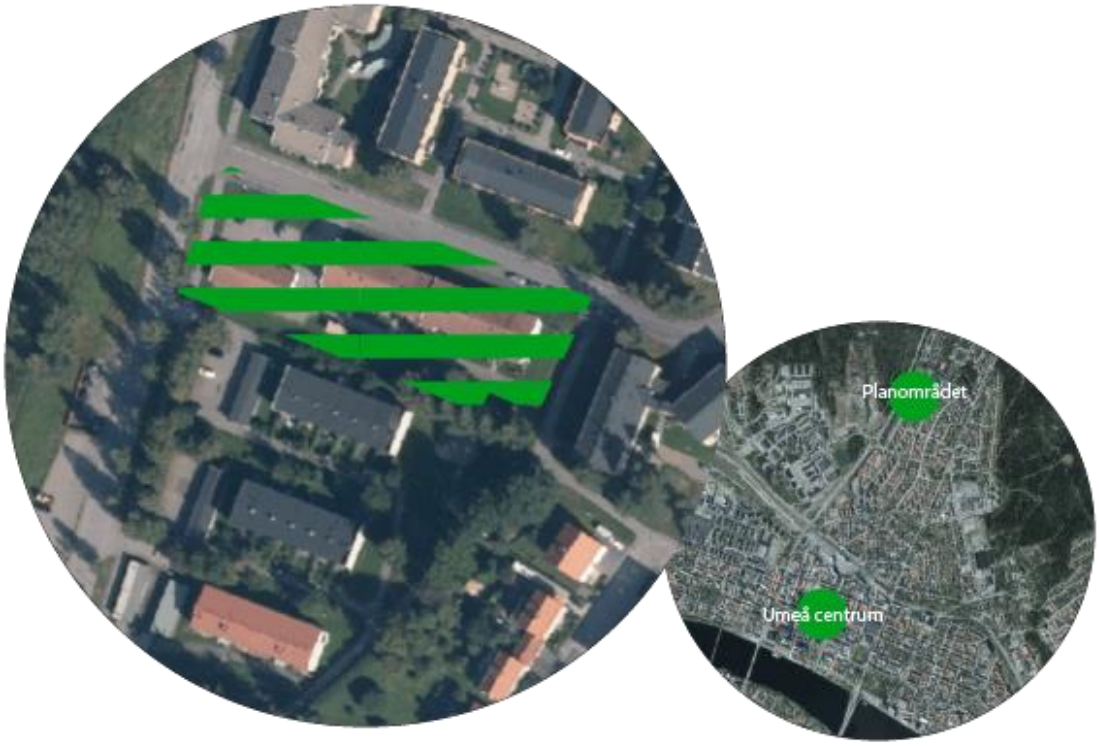
Detaljplan för fastigheten **Ängslyckan 17** och del av **Stadsliden 2:1**

inom Haga/Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – Granskningshandling			Diarienummer: **BN-2019/00758**
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2024:24 BFS 2020:8	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Innehåll

Detaljplaneprocessen 1
Planens syfte 2
Beskrivning av detaljplanen 2
Plandata 2
Planens huvuddrag 3
Allmän platsmark 4
Kvartersmark 4
Vattenområde 4
Genomförandetid 4
Planförfarande 4
Planhandlingar 4
Underlag och utredningar 4
Motiv till detaljplanens regleringar 4
Allmän platsmark 4
Användningsbestämmelser för allmän plats 4
Kvartersmark 5
Användningsbestämmelser för kvartersmark 5
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden 10
Kommunala ställningstaganden 10
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg 10
Detaljplaner 11
Planbesked 12
Undersökning av miljöpåverkan 12
Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen 12
Ställningstaganden enligt miljöbalken 13
Hushållningsbestämmelser 13
Riksintressen 13
Miljökvalitetsnormer 13
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft 14
Miljökvalitetsnormer för vatten 14
Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten 15

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller 15
Strandskydd 16
Planeringsförutsättningar 16
Mark- och vattenområden 16
Stads- och landskapsbild 16
Bostäder 17
Verksamheter och andra anläggningar 17
Service 17
Kulturmiljö 17
Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv 18
Naturmiljö 18
Grönstruktur och rekreation 18
Friytor 18
Trafik 19
Gång- och cykeltrafik 19
Kollektivtrafik 19
Motorfordonstrafik 19
Parkering, angöring och avfall 19
Geotekniska förhållanden 19
Teknisk försörjning 19
Vatten och avlopp 19
Dagvatten 19
Snöhantering 20
El, värme, fiber och tele 20
Hälsa och säkerhet 20
Transporter av farligt gods 20
Brandsäkerhet 20
Buller 20
Risk för översvämning 21
Förorenad mark och vatten 21
Risk för ras, skred och erosion 21
Förändringar och konsekvenser 22
Mark- och vattenanvändning 22

Stads- och landskapsbild 22
Bostäder 23
Verksamheter och andra anläggningar 23
Service 23
Kulturmiljö 23
Fornlämningar 23
Grönstruktur och rekreation 23
Friytor 23
Sol- och skuggförhållanden 24
Trafik 24
Gång- och cykeltrafik 24
Kollektivtrafik 25
Motorfordonstrafik 25
Parkering, angöring och avfall 25
Teknisk försörjning 26
Vatten och avlopp 26
Dagvatten 26
Snöhantering 26
El, värme, fiber och tele 26
Hälsa och säkerhet 26
Brandsäkerhet 26
Buller 26
Risk för översvämning 27
Genomförandefrågor 27
Organisatoriska frågor 27
Tidplan 27
Genomförandetid 27
Avtal 28
Huvudmannaskap 28
Fastighetsrättsliga frågor 28
Ekonomiska frågor 28
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare 28
Planavgift 28

Upplysningar 28
Samrådskrets 29
Medverkande 30
Källor 30

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

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

Detaljplaneprocessen för standardförfarande förfarande beskrivs nedan.

Standardförfarande

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och bekräfta användningen för befintligt flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för att centrumskapande verksamheter kan etableras i mindre skala och stärka stadsdelen. Vidare är syftet att säkerställa en lämplig yta för lek och utevistelse och möjliggöra för trafiksäkra utfarter.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

