gator åt flera håll och kan därför upplevas som oskyddade mot insyn och buller. Balkonger är övervägande mindre i storleken och ligger ofta placerade mot gårdarna. På motsatt sida Norra Obbolavägen från planområdet finns även ett antal flerbostadshus med träfasad. Fasader i träpanel förekommer även på småhus i området.

Planområdet är beläget i korsningen mellan Norra Obbolavägen och Jägarvägen och utgör ett hörn på en större öppen plats kring Tegskyrkan. Norra Obbolavägen utgör ett viktigt stråk på Teg och går förbi Tegskyrkan och Tegs centrum vilka tillsammans utgör en viktig platsbildning i området. Tegskyrkan är skyddad som kyrkligt kulturminne. I länsstyrelsens kulturhistoriska värdebeskrivning (2012) framhålls vikten av kyrkans identitetsvärde för Teg. Kyrkan beskrivs som en av Norrlands mest kraftfulla modernistiska byggnader som med sin höjd, material och blocklika volymer utgör ett landmärke i stadsdelen, se rubriken *Kyrkligt kulturarv* för mer information.

Förtätningen av stadsdelen Teg som en del av *Innanför ringleden projektet*, med omvandlingen av gamla E4 och den planerade förtätningen runt Tegs centrum samt

omkringliggande kvarter, har påbörjats. På fastigheten Reparatören 2, i korsningen mellan Jägarvägen och Odlarvägen synligt från planområdet, ligger ett relativt nybyggt flerbostadshus på sex våningar den sjätte med indragen takvåning från gata. Ungefär 100 meter öster om planområdet, i korsningen mellan Tegsvägen och Norra Obbolavägen, antogs *detaljplan för fastigheterna Bilhandlaren 1 m.fl. inom Teg i Umeå (2480K-P2022/12)* år 2022. Detaljplanen möjliggör för byggnation av flerbostadshus och byggrätterna är placerade med tyngdpunkt mot Tegsvägen. Bestämmelserna i detaljplanen för Bilhandlaren kan ses som möjliga riktlinjer för den fortsatta utvecklingen längs Norra Obbolavägen. I planbeskrivningen framgår att byggnadshöjderna trappas ned mot Yrkesvägen som gränsar till de småskaliga bostadskvarteren Reparatören, Odlaren och Länsmannen för att ge förutsättningar för ett balanserat möte mellan befintlig och ny bebyggelse. Planen medger en byggnadshöjd på max 10 meter mot Yrkesvägen och 12 meter mot Norra Obbolavägen. Utbyggnaden av Tegs centrum har ännu inte påbörjats men i *Nya Teg - idéstudie Tegs centrum (2023)* föreslås en möjlig utveckling kring Tegs centrum med slutna kvarter i fem våningar eller fler, där byggnader närmast Tegsesplanaden (gamla E4) är högre.

Se illustrationer över planområdet i relation till Tegskyrkan och möjlig utveckling av Tegs centrum samt planområdena för Bilhandlaren 1 m.fl. och Reparatören 2 nedan.



Fotot på övre bilden visar planområdets läge, sett från Tegs centrum och Tegskyrkan, markerat med röd pil. På övre kartbilden är planområdet, i relation till Tegskyrkan och illustration över möjlig utveckling av Tegs centrum i Nya Teg - idé studie Tegs centrum (2023), markerat med grön punkt. Den undre bilden visar planområdet, med vit streckad linje, i relation till planområdet för Bilhandlaren 1 m.fl och Reparatören 2. Volymsskissen i den undre bilden visar möjlig volym inom Bilhandlaren 1 vid en full utbyggnad.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet. Angränsande till planområdet, på andra sidan Jägarvägen, finns en kontorsbyggnad som bland annat rymmer Folktandvården Teg. Norr om planområdet på motsatt sida om Norra Obbolavägen ligger Tegskyrkan och Tegs centrum med bland annat matbutik och apotek.

Kulturmiljö

Planområdet är obebyggt i dagsläget. Tidigare stod ett enbostadshus från 1915 på fastigheten. Bostadshuset uppfördes för länsman Johan Broman i nationalromantisk stil och finns med som ett utpekat särskilt värdefullt enstaka hus i *Byggnadsordning för Teg (godkänd*

av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280). Huset flyttades till Degernäs år 2021. På grannfastigheten Odlaren 7 står ett uthus som utgjorde ett komplement till bostadshuset på fastigheten Länsmannen 1. Uthuset på Odlaren 7 är också utpekad i byggnadsordningen.

På den norra sidan Norra Obbolavägen, på motsatt sida om planområdet, på fastigheten Storjägaren 11 finns två flerbostadshus som ligger inom ett utpekad bebyggelseområde i byggnadsordningen för Teg, *Flerbostadshus vid Jägarvägen, 60-tal*. Bebyggelseutvecklingen inom kvarteren öster om Tegskyrkan ned mot älven inleddes på 1950-talet. Sydost om det utpekade bebyggelseområdet vid Jägarvägen ligger ett annat utpekad bebyggelseområde som uppfördes på 50-talet: *Flerbostadshus norr och öster om Tegskyrkan, 50-tal*. Båda områdena består till stor del av flerbostadshus i två våningar med sadeltak i tegel med röd kulör. Inom 50-talsområdet har husen slätputsade fasader i milda kulörer. Bebyggelsen inom 60-talsområdet består av större flerbostadshus i tegel. Flerbostadshuset som ligger mittemot planområdet står med långsidan mot Jägarvägen, dvs gavelsidan mot Norra Obbolavägen. Övriga bostadshus inom det kvarteret, som gränsar mot Norra Obbolavägen, står placerade med långsidan mot vägen.

På fastigheten Masen 9 angränsande till planområdet, på andra sidan Jägarvägen, ligger en verksamhetsbyggnad uppförd 1968 som idag inhyser Folktandvården Teg. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefullt enstaka hus i *Byggnadsordning för Teg* och beskrivs som arkitektoniskt intressant med uppåtvinklad kopparklädd takfot, fönsterbågar i teak, väggpartier i kopparplåt och hög utställd betongsockel. Byggnaden ritades av VAB arkitekter.

På fastigheten Duvhöken 3 väster om planområdet, på andra sidan Jägarvägen, ligger ytterligare ett flerbostadshus i två våningar som är utpekad som särskilt värdefullt i byggnadsordningen. Bostadshuset är uppfört under 1970-talet och har röda tegelfasader och rött lertegel som takmaterial. Byggnaden ritades av Uno Nygren.

Tegskyrkan är också utpekad i byggnadsordningen, för mer information se rubriken *Kyrkligt kulturarv*.

Se foton över befintlig bebyggelse längs Norra Obbolavägen samt illustration över utpekade bebyggelseområden och särskilt värdefulla enstaka hus nedan.



Översta bilden: flerbostadshus direkt söder om planområdet. Vy längs Norra Obbolavägen mot Tegs centrum i norr. Mittersta bilden: Flerbostadshus som ligger inom utpekat bebyggelseområde i Byggnadsordning för Teg (2006), norr om Norra Obbolavägen. Undre bilden: Hus med långsidan mot gatumark, norr om Norra Obbolavägen.



Utpekade värdefulla bebyggelseområden och särskilt värdefulla enskilda hus (markerade med blå punkt) i Byggnadsordning för Teg (2006). Ungefärliga gränser för planområdet markerat med vit streckad linje.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Planområdet omfattar ett av Västerteg bykärnas äldsta gårdslägen. Rester av äldre byggnader under mark uppförda före 1850 skulle kunna påträffas vid exploatering.

Byggnadsminnen

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

Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturminnen har skydd i 4 kapitlet kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är uppförda för Svenska kyrkan före 1940 får inte ändras på ett väsentligt sätt utan tillstånd från Länsstyrelsen. Det gäller även vissa nyare kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är skyddade genom ett särskilt beslut. För byggnader som står på skyddade kyrkotomter eller begravningsplatser krävs tillstånd för ändringar oavsett byggnadens ålder.

Tegskyrkan uppfördes 1969, arkitekt var Carl Hampus Bergman. Kyrkan ligger ca 100 meter norr om planområdet på motsatt sida om Norra Obbolavägen och är en av de nyare kyrkorna i Västerbottens län som skyddas som kyrkligt kulturminne genom ett särskilt beslut av Länsstyrelsen.

Tegskyrkan och den tillhörande kyrkomiljön finns beskriven i Länsstyrelsen Västerbottens kulturhistoriska värdebeskrivningar över kyrkomiljöer i Västerbottens län, *Tegs kyrka, Umeå kommun, Västerbottens län (2012)*. Tegskyrkan har ett identitetsvärde för Teg då den är en symbol för Tegs utveckling i spåren av 1900-talets industrialisering och förändringen från jordbruksby till centralt belägen stadsdel. Kyrkoanläggningen och tillhörande tomt upptar ett kvarter vid Tegs centrum och har en stor betydelse för närmiljön. Kyrkan utgör en rektangulär hög volym som är orienterad i nordväst-sydöstlig riktning i likhet med omgivande kvartersstruktur. I dess östra hörn är den länkad till en lägre L-formad församlingsdel som upptar kvarterets södra del. Kyrkans huvudentré är vänd mot Tegs centrum. Kyrkan har en kraftfull och egenartad modernistisk arkitektur med tidstypiska värden som rätvinklighet, asymmetrisk fönstersättning volymgruppering och råa infärgade betongelement. Kyrktornet, uppfört i grå naturbetong, är fristående från kyrkan och står placerat just nordväst om kyrkan. Kyrktornet är 28 meter högt och utgör tillsammans med kyrkan, som är 21 meter hög, ett landmärke för stadsdelen som syns på långt håll. Genom dess höjd, material och blocklika volymer markerar kyrkan sig gentemot omgivande bebyggelse.