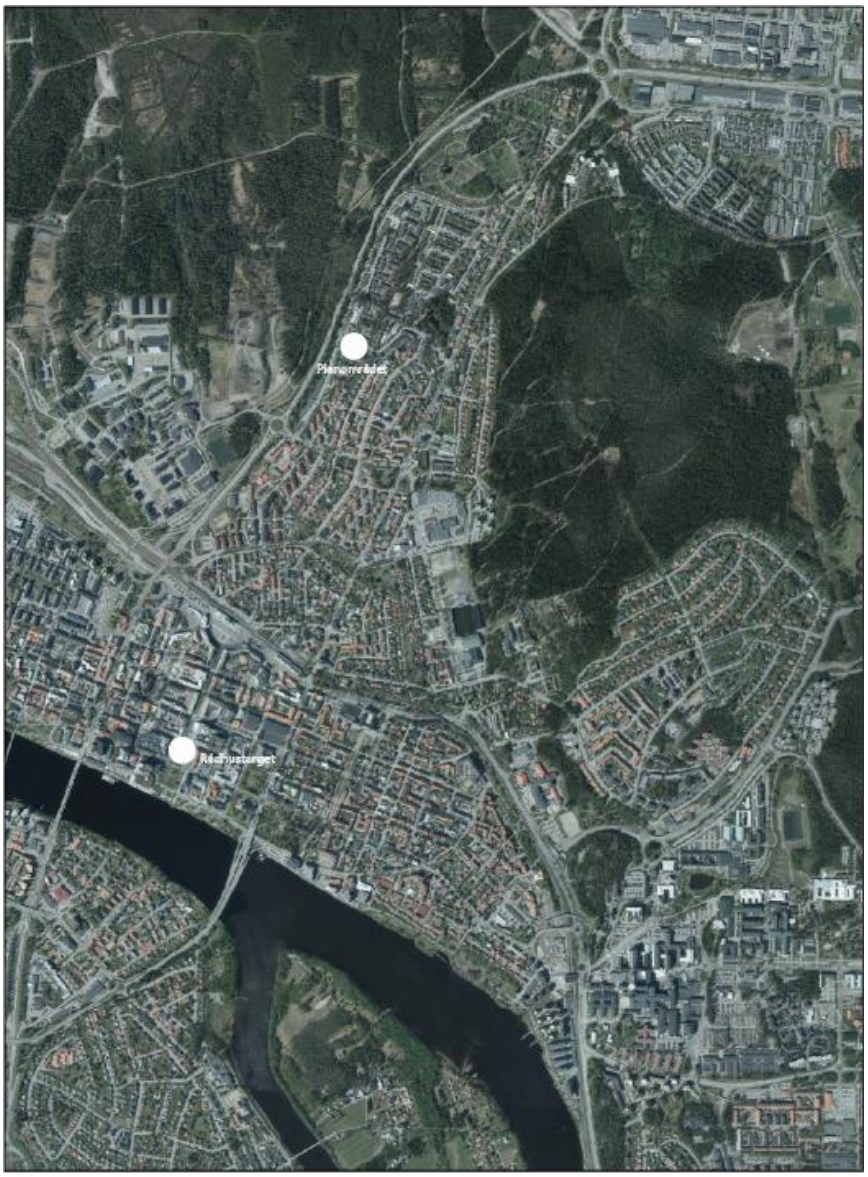
Planområdet är beläget på Sandbacka och omges av Hyggesvägen i norr, Sandbackavägen i väster, cykelväg i öster och bostäder i söder. Fastigheten är bebyggd med en carportlänga inklusive förråd och ett flerbostadshus i två våningar. Avståndet till Umeå centrum är cirka 3 km, se figuren nedan.

Stadsdel: Sandbacka

Planområdets area: 3800 m^2

Avstånd till Rådhustorget: 3 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Ortofoto över planområdet i förhållande till Umeå centrum.

Planens huvuddrag

Detaljplanen för Ängslyckan 17 tas fram för att möjliggöra för en förtätning med bostäder och centrumverksamheter på mark som idag används som parkeringsyta och förråd. Ett genomförande av planen medför att ett flerbostadshus på 1700 bruttoarea (BTA) inrymmande uppskattningsvis 24 lägenheter kan uppföras.

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

Planen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Umeå, att komplettera med bebyggelse i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen. Detaljplanen överensstämmer även med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Allmän platsmark
Planen reglerar allmän platsmark i form av gata.

Kvartersmark
Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder och centrum.

Vattenområde
Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid
Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande
Detaljplanen 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.

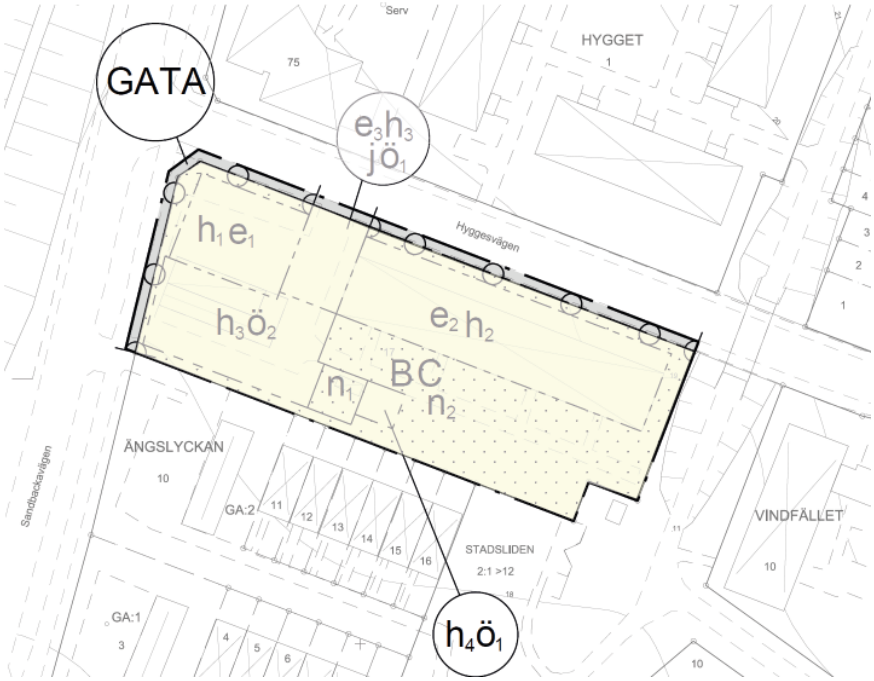
Underlag och utredningar
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, augusti 2024.
- Grundkarta, februari 2025.
- Fastighetsförteckning, maj 2025.
- Trafikbullerutredning, maj 2025.
- Samrådsredogörelse, maj 2025.

Motiv till detaljplanens regleringar
Allmän platsmark
Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA. Del av befintlig gata bekräftas i detaljplanen för att kunna reglera utfartsförbud, se figuren nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p plan- och bygglagen (PBL).



Utdrag från plankartan. Användningen gata illustreras.

Kvartersmark

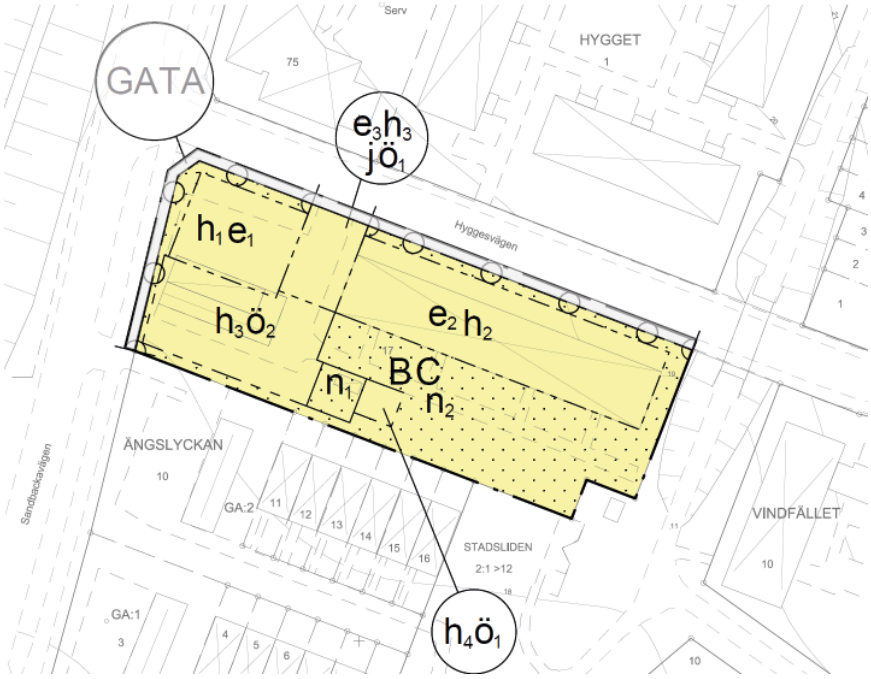
Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B - Bostäder. Bestämmelsen grundar sig i Umeå kommuns vision att växa hållbart och att den främsta ökningen ska ske i centrala delarna. Vidare grundar sig bestämmelsen i riktlinjerna som presenteras i *Fördjupningen för Umeå*, att förtäta i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen. Infrastrukturen i området är utbyggd och regleringen med bostäder på mark som idag fungerar som trafikimpedimentyta bedöms vara god hushållning av markresurser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p. PBL.

C – Centrum. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en blandning av bostäder och centrumskapande verksamheter. Fastighetens läge och gena vägar för gång- och cykeltrafik bidrar till att området lätt kan nås från såväl Haga och Sandbacka som Umeå centrum. Infrastrukturen i området är utbyggd och regleringen i kombination med bostäder på mark som idag fungerar som trafikimpedimentyta bedöms vara god hushållning av markresurser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 3 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Användningen bostäder och centrum med tillhörande egenskapsbestämmelser illustreras.

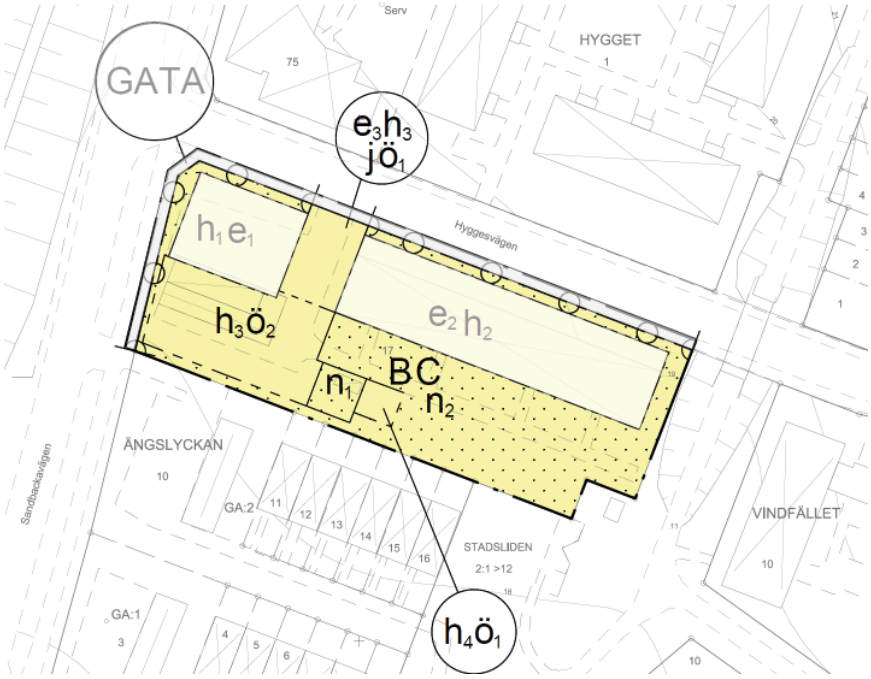
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att förhindra att bebyggelse hamnar för nära gatan sett till omgivande bebyggelses placering till gatan. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att en sammanhängande friyta kan anordnas. Vidare syftar regleringen till att följa omgivande bebyggelsestruktur med bebyggelse mot gata och bostadsgårdar som vetter bort från gatan, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

$ö_1$ – Marken får endast förses med komplementbyggnad. Garage eller carport får inte uppföras. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader, såsom miljöhus och cykelförråd. För att undvika att ytan används för trafikändamål annat än för cyklar möjliggör bestämmelsen inte för bilparkeringar, garage eller carport. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. samt 6 § 6 p. PBL.

$ö_2$ - Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering och mur eller plank. Bestämmelsen syftar till att avsätta yta för trafikändamål och möjliggöra för garage, carport eller förråd som komplement till bostadsbebyggelsen. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra för uppförande av murar eller plank, exempelvis i fastighetsgräns. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. samt 6 § 6 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Bestämmelser om begränsningar av markens utnyttjande illustreras.

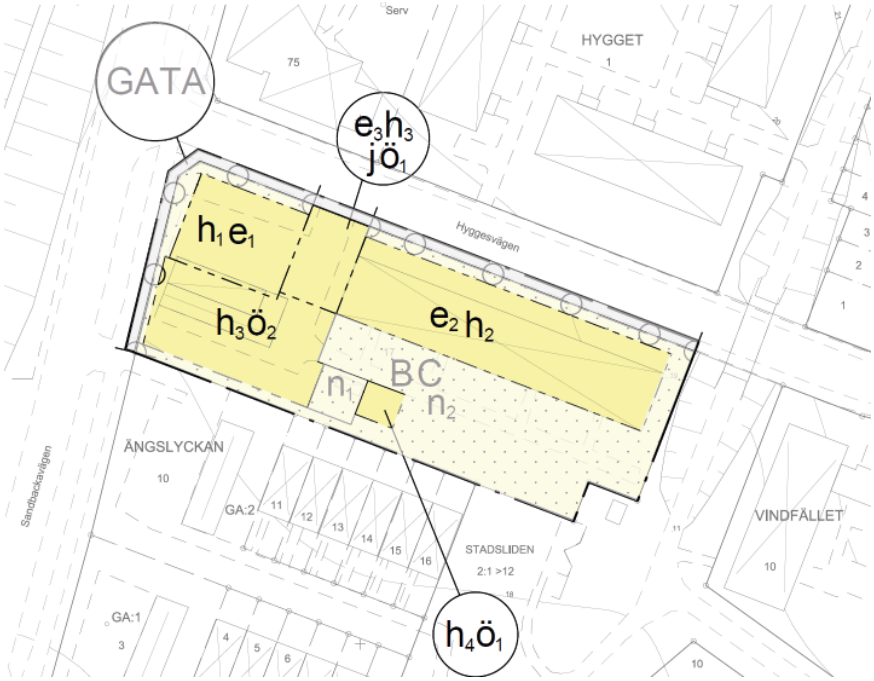
Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 18 meter. Höjden på byggnaden möjliggör för en förtätning inom planområdet och bildar en ny årsring till omgivande 1960- och 70-tals bebyggelse. Höjden möjliggör för att en byggnad i fem våningar kan uppföras och intrånget i stadsbilden bedöms vara acceptabelt då tilltänkt byggnad inte skuggar omgivande bebyggelse i den utsträckning att det kan anses utgöra en olägenhet eller påverka omgivningen negativt. Vidare markerar byggnaden gatan och exploateringen bidrar till ett mer effektivt markanvändande ytan idag fungerar för trafik och parkering. Exploateringen bedöms även bidra till mer liv och rörelse på platsen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_2 - Högsta nockhöjd är 8 meter. Höjdbestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden för det flerbostadshus i två våningar som finns på fastigheten idag. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse och blir en naturlig nedtrappning i stadsbilden mot lägre bebyggelse österut längs Hyggesvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_3 - Högsta nockhöjd är 4 meter. Höjdbestämmelsen anger en högsta nockhöjd för komplementbyggnad i form av miljöhus och andra komplementbyggnader såsom garage, carport eller förråd. Höjden utgör en anpassning till omgivningen sett till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

h_4 - Högsta nockhöjd är 3 meter. Höjdbestämmelsen anger en högsta nockhöjd för komplementbyggnad i form av cykelförråd. Höjden utgör en anpassning till omgivningen sett till dess tilltänkta användning och underordnar sig tydligt huvudbyggnaden samt övriga komplementbyggnader inom planområdet. Avsikten med bestämmelsen är att möjliggöra för en höjd på byggnaden som inte innebär en påtaglig negativ påverkan för närliggande bostäder i söder. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