Tegskyrkans klockstapel och ingång, vy från Tegs centrum.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruks- eller skogsbruksmark inom planområdet eller i dess närhet.

En rödlistad art som berörs av artskyddet har observerats inom planområdet.

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen grönstruktur eller rekreationsområden inom planområdet.

Närmsta grönområde är Borgparken som ligger ca 200 meter från planområdet, där finns lekplats och en grusplan. Ungefär 400 meter från planområdet längs Umeälven ligger Varvsparken, där finns bland annat utegym och boulebanor.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av älvssediment, sand överlagrande silt och lera.

Grundvatten

Enligt kommunal kartering ligger planområdet inom en grundvattenförekomst med uttagsmöjlighet på 600–2 000 liter i timmen vid borrning i berg. Kapaciteten i jordlagren beskrivs som sammanhängande område med täta jordlager.

Social miljö

Rekreation och friytor

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

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 planläggning av bostadsmiljöer ska barns möjlighet till säker och utvecklande lek och rekreation tillgodoses.

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 beläggas högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Service

Det finns två förskolor inom 300 meter från planområdet. Inom 500 meters avstånd från planområdet finns kommunal grundskola för årskurs 7-9 och inom 800 meters avstånd från planområdet finns kommunal grundskola F-6.

Tegs centrum ligger cirka 200 meter från planområdet. Där finns bland annat matvaruaffär, apotek och vårdcentral.

Kommunikationer

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

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.

Det finns trottoarer utmed angränsande gator. Huvudnät för gång- och cykelväg går utanför planområdet, längs den norra sidan av Norra Obbolavägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats för stomlinjetrafiken ligger inom 100 meter från planområdet och trafikeras med linje 2 och 9. Regionalbusshållplats finns längs väg 503, inom 500 meter från planområdet.

Fordonstrafik

Planområdet omges av vägar i tre väderstreck. Norra Obbolavägen ligger nordöst om planområdet och är den mest trafikerade vägen som gränsar mot området. På delsträckan är hastighetsbegränsningen 40 km/h. Norra Obbolavägen utgör ett viktigt stråk för bil-, cykel- och kollektivtrafiken och förbinder olika delar av Teg. Jägarvägen, från vilken infart planeras ske till underjordiskt garage, ansluter till Norra Obbolavägen och gränsar mot planområdet i nordväst. Hastighetsbegränsningen ligger på 30 km/h längs Jägarvägen. Länsmansvägen ligger på den västra sidan om planområdet och är en lokalgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Parkering och angöring

Fastigheten är obebyggd i dagsläget. Angöring har tidigare skett via Länsmansvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

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

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Snöhantering

Snön ska hanteras inom fastigheten. Kan den inte tas om hand inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att bortforsla snön.

El, värme, fiber och tele

Befintliga ledningar finns framdragna till fastigheten.

Avfall

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

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en

störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

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

Brandsäkerhet

Närmaste markbrandpost finns cirka 270 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms inte ha tillräcklig kapacitet för brandvatten. Vid nybyggnation behövs en ny markbrandpost.

Buller

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

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

Umeå kommuns kartering över buller från vägtrafik (2016) visar att bullernivåerna inom planområdet som högst ligger inom intervallet 65 - 70 dBA ekvivalent ljudnivå samt att en del av planområdet ligger inom 60 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån inom planområdet ligger på 80-85 dBA och en större del av planområdet har en maximal ljudnivå på över 70 dBA. De högre bullernivåerna ligger inom den östra delen av planområdet som gränsar mot Norra Obbolavägen. Inom den västra delen av planområdet är bullernivåerna lägre, se bilder över bullerkarteringen nedan.

Inom delar av planområdet överskrider de uppmätta bullernivåerna de riktvärden som finns i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se nedanstående tabell.

	<i>Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>	<i>Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>
<i>För bostäder upp till 35 m²</i>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<i>För bostäder över 35 m²</i>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Tabellen visar riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, 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.

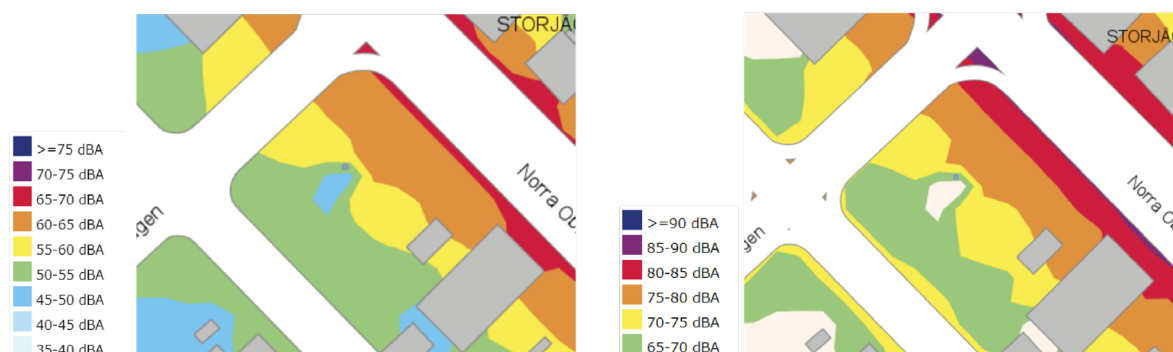
Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbullernivå (FBN) 55 dBA eller högre.

Buller från trafik med ambulanshelikopter till och från Norrlands universitetssjukhus kan förekomma. Då antalet flyghändelser understiger det riktvärde som anges i 7 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader föranleder det ingen åtgärd i detaljplanen.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

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



Vänster kartbild visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller. Höger bild visar maximal ljudnivå från vägtrafikbuller. (Umeå kommun 2016)

Utomhusluft

I detaljplanens undersökning av betydande miljöpåverkan är förorenad luft listad som en risk för miljöpåverkan. Det är angivet i tabellen över identifierade omständigheter att kvävedioxidhalterna för timme och dygn överskrids längs Norra Obbolavägen.

Enligt kommunal kartering från år 2017 överskrids inte miljökvalitetsnormernas (MKN) gränsvärden för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) vid de vägar som ligger i anslutning till planområdet, se kartunderlag för gränsvärden för partiklar (PM10) till höger samt kartunderlag för gränsvärden för kvävedioxid (NO₂) nedan.

För att skydda människors hälsa får partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt:

- 50 µg per m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde),
- 40 µg per m³ under ett kalenderår (årsmedelvärde).

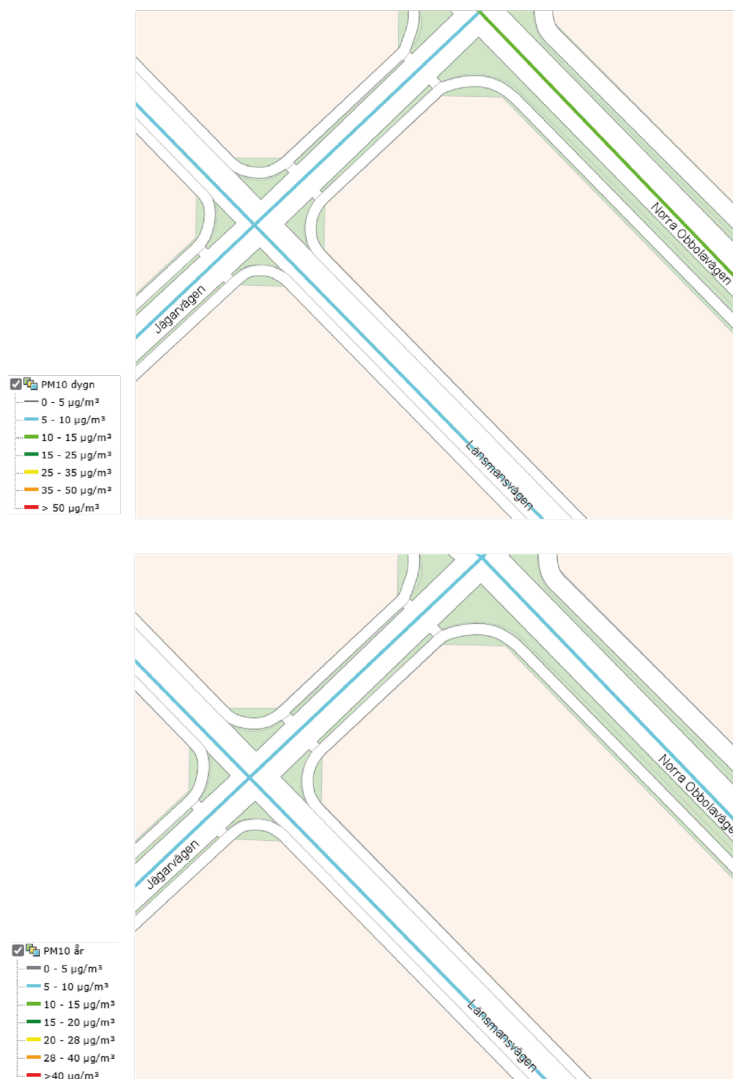
För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt:

- 90 µg per m³ luft under en timme (timmedelvärde),
- 60 µg per m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde),
- 40 µg per m³ luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

Förekomsten av partiklar i utomhusluften vid de vägar som omger planområdet ligger på max 10-15 µg per m³ i dygnsmedelvärde och max 5-10 µg per m³ i årsmedelvärde.