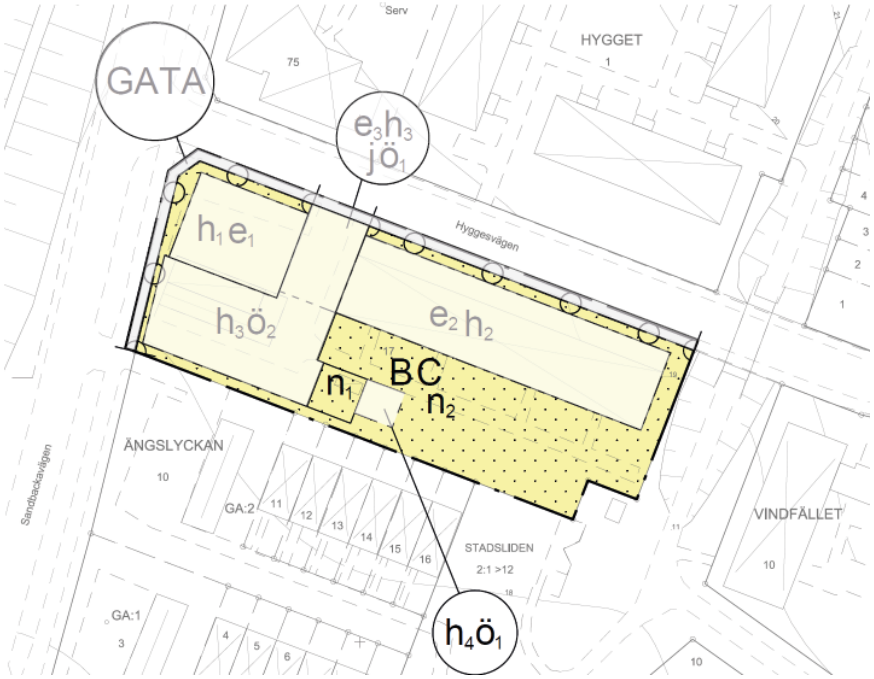


Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse om höjd på byggnadsverk illustreras.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Parkering får endast medges för rörelsehindrade. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte störs av motorfordonstrafik med undantag för fordon för rörelsehindrade. Syftet med bestämmelsen är att öka tryggheten och tillgängligheten för boende inom fastigheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

n_2 - Parkering får inte medges. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte störs av motorfordonstrafik för att öka tryggheten och tillgängligheten för boende inom fastigheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

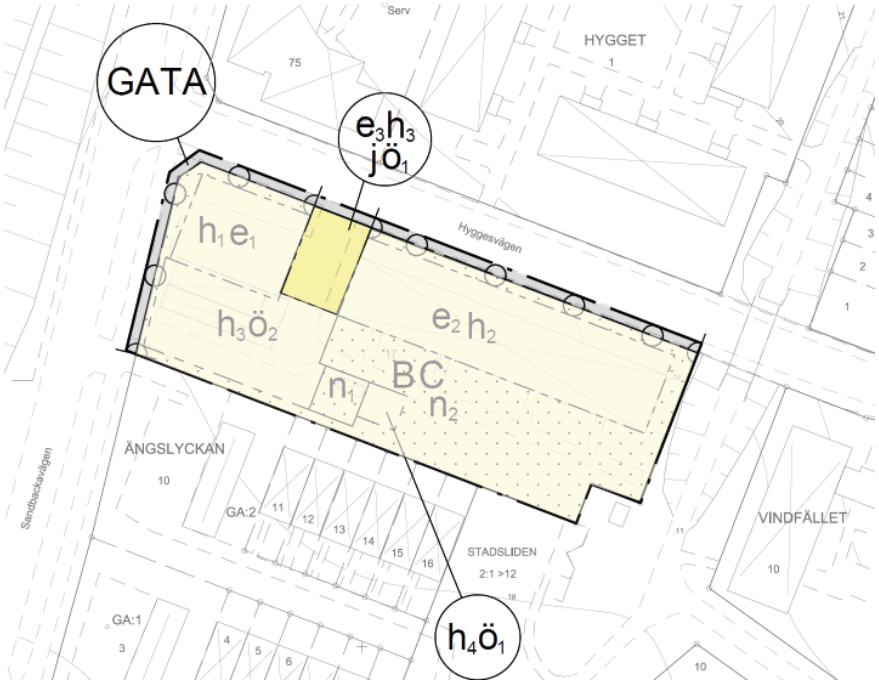


Utdrag från plankarta. Egenskapsbestämmelse om markens anordnande illustreras.

Stängsel, utfart och annan utgång

utfartsförbud. Utfartsförbud regleras i fastighetsgräns mot Hyggesvägen, se figuren nedan. Det bedöms olämpligt att anordna utfart på annan plats än befintlig utfarts läge ur trafiksäkerhetssynpunkt. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

j - Största bredd på utfart är 5,5 meter. Bestämmelsen syftar till att ur trafiksäkerhetssynpunkt begränsa bredden på utfart till Hyggesvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 6 p. PBL.



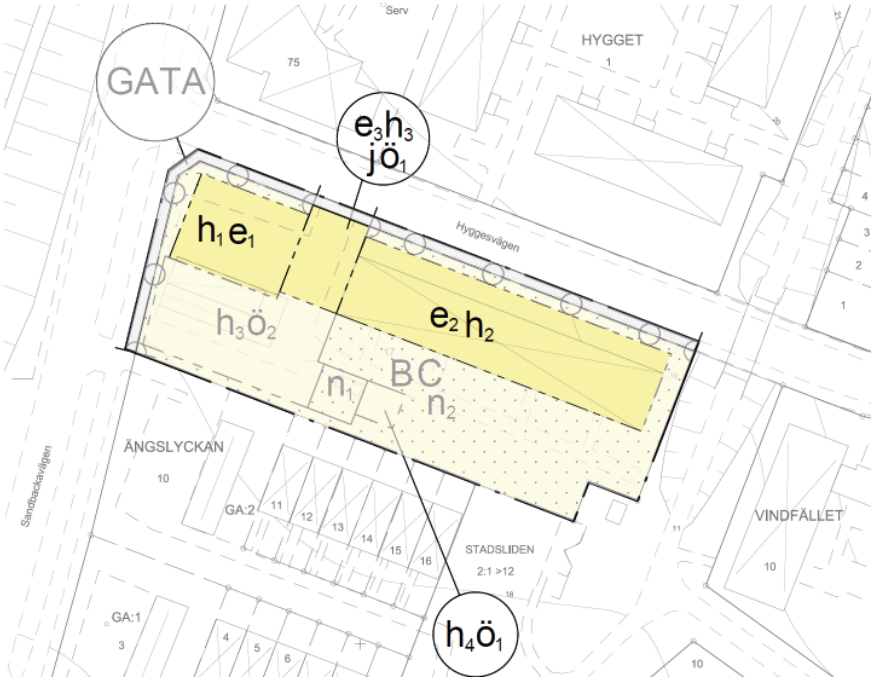
Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelsen utfartsförbud mot gata och största bredd på utfart illustreras.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största bruttoarea är 1700 m². Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmoniserar med omgivande bebyggelsemiljö och syftet med detaljplanen, se figuren nedan. Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar även till att säkerställa möjligheten att anordna friytor och parkering. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 p. PBL.

e_2 - Största bruttoarea är 1500 m². Bestämmelsen syftar till att bekräfta förhållanden för befintligt flerbostadshus, se figuren nedan. Byggrätten för befintligt flerbostadshus har utökats mot gatan för att möjliggöra för en ny byggnad i framtiden som kan placeras i linje med det nya flerbostadshuset väster om befintlig byggnad. Motivet till detta är att gatan markeras och en effektivare markanvändning uppnås då ytan mellan befintligt flerbostadshus och gatan kan anses utgöra ett impediment. Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar även till att säkerställa möjligheten att anordna friytor och parkering. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 p. PBL.

e_3 - Största byggnadsarea är 60 m². Bestämmelsen syftar till att säkerställa en yta som lämpar sig för mindre komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelskärmtak. Byggnadsarean regleras med hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö och strukturen inom planområdet samt med anledning till att egenskapsområdet även fortsättningsvis ska fungera som in- och utfart till planområdet Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 p. PBL.



Utdrag från plankartan. Egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad illustreras.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Visionen enligt *Översiktsplan för Umeå kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2018, är att Umeå ska växa hållbart till 200 000 invånare år 2050, varav de centrala delarna ska öka

med 15 000. Vid byggandet av staden är strategier för hållbar tillväxt centrala och översiktsplanen anger sex utvecklingsstrategier. Strategierna syftar till att förtäta inom femkilometersstaden, komplettera staden med nya stadskvarter, skapa hög täthet i nya stadsdelar, bidra till tillväxt i kollektivtrafikstråk, satsa på offentliga rum och parker samt att all planering ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet.

Enligt *Fördjupning för Umeå (FÖP),* antagen av kommunfullmäktige 2011 och uppdaterad 2018, ska tillgänglig mark inom femkilometersstaden nyttjas effektivt och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras inom denna radie. Fördjupningen beskriver ett antal riktlinjer som bör vara utgångspunkter för komplettering av bebyggelse i redan befintliga miljöer. Riktlinjerna innebär bland annat att ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer och att isolerade bostadsområden knyts samman med ny bebyggelse så att bättre flöden uppnås i och mellan stadsdelarna. Vidare anger riktlinjerna att 1960- och 70-tals bebyggelsen kan kompletteras med påbyggnader eller med bebyggelse som ger trivsamma och skyddade kvarter samt att trafikimpedimentytor och andra "överblivna" ytor kan tas i anspråk för ny stadsbebyggelse.

Detaljplanen följer intentioner i översiktsplanen och FÖP:en.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Förslag ändring och utvidgning av stadsplanen för nordvästra delen av Sandbackaområdet* (2480K-P133/1969) vilken medger område för bostadsändamål och korsmark, *mark där garage och förrådsbyggnader undantagsvis får uppföras.* Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

Utdrag från gällande detaljplan. Aktuellt planområde skrafferat i grått.

Planbesked
Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-05-23 § 158 att inleda planläggning för fastigheten Ängslyckan 17.

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, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns. Enligt undersökningen finns risk för påverkan på stadsbilden i och med att en högre exploatering än befintlig bebyggelse kan tillåtas.

De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen. Bedömningen grundas på genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

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

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

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2024-08-06 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Byggnadsordning för Haga–Sandbacka.* 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 (Vakin, 2024). 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 (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.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

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

Enligt 3 kap. miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

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, yrkesfisket eller vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av dess 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.

Planen omfattas inte av något användningsområde som skyddas av hushållningsbestämmelserna.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kap. miljöbalken.

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 lägst 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 miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN för utomhusluft riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikten är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) 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.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av

vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status då exploateringen endast medför en mindre ökning av andel hårdgjord yta jämfört med dagens situation. Den mindre ökningen är av så ringa grad att den inte bedöms påverka vattenförekomsten nämnvärt.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.*

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplanen berör inte någon grundvattenförekomst.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se, hämtad: 2025-02-14). 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.

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Umeälven	SE7 085 10-760 630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar

Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller 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.

Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen. Ett nytt åtgärdsprogram är under framtagande.

Planområdet berörs av vägtrafikbuller från Västra Esplanaden.

Läs mer under rubriken *Hälsa och säkerhet - Buller.*

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet består idag av en parkeringsyta och en carportlänga samt ett flerbostadshus i två våningar. Terrängen är flack och marken är asfalterad där parkering finns idag. Söder om befintligt flerbostadshus finns en bostadsgård med vegetation.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Haga-Sandbacka är belägen strax norr om 1800-talets stadskärna, där Haga som sträcker sig upp till Sandaparken byggdes ut först och Sandbacka därefter. Stadsdelen har sedan 1960-talet närmast betraktats som fullbyggd och sedan dess har förnyelse på enskilda tomter eller i delar av kvarteren skett. Bebyggelsen karaktäriseras av småskalighet i form av flerbostadshus, radhus, kedjehus och fristående villor, i två till tre våningar. Majoriteten av byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan, innanför en tre till fem meter bred förgårdsmark med undantag för bebyggelsen längs Östra Kyrkogatans södra del. Formspråket är enkelt och fasader består i huvudsak av trä och tegel. Balkonger och entréer vetter i huvudsak mot bostadsbebyggelsens innergårdar. Gatunätet är finmaskigt och oregelbundet. Stadsdelen karaktäriseras av dess in- och genomblickar i kvarteren.

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet uppfördes på 1970-talet och består av byggnadskroppar i 30 till 60 meter, se figur nedan. Förgårdsmarken varierar stort från två till tio meter. Byggnaderna är placerade med långsidan mot gatan och i enstaka fall med gaveln mot gatan (Hyggesvägen). Balkonger förekommer både mot gatan och mot innergårdar. Fasader består i huvudsak av trä eller tegel, men även fasadskivor förekommer. Såväl platta tak som sadeltak återfinns på byggnader i planområdets direkta omgivning.

Översta bilden visar bebyggelsen norr om Hyggesvägen. Mellersta bilden visar planområdet idag och nedersta bilden visar vy från Hyggesvägen mot planområdet. Källa: Google maps

Bostäder
Inom fastigheten finns ett flerbostadshus med 16 lägenheter fördelat på två våningar.

Verksamheter och andra anläggningar
Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess direkta närhet.

Service
Inom planområdet finns ingen service. Närmaste förskola finns cirka 120 meter söder om planområdet. Sandalidens skola F–6 är belägen cirka 200 meter norr om planområdet. Cirka 350 meter öster om planområdet finns en livsmedelsbutik.

Kulturmiljö
Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*, stadsdelen har sedan 1900-talet byggts ut gradvis. Fastigheten Ängslyckan 17 är bebyggd sedan 1970-talet och angränsar i norr till Sandabråna som pekats ut som värdefull bebyggelsemiljö från samma

årtionde. Bebyggelsen på Sandabrånet utgörs av flerbostadshus i två våningar, radhus och kedjehus med kringbyggda gårdar. Områdets kuperade terräng och uppvuxna träd är karaktäristiska för kvarteren. Bebyggelsen har ett gemensamt formspråk med platta tak och fasadpartier i grågult tegel som omges av mellanliggande väggpartier i trä och glas. På 1990-talet uppfördes ett tvåvåningshus i korsningen Sandbackavägen/Hyggesvägen som inte är anpassad till områdets i övrigt sammanhållna karaktär.

I byggnadsordningen pekas områden för framtida förnyelse/komplettering ut, där planområdet angränsar till ett område som pekats ut längs med Sandbackavägen. För förnyelse, underhåll och komplettering av befintlig bebyggelse på Haga-Sandbacka anger byggnadsordningen förhållningssätt gällande bland annat fasader, färgsättning, tak, inglasning av balkonger, gårdsmiljöer och nya byggnader. Utgångspunkten är att ny bebyggelse ska ges en medveten lokalisering och utformning med hög arkitektonisk kvalitet och särskild hänsyn till rådande kvartersstruktur tas.

Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv
Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Det finns heller inga kända byggnadsminnen eller kyrkligt kulturarv inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö
Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation
I direkt anslutning till planområdet finns Hagmarksparken, en mindre park med en lekplats. Cirka 200 meter norr om planområdet finns Brånparken och cirka 280 meter nordöst finns Sandbackadammen.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,

- Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,
- Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,
- Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,
- Sol under sommar –soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är väl utvecklat inom stadsdelen Haga-Sandbacka. Längs Sandbackavägen finns en gång- och cykelväg separerad från gatutrafiken som ansluter till Sandaparken och Östra Kyrkogatan mot Umeå Centrum. Det finns även en gång- och cykelväg som ansluter från Sandbackavägen till Brånparken och Sandalidens skola, via Hagmarksparken.

Kollektivtrafik

Stomlinje trafikerar sträckan Tomtebo-Östra Ersboda och går längs Sandaesplanden (väg 503) som är belägen väster om planområdet. Stomlinje 5 trafikerar sträckan Ersmark-Strömpilen och går längs Östra Kyrkogatan, belägen öster om planområdet. Närmaste busshållplats är belägen cirka 300 meter öster om planområdet.