Förekomsten av kvävedioxid i utomhusluften vid de vägar som omger planområdet ligger på max 72-90 µg per m³ i timmedelvärde, max 40-60 µg per m³ i dygnsmedelvärde och max 14-20 µg per m³ i årsmedelvärde.

Av karteringsunderlaget framgår det att förekomsten av kvävedioxid periodvis ligger på en hög nivå med tim- och dygnsmedelvärden just under gränsvärdena längs Norra Obbolavägen, men inga gränsvärden överskrids. Utsläppen av partiklar ligger på relativt låga nivåer.



Förekomst av partiklar (PM10) i utomhusluft. Övre bilden visar dygnsmedelvärde och undre bilden årsmedelvärde. (Umeå kommun 2017)



Förekomst av kvävedioxid (NO_2) i utomhusluft. Övre bilden till vänster visar timmedelvärde. Övre bilden till höger visar dygnsmedelvärde. Den undre bilden visar årsmedelvärde. (Umeå kommun 2017)

Ljusförhållanden

Den generellt låga bebyggelsen och den öppna byggnadsstrukturen med fristående hus på relativt stora fastigheter bidrar till goda ljusförhållanden i området. Planområdet är obebyggt i dagsläget.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden och läcker till i mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon sippra in i hus och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Det är därför av ytterst vikt att i gränsvärden för nybyggda bostäder följs. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering är området inte utsatt för höga vattennivåer vid ett så kallat hundraårsregn, det vill säga en nederbördsmängd som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år.



Utdrag ur karta över skyfallsartering, med planområdet markerat med grön färg.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen bostäder. Bestämmelsen innebär att det blir möjligt att uppföra ett nytt flerbostadshus, komplementbyggnader och nedgrävt garage inom fastigheten. Detaljplanen bekräftar också del av befintlig gata för att möjliggöra en reglering av utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen med syfte att säkerställa trafiksäkra utfarter.

Stads- och landskapsbild

I och med omvandlingen av gamla E4 till stadsgata planeras en förtätning runt Tegs centrum, och omringliggande kvarter i samband med det. Planområdets läge innebär att det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till den planerade förtätningen i stadsdelen. Samtidigt innebär planområdets läge att tillkommande bebyggelse behöver anpassas till den befintliga, mer småskaliga, omgivande bebyggelsen.

Umeå kommun, Detaljplanering, tog inför uppstarten av planarbetet fram en analys- och volymstudie för att utreda lämplig volym och höjd för bebyggelse inom planområdet. Studien visar på vikten av att hitta en form som fungerar idag och som samtidigt ger goda förutsättningar för framtida utveckling. Viktiga aspekter för att uppnå en lämplig form på bebyggelsen är att ta vara på planområdets hörn-läge, att bidra till att definiera platsen runt Tegskyrkan, att bebyggelsen får en stadsmässig karaktär samt att bebyggelsens höjd är anpassad till Tegskyrkan, kvarteret Bilhandlaren och i förlängningen en möjlig utveckling vid Tegn centrum. Detaljplanen reglerar bostadshusets höjd med bestämmelsen **[h₂]** *Högsta nockhöjd är 17 meter*, vilket möjliggör fyra våningar och eventuellt inredd vind. Höjden är underordnad Tegskyrkan och påverkar därmed inte kyrkans roll som landmärke i stadsdelen. Samtidigt är den maximala höjden något högre än omgivande bebyggelse vilket innebär en anpassning till den planerade stadsbildsutvecklingen vid Tegn centrum med förtätning och genom större volymer och högre höjder på bebyggelsen än i dagsläget.

Byggrätten för bostäder ligger i den västra delen av planområdet mot Jägarvägen samt mot Norra Obbolavägen. Byggrättens utbredning innebär att djupet på bostadshuset begränsas till max 15 meter, vilket innebär att det anpassas till bebyggelsestrukturen i området med övervägande fristående bostadshus, i en luftig struktur med tilltagna gårdar.

För att bebyggelsen inom planområdet ska vara anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, där bostadshusen ligger placerade en bit in på gårdarna med avstånd till gatan på cirka fyra meter finns bestämmelserna **[ö₁]** *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Utkragande balkonger undantas från bestämmelsen* och **[ö₃]** *Marken får inte förses med byggnadsverk ovan mark*. Inom **[ö₁]** området som ligger mot Jägarvägen, vilken är mindre trafikerad än Norra Obbolavägen, kan vissa bostadskomplement som exempelvis uteplats medges. Syftet med bestämmelsen **[ö₃]** är också att förhindra att plank uppförs mot Norra Obbolavägen vilket inte bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Ett plank skulle vända planområdet bort från Norra Obbolavägen och därmed motverka mötet mellan planområdet och gatan. Mötet mellan bebyggelse och gata utgör en viktig del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg.

Anpassningen till befintlig bebyggelsestruktur längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, med bebyggelsen placerad med fasad i förgårdslinje mot gata, säkerställs med bestämmelsen **[p]** *Byggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark mot Jägarvägen och Norra Obbolavägen*. Förgårdsmarken omfattas även av bestämmelsen **[n₁]** *Ej parkering ovan mark*, vilken säkerställer att bilparkering inte uppförs inom förgårdsmark med syftet att skapa en säker trafikmiljö. Med tiden har förgårdsmark på flera fastigheter kommit att användas som parkering vilket inte är önskvärt ur ett stadsbildsperspektiv eller ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Bestämmelserna **[f₁]** *Byggnad ska förses med sadeltak med centrerad nock*, **[o]** *Minsta takvinkel är 30 grader* och **[f₃]** *Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä* säkerställer att tillkommande bebyggelse samspelar med omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området, vilken till stor del karakteriseras av fasader i puts, tegel och trä samt tak som utgörs av sadeltak. För att utformningen av komplementbyggnaderna ska vara anpassad

till omgivande bebyggelse omfattas även de av bestämmelsen **[f₃]**. Utformning av tak på komplementbyggnader regleras inte i planen då takutformningen på komplementbyggnader varierar i närområdet.

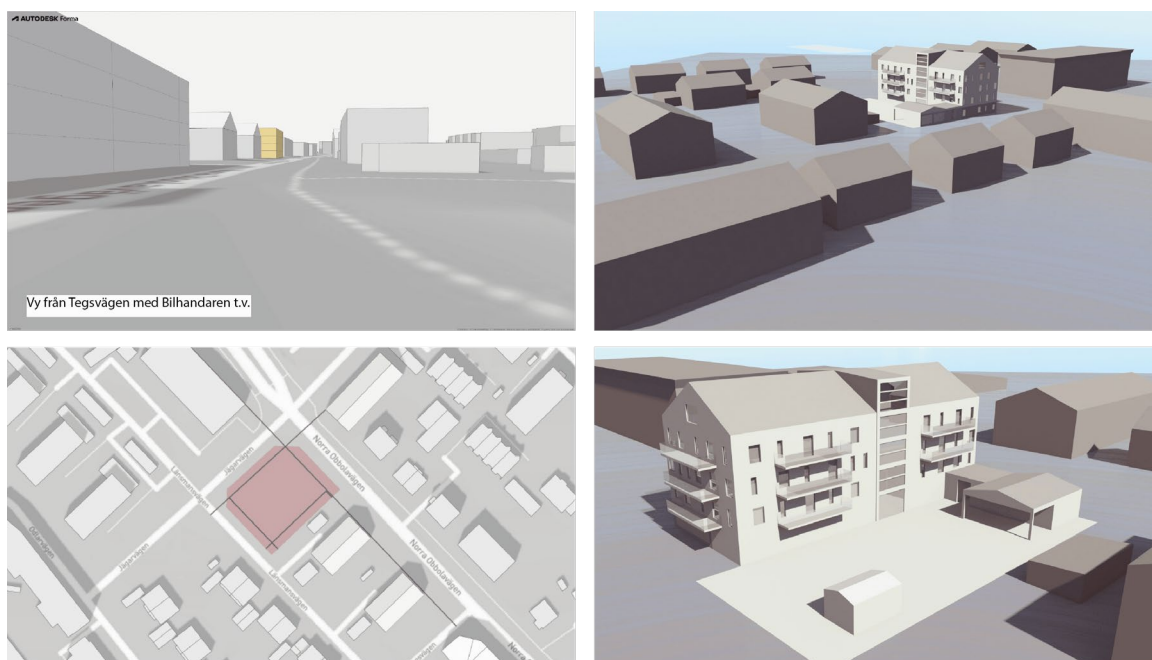
För att den tillkommande bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild finns bestämmelsen **[f₂]** *Balkonger får totalt högst uppta 1/3 av fasadlängden mot Jägarvägen*. I närområdet finns många äldre bostadshus med mindre balkonger, där balkongerna ofta ligger placerade mot gårdarna och inte ut mot gatan. Bestämmelsen säkerställer att eventuella balkonger på huvudbyggnaden inte dominerar intrycket av fasaden mot Jägarvägen. Utformning av eventuella balkonger som placeras mot gården regleras inte. Det bedöms inte påverka stadsbilden på samma sätt då gården är mer avskärmad från förbipasserande och annan bebyggelse.