Motorfordonstrafik

Fastigheten ansluter till Hyggesvägen, en kvartersgata som i sin tur ansluter till Sandbackavägen i väster och Östra Kyrkogatan i öster.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till planområdet sker via Hyggesvägen. Inom planområdet finns en carportlänga och markparkeringar.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av lera och silt med ett tunt ytlager av postglacial sand.

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m^3 för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

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. Recipienten är Umeälven men dagvatten avleds till Djupbäcken väster om planområdet.

Snöhantering
Snöhanteringen inom planområdet är idag privat.

El, värme, fiber och tele
Fastigheten är ansluten till fjärrvärme- och elnätet. Fastigheten är inte ansluten till fibernätet.

Det finns en nätstation i direkt anslutning till planområdet som är dimensionerad för en utökning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa enligt 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 utgöra olägenhet för människors hälsa.

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

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

Brandsäkerhet
I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidsstationer.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), ca 2,5 km sydväst om detaljplaneområdet.

Närmaste brandpost finns i direkt anslutning till planområdet inom fastigheten Ängslyckan 10. Det finns även en markbrandpost i anslutning till Ängskilen 5.

Buller
Enligt kommunal kartering påverkas planområdet av vägtrafikbuller från gamla E4:an (väg 503). Ekvivalent ljudnivå har uppmätts till 55 till 60 dBA och maximal ljudnivå till 65 till 75 dBA för del av fastigheten där tillkommande bebyggelse planeras. Värdena är beräknade 1,5 meter ovan mark och i beräkningen ingår den bullervallen som finns mot väg 503 som fungerar som en bullerdämpande åtgärd.

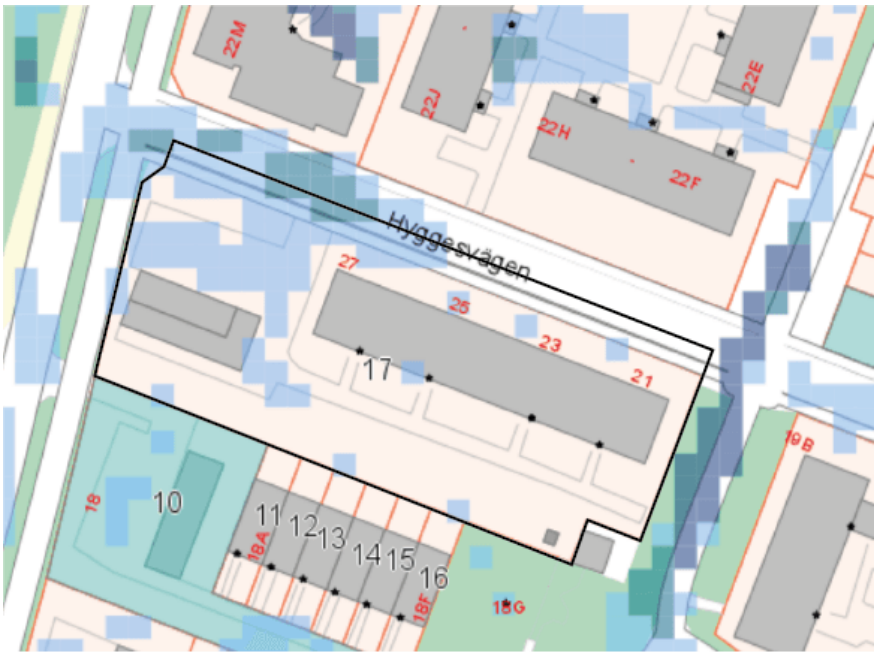
Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse
I tabellen nedan presenteras Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalent- och maximal ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och uteplats.

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

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

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning utmed delar av Hyggesvägen, se figuren nedan.



Översvämningskartering, ju mörkare blå färg desto större risk för högre vatten vid skyfall. Planområdet är inringat i svart.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen bostäder. Bestämmelsen innebär att det blir möjligt att uppföra ett nytt flerbostadshus inom fastigheten och att användningen för befintligt flerbostadshus bekräftas. Detaljplanen möjliggör även för centrumskapande verksamheter samt bekräftar del av befintlig gata för att möjliggöra för trafiksäkra in- och utfarter.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör för att en ny byggnad i fem våningar kan uppföras. Exploateringen innebär att stadsbilden påverkas då en ny högre bebyggelse än omgivande tillåts, se figuren nedan. Exploateringen bedöms dock inte generera påtagligt negativa konsekvenser avseende stadsbilden med anledning till att fastigheten är belägen i utkanten av kvarteret och inte skuggar annan bebyggelse som kan anses vara en olägenhet (läs mer under avsnittet *Sol- och skuggförhållanden*). En högre bebyggelse bedöms även lämplig utifrån att kommunen på sikt planerar för en ombyggnation av intilliggande Västra Esplanaden mot en mer stadsmässig karaktär. I takt med stadsutvecklingen bedöms exploateringen därmed på sikt smälta in mer i stadsbilden. Vidare bedöms ny bebyggelse stärka kvartersstrukturen då bostadsbebyggelse planeras på mark som idag används för parkering och därmed nyttjas tillgänglig mark mer effektivt än dagens situation.

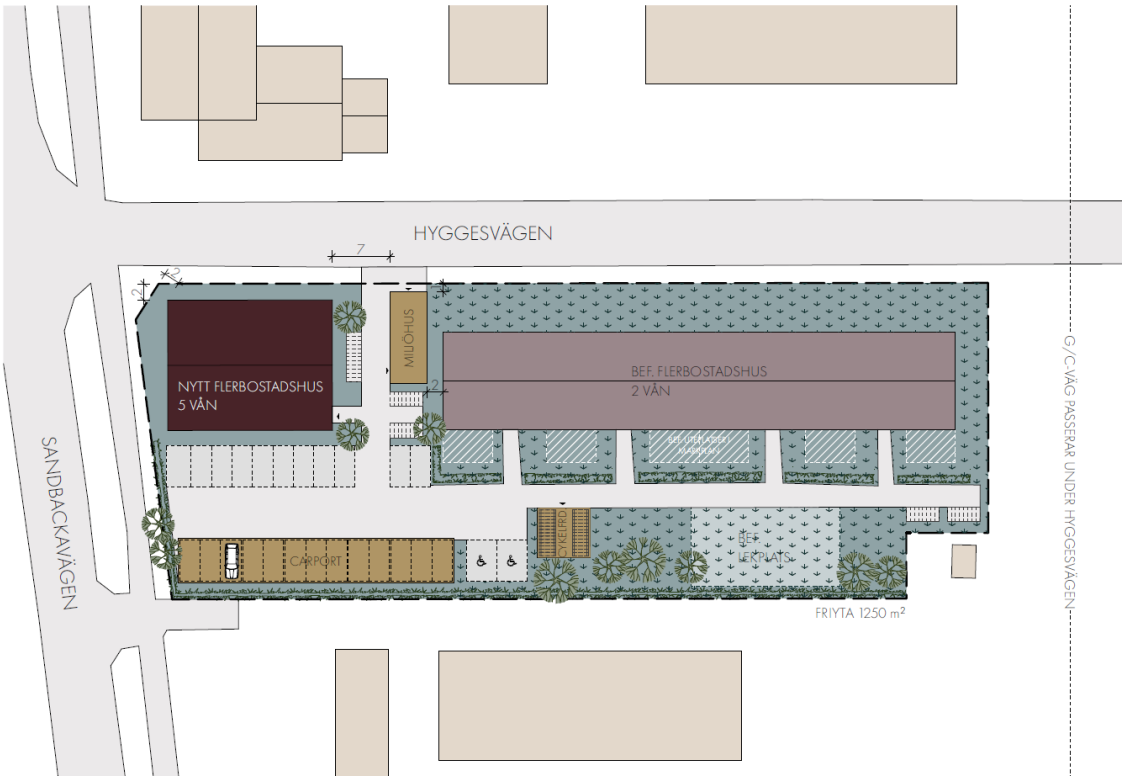


Illustration över möjlig exploatering. Källa: Nordmark & Nordmark arkitekter.

Med hänsyn till omgivande bebyggelse och för att nå en ändamålsenlig struktur på fastigheten regleras högsta exploateringsgrad till 1700 m^2 för ny bebyggelse och 1500 m^2 för befintligt tvåvåningshus. Genom att byggrätterna placeras utmed gatan möjliggör planen för

att en bostadsgård i söderläge kan anordnas. Vidare reglerar detaljplanen förgårdsmark mellan bebyggelsen och gatan, i enlighet med omkringliggande bebyggelsestruktur.

Bostäder
Planen möjliggör för att ett nytt flerbostadshus i fem våningar kan uppföras på mark som idag används för parkering och carport. För befintligt flerbostadshus i två våningar bekräftas användningen.

Verksamheter och andra anläggningar
Planen möjliggör för centrumskapande verksamheter, exempelvis butiker, restauranger, frisör, kontor, apotek, föreningslokaler, tandvård m.m. Centrumskapande verksamheter ska ses som ett komplement till bostadsbebyggelsen som är den huvudsakliga användningen för planområdet.

Service
Detaljplanen möjliggör för centrumskapande verksamheter och viss typ av service som inryms i användningen blir möjligt att etablera, exempelvis lättare vård och vuxenutbildning. Avsikten är att bostäder är huvudanvändningen för planområdet och att centrumskapande verksamheter kan etableras i mindre skala och stärka stadsdelen.

Kulturmiljö
Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse regleras tillkommande byggnad och befintlig byggnads högsta nockhöjd. Även exploateringsgraden regleras för att möjliggöra för en ändamålsenlig struktur som harmoniserar med omgivande bebyggelse. Vidare bidrar byggrätternas placering till att en siktlinje genom fastigheten skapas som stärker Haga och Sandbackas karaktärsdrag.

Fornlämningar
Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Grönstruktur och rekreation
Detaljplanen möjliggör inte för några nya rekreationsområden men stärker kopplingen från bostadsgården till Hagmarksparken som är belägen i direkt anslutning öster om planområdet. Barn och unga bedöms ha god tillgång till grönstruktur och lekytor inom bostadens direkta närhet, vilket ses som positivt.

Friytor
Kommunen gör bedömningen att det inom fastigheten finns tillräckligt utrymme för friyta, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende. Detaljplanen möjliggör för en sammanhängande friyta som är avgränsad från parkeringsytor och andra trafikändamål och med en direkt koppling till Hagmarksparken, belägen direkt öster om planområdet. Det innebär att barn och unga kan röra sig trafiksäkert och tryggt på bostadsgården och även ha möjlighet att nyttja värdena som den kommunala parken har. Vidare är fastigheten relativt plan vilket skapar

förutsättningar för god tillgänglighet och uppsikt över bostadsgården från nya och befintliga byggnader.

Sol- och skuggförhållanden

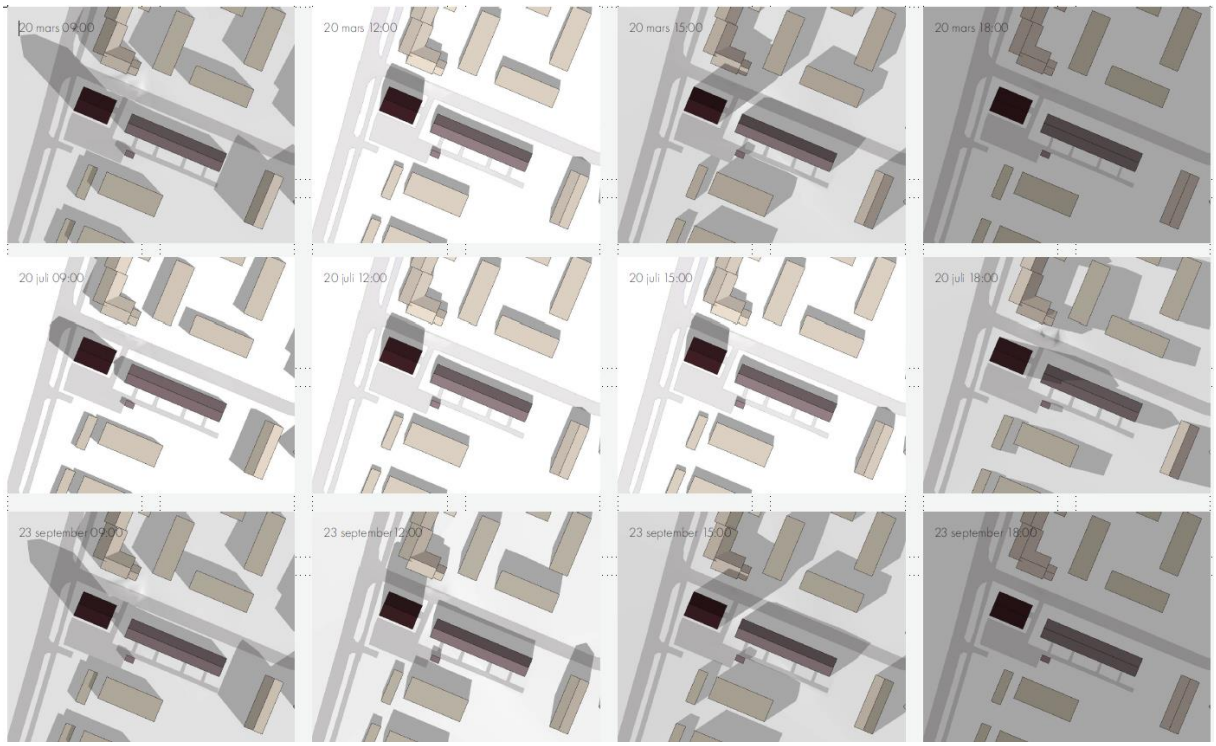
Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.

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 föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning, 20 mars, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.
- sommarsolstånd, 20 juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning, 23 september, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.

I figuren nedan illustreras sol- och skuggförhållanden vid en fullt utbyggd detaljplan.



Sol- och skuggstudie. Källa: Nordmark & Nordmark arkitekter.

Trafik

Detaljplanen bedöms ha goda möjligheter till hållbara färdmedel i och med planområdets närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende gång- och cykeltrafiken. Befintlig gång- och cykelväg (GC) direkt öster om planområdet ger förutsättningar för användningen av hållbara färdmedel. Vidare möjliggör GC-vägen för att barn och unga kan transportera sig

tryggt och tillgängligt till skola och andra fritidsaktiviteter då GC-vägen sammanbinds med övriga GC-vägar inom stadsdelen samt till Umeå centrum.

Kollektivtrafik
Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende kollektivtrafiken eller för dess resenärer.

Motorfordonstrafik
Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende trafiksystemet. För Hyggesvägen bekräftar detaljplanen del av gatan för att möjliggöra för en trafiksäker in- och utfart. Genom att endast en utfart tillåts mot Hyggesvägen och att denna begränsas i bredd samt genom att parkeringsytan är samlad kommer motorfordonens körväg att vara tydligt avgränsad. Sammantaget bedöms åtgärderna bidra till att barn och unga kan röra sig tryggt inom planområdet och längs med den del av Hyggesvägen som ansluter till planområdet.