I den södra delen av planområdet ligger ett egenskapsområde som regleras med bestämmelsen **[ö₂]** *Marken får endast förses med komplementbyggnad*. Placeringen av området säkerställer att komplementbyggnadens placering anpassas till bebyggelsestrukturen i området då de två fastigheterna söder om planområdet har komplementbyggnader placerade längs Länsmansvägen. Den begränsade placeringen innebär också att en sammanhängande friyta säkerställs inom planområdet. Bestämmelsen **[h₁]** *Högsta nockhöjd är 4 meter* syftar till att byggnadens höjd ska samspela med omgivande bebyggelse, och att den underordnar sig huvudbyggnaden. Byggnaden kan exempelvis användas som sophus.

Detaljplanen reglerar även ett egenskapsområde avsett för komplement för bostadsändamål mot Norra Obbolavägen. Bestämmelsen **[h₁]** *Högsta nockhöjd är 4 meter* säkerställer att byggnaden underordnar sig huvudbyggnaden. Bestämmelserna **[b₁]** *Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen* samt **[f₅]** *Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter*, syftar till att skapa en stadsmässig karaktär genom en kvartersstruktur med en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats. En kortare fasadlängd än 12 meter skulle innebära att intrycket av en kvartersstruktur inte blir lika tydligt vid mötet med gaturummet. En tydlig kvartersstruktur är en del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en avskild gårdsyta, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar. Byggnaden skulle exempelvis kunna användas som gemensamhetslokal, orangeri, snickarum eller liknande.

För att fasaden på komplementsdelen för bostadsändamål ska bidra till ett stadsmässigt intryck och samspela med gaturummet, och inte ge intrycket av att planområdets bebyggelse är bortvänd från gaturummet, finns bestämmelserna **[f₄]** *Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasad yta på minst 1,8 meter i höjdlängd*, och **[b₂]** *Gångbar förbindelse ska finnas mellan gata och gård*. Bestämmelserna ger liv åt gatumiljön genom att säkerställa att bebyggelsen möter gaturummet med genomsiktighet och öppenhet. En entré eller passage mot Norra Obbolavägen bidrar också till en mer tillgänglig innergård för de boende. Mötet mellan planområdet och gaturummet bidrar till att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet. Slutna fasader tenderar att förmedla en känsla av otrygghet för förbipasserande, i synnerhet under kvälls- och nattetid.

För att förhindra att ett plank uppförs på platsen istället för bostadskomplement finns bestämmelsen [Ö4] *Marken får inte försees med plank*. Ett plank skulle motverka det avsedda mötet mellan planområdet och gaturummet genom att vända planområdet bort från gatan med en sluten fasad. Bestämmelsen [S2] *Bostad får inte inredas*, säkerställer att byggnaden inte används som bostad. En mindre bostadsdel vänd mot Norra Obbolavägen skulle inte vara lämplig ur ett stadsbildsperspektiv. Bebyggelsen i närområdet, längs Norra Obbolavägen, utgörs till stor del av flerbostadshus med en viss distans till gaturummet. En lägre och mer småskalig bostadsdel i direkt anslutning till gatan skulle inte samspela med området i övrigt. Det skulle också riskera att vända området bort från gatan med exempelvis neddragna persienner för att förhindra insyn från Norra Obbolavägen som är en vältrafikerad gata. Syftet med bestämmelserna om glasad yta och gångbar förbindelse är det motsatta, att få ett samspel mellan planområdet och gatan.



Överst till vänster: möjlig höjd på bebyggelsen inom planområdet (gul byggnad) sett från Tegsvägen. Möjlig bebyggelse inom fastigheten kvarteret Bilhandlaren är inritad till vänster i bilden. Nedre bilden till vänster visar linjer för befintlig bebyggelsestruktur i relation till planområdet. Bilderna till höger visar möjlig bebyggelse inom planområdet. Den övre bilden med vy mot väster och den nedre med vy från söder.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen medför inte några förändringar gällande verksamheter eller anläggningar.

Kulturmiljö

De i *Byggnadsordning för Teg (2006)* utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdena och byggnaderna ligger inom en del av Teg där bebyggelsen varierar i storlek, utformning och ålder. Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och dess kulturvärden. Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar höjd och volym för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte dominerar stadsbilden och att de ur kulturmiljöhänsyn viktiga

bebyggelseområdena och byggnaderna blir fortsatt läsbara i sitt sammanhang. Bestämmelser om placering reglerar att befintlig bebyggelsestruktur, med förgårdsmark samt luftiga innergårdar, längs Norra Obbolavägen följs. Utformningsbestämmelser för tak och fasad innebär en anpassning till bebyggelsen inom kulturmiljöområdena och deras karakteristiska värden.

Tillkommande bebyggelse avviker till viss del från den befintliga bebyggelsen i omgivningen. Med bakgrund av den varierande bebyggelsen som redan finns i området och nämnda anpassningar som gjorts i detaljplanen bedöms den förändring som detaljplanen medför ändå inte innebära en negativ påverkan på kulturmiljön.

Fornlämningar

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

Kyrkligt kulturarv

Det kyrkliga kulturarvet Tegskyrkan bedöms inte påverkas av planläggningen. Volymen och höjdsättningen på den bebyggelse som detaljplanen möjliggör är anpassad till omgivningen. Se illustration över föreslagen byggrätt i relation till Tegskyrkan.

För mer information se rubriken *Stads- och landskapsbild*.



Illustrationer över planerad bebyggelse vid maximal nockhöjd, 17 meter. Bilden till vänster med föreslagen bebyggelse inlagd på foto. Till höger skalenlig illustration från Autodesk Forma. Vy från Norra Obbolavägen mot söder, Tegskyrkan till vänster i bilderna.

Naturmiljö

Planen medför inga förändringar av naturmiljön och grönstrukturen i området.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på rödlistade arter.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag för detaljplanen. Planområdet har varit bebyggt tidigare och ligger i ett etablerat bostadsområde.

Grundvatten

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

Social miljö

Rekreation och friytor

I detaljplanen har tillräckligt utrymme för anordnande av friyta säkerställts genom bestämmelsen [ö₁] *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Utkragande balkonger undantas från bestämmelsen.* Bestämmelsen [n₂] *Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade*, säkerställer att ytor avsedda för friyta och bostadskomplement inte används för att anordna parkeringsplatser. Bilparkering ska anordnas i ett underjordiskt garage och en trafiksäker yta frigörs därmed på gården som kan användas för utevistelse, lek, social samvaro och grönska. Friytan kommer att finnas i den södra delen av planområdet. Delar av egenskapsområdena för bostadskomplement kan komma att bli friyta. Se illustration över exempel på placering av friytan inom planområdet samt möjlig fördelning av friytan inom respektive område.

Förgårdsmarken som regleras med bestämmelserna [ö₁] *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Utkragande balkonger undantas från bestämmelsen*, och [ö₃] *Marken får inte förses med byggnadsverk ovan mark*, har inte räknats in i friytan då den är begränsad i sin utbredning och ligger i mer utsatta lägen mot gaturummen. Förgårdsmarken kan med fördel planteras med träd och grönska vilket bidrar till en trivsamt bostadsmiljö och ett positivt inslag i stadsrummet.

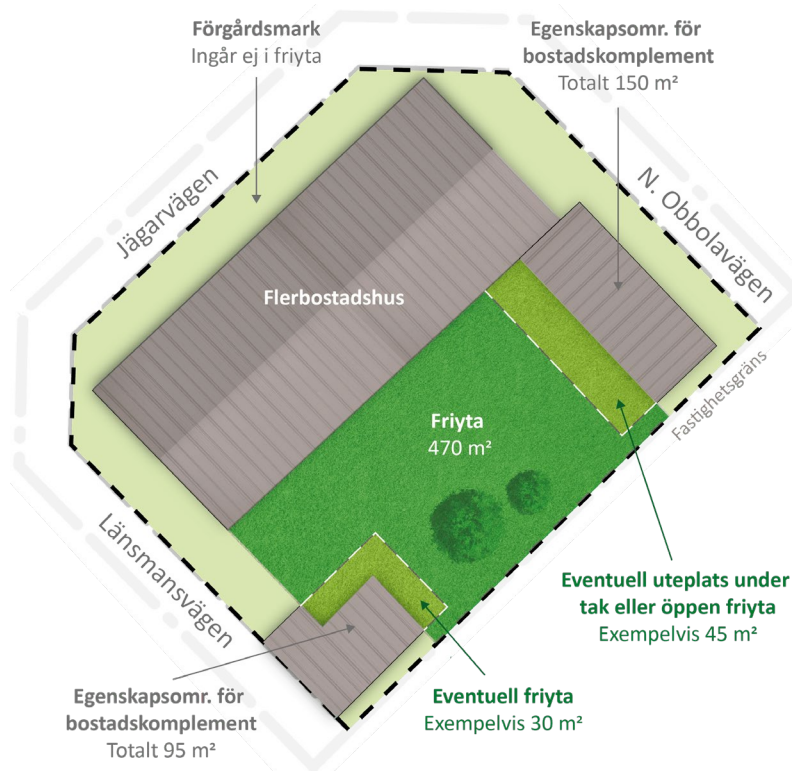


Illustration över planområdet och möjlig placering av friyta. Angivna mått är ungefärliga.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Det aktuella området har en relativt jämn topografi vilket innebär goda förutsättningar för tillgänglighet. Planområdet är obebyggt i dagsläget, fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då de bidrar till mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Tillkommande bebyggelse behöver uppfylla aktuella tillgänglighetskrav vilket hanteras i bygglovsskedet.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

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

Fordonstrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar av trafiksystemet.

Infart till underjordiskt garage planeras från Jägarvägen, vilken är en relativt lågtrafikerad gata. Angöring till fastigheten har tidigare skett via Länsmansvägen. Placering av infarten utmed Jägarvägen regleras med utfartsförbud längs delar av fastighetsgräns. Regleringen säkerställer en trafiksäker miljö genom att infarten inte kan placeras för nära korsningen Jägarvägen/Norra Obbolavägen eller korsningen Jägarvägen/Länsmansvägen. Planen reglerar också cirka fyra meter förgårdsmark, med bestämmelsen **[ö₁]** *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Utkragande balkonger undantas från bestämmelsen*, längs Jägarvägen vilket bidrar till god sikt vid utfart.

Då planen möjliggör för förtätning med ett begränsat antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett betydande sätt.

Parkering och angöring

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm (Umeå kommun 2024). Planområdet ingår enligt nuvarande norm i Zon A. Vars minimikrav redovisas nedan:

- 0,2 bilplatser per lägenhet mindre än 35 m²
- 0,5 bilplatser per lägenhet mellan 35-55 m²

- 0,65 bilplatser per lägenhet större än 55 m²
- 0,1 besöksparkering per lägenhet
- För upp till 50 ordinarie bilplatser krävs 2 bilplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga

Parkeringsbehovet för den medgivna byggrätten bedöms, beroende på lägenheternas storlek, uppgå till mellan 20 och 30 parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet avses lösas med underjordisk parkering vilket med gällande parkeringsnorm (Umeå kommun 2024) är en förutsättning för att tillräcklig friyta för bostäderna ska rymmas inom planområdet vid ett fullt nyttjande av byggrätten. Bestämmelserna [ö₁], [ö₂], [ö₃], och [ö₄] möjliggör anordnande av underjordiskt garage. För att säkerställa att parkeringsplatser inte anordnas ovan mark finns bestämmelserna [n₁] *Ej parkering ovan mark* och [n₂] *Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade*.

Infart till underjordiskt garage planeras, från Jägarvägen, genom byggnadens bottenplan. Detaljplanen bekräftar del av befintlig gata för att möjliggöra för trafiksäkra in- och utfarter genom bestämmelse om utfartsförbud längs delar av fastighetsgräns mot gata.

Angöring för tömning av avfall är tänkt att ske från Länsmansvägen.

Cykelparkering

Lättillgängliga cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med gällande norm för cykelparkering (Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2024). För Zon A är för närvarande minimikravet 2,5 cykelplatser per lägenhet. Skyddad cykelparkering bedöms kunna anordnas i underjordiskt garage eller i komplementbyggnad.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är obebyggt i dagsläget och ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering med större andel hårdgjord yta vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde ut från fastigheten. Den ökning av andel hårdgjord yta som planens genomförande skulle innebära bedöms inte påverka dagvattenflödet på ett sätt som kräver att åtgärder genomförs.

Avfall

Sophus kan placeras inom egenskapsområde mot Länsmansvägen som är markerat med bestämmelsen [ö₂] *Marken får endast förses med komplementbyggnad*. Ett annat alternativ skulle vara att sophuset placeras i bottenvåningen på bostadshuset. Angöring för sopbilen kan ske från Länsmansvägen. Sopbilen kommer att kunna backa in på fastigheten eller stanna längs vägen för tömning.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Det finns inte tillräckligt med brandvattenkapacitet. Kapacitetshöjning med en markbrandpost behövs för den nya exploateringen.

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

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

Buller

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, en bullerutredning har därför utförts (Tyréns, maj 2025).

Utredningen visar att beräknad ekvivalent ljudnivå är som högst 61 dBA vid bostads fasad. Det är de lägsta våningsplanen mot Norra Obbolavägen som ligger på den nivån, riktvärdet för bostadsbyggnads fasad, 60 dBA, överskrids därmed. För bostäder där ekvivalent ljudnivå överskrider riktvärdet 60 dBA behöver ljuddämpad sida tillämpas om bostaden är större än 35 kvadratmeter. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter är 65 dBA vid fasad, fri planlösning kan därmed tillämpas för dessa. Övriga våningsplan och fasader har som högst beräknade värden på 60 dBA ekvivalent ljudnivå och kan därmed tillämpa fri planlösning.

För att säkerställa att bostäderna som ligger över riktvärdena i de lägsta våningsplanen mot Norra Obbolavägen blir bulleranpassade finns bestämmelsen **[s₁] Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.** Bestämmelsen omfattar hela egenskapsområdet för bostäder då utformningen och fördelningen av lägenheter i bostadshuset kommer att avgöra om, och i så fall vilka, lägenheter som behöver bulleranpassas.

Av utredningen framgår det att beräknade ljudnivåer för eventuella privata uteplatser vid fasad överskrider riktvärdena vid de flesta fasader. Utredningen visar också att en eventuell gemensam uteplats på markplan inne på gården har goda möjligheter att uppfylla riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (det räcker att man har tillgång till en uteplats som uppfyller riktvärdena). Se bilder över beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer inom planområdet nedan.

I utredningen redovisas beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik och jämförs med aktuella riktvärden. Beräkningarna utgår ifrån prognostiserat fordonsflöde för år 2040 framtaget av Umeå kommun. För övriga utgångspunkter för beräkningen se tabell över vägtrafikdata.

Beräkningarna i utredningen har gjorts utifrån egenskapsområdet för byggrätten för bostäder. Beräkningarna visar därför bullervärden vid bostads fasad vid en fullt nyttjad byggrätt, dvs. så nära bullerkällorna (vägarna) som detaljplanen medger. I beräkningarna har bostadshuset en nockhöjd på 15 meter och 5 våningar. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 17 meter och byggnaden beräknas inrymma max 5 våningar (4 våningar med inredd vind). Eftersom antalet våningar stämmer överens i beräkningarna och planbestämmelserna, samt att beräknad ljudnivå minskar med höjden på huset, påverkar skillnaden i höjd inte resultatet i beräkningarna.

Beräknad ljudnivå, inklusive reflex, redovisas 1,5 meter över mark i bullerutbredningskartor. Närmaste avstånd från bostadsbyggnad till mitten av Norra Obbolavägen är cirka 13 meter.

I beräkningarna är även egenskapsområdena för komplementbyggnader medräknade med en nockhöjd på 3 meter. Beräkningarna visar att riktvärdena för buller inte överskrids för en eventuell gemensam uteplats på markplan inne på gården om komplementbyggnaden mot Norra Obbolavägen uppförs. För att komplementbyggnaden ska ge ett tillräckligt skydd mot trafikbuller, samt för att anpassa planområdet till omgivande bebyggelse och bidra till en stadsmässig karaktär, finns bestämmelserna **[f₅]** Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter, och **[b₁]** Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen.

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

Väg	ÅDT	Andel tung trafik, [%]		Hastighet (skyltad), [km/h]
	Prognos 2040	Medeltunga	Tunga	
Länsmansvägen	1 000	4	-	30
Jägarvägen	2 000	4	-	30
Norra Obbolavägen	9 000	2	3	40

Tabell över vägtrafikdata som använts i beräkningarna, prognosår 2040.

Siffror vid fasad anger ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde, för det våningsplan som har högst ekvivalent ljudnivå.

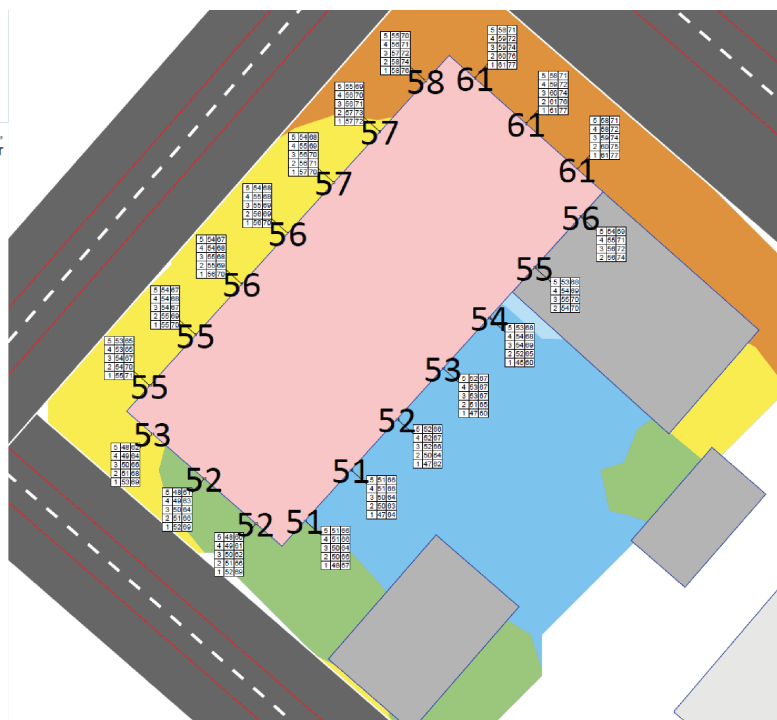
Tabell vid fasad, ljudnivå frifältsvärde.
Kolumn 1: Våningsplan
Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå
Kolumn 3: Maximal ljudnivå väg, natt

Symboler

- Befintlig bostadsbyggnad
- Annan byggnad
- Ny bostadsbyggnad
- Väg i beräkning
- Körbana

Ekvivalent ljudnivå i dB(A)

- < 40
- 40 - 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- >= 75



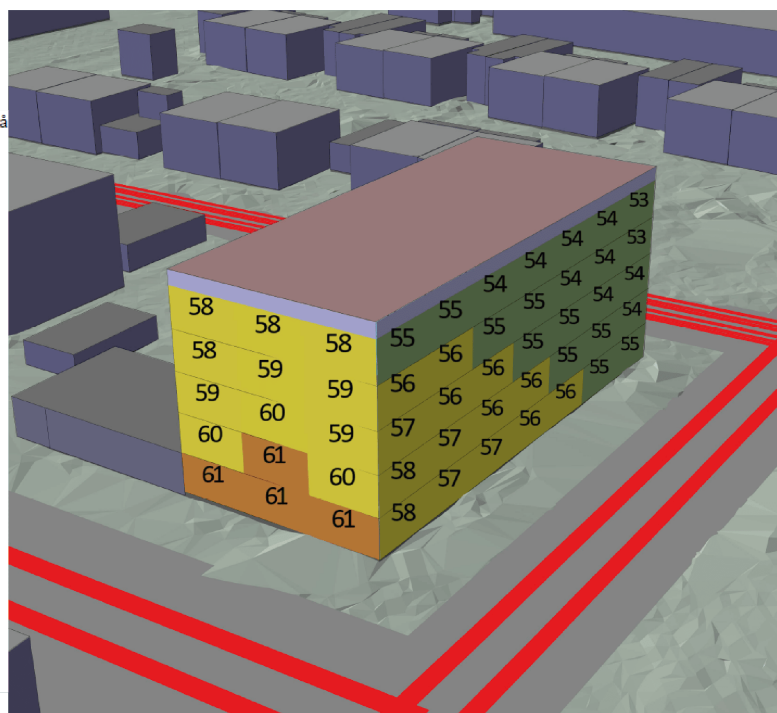
Siffror vid fasad anger ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde.

Symboler

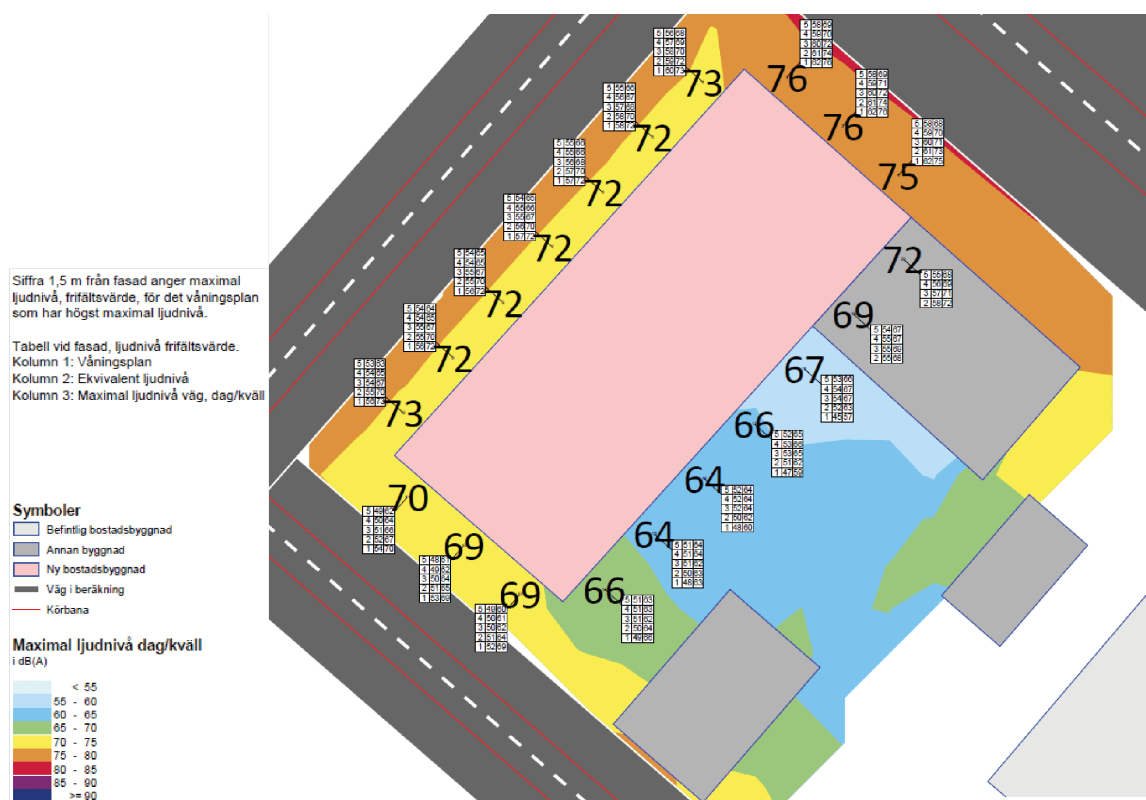
- Befintlig bostadsbyggnad
- Annan byggnad
- Ny bostadsbyggnad
- Väg i beräkning
- Körbana

Ekvivalent ljudnivå i dB(A)

- < 40,5
- 40,5 - 45,5
- 45,5 - 50,5
- 50,5 - 55,5
- 55,5 - 60,5
- 60,5 - 65,5
- 65,5 - 70,5
- 70,5 - 75,5
- >= 75,5



Buller från vägtrafik, prognosår 2040 ekvivalent ljudnivå i dB(A). Övre bilden visar beräknad ljudnivå i tabell för våningsplan, samt siffra vid fasad för det våningsplan som har högst ekvivalent ljudnivå. Nedre bilden visar ekvivalent ljudnivå vid fasad. (Tyréns, maj 2025)



Buller från vägtrafik, prognosår 2040 maximal ljudnivå i dB(A). Bilden visar beräknad ljudnivå i tabell för våningsplan, samt siffror vid fasad för det våningsplan som har högst maximal ljudnivå. (Tyréns, maj 2025)

Utomhusluft

Kommunal kartering visar att nivåerna för MKN utomhusluft inte överskrider vid de vägar som ligger i anslutning till planområdet. Detaljplanens genomförande innebär mycket små förändringar av trafikvolymerna i området. Den tillkommande bebyggelsen som detaljplanen medger är inte heller av en sådan omfattning att den bedöms leda till instängande effekter av förorenad luft, mot Norra Obbolavägen. Planens genomförande bedöms därför sammantaget inte innebära ökad risk för att MKN utomhusluft ska överskridas.

Ljushållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. Studien har utgått från den maximala byggrätt som detaljplanen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC+02 för att simulera omställningen av tiden.

Kommunen redovisar representativa tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning 20 mars, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- sommarsolstånd 20 juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

- höstdagjämning 23 september, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Vid ett genomförande av planen kommer det finnas ytor inom planområdet med god tillgång till solljus, se illustration över antalet soltimmar inom planområdet. Skuggning av intilliggande fastigheter kommer att vara marginell. Detta gäller främst på eftermiddagar vid vår- och höstdagjämning, och i viss mån på sommarkvällen. I figurerna nedan illustreras sol- och skuggförhållanden vid en fullt utbyggd detaljplan.

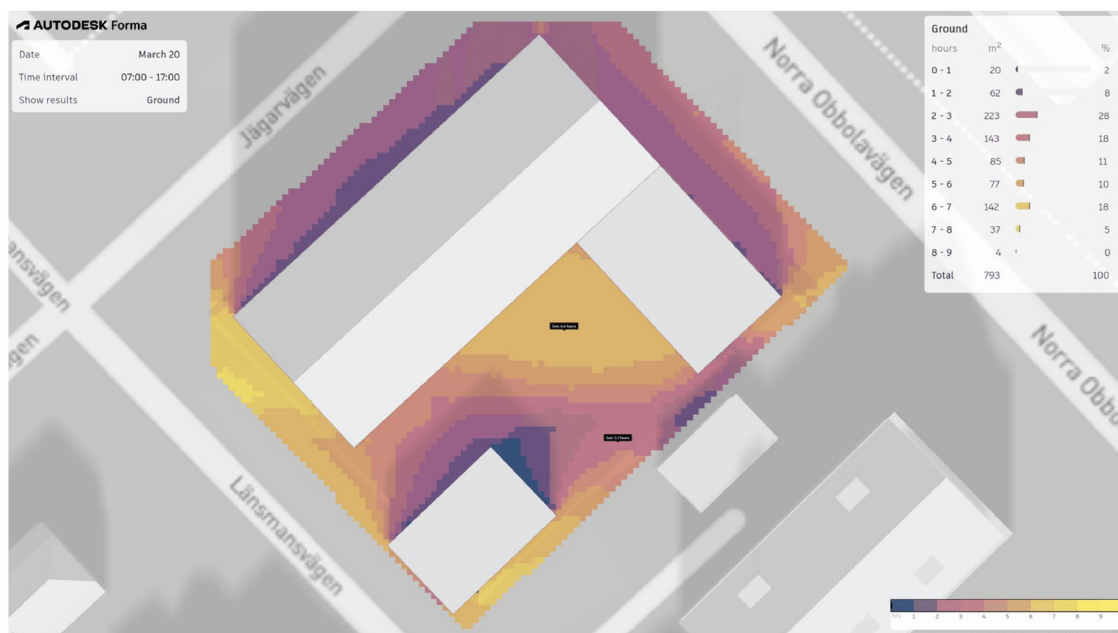
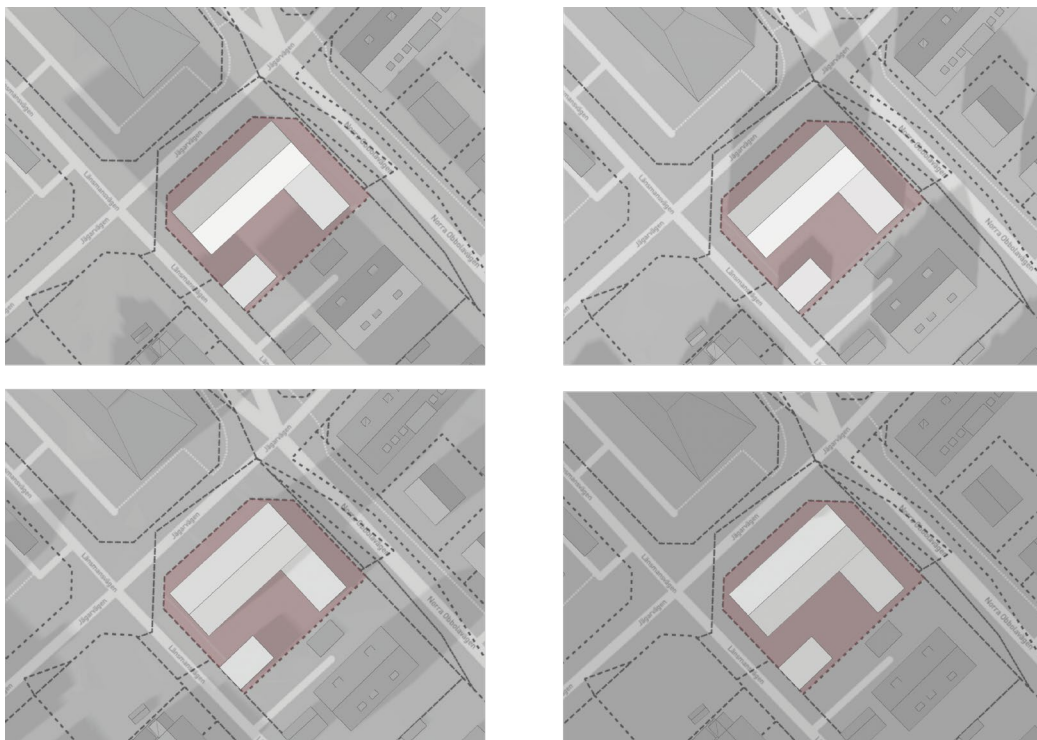
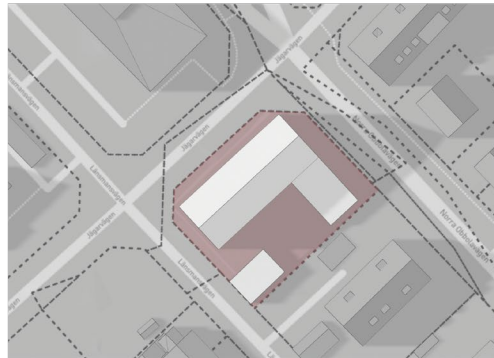
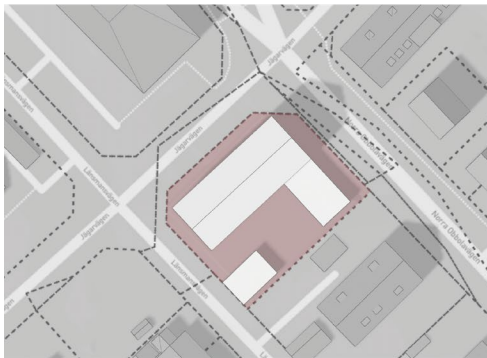
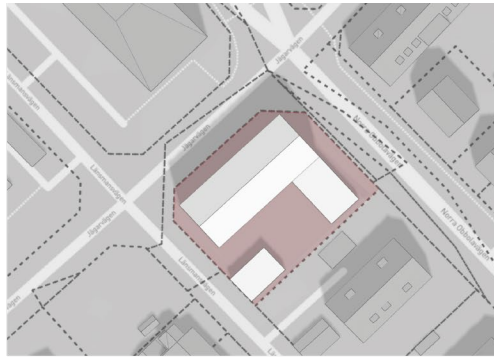
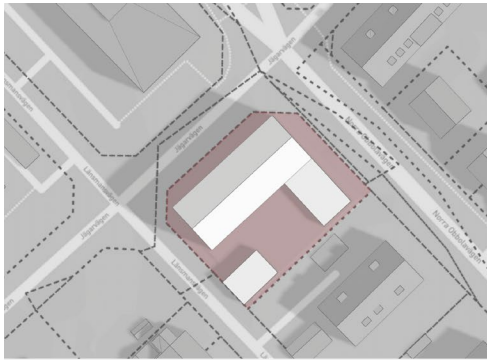


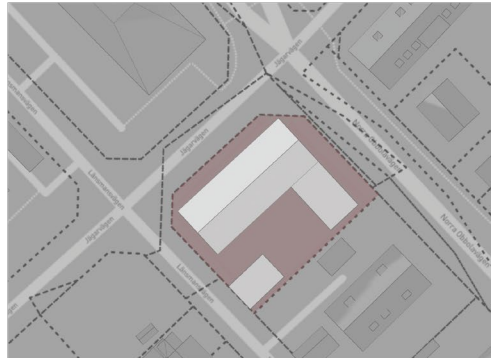
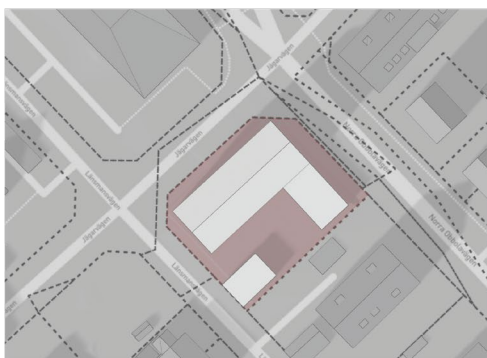
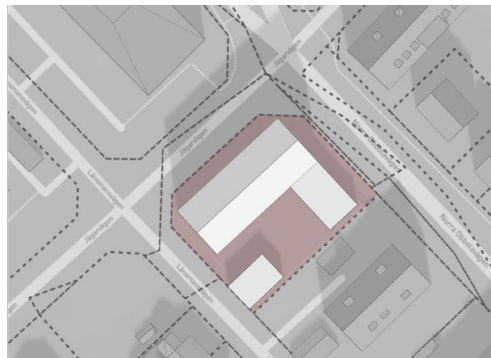
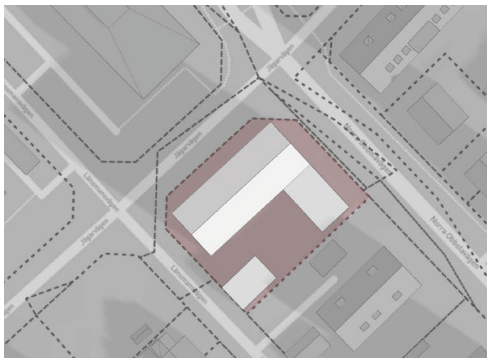
Illustration med simulering av antalet soltimmar inom planområdet vid vårdagjämning efter ett genomförande av detaljplanen, 20 mars kl. 07:00 – 17:00. Inom det orange gula fältet på gården är antalet soltimmar 6-7.



Skuggning vid vårdagjämning, 20 mars, övre vänstra bilden kl 09.00, övre högra bilden kl 12.00, nedre vänstra bilden kl 15.00 och nedre högra bilden kl 18.00.



Skuggning vid sommarsolstånd, 20 juli, övre vänstra bilden kl 09.00, övre högra bilden kl 12.00, nedre vänstra bilden kl 15.00 och nedre högra bilden kl 18.00.



Skuggning vid höstdagjämning, 22 september, övre vänstra bilden kl 09.00, övre högra bilden kl 12.00, nedre vänstra bilden kl 15.00 och nedre högra bilden kl 18.00.

Radon

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

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

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

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

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-10-30. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses att tecknas inom arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används i det fall då placering och utbredning av fastighetsgränser, servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggning eller markreservat behöver fastställas i detaljplanen.

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

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. *Tomtindelning för kvarteret Länsmannen inom stadsdelen Teg i Umeå stad (2480K-103/1969)* bör därför avregistreras.

För mer information se avsnittet *Tomtindelning* under rubriken *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden*.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

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

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanens genomförande medför inga kostnader för kommunen.

Planavgift

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

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

Upplysningar

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

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 25.1 och Bestämmelsekatalog BFS_2024_05_02_Bestammelsekatalog.

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

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

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

Samrådsrets

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



Ortofoto med avgränsning för samrådsretsen markerad i vitt. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskydd
- Umeåregionens brandförsvär

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Användningen bekräftar del av befintlig gata. Syftet med bestämmelsen är att kunna reglera utfartsförbud och därmed skapa en säker trafikmiljö.	2 kap. 6 § 6 p. PBL
Kvartersmark		
B	Bostäder Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder i form av ett flerbostadshus. I användningen ingår även olika bostadskomplement. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om tillskapande av fler bostäder inom 5 - kilometersstaden.	2 kap. 3 § 5 p. PBL

Ö ₁	Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Utkragande balkonger undantas från bestämmelsen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en yta för bostadsgård, lämplig för lek och utevistelse. Balkonger får uppföras. Bestämmelsen möjliggör för parkeringsgarage under mark och uppförande av byggnadsverk som exempelvis uteplatser. Inom egenskapsområdet som utgör förgårdsmarken mellan Jägarvägen och egenskapsområde för bostäder syftar bestämmelsen till att möjliggöra parkeringsgarage under mark samt till att säkerställa ett avstånd mellan bebyggelsen och gata. Avståndet innebär att hänsyn tas till omkringliggande bebyggelsestruktur längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, där bostadshusen ligger placerade en bit in på gårdarna.	2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap. 7 § 4 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL
----------------	---	--

Ö ₂	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Bestämmelsen syftar till att avsätta yta för bostadskomplement exempelvis sophus, samt att möjliggöra att parkeringsgarage under mark kan anordnas. Egenskapsområdets placering inom planområdet säkerställer att komplementbyggnadens placering anpassas till bebyggelsestrukturen i området då de två fastigheterna söder om planområdet har komplementbyggnader placerade längs Länsmansvägen. Områdets begränsade yta innebär också att en sammanhängande en yta lämplig för lek och utevistelse säkerställs inom planområdet.	2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1p. PBL
----------------	--	---

Ö ₃	Marken får inte förses med byggnadsverk ovan mark. Bestämmelsen syftar till att inga byggnader eller byggnadsverk ska uppföras inom området. Syftet är att säkerställa ett avstånd mellan bebyggelsen och Norra Obbolavägen med hänsyn till omkringliggande bebyggelsestruktur som innebär att bostadshusen ligger placerade en bit in på gårdarna. Bestämmelsen säkerställer att området lämnas helt fritt från byggnadsverk som exempelvis plank, vilket inte bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Ett plank skulle vända planområdet bort från Norra Obbolavägen och därmed motverka mötet mellan planområdet och gatan. Mötet mellan bebyggelse och gata utgör en viktig del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg.	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1p. PBL
----------------	--	---

Ö ₄	Marken får inte förses med plank. Bestämmelsen syftar till att förhindra att ett plank uppförs på platsen istället för bostadskomplement. Ett plank skulle motverka det avsedda mötet mellan planområdet och gaturummet genom att vända planområdet bort från gatan med en sluten fasad. Bestämmelsen säkerställer en yta för bostadskomplement, exempelvis gemensamhetslokal, samt möjliggör att parkeringsgarage under mark kan anordnas. Tillsammans med bestämmelsen <i>s₂ Bostad får inte inredas</i>, säkerställs att området används som bostadskomplement och inte bostad.	2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1p. PBL
S ₁	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids vid bostadsbyggnads fasad.	2 kap. 5 § 4 p. PBL

S ₂	Bostad får inte inredas. Bestämmelsen säkerställer att byggnaden, som är avsedd för bostadskomplement, inte används som bostad. En mindre bostadsdel vänd mot Norra Obbolavägen skulle inte vara lämplig ur ett stadsbildsperspektiv. Bebyggelsen i närområdet, längs Norra Obbolavägen, utgörs till stor del av flerbostadshus med en viss distans till gaturummet. En lägre och mer småskalig bostadsdel i direkt anslutning till gatan skulle inte samspela med området i övrigt. Det skulle också riskera att vända området bort från gatan med exempelvis neddragna persienner för att förhindra insyn från Norra Obbolavägen som är en vältrafikerad gata.	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1p. PBL
h ₁	Högsta nockhöjd är 4 meter. Bestämmelsen innebär en anpassning av höjden till komplementbyggnader i omgivningen och att den underordnar sig huvudbyggnaden.	2 kap. 6 § 1 p. PBL

h ₂	Högsta nockhöjd är 17 meter. Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse höjdmässigt ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Höjden är underordnad Tegskyrkan och påverkar därmed inte kyrkans roll som landmärke i stadsdelen. Samtidigt är den maximala höjden något högre än omgivande bebyggelse vilket innebär en anpassning till den planerade stadsbilsutvecklingen vid Tegn centrum med förtätning och genom större volymer och högre höjder på bebyggelsen än i dagsläget.	2 kap. 6 § 1 p. PBL
n ₁	Ej parkering ovan mark. Bestämmelsen säkerställer att bilparkering inte uppförs inom förgårdsmark med syftet att skapa en säker trafikmiljö. Med tiden har förgårdsmark på flera fastigheter kommit att användas som parkering vilket inte är önskvärt ur ett stadsbildsperspektiv eller ur trafiksäkerhetssynpunkt.	2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap 6 § 1 p. PBL
n ₂	Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade. Bestämmelsen möjliggör tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade samtidigt som den säkerställer att övrig bilparkering inte uppförs inom området som avses användas som friyta.	2 kap. 6 § 7 p. PBL, 2 kap. 7 § 4 p. PBL

p	Byggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark mot Jägarvägen och Norra Obbolavägen. Bestämmelsen säkerställer att byggnadens placering samspelar med befintlig bebyggelsestruktur längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, med bebyggelsen placerad med fasad i förgårdslinje mot gata.	2 kap. 3 § 1 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL
Utfart	Utfartsförbud. Bestämmelsen reglerar att utfart mot gata inte får anordnas längs delar av fastighetsgränsen med syftet att säkerställa en god trafikmiljö.	2 kap. 6 § 6 p. PBL
o	Minsta takvinkel är 30 grader. Syftet med bestämmelsen är att byggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av fasader i puts, tegel och trä samt tak som utgörs av sadeltak. Tillsammans med bestämmelserna f₁ <i>Byggnad ska förses med sadeltak med centreradnock</i> och f₃ <i>Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä</i>, säkerställs att byggnadens utformning anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.	2 kap. 6 § 1 p. PBL

f ₁	Byggnad ska förSES med sadeltak med centreradnock. Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av fasader i puts, tegel och trä samt tak som utgörs av sadeltak. Tillsammans med bestämmelserna o <i>Minsta takvinkel är 30 grader</i> och f₃ <i>Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä</i>, säkerställs att byggnadens utformning anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.	2 kap. 6 § 1 p. PBL
f ₂	Balkonger får totalt högst uppta 1/3 av fasadlängden mot Jägarvägen. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. I närområdet finns många äldre bostadshus med mindre balkonger, där balkongerna ofta ligger placerade mot gårdarna och inte ut mot väg. Bestämmelsen säkerställer att eventuella balkonger på huvudbyggnaden inte dominerar intrycket av fasaden mot Jägarvägen.	2 kap. 6 § 1 p. PBL

f ₃	Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av fasader i puts, tegel och trä samt tak som utgörs av sadeltak. Tillsammans med bestämmelserna o <i>Minsta takvinkel är 30 grader</i> och f₁ <i>Byggnad ska försees med sadeltak med centreradnock</i>, säkerställs att byggnadens utformning anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.	2 kap. 6 § 1 p. PBL
----------------	--	---------------------

f ₄	Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasadyta på minst 1,8 meter i höjddled. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen innebär att fasaden får ett stadsmässigt intryck och samspelar med gaturummet. Bestämmelsen ger tillsammans med bestämmelsen b₂ <i>Gångbar förbindelse ska finnas mellan gata och gård</i> liv åt gatumiljön genom att säkerställa att bebyggelsen möter gaturummet med genomsiktighet och öppenhet. Egenskaper som innebär att bebyggelsen inom planområdet samspelar med den planerade stadsutvecklingen kring Tegs centrum med förtätning och bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Mötet mellan planområdet och gaturummet bidrar också till att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet.	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 2 p. PBL
----------------	---	--

f ₅	Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter. Syftet med bestämmelsen är att byggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelsestruktur och stadsbild. Bestämmelsen innebär att byggnaden får en fasadlängd som bidrar till en stadsmässig karaktär vid planområdets möte med gaturummet. Bestämmelsen bidrar tillsammans med bestämmelsen b₁ <i>Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen</i>, till en stadsmässig karaktär genom en kvartersstruktur med en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Egenskaper som innebär att bebyggelsen inom planområdet samspelar med den planerade stadsutvecklingen kring Tegs centrum med förtätning. Bestämmelserna syftar även till att säkerställa en avskild gårdsyta, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar.	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1 p. PBL
----------------	---	--

b ₁	Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Bestämmelsen bidrar tillsammans med bestämmelsen f₅ <i>Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter</i>, till en stadsmässig karaktär genom en kvartersstruktur med en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Egenskaper som innebär att bebyggelsen inom planområdet samspelar med den planerade stadsutvecklingen kring Tegs centrum med förtätning. Bestämmelserna syftar även till att säkerställa en avskild gårdsyta, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar.	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1 p. PBL
----------------	---	--

b ₂	Gångbar förbindelse ska finnas mellan gata och gård. Syftet med bestämmelsen är att bidra till ett stadsmässigt intryck vid planområdets möte med gaturummet. Bestämmelsen ger tillsammans med bestämmelsen f₄ <i>Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasad yta på minst 1,8 meter i höjddled</i>, liv åt gatumiljön genom att säkerställa att bebyggelsen möter gaturummet med genomsiktighet och öppenhet. Egenskaper som innebär att bebyggelsen inom planområdet samspelar med den planerade stadsutvecklingen kring Tegs centrum med förtätning och bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Mötet mellan planområdet och gaturummet bidrar också till att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet. En entré eller passage mot Norra Obbolavägen bidrar också till en mer tillgänglig innergård för de boende.	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 2 p. PBL
----------------	---	--