Parkering, angöring och avfall
Utifrån gällande parkeringsnorm har parkeringsbehovet beräknats till 26 platser för bostadsparkeringar, för befintligt flerbostadshus (12 p-platser) och tillkommande exploatering i fem våningar (14 p-platser). Om centrumverksamheter i form av restaurang eller handel etableras är parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm 20–22 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Detaljplanen reglerar en samlad parkeringsyta söder om den nya byggrätten. Utfart ska ske via befintlig utfart mot Hyggesvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt. I anslutning till parkeringsytan reglerar planen en särskild yta förparkering för rörelsehindrade. Den samlade parkeringsytan och regleringen om att ingen parkering får finnas söder om befintligt flerbostadshus, möjliggör för att bostadsgården kan bli sammanhängande och att ytorna blir väl separerade från varandra. Att ytorna för parkering och bostadsgård separeras bedöms som positivt sett till barn och ungas möjligheter att röra sig tryggt och tillgängligt inom fastigheten.

Vidare möjliggör planen för att cykelparkeringar under tak kan anordnas söder om befintligt flerbostadshus. Behovet av cykelparkeringar för det befintliga och nya flerbostadshuset är beräknat till 100 platser.

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

Inom fastigheten i anslutning till Hyggesvägen möjliggör planen för miljöhus. Då det inte finns möjlighet för sopbilen att vända inom fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att dra fram soptunnorna till fastighetsgräns vid gata inför tömning. Avståndet mellan miljöhus och nya och befintliga flerbostadshus bedöms uppfylla kravet på tillgänglighet och användarbarhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga ändringar avseende vatten och spillvatten.

Dagvatten

Då exploateringen planeras på mark som idag används som parkering och carport medför ett genomförande av detaljplanen endast en något högre andel högre hårdgjord yta än dagens situation. Ledningsnätet för dagvatten har kapacitet att omhänderta en mindre ökning. Inga ytterligare åtgärder bedöms behöva vidtas för att omhänderta dagvatten till följd av exploateringen.

Snöhantering

Snöhantering ska lösas inom fastigheten.

El, värme, fiber och tele

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärmenätet. Anslutningskostnaden beräknas utifrån vilken energimängd och effekt som önskas samt om fjärrvärme ska användas som bas eller komplementuppvärmningskälla.

Det finns tillräcklig kapacitet på elnätet för att ansluta tillkommande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

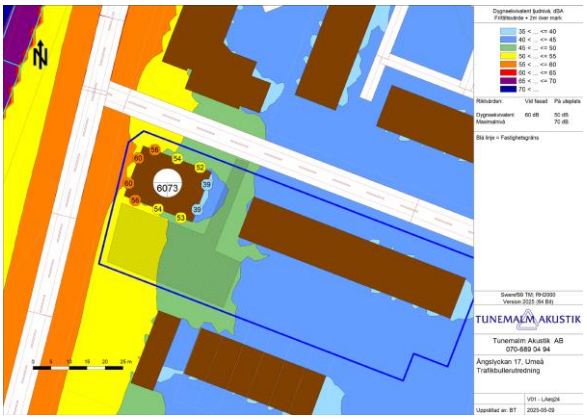
Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara god.

Befintliga brandposter har god kapacitet och inga nya brandposter bedöms behövas för tilltänkt exploatering.

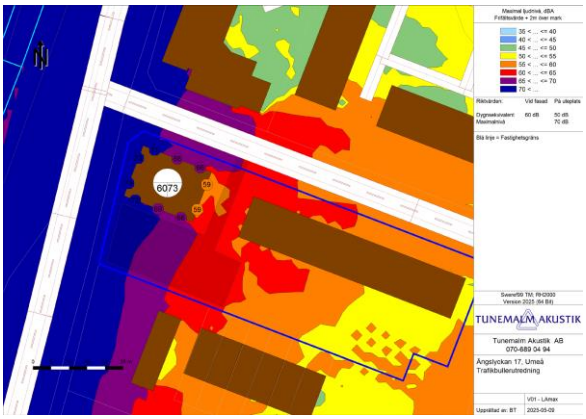
Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram (Tunemalm akustik, 2025) och beräkningarna visar att riktvärdet för trafikbuller underskrids för samtliga fasader för det nya flerbostadshuset, se figur nedan. Utredningen visar även att riktvärdena för uteplats i markplan underskrids. För balkonger som anordnas mor norr och söder kan skärmväggar ordnas mot väster. Om balkonger anordnas mot väster där riktvärdet för uteplats överskrids, behöver en uteplats i markplan anordnas för att tillgodose behovet av en ordnad uteplats i bullerskyddat läge.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Källa: Tunemalm Akustik AB



Maximal ljudnivå vid fasad. Källa: Tunemalm Akustik AB

Risk för översvämning

Då andelen hårdgjorda ytor inte kommer att öka nämnvärt i och med tilltänkt exploatering, bedöms risken för översvämning inte heller öka till följd av ett genomförande av detaljplanen.

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 oktober 2025. 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 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 enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-06-25. Avtalet reglerar kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

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

Planen berör fastigheterna Ängslyckan 17 (kvartersmark) och Stadsliden 2:1 (allmän platsmark). Planen medför ingen förändring av fastighetsindelningen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Anslutningsavgift för el, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Uppförande av byggnader och anläggningar.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

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 2025 och ”SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_2024_05_02.xml.”

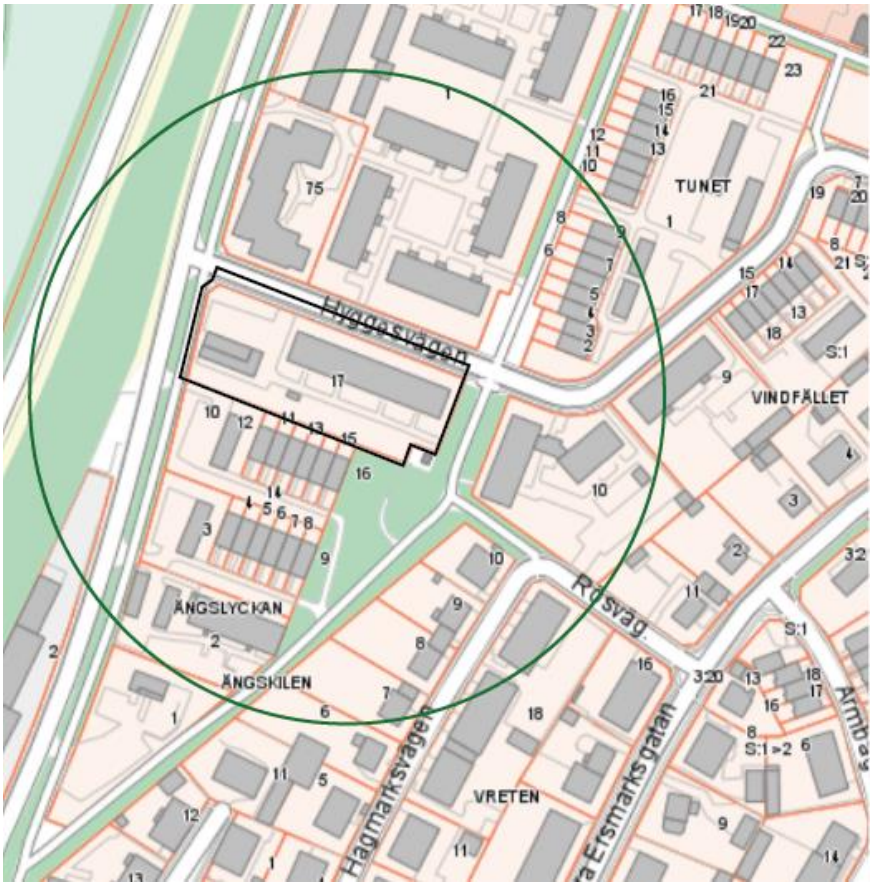
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

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 samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

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



Planområdet i svart och ungefärlig samrådskrets i grönt.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Umeåregionens brandförsvar.

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges