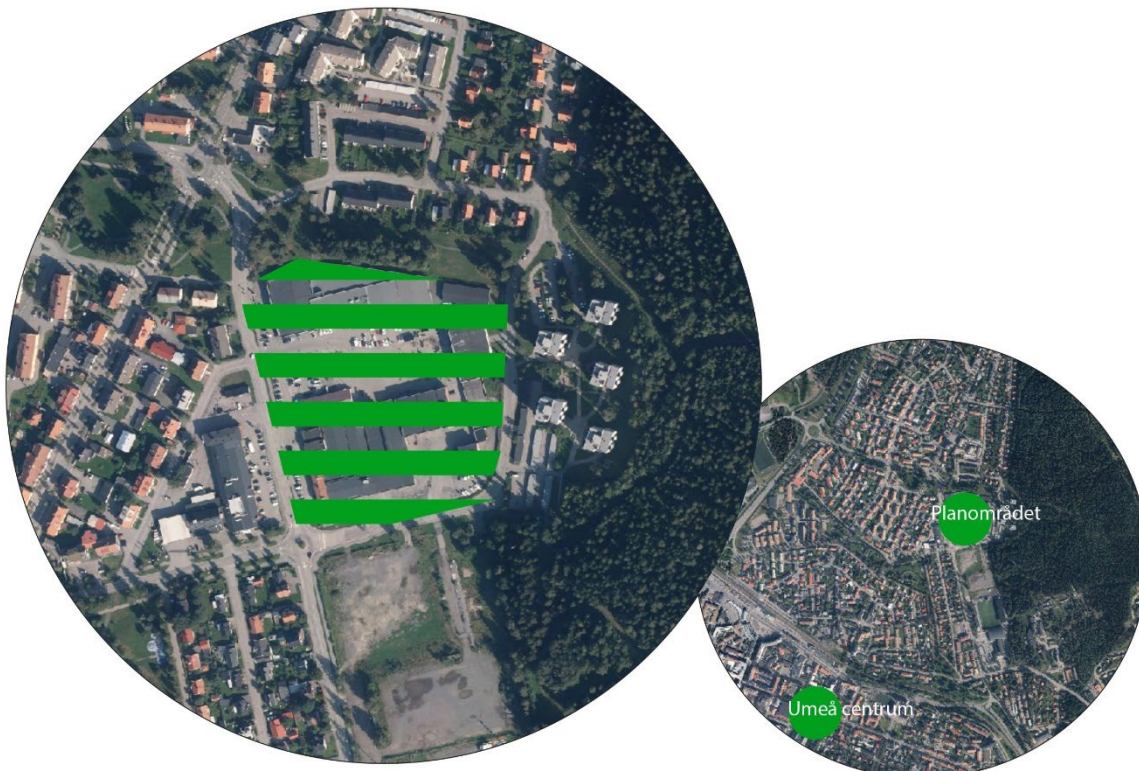


Detaljplan för Verkstaden 18 m.fl.

inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning –antagandehandling

September, 2025

Diarienummer: BN-2019/02027

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 / BFS 2020:5 / BFS 2020:6 / BFS 2020:8 / SFS	Planbesked: BN § 393 2019-12-11	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
--	--	-----------------	--------------------	-------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner	4
Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata	5
Planens huvuddrag	6
Planförfarande	7
Planhandlingar	7
Underlag	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	21
Kommunala ställningstaganden	21
Miljömål	25
Strandskydd	29
Planeringsförutsättningar	29
Stads- och landskapsbild	29
Service	33
Kulturmiljö	34
Naturmiljö	36
Barnperspektiv	37
Friytor	38
Sol- och skuggförhållanden	38
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	38
Trafik	39
Avfallshantering	40
Geotekniska förhållanden	41
Teknisk försörjning	41
Hälsa och säkerhet	42

Förändringar och konsekvenser	45
Stads- och landskapsbild	45
Service	52
Kulturmiljö	52
Naturmiljö	53
Friytor	54
Barnperspektiv	56
Sol- och skuggförhållanden	56
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	58
Trafik	59
Parkering och angöring	61
Avfallshantering	61
Teknisk försörjning	62
Hälsa och säkerhet	63
Genomförandefrågor	65
Organisatoriska frågor	66
Ekonomiska frågor	67
Fastighetsrättsliga frågor	69
Mark- och utrymmesförvärv	70
Tekniska frågor	71
Upplysningar	71
Samrådsrets	71
Medverkande	72
Källor	72

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas. 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. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Utökat förfarande

Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala anslagstavla.

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 minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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 fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Haga

Planområdets area: Cirka 38 000 m²

Avstånd till Rådhusorget: Drygt 1 km

Markägförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Orienteringskarta

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för omvandling av ett industriområde som tillkom på Haga under 1940-talet. Planen föreslår fem nya bostadskvarter och ett torg med centrumskapande verksamheter inom området, se Figur 1. Gällande översiktsplan¹ förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Centralt inom planområdet planeras en kommunal "fickpark" som kompletterar bostadsgårdarna och utgör en samlingspunkt som knyter samman kvarteren. Rothoffsvägen och Skogsbrynet avgränsar planområdet i öst och väst. Intentionen är att framkomligheten och tillgängligheten för fotgängare och cyklister ska förbättras på båda dessa gator och Rothoffsvägen ska få gatuträd som bidrar till mer grönska och ökad fördröjning av dagvatten. I norr avgränsas planområdet av Sandaparken, och i söder av Parkvägen.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna planeras utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår. Gatorna avses gestaltas med en hög detaljrikedom där omgivande uteplatser, gatuträd, fickparken och inte minst torget bidrar till en variationsrik och levande stadsmiljö.

Detaljplanen möjliggör för ca 580 bostäder samt centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom tre kvarter. Verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gator, ett torg och en park.

Omställningen från industriområde till stadskvarter medför högre krav på gestaltningen av de offentliga rummen. De befintliga huvudgatorna, Rothoffsvägen och Parkvägen, anläggs med gatuträd och breda gång- och cykelvägar. Angöring till samlade parkeringsanläggningar sker i väl valda lägen i planområdets utkanter i syfte att minska fordonstrafik på lokalgatorna inne i området.

Nya lokalgator avses utföras som lågfartsgator där några är gångfartsgator som föreslås vara enkelriktade. Trafikregleringen styrs dock inte av detaljplanen och gatorna är i plankartan dimensionerade för att rymma även trafikseparerad, dubbelriktad trafik. Syftet med gångfartsgatorna är att skapa förutsättningar för att gatunätet blir ett socialt rum med få fordonsrörelser, där bilar och cyklar anpassar sig till fotgängares tempo. Gångfartsgatorna ska vara platser för vistelse snarare än transport, och en ökad social närvaro i gaturummet skapar också en ökad trygghet. I planområdets sydvästra hörn mot Parkvägen planläggs ett

¹ Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

stadsdelstorg med krav på centrumverksamheter och mitt i planområdet planläggs en kommunal fickpark.

Kvartersmark

Planen möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus strukturerade som kvartersstad i fem bostadskvarter med kringbyggda, semislutna gårdar. Bottenvåningar som vetter mot stadsdelstorget längs Parkvägen ska innehålla centrumskapande verksamheter, och även en större livsmedelsbutik möjliggörs i planen. Inom planområdet skyddas en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad, som kan utvecklas för att inrymma verksamheter eller bostadskomplement.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planförfarande

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Planhandlingar

- Plankarta, 2025-06-09
- Planbeskrivning, 2025-06-09

Underlag

- Samrådsredogörelse, 2025-06-09
- Granskningsutlåtande, 2025-08-22
- Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09
- Gestaltungsprogram, Strategisk Arkitektur, 2025-05-26
- Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01
- Solstudie, Strategisk Arkitektur, 2025-04-02
- Utredning av förorenad mark, GeoLabbet Nord, 2021-10-12
- Kulturvärdesbedömning syrgasstationen, Afry, 2022-10-05

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

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd i PBL
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
[GATA]	Användningen möjliggör lokalgator samt anläggning av trädplantering samt gång- och cykelväg längs Rothoffsvägen och Parkvägen.	2 kap. 7 § 1 pt
[PARK]	Syftet med användningen är att möjliggöra den fickpark som planen avser.	2 kap. 7 § 3 pt
[TORG]	Syftet med användningen är att möjliggöra det stadsdelstorg som planen ämnar.	2 kap. 7 § 2 pt

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 Område avsett för bostäder. Syftet är att möjliggöra för cirka 550 bostäder.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 5 pt
------------	---	------------------------------------

[B₁]	Bostadskomplement Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Användningen avser möjliggöra alternativ framtida användning av kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 5 pt 2 kap. 6 § 8 pt
[C]	Centrum Syftar till att möjliggöra för handel, service, kontor och andra likande verksamheter som ryms inom användningen centrum.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 6 § 8 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[E]	Tekniska anläggningar Användningen avser tillgodose behovet av en nätstation inom planområdet.	2 kap. 5 § 3 pt
[P]	Parkering Användningen säkerställer att yta finns för att kunna anlägga bostad- eller verksamhetsparkering.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 3 § 5 pt
[P₁]	Parkeringsanläggning Användningen ämnar möjliggöra parkeringsgarage som kan vara gemensamt för flera kvarter.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 3 § 5 pt
[Z]	Verksamheter Användningen ämnar möjliggöra alternativ framtida användning av kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 3 § 4 pt 2 kap. 6 § 8 pt

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

<i>Begränsning av markens utnyttjande</i>		
 [prickmark]	Marken får inte förSES med byggnad Syftet är att området med så kallad prickmark ska hållas fritt från bebyggelse till förmån för andra funktioner. Prickmarken ämnar säkerställa interngata med varutransporter och tillgång till parkering i och omkring kvarter 4. Vidare avser prickmarken säkerställa den visuella kopplingen till syrgasfabriken genom att reglera att marken söder om denna inte förSES med byggnad.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 6 pt 2 kap. 7 § 5 pt
 [korsmark]	Marken får endast förSES med komplementbyggnad Bestämmelsen syftar till att säkerställa friyta inom bostadsgård i kvarter 3, men samtidigt möjliggöra komplementbyggnader för exempelvis väderskyddad cykelparkering i nära anslutning till bostäder.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[ö₁]	Marken får endast förSES med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förgårdsmarken inte ska bebyggas med annat än entré, upphöjda uteplatser och eventuellt pelare under balkonger, för att brygga mötet mellan GATA och privat bostad.	2 kap. 3 § 1 pt

[ö ₂]	Marken får endast förSES med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte ska bebyggas med annat än bostadskomplement, samt möjliggöra underjordiskt garage.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 7 pt
<i>Byggnaders användning</i>		
[s ₁]	Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM Bestämmelsen syftar till att säkerställa centrumverksamheter med förgårdsmark i direkt anslutning till TORG för att möjliggöra ett levande och välbesökt stadsdelstorg.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 7 § 5 pt
[s ₂]	Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart Bestämmelsen syftar till att parkeringsgarage som placeras ovan gatunivå ska döljas bakom bostad eller verksamhetslokal, med undantag för garageportar och nedfarter. Bestämmelsen avser skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
[h ₁]	Högsta nockhöjd är 7,0 meter Bestämmelsen ämnar möjliggöra upphöjd bostadsgård ovan parkeringsgarage.	2 kap. 6 § 1 pt

[h ₂]	Högsta nockhöjd är 19,0 meter Bestämmelsen möjliggör påbyggnad av kulturhistoriskt värdefull byggnad inom ramen för den statusutredning som har genomförts gällande byggnaden.	2 kap. 6 § 1 pt
[h ₃ - h ₇]	Högsta nockhöjd är X meter Bestämmelserna reglerar högsta tillåtna nockhöjd på byggnadsverk, vilket innebär höjd upp till högsta del i takkonstruktionen på en byggnad. Syftet är att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
[n ₁]	Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen syftar till att säkerställa friyta samt uppfylla funktionskravet om tillgängliga och användbara parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 6 § 7 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[n ₂]	Marken får inte användas för parkering. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen ämnar säkerställa friyta genom att reglera bostadsgårdar utan markparkering.	2 kap. 3 § 1 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[n ₃]	Kvartersgata Bestämmelsen syftar till att ge fastighetsägaren rådighet över ytor för varuleveranser m.m. Allmän passage bedöms inte vara nödvändig och ytan planläggs därför inte med GATA.	2 kap. 6 § 6 pt

[n₄]	Markens höjd får inte vara högre än 19,0 meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng inom kvarter 5, utan att skapa för stora nivåskillnader mellan bostadsgård och GATA.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Markreservat för allmännyttiga ändamål</i>		
[u]	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar Syftet är att reservera område för att ge utrymme för allmännyttiga ledningar under jord.	2 kap. 3 § 1 pt
<i>Markreservat för gemensamhetsanläggningar</i>		
[g₁]	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Bestämmelsen säkerställer åtkomst till kvartersgata för flera fastighetsägare.	2 kap. 3 § 3 pt
[g₂]	Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta. Bestämmelsen ämnar möjliggöra att hela bostadsgården i kvarter 5 hanteras som en gemensam friyta, även om fastigheten skulle delas upp i två med olika ägare.	2 kap. 3 § 3 pt
<i>Placering</i>		
[p₁]	Kvartershörn ska bebyggas Bestämmelsen ämnar säkerställa den kvartersstruktur som ingår i syftet med planen.	2 kap. 6 § 1 pt

[p ₂]	Byggnad ska utgöra kvartershörn mot GATA och ska utföras som vinkelbyggnad Bestämmelse ämnar ytterligare säkerställa kvartersstrukturen och avskärma bostadsgårdar.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Rivningsförbud</i>		
[r]	Byggnad får inte rivas. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl. Bestämmelsen säkerställer kvarvarandet kulturhistoriskt värdefull byggnad i form av den tidigare syrgasfabriken.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Stängsel, utfart och annan utgång</i>		
	Utfartsförbud Utfartsförbud regleras mot GATA för att säkerställa trafiksäkra in- och utfarter samt den kvartersstruktur som planen syftar till.	2 kap. 3 § 1 pt
<i>Utformning</i>		
[f ₁]	Huvudbyggnader ska föras med sadeltak, valmat tak eller brutet tak Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen anpassas till stadsbilden.	2 kap. 6 § 1 pt

[f ₂]	Fasader ska utföras i ljusa kulörer och i material av sten, tegel, puts eller trä Bestämmelsen ämnar att den, i förhållande till övrig bebyggelse inom stadsdelen Haga, täta och höga bebyggelsen inom planområdet ska reflektera ljus och ta mindre visuell plats än det skulle med mörka kulörer.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₃]	Om maximalt tillåtet antal våningar byggs ska den översta våningen utföras indragen minst två meter från underliggande fasad mot allmän plats Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ytterligare en våning inom markerade byggrätter, utan att påverka upplevelsen av stadsrummet i samma utsträckning som ytterligare ett helt våningsplan.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₄]	Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en tryggare och mer levande torgmiljö.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₅]	Minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter Bestämmelsen ämnar motverka en stängd fasad mot kvartersgatan i syfte att gatan upplevs levande och trygg.	2 kap. 6 § 1 pt

[f ₆]	Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen syftar till att samspela med ett av stadsdelens Haga karaktärsdrag, där gröna boendegårdar kan ses även från gatan, samt till att säkerställa en tillräcklig andel friyta.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 7 § 4 pt
[f ₇ – f ₁₁]	Byggnad får som mest vara X våningar Bestämmelsen reglerar antalet våningar för att säkerställa det tänkta gestaltningsuttrycket inom området.	2 kap. 6 § 1 pt
[f ₁₂]	Trappa ska anläggas Bestämmelsen möjliggör gen väg genom planområdet med koppling mellan Skogsbrynet, fickparken och Rothoffsvägen.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Utförande</i>		
[b]	Trappa får underbyggas Bestämmelsen ämnar möjliggöra angöring av underjordiskt parkeringsgarage även under trappa.	2 kap. 6 § 1 pt

Utnyttjandegrad		
[e ₁ – e ₄]	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är X kvadratmeter, exklusive inglasade balkonger, parkeringsgarage samt ej kravställda bostadskomplement. (Begränsas av användningsgräns) Bruttoarea (BTA) är summan av alla våningsplanens area, som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den maximala omfattningen av bostäder i förhållande till tillgänglig friyta inom varje kvarter. Exempel på ej kravställda bostadskomplement skulle kunna vara en vinterträdgård, ett co-workingutrymme eller en gemensam bastu.	2 kap. 6 § 1 pt
[e ₅]	Största byggnadsarea för entré utanför fasadliv är 8 kvadratmeter per trapphus Syftet med bestämmelsen är begränsa ianspråktagandet av förgårdsmark.	2 kap. 6 § 1 pt
[e ₆]	Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 kvadratmeter. (Avgränsas av användningsgräns) Bestämmelsen syftar till att säkerställa omfattningen av centrumverksamhet.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 7 § 5 pt
Varsamhet		
[k ₁]	Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt

[k ₂]	Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
[k ₃]	Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
[k ₄]	Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck. Bestämmelsen syftar till att beakta samt säkerställa de kulturmiljövärden byggnaden för den tidigare syrgasfabriken besitter.	2 kap. 6 § 1 pt
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK		
<i>Höjd på byggnadsverk</i>		
Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader inte inkräktar på flyghindrets ytor.	2 kap. 3 § 1 pt

<i>Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter</i>		
Minst 2 femrumslägenheter ska utföras inom respektive kvarter	Bestämmelsen syftar till att säkerställa större bostäder och därmed skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.	2 kap. 3 § 2 pt 2 kap. 3 § 5 pt
<i>Markens anordnande och vegetation</i>		
Högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras	Bestämmelsen säkerställer en mindre hårdgöringsgrad än den råder inom planområdet idag. Detta för att inte påverka dagvattenhanteringen inom planområdet negativt.	2 kap. 5 § 3 pt 2 kap. 5 § 5 pt
<i>Utformning</i>		
Balkong mot GATA får inte glasas in	Bestämmelsen syftar till att skapa stadsmässighet genom att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd	Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av balkonger mot bostadsgård i syfte att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot GATA får inte utföras lägre än 3,5 meter över gata	Bestämmelsen ämnar säkerställa fri höjd för snöröjning.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd	Bestämmelsen syftar till att begränsa utbredningen av balkonger mot gata i syfte att bibehålla fasadernas uttryck.	2 kap. 6 § 1 pt
Balkong mot GATA får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad	Bestämmelsen syftar till att balkongerna inte ska inkräkta på gaturummet.	2 kap. 6 § 1 pt
Släpp mellan husen inom utpekad bygggrätt får inte vara längre än 10 meter	Bestämmelsen ämnar säkerställa den kvartersstruktur som planen syftar till.	2 kap. 6 § 1 pt

Gemensamma bostadsentréer ska vara genomgående	Bestämmelsen ämnar tillgängliggöra bostadsgård så väl som gata för de boende. Enkelsidiga lägenheter med egen entré berörs inte av bestämmelsen.	2 kap. 6 § 1 pt
Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä	Bestämmelsen syftar till att markera entréer genom att använda ett välanvänt material i området.	2 kap. 6 § 1 pt
<i>Utförande</i>		
I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 m² för cykelparkering	Bestämmelsen syftar till att tillgängliggöra, och därmed främja, cykel som färdmedel samt motverka cykelparkering vid GATA.	2 kap. 6 § 1 pt 2 kap. 6 § 6 pt
Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata	Bestämmelsen ämnar minska insyn samt motverka eventuell översvämning vid stora regn.	2 kap. 5 § 5 pt 2 kap. 6 § 1 pt
Minst 50 % av bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat	Bestämmelsen säkerställer 50% väderskyddad cykelparkering med avsikt att främja hållbara färdmedel.	2 kap. 6 § 6 pt
Bostäder i källare får inte utföras	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra godtagbara bostadskvaliteter.	2 kap. 5 § 5 pt 2 kap. 6 § 1 pt

<i>Villkor för startbesked</i>		
<i>Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.</i>	Bestämmelsen ämnar säkerställa att marken är sanerad och säkerställd innan bostäder kan byggas.	2 kap. 3 § 3 pt 2 kap. 5 § 1 pt

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen redovisar hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument i form av fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För denna detaljplan gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*².

Planområdet är en del av vad som i översiktsplanen beskrivs som ett omvandlingsområde med stor tillväxtpotential, se Figur 2. På sikt ska området omvandlas till ett blandstadsområde bestående av bostäder med inslag av mindre verksamheter och hantverk. Översiktsplanen anger att området har goda möjligheter till förtätning som skapar underlag för utvecklad service och ger bättre samband med stadskärnan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, och kan ses som en del av en första etapp i en större skalförskjutning, då framtidens årslager förväntas ha en annan täthet och urban framtoning.

² Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016



Figur 2. Illustration ur den Fördjupade översiktsplanen

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna *Stenkrossen, Sållet och Verkstaden 2480K-P71/1963* och *Verkstaden 17 m.m. 2480K-P00/234* som båda medger hantverk och småindustri med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet berör även en mindre del av "Park eller plantering" inom Stadsplan 2480K-P110/1954, se Figur 3. När aktuell detaljplan får laga kraft upphävs de delar av tidigare gällande detaljplaner som sammanfaller med aktuellt planområde.



Figur 3. Gällande detaljplaner med aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

Pågående planprocesser

Väster om planområdet och Rothoffsvägen, på kvarteret Småröjningen, se Figur 17 längre fram i planbeskrivningen, har kommunen 2019 lämnat planbesked för att inleda planläggning med inriktning blandstadskvarter.

Söder om planområdet, på kvarteret Guldskrinet finns en ny detaljplan (laga kraft 2025-05-29) med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter. Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering, allmän tillgång till Gamliaskogen, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder och en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet.

Planbesked

Ett 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.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-11 § 393 att inleda planläggning för kvarteren Verkstaden 18 m.fl.

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

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på 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. Förutom de i undersökningen redan identifierade

aspekterna som kommer att behöva utredas i kommande planarbete vill Länsstyrelsen framföra följande:

- Förekomst av sur sulfatjord behöver utredas och eventuella nödvändiga åtgärder beskrivas och säkerställas.
- Dagvatten, översvämning och kapacitet i ledningsnät ska som Länsstyrelsen förstår det utredas, vilket Länsstyrelsen håller med om att det krävs. Inom ramen för detaljplaneprocessen behöver också genomförandet av identifierade behov kopplat till detta säkerställas.
- Även risk för ljusstörningar från närbelägen arena behöver beaktas i planarbetet.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 23/5 till den 13/06 år 2023, och ett förnyat beslut har anslagits 25/3 till 15/4 2025.

Vakin har under planarbetets gång gjort bedömningen att ingen dagvattenutredning krävs eftersom planläggningen leder till en förbättring av dagvattensituationen jämfört med idag. En ljusutredning³ har tagits fram i samband med planarbetet inom kvarteret Guldskrinet, och utifrån den kan man dra slutsatsen att arenabelysningen inte påverkar planområdet.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram (2021)*. År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, på cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Cykeltrafikprogram (2018)*. Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *Fotgängarprogram för Umeå (2019)* Syftet med detta program är att sätta fokus på fotgängare i samhällsplaneringen. Programmet ska visa hur Umeå kommun ska arbeta för att öka andelen resor som görs till fots samt förbättra situationen för dagens fotgängare.
- *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs. Inom planområdet finns en byggnad som bedömts vara särskilt värdefull.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning (Vakin, 2024)*. Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag från hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

³ Ljusutredning Guldskrinet 1, Umeå (2023). Se detaljplan för Guldskrinet 1 – ärendenummer BN-2021/01166.

- *Parkeringsnorm* (2018). Genom parkeringsnormen anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- *Dagvattenprogram för Umeå* (2022). Dagvattenprogrammet beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning.

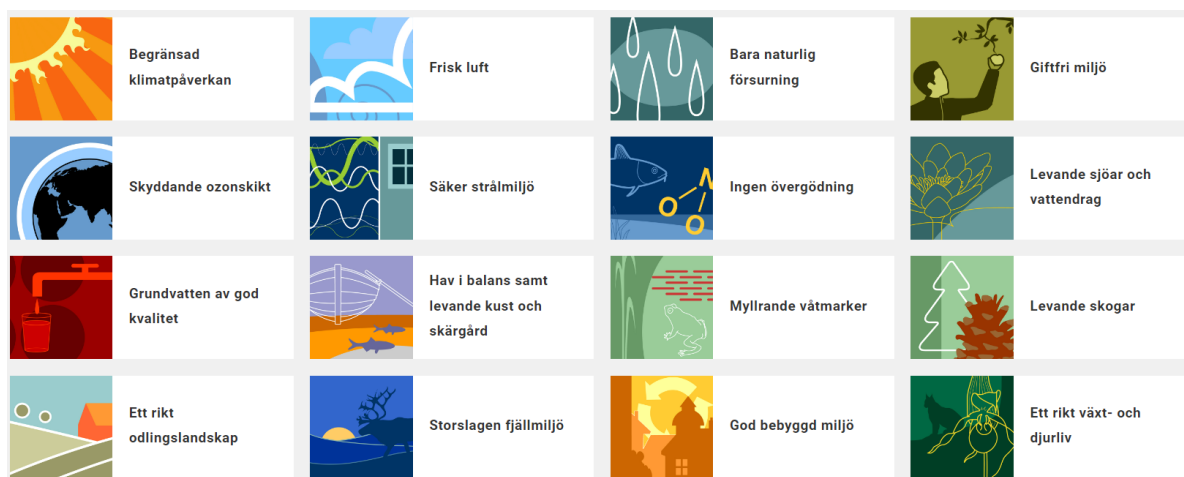
Miljömål

Regeringen har fastställt 16 nationella miljö kvalitetsmål som alla berör viktiga miljöområden, se Figur 4. Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre.

Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014 - 2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen.



Figur 4. De 16 nationella miljömålen

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader och anläggningar (exempelvis ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4–60 meter. Marken är belägen på cirka + 11–18 meter över havet och planen reglerar en högsta totalhöjd på 52,4 meter över angivet nollplan. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. Innan byggkranar uppförs ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport.

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, och på sikt nå miljömålen. 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.

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).

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.

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av:

- kvävedioxid och kväveoxider
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- svaveldioxid

- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrider 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 riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistrikt 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). 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.

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.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Detaljplaneområdet avvattnas mot Djupbäcken och vidare mot Umeälven.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (<https://viss.lansstyrelsen.se>, 2023-05-05)

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE708686-171879	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattens status	Miljögifter från reningsverk, industri/förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.
<i>Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*.</i> <i>* 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.</i>						

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten 2033 ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Då planen ändrar markanvändningen från i stort sett helt hårdgjord industrimark till bostadskvarter som i har

en högre genomsläpplighetsgrad är det rimligt att räkna med att det förväntade tillskottet av föroreningar från planområdet är i det närmaste försumbart. Genomförandet av planen bedöms därmed inte medföra någon försämrad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Umeälven.

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten*.

Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

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

Miljö kvalitetsnormer 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. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. 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.

För mer information, se rubrik *Hälsa och säkerhet – Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Stads- och landskapsbild

Ur Översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*:

"Haga är en relativt gles stadsdel som avskiljs både fysiskt och mentalt från stadskärnan genom den barriär som Järnvägen och Blå vägen tillsammans ger. Haga är i de äldre delarna bebyggt med småskalig bostadsbebyggelse. I övriga delar finns större arbetsplatser, t.ex. flera stora bilanläggningar och Hagaskolan. Gammliaullen med sina sporthallar och utomhusarena är en viktig målpunkt. Östra Kyrkogatan är den tydliga mittaxeln genom stadsdelen och längs denna finns också inslag av butiker. De äldsta husen på gamla Haga, stadsdelens egnahemsbebyggelse från 1910-, 20- och 30-talen och inslagen av folkhemsbostäder i flerbostadshus från 1940-talet är exempel på miljöer som är viktiga för stadsdelens karaktär.

Ett centralt parkstråk – Hagaparken – ger tillgång till fina möjligheter för rekreation [...] Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan. Totalt kan det röra sig om ett tillskott i stadsdelen med 1500 enheter."

Haga är Umeås första förstad och är utbyggd i etapper från 1900-talet och framåt. Inom stadsdelen finns tydliga årsringar från olika decennier, men det finns också gemensamma och återkommande drag som bidrar till att stadsdelen uppfattas som en helhet.

Bebyggelseområden som angränsar till planområdet

Planområdet består idag av industri- och handelsverksamhet. I angränsning till planområdet finns bostäder från 1940-, 50- och 60-talet. Nedan följer en kort redogörelse av den omgivande bebyggelsen, delvis hämtad ur Umeå kommuns Byggnadsordning för Haga/Sandbacka.

Norr om planområdet

Norr om Sandaparken uppfördes Umeås första radhuslängor under 50-talet, se Figur 5. Radhusen är utformade med spritputsade fasader, fönsteromfattning i vit slätputs och tvådelade mittpostfönster.



Figur 5. Umeås första radhus

Öster om planområdet

I slutningen upp mot Stadsliden reser sig fem punkthus i åtta våningar och utgör ett av stadsdelens mer synliga landmärken, se Figur 6. Byggnaderna var ursprungligen utförda i puts men har senare försetts med plåtfasad.



Figur 6. Punkthus i skogsbrynet upp mot Stadsliden, i förgrunden syns Syrgasfabriken. Fotot är taget från planområdet för kvarteret Guldskrinet.

Söder om planområdet

Inom kvarteret Guldskrinet fanns stadens simhall fram till 2017 då byggnaden revs. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning mot fyra nya stads kvarter som beräknas inrymma cirka 440 bostäder.

Sydväst om planområdet

Sydväst om kvarteret Verkstaden ligger ett egnahemsområde bestående av cirka 70 enbostadshus. Bostäderna består i huvudsak av standardiserade husmodeller som har genomgått stora om- och tillbyggnader. Trots det går det att skönja den underliggande stadsplanen av strikta bebyggelsemönster såsom låga hushöjder med flacka takvinklar på små fastigheter, se Figur 7. Närmast Rothoffsvägen tilläts bostäderna uppföras i två våningar.



Figur 7. Egnahem längs Djupbäcksvägen

Väster om planområdet

Kvarteret Småröjningen ligger på Rothoffsvägens västra sida och innehåller verksamheter med blandat innehåll. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning bostäder.

Väster om kvarteret Småröjningen är fastigheterna bebyggda med flerbostadshus i två våningar med inredda vindar, se Figur 8. Bebyggelsen uppfördes under 1940-talet.



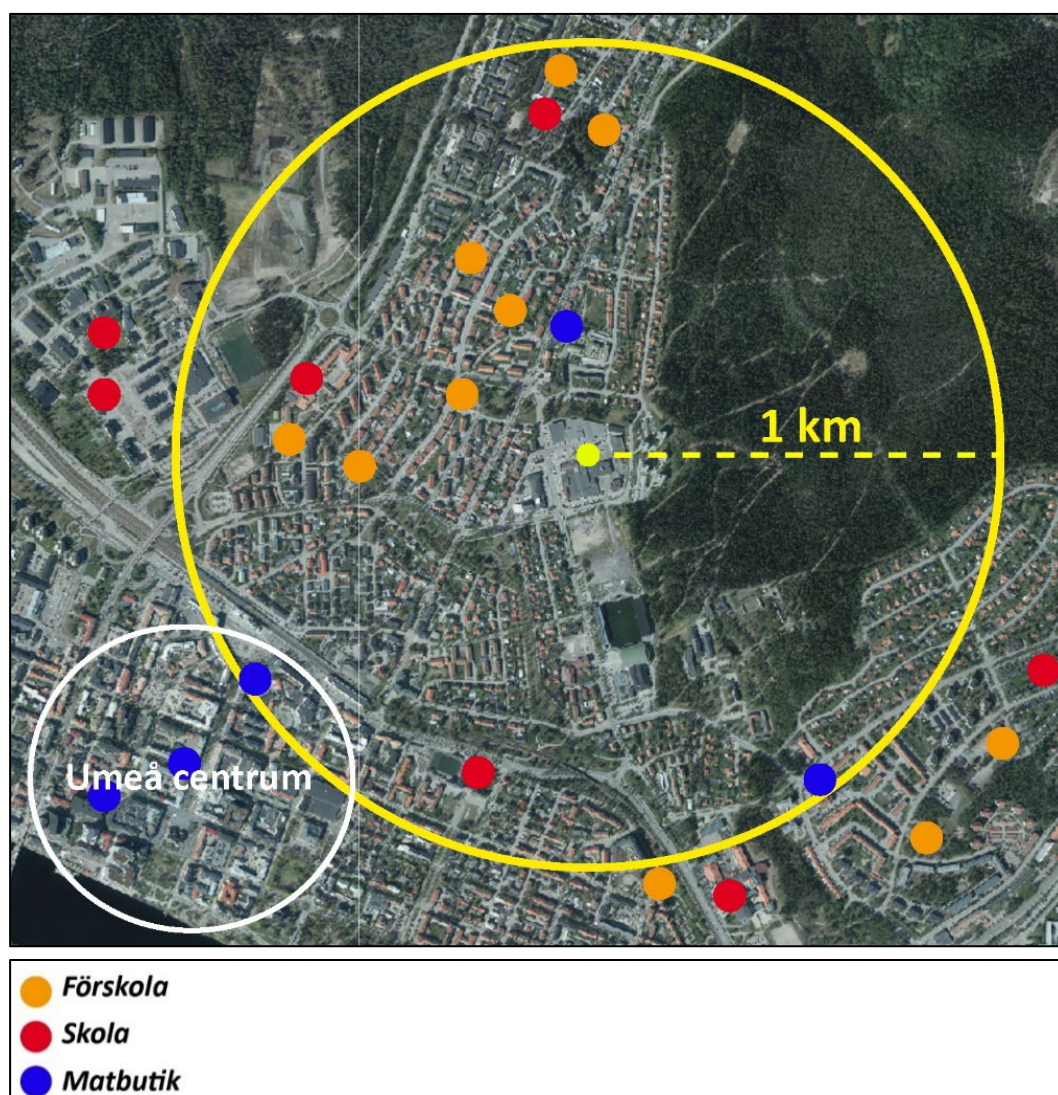
Figur 8. Flerbostadshus inom kvarteret Långmyran

Verksamheter och andra anläggningar

Bebyggelsen inom planområdet består idag av industri- och handelsverksamheter i 1–2 våningsplan. Området karaktäriseras av stora lådformade byggnader med liten variation men det finns enstaka röda tegelbyggnader från 50-talet – omsorgsfullt gestaltade och anpassade till närliggande bostadsområden. Verksamhetsområdet har under åren genomgått en succesiv expanderings mot tidigare parkmark i norr. Senare tillägg har uppförts med enklare former och material utan någon särskild hänsyn till angränsande bostäder.

Service

Inom en kilometer från planområdet finns idag ett antal mindre förskolor och tre skolor (F-3, F-9, F-9). Längs Östra kyrkogatan som leder mot centrum finns butiker, verkstäder och restauranger och på en dryg kilometers avstånd finns Umeå centrum med hela sitt serviceutbud. Cirka 2 km norrut från planområdet ligger Ersboda handelscentrum med större matbutiker, byggvaruhus och annan externhandel. Närmaste matvarubutik ligger idag ett par kvarter upp från planområdet, se Figur 9.



Figur 9. Service i området kring kvarteret Verkstaden

Kulturmiljö

Stadsdelen Haga finns beskriven i kulturhistorisk bebyggelseinventering för Haga/Sandbacka (1997), som är en inventering av stadsdelens karaktärsdrag och ska fungera som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Där framkommer följande:

Haga började växa fram som Umeås första förstad efter att branden 1888 hade förstört många fastigheter i centrum och drivit upp priserna. Per-Olof Hallman fick i uppdrag att ta fram en stadsplan för västra Haga 1914, som färdigställdes 1922. Denna plan byggde på principer som frångick den strikta rutnätsstaden och i stället följde terrängen, präglades av grönska och skapade en oregelbunden men sammanhängande helhet. De stadsplaner som följde för resterande delar av Haga byggde vidare på Hallmans koncept.

Den stadsplan som främst präglat det aktuella planområdet är dock Stadsplanen för norra Haga och Sandbacka, ritad av stadsarkitekt Kjell Wretling 1941–1942. I denna plan tillkom ett

nytt avskiljande parkbälte; Sandaparken, samt det idrotts- och industriområde nedanför Gammlia som kvarteret Verkstaden idag är en del av.

I de första planerna tilläts trähus i upp till två våningar, men allteftersom byggkostnaderna och markpriserna steg gjordes justeringar som så småningom medgav flerfamiljshus i tre våningar. Av brandsäkerhetsskäl ville man undvika att bygga för stora hus i trä, och putsade stenhus har därför blivit karaktäristiska för efterkrigstidens bostadsbebyggelse på Haga. Haga har ett antal utmärkande karaktärsdrag som är genomgående, men stadsdelen har också utvecklats över tid, och byggstilen har anpassats efter rådande ekonomiska och sociala förutsättningar.

I byggnadsordningen för Haga/Sandbacka (2004) är en byggnad inom planområdet utpekad som särskilt värdefull (blåprickad), och det är syrgasfabriken på Parkvägen 9, se Figur 10.

Byggnaden är ritad av arkitekt Emanuel Röder från Sundsvall, och uppförd 1954 med trappade fasader av rött tegel med vita småspröjsade fönster. Fram till och med 1950-talet byggdes industribyggnader i tegel av den här typen, där utformningen inte bara fyller sin tekniska funktion utan också visar en omsorg om arkitekturen i sig. AGA (tidigare Norrlands Gas AB, NOGA) byggde och bedrev verksamhet i fabriken fram till 1983, sedan dess har den använts som bilverkstad och lager. Syrgasfabriken på Haga är en av de sista industribyggnaderna av det här slaget som finns kvar i Umeås centrala delar. Till skillnad från nutidens rektangulära plåtlådor har denna byggnad en egen karaktär med sina adderade volymer, anpassade efter verksamheten. Det platta taket förstärker känslan av att huset består av klossar som fogats samman.

Huset står på en målad betongsockel som i flera nivåer trappar sig upp längs markens lutning mot öster. Om man bortser från skick och teknisk status utstrålar byggnaden ordning med en klassisk fönstersättning i sina murade väggar. Ett rött tegel med 2-skifts munkförband och vita tvåluftsfönster med småspröjsade bågar av trä visar byggnaden både stabilitet och tradition på samma gång.



Figur 10. Den gamla syngasfabriken

Fornlämningar

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.

Byggnadsminnen

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

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även kulturmiljöer naturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Planområdet används idag som industrimark för bilverkstad och parkering och är i stort sett helt hårdgjort. Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Det finns observationer av vad som troligen är större hackspett i parkmiljöerna omkring planområdet. Större hackspett är, liksom alla vilda fåglar i Sverige, fridlyst genom artskyddsförordningen. Den har dock inget ytterligare skydd och är inte rödlistad.

stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

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. Till friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkeringar eller angöringsvägar.

Sol- och skuggförhållanden

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

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

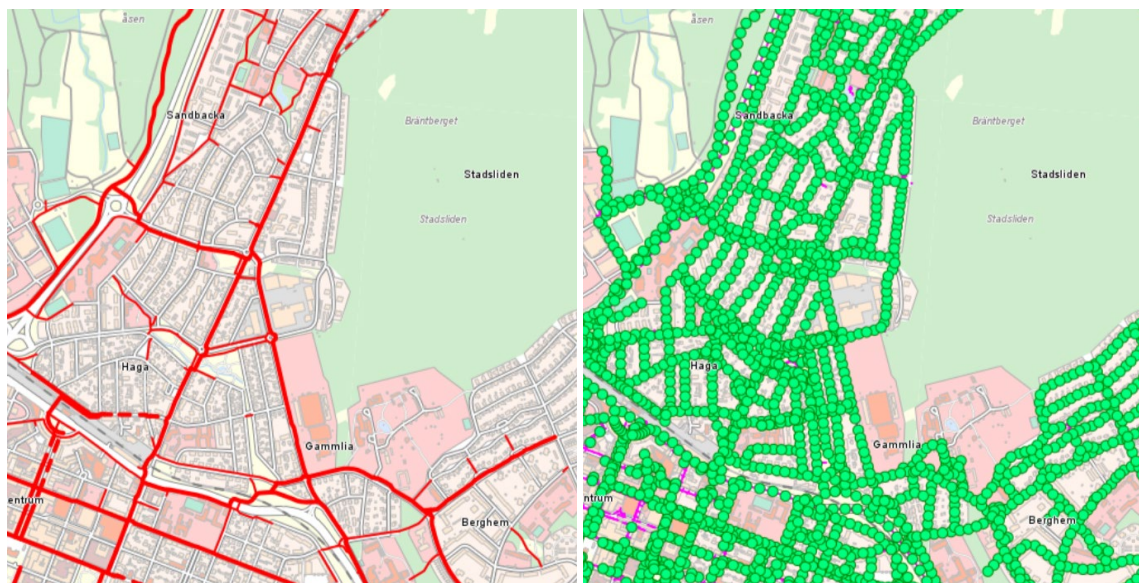
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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 boende i lägenheter i hus som är högre än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Trafik

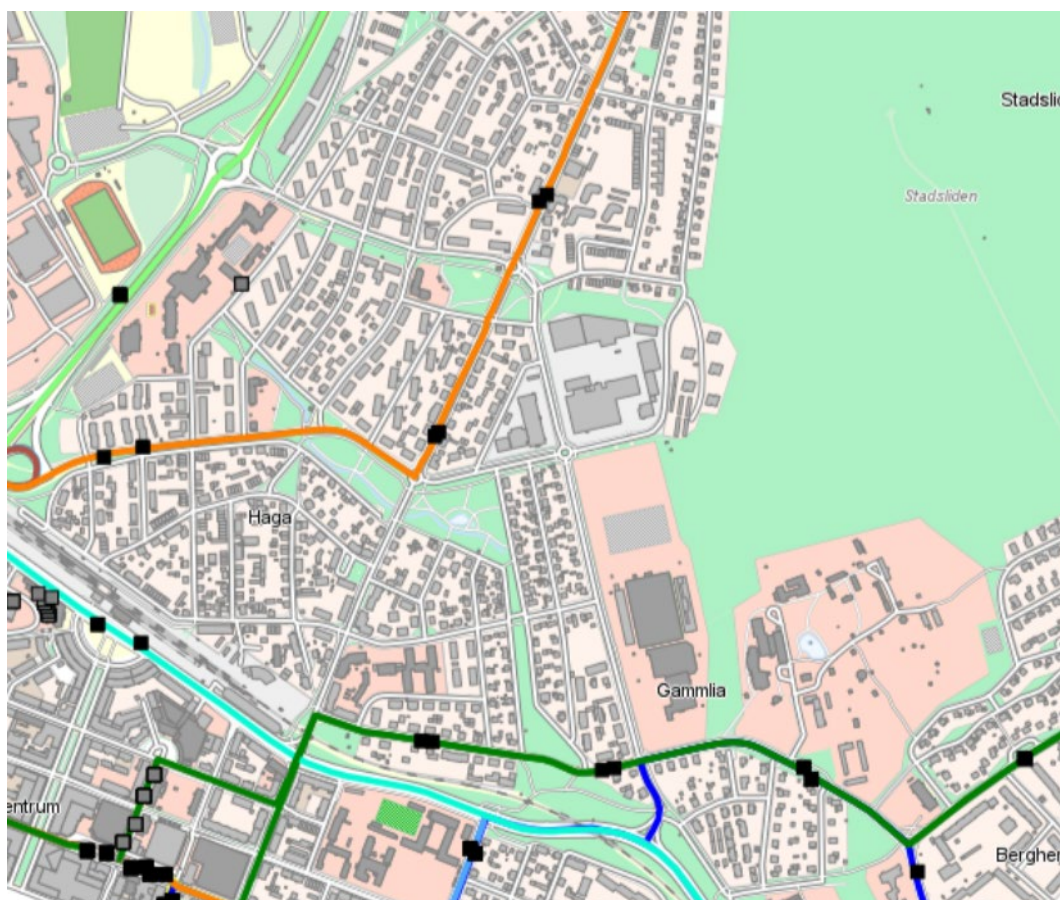
Gång- och cykeltrafik



Figur 12. Cykelvägar (röda linjer) och belysning (gröna prickar) i närområdet

Till och från planområdet finns goda cykelförbindelser, och Rothoffsvägen som passerar kvarteret Verkstaden är huvudstråk för gång och cykel, se Figur 12.

Kollektivtrafik



Figur 13. Busslinjetrafik samt hållplatser omkring planområdet

Lokaltrafikens busslinje 5 går nära planområdet, längs Östra kyrkogatan. Avstånd till närmaste hållplats är ca 300 meter, se Figur 13.

Fordonstrafik

Inom planområdet finns idag inget regelrätt gatunät; marken är privat och fordon rör sig mellan verkstadsbyggnaderna. Rothoffsvägen är idag en gata av uppsamlande karaktär och en cirkulationsplats finns där Rothoffsvägen möter Parkvägen/Skogsbrynet i hörnet vid det planerade torget. I norr fortsätter Rothoffsvägen upp genom Sandaparken mot ytterligare en cirkulationsplats vid Östra kyrkogatan.

Avfallshantering

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

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå (1988) består marken i huvudsak av *"fast jord huvudsakligen morän"* och till viss del av *"älvsediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera"* samt *"svallsediment huvudsakligen sand ofta överlagrad silt och lera"*.

Förorenad mark

Inom fastigheten har det tidigare bedrivits verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Övergripande undersökningar av mark- och grundvatten har gjorts och förorening har påvisats som ligger över riktvärde för känslig markanvändning. Fördjupade undersökningar samt åtgärder för att hantera föroreningarna kommer att krävas inför upprättandet av en saneringsplan. När de byggnader som ska flyttas/rivas är borta ska en saneringsanmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå kommun, varpå en saneringsplan kan upprättas.

Grundvatten

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga VA-ledningar finns inom både Verkstaden 18 och 19. Varje fastighet ska ha en egen anslutningspunkt. Anslutningspunkter 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. Kvarteret Verkstaden är i hög utsträckning hårdgjord idag med nästintill ingen fördröjning på kvartersmark.

Dagvatten från planområdet ingår i Djupbäckens avrinningsområde som är hårt flödesbelastat och översvämmas vid kraftiga regn. Ledningssystemet för dagvatten har en begränsad kapacitet i stadsdelen.

Snöhantering

Kvarteret Verkstaden kommer att utgöras av kvartersmark och ett nätverk av kommunala lokalgator. Innergårdar och förgårdsmark snöröjs av fastighetsägaren respektive lägenhetsägaren och snö får inte lastas ut på kommunal mark. Kommunen sköter snöröjningen på de interna lokalgatorna samt de omgivande vägarna Rothoffsvägen, Parkvägen och Skogsbrynet. Längs de lokalgatorna används trottoarer och grönremsor för snöupplag. Även den kommunala fickparken och Sandaparken kommer att behöva nyttjas för att lagra större mängder snö.

El, värme, fiber och tele

Planområdet saknar idag el-kapacitet för tillkommande bostäder.

Hälsa och säkerhet

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

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

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

Radon

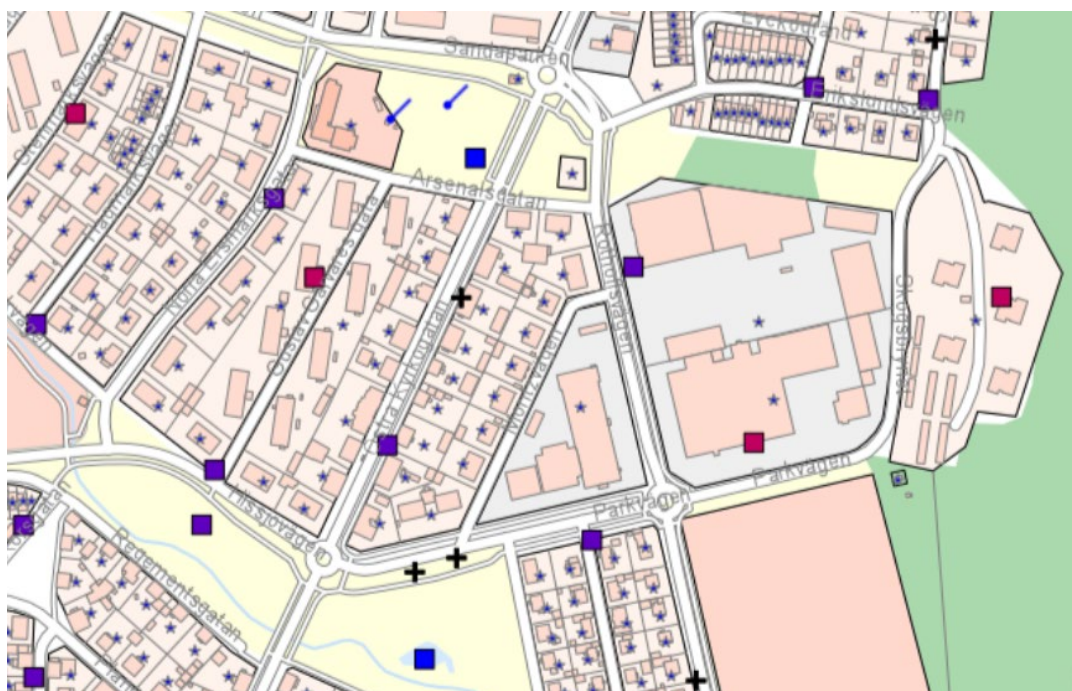
Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en

ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Brandsäkerhet

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

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 2,2 km från detaljplaneområdet.



Figur 14. Kartan visar befintliga brandposter i närområdet

Närmaste brandpost finns ca 100 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten, se Figur 14.

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

Buller från väg- och spårtrafik

Regeringen fastställde i juni 2015 en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Den 11 maj 2017 höjdes riktvärdena för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. De nya riktvärdena gäller på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015, se Tabell 2.

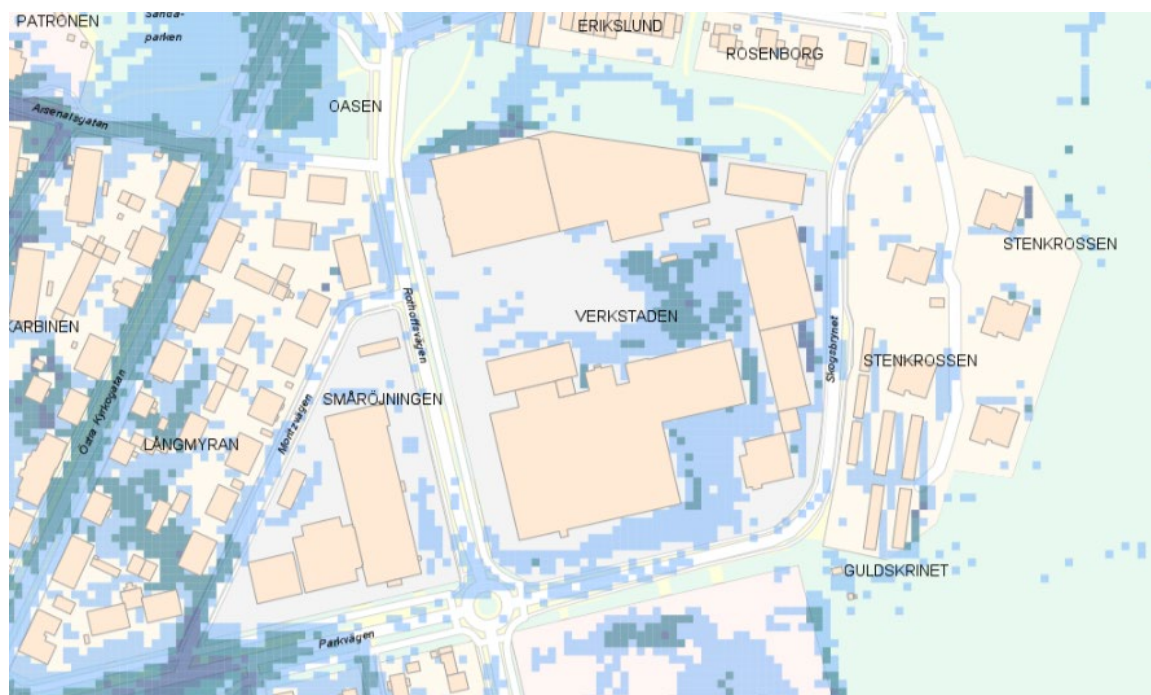
Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

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

Förorenad mark och vatten

Inom planområdet har det tidigare bedrivits verksamheter som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten.

Risk för översvämning



Figur 15. Kommunal skyfallskartering för 100-årsregn med klimatfaktor

Enligt kommunal kartering, se Figur 15, finns *med nuvarande markhöjder* risk för skador vid stora skyfall, särskilt i det östra området mot Skogsbrynet. När planen genomförs kommer dock markhöjderna helt att göras om, och lokalgator inom planområdet ska utgöra områdets nya lågpunkter som anpassas för att avleda kraftiga skyfall samt fördröja dagvatten vid "normala regn". Området är nästintill helt hårdgjort idag.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förändringar och konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Kommunen har identifierat och tagit fasta på karaktärsdrag som är framträdande på Haga, såsom sadeltak, stadsgrönska och händelserika gaturum, och reglerar med planbestämmelser att planområdet anpassas till dessa. Samtidigt kommer kvarteret Verkstaden, tillsammans med övrig pågående planering i närområdet, att bilda en ny årsring i Hagas bebyggelsestruktur då det planeras med en väsentligt högre exploateringsgrad än resten av stadsdelen. Planen möjliggör bostäder **[B]** i form av flerbostadshus i fyra till nio våningar **[f7-f11]** strukturerade som kvartersstad i fem bostadskvarter med kringbyggda och semislutna gårdar, se Figur 16. I kvarter 1 och 4 tillåts upphöjda innergårdar på bjälklag. Även i kvarter 5 möjliggörs ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i suterräng, med bostadsgård ovanpå.

Byggnadernas höjder har fastställts i en avvägning mellan flertalet faktorer och intressen som samexisterar på platsen. Detaljplanen behöver möjliggöra tillräckligt många bostäder för att skapa underlag för tillkommande verksamheter och kommunala investeringar i nya offentliga platser. Projektet behöver också vara ekonomiskt genomförbart och skapa förutsättningar för exploatören att hålla en hög nivå i utförandet. Samtidigt behöver upplevelsen av husen från förbipasserande och boende beaktas, liksom mötet med den befintliga bebyggelsen och proportionerna i området i stort.

Största bruttoarea för bostäder inom respektive kvarter regleras av **[e1-e4]**. Regleringen syftar till att begränsa den totala ytan bostäder som uppförs (och därmed begränsa det totala antalet boende) för att inte överbelasta de gårdsytor som finns inom respektive kvarter. Begränsningen innebär på några av kvarteren att den utritade byggrätten (egenskapsgräns i kombination med höjdbegränsning) inte kan utnyttjas till fullo. Inom begreppet *bruttoarea för bostäder* innefattas all BTA som hör till en bostadsbyggnad och är nödvändig för att bostäderna ska vara funktionella såsom trapphus, korridorer och hisschakt, lägenhetsförråd,

cykelförvaring, ev. gemensamma tvättstugor etc. De enda ytorna som kan undantas i beräkningen är inglasade balkonger, parkeringsgarage samt bostadskomplement som tillför extra, ej nödvändiga kvaliteter. Exempel på det senare skulle kunna vara en vinterträdgård, en vallabod, ett co-workingutrymme, ett verktygsförråd, ett gym eller liknande. Alla kravställda ytor som hör till bostaden ska räknas in i BTA, oavsett var de placeras. Vid en bygglovsansökan är det exploatörens ansvar att tydliggöra och motivera vilka utrymmen som inte ska räknas med.

Inom de kvarter där även användningen C medges, kan ytor för centrumverksamhet läggas till utöver den sammanräknade bruttoarean för bostäder.

Parallellt med planarbetet har arkitektfirman Strategisk arkitektur på uppdrag av sökanden tagit fram ett gestaltningsprogram för kommande exploatering. Gestaltningsprogrammet är inte juridisk bindande men bedöms som viktigt för att skapa ett upplevelserikt och gestaltningsmässigt sammanhängande område, och det ligger till grund för kommande projektering. Gestaltningsprogrammet är inspirerat av traditionell innerstadsbebyggelse där kvarteren är uppdelade i mindre fastigheter med flera olika byggaktörer representerade inom samma kvarter.



Figur 16. Planområdet är utformat som kvartersstad med våningsantal mellan fyra och sex våningar samt två punkthus på sju resp. nio våningar. I planbeskrivningen refereras till kvarter 1-5, se ordningsföljd ovan. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Avstånd mellan fasader på respektive sida om de inre gatorna är minst 16 meter.

Detaljplanens intention är att placering av parkeringsgarage och verksamhetslokaler samt gestaltning av gaturum ska leda till att fordonsrörelser på de inre gatorna begränsas.

Gestaltningsprogrammet föreskriver 3 meter breda trädtrader/gräsytor på var sida om ett enkelriktat gångfartsområde på 5,5 meter. Grönytorna möter en privat förgårdsmark på 2,25 meter på var sida om gatan. Resmönster tenderar till att utvecklas över tid, och i takt med att staden förtätas är det rimligt att anta att invånarnas beteenden och val förändras. Området kommer troligtvis att byggas ut i etapper vilket motiverar att gaturummet inte detaljregleras mer än nödvändigt.

På förgårdsmark tillåts entréer kraga ut från huvudbyggnadens fasadliv med en största byggnadsarea på 8 m² per trapphus [e₅]. Denna bestämmelse syftar till att hålla förgårdsmarken fri från bebyggelse utan att omöjliggöra utskjutande entrépartier, som även kan innefatta trapphus i flera våningsplan. Gatan ska vara en trygg miljö där fordon och cyklister anpassar sig till fotgängares hastighet, och där privata uteplatser bidrar till stadsbilden.

Ambitionen är att de tre pågående detaljplanerna inom området, kvarteren Verkstaden, Guldskrinet och Småröjningen, se Figur 17, ska anpassas till varandra och skapa en positiv helhet. Kvarteren bildar också en länk mellan villastaden i väst och höghusbebyggelsen i öst. Bebyggelsen mot Parkvägen och Rothoffsvägen har ett våningsantal på mellan fyra och sex, vilket är i linje med den planerade bebyggelsen på fastigheterna Småröjningen och Guldskrinet. I lägen mot allmän plats och där det bedöms viktigt att den upplevda byggnadshöjden hålls nere finns även bestämmelsen [f₃], som innebär att den översta våningen måste ha ett indrag från gatan. I ett läge, mot torget/Parkvägen, tillåts nio våningar. Hushöjderna regleras med egenskapsbestämmelserna [h₁-h₇]. Höjderna har bestämts genom en avvägning av skuggeffekter, önskad täthet, bostadsgårdarnas storlek och en anpassning till omgivande bebyggelse. Det tillkommande området innebär en skalförskjutning i stadsdelen, men den görs på ett enhetligt sätt och bedöms inte bryta av alltför skarpt mot omgivningen.



Figur 17. Pågående och nyttillkomna planer

Anpassning till Haga

I stadsdelen finns en tydlig tradition av att utforma bostäder med sadeltak vilket har identifierats som en karaktärsdanande grund som ska värnas och inom planområdet säkerställs med planbestämmelsen **[f₁]** *huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak*. Bestämmelsen är en anpassning till stadsdelens lamellhus och gäller för den del av bebyggelsen som utgör en del av det synliga taklandskapet. I vissa fall möjliggörs en indragen översta våning, och då gäller bestämmelsen taket på den indragna våningen.

Haga består till stor del av parallellställda lamellhus orienterade efter ljusinfall, dåtidens reaktion mot den täta innerstaden med slutna kvarter. Återgången till en mer sluten struktur; med intentionen att skapa bättre och tryggare bostadsgårdar, motiverar att detaljplanen kräver att fasader målas i kulörer som reflekterar ljus och i gedigna material som åldras väl **[f₂]** *fasader ska utföras i ljusa kulörer av sten, tegel, puts eller trä*. Kommunen ser det inte som motiverat att specificera kulörerna närmare utan lämnar det upp till senare bedömning att avgöra vad som kan godtas, men intentionen är att bebyggelsen ska ge ett ljust och luftigt intryck.

Bostäder i källare är vanligt på Haga men bedöms inte vara önskvärt inom det här planområdet. Insynsproblem leder till exempel ofta till att källarfönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skydda av snö vilket påverkar ljusförhållanden men

också utrymningsmöjligheter negativt. Haga har också en uttalad översvämningsproblematik. Plankartan är försedd med bestämmelsen *Bostäder i källare får inte utföras*.

Planbestämmelser kopplade till gestaltningsprogrammet

Plankartan är försedd med ett antal planbestämmelser som grundar sig i det framtagna gestaltningsprogrammet och syftar till att säkerställa en god grundnivå på den arkitektoniska utformningen samt öka läsbarheten och förståelsen av området som en helhet.

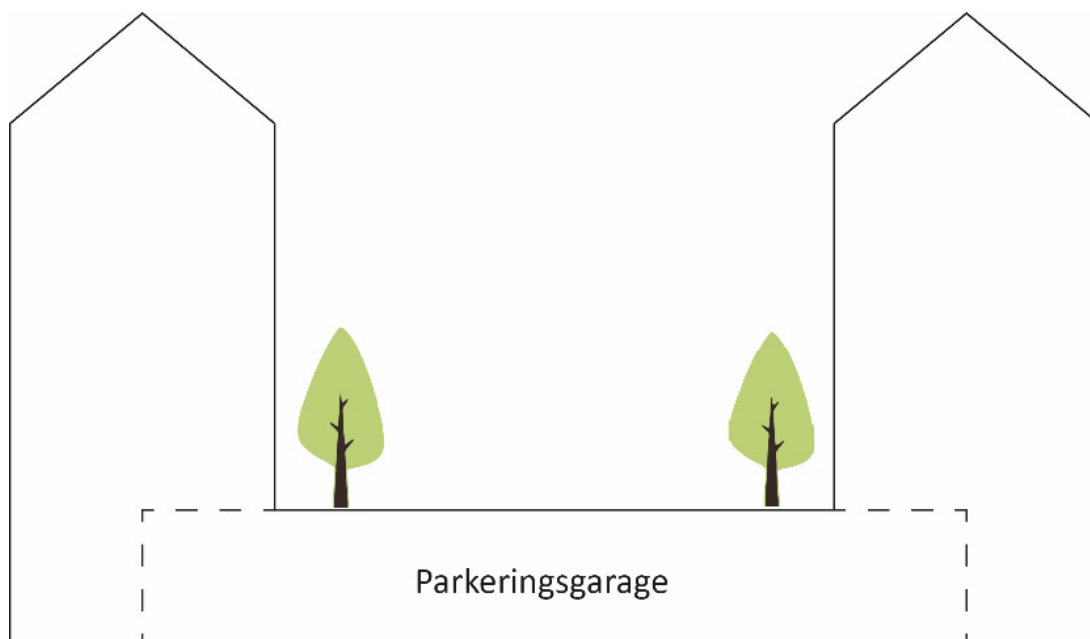
Bestämmelsen *Entréer mot allmän plats ska huvudsakligen utformas i trä* är inspirerad av förra sekelskiftets träarkitektur som förekommer frekvent i centrala Umeå, men också från de äldre delarna av det omgivande Haga. Bottenvåningens fasad är den del av byggnaden som hamnar i blickfånget för förbipasserande och som därför blir mest karaktärsskapande för kvarteret och gaturummet.

För att skapa en levande och trygg stadsmiljö med fullgod tillgänglighet till innergårdar ska alla gemensamma bostadsentréer vara genomgående. Anledningen till specificeringen *gemensamma* är att enskilda entréer till de ensidiga lägenheter som täcker parkeringsgaraget i markplan ska vara möjliga. På förgårdsmark mot gata gäller **[ö₁]** *marken får endast förse med entré, upphöjda uteplatser och stödpelare*. Bestämmelsen hindrar inte att enskilda entréer till enkelsidiga lägenheter förläggs mot förgårdsmarken.

Plankartan reglerar att **[s₁]** *bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM [C]* vilket är en förutsättning för att platsen ska bli välbesökt. **[f₄]** *Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter*. Detta skapar en luftigare och mer levande torgmiljö. I kvarter 4 mot kvartersgatan regleras att **[f₅]** *minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot kvartersgata ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter*. Fönster/ögon mot gatan bidrar till att gator upplevs som trygga att vistas på och kvartersgatan riskerar annars att bli lite av en bakgata som kan upplevas som otrygg och stängd.

Parkeringsgarage kan utföras helt nedgrävt, delvis nedgrävt eller helt ovan gatunivå.

Parkeringsgarage helt ovan mark kan utgöra del av bostadshusets bottenvåning inom tre av fem kvarter. För att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen reglerar plankartan att **[s₂]** *Parkeringsgarage ovan mark tillåts inte mot GATA eller kvartersgata, med undantag för garageentré/nedfart*. Bestämmelsen innebär att ett parkeringsgarage som placeras helt ovan gatunivå ska döljas bakom bostad eller verksamhetslokal, se Figur 18. Garageportar och nedfarter är undantaget. Parkeringsgaraget utgör inte en beräkningsgrundande del av medgiven byggrätt. Om parkeringsgaraget innehåller ej kravställda bostadskomplement som exempelvis extra förråd, hobbyrum eller en gemensamhetslokal ska dessa komplement inte heller räknas in i medgiven byggrätt.



Figur 18. Illustration parkeringsgarage över mark

Lokaler under bostadsgårdar saknar tillgång till dagsljus och är inte lämpliga för bostäder.

Kvarterstrukturen ska definieras vilket regleras med bestämmelsen **[p₁]** *Kvartershörn ska bebyggas*. För att ytterligare förstärka strukturen och skydda bostadsgården mot störningar gäller på i ett par lägen även **[p₂]** *Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utföras som vinkelbyggnad*. Se hur bestämmelserna ska tolkas i Figur 19.



Figur 19. **[p₁]** uppfylls i tre av fyra kvartershörn. Det främre kvartershörnet till vänster skulle uppfyllt bestämmelsen om byggnaden hade förlängts ända fram till fastighetsgränsen. **[p₂]** uppfylls endast i det borte kvartershörnet till vänster

Balkonger

Balkonger värderas högt av den enskilde lägenhetsinnehavaren. Trenden i Umeå är under 2000-talet att flerbostadshus utformas med allt större balkonger. En genomarbetad fasad med väl avvägd sammansättning och gestaltning av balkonger kan bidra positivt till byggnadens uttryck och stadsbilden. Balkonger kan tillföra värden till längre fasader och öka samspel mellan bostäder och gata.

När efterfrågan på stora balkonger överordnas en god gestaltad livsmiljö finns dock en överhängande risk att slutprodukten får negativa konsekvenser för stadslivet som är ett allmänt intresse. Avståndet mellan människor på balkonger och gata ökar när balkonger glisas in. Inglasning och storlek på balkonger mot allmän plats regleras med följande planbestämmelser med avsikt att skapa stadsmässighet:

- *Balkong mot GATA får inte glisas in.*
(Mot innergården tillåts inglasning av balkonger.)
- *Balkonger mot GATA tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd.* En tredjedel möjliggör funktionella balkonger samtidigt som de inte tillåts utgöra en dominerande del av fasaden mot GATA.
- *Balkonger mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd.* Mot bostadsgården tillåts balkongerna ta över lite mer än mot allmän plats.
- *Balkong får inte uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats.* Denna bestämmelse syftar till att säkerställa allmän framkomlighet samt att inga balkonger mot allmän plats ska hamna så lågt att det skapas döda ytor under.
- *Balkong mot gata får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad.*

Verksamheter och andra anläggningar

Den bilindustri och handelsverksamhet som finns inom planområdet idag försvinner. Inom kvarter 1, 2 och 4 skapas planmässiga förutsättningar för **[C]** som innefattar detalj- och livsmedelshandel samt andra centrumskapande verksamheter. I de lägen som har fasad mot torget är detta kravställt genom **[s₁]**, och **[e₆]** ställer även krav på en minsta total yta för verksamheter inom kvarter 1. Inom kvarter 2 möjliggörs centrum i bottenvåning mot Rothoffsvägen men det är inte kravställt. Den gamla Syrgasfabriken har under senare år använts som komplementbyggnad till övrig industri. Byggnaden ska bevaras och förankrar omvandlingen med platsens kulturhistoriska identitet.

Utöver att plankartan bekräftar befintlig användning **[Z]** verksamheter möjliggörs användningarna **[C]** centrum, **[B₁]** bostadskomplement och **[P]** parkering. Ett brett spektrum av användningar för Syrgasfabriken möjliggör att byggnaden kan utvecklas i takt med områdets omvandling. I de första etapperna av områdets utbyggnad kan byggnaden

användas som komplement till byggarbetsplatsen. Byggnaden kan också utgöra ett parkeringskomplement för verksamheter och bostäder. När utbyggnaden av området har kommit längre kan det finnas behov av centrumskapande verksamhetslokaler eller kontor.

Service

Planförslaget möjliggör för en större matvarubutik inom planområdet, samt ytterligare ett antal mindre verksamheter i anslutning till det nya torget. Planförslaget innebär att ca 580 nya hushåll kan flytta till Haga, vilket kommer att stärka underlaget för handel avsevärt.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ett nytt lager i Hagas bebyggelsestruktur, med högre och tätare bebyggelse än den tidigare. Kvarteren utformas som en asymmetrisk kvartersstad med en generell bebyggelseskala på 4–6 våningar med accenter på 7–9 våningar som fondmotiv vid utvalda hörn. Torget är placerat i ett soligt läge i den södra delen av planområdet. Bebyggelsen trappar ned i anslutning till Sandaparken och fickparken för att släppa in solljus och skapa förutsättningar för att parkerna ska bli en attraktiv rekreativ miljö.

Rothoffsvägen blir en mötespunkt mellan den äldre träbebyggelsen och den nya, och den tillkommande bebyggelsen skapar en brygga upp mot de högre punkthusen på Skogsbrynet. Trä har plockats upp som fasadmateriäl i byggnadernas entrépartier, och de nya husen ska ha sadeltak. Gångfartsgator och grönska i gatumiljöerna gör området välkomnande för gående, och det nya torget skapar liv i en del av Haga som idag är lite av en baksida. Även rekreativsområdet kring Stadsliden, som är en stor tillgång för Haga som stadsdel, blir mer inbjudande och tillgängligt.

Umeå kommun har med stöd i byggnadsordningen för Haga/Sandbacka pekat ut Syrgasfabriken som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadsordningen är ett strategiskt kunskapsunderlag som bör följas vid förnyelse inom området. Möjligheten att bevara Syrgasfabriken, som är en av få kvarvarande industribyggnader från sin tid, blir ett sätt att behålla och utveckla stadsdelens kulturarv samtidigt som staden förtätas.

Den statusutredning som kommunen har genomfört visar att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt, miljöskapande och gestaltningsmässigt värde, varför Umeå kommun har försett den med ett rivningsförbud **[r]** *Byggnad får inte rivas*. Om den tekniska livslängden i någon mindre del är nådd får denna del bytas mot material likvärdigt befintligt vad gäller form och uttryck. Mindre förändringar i bärande konstruktion får tillåtas av byggnadstekniska eller verksamhetstekniska skäl. Undantaget rivningsförbud är alltså mindre interiöra delar som behöver tas bort eller ändras för att anpassa byggnaden till ny verksamhet. Anpassningar av byggnaden är nödvändiga för att den ska kunna användas, och därmed för att dess bevarande ska säkerställas långsiktigt.

En mindre byggrätt finns i anslutning till byggnadens norra fasad, och den högsta tillåtna totalhöjden **[h₂]** 19 meter möjliggör att byggnaden byggs på med en till två våningar. Användningarna **C**, **Z**, **P** och **B₁** - *bostadskomplement* medges. Ett antal varsamhetsbestämmelser har lagts till i plankartan för att säkerställa att de anpassningar och tillägg som görs inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck. Tillbyggnader ska utföras med en medveten idé kring hur det nya möter det gamla gestaltningssmässigt och ska inte medföra att det historiska lagret blir oläsbart. Varsamhetsbestämmelserna lyder som följer:

[k₁] *Fönster i befintliga fönsteröppningar ska vara likvärdiga befintliga fönster vad gäller form och uttryck.*

[k₂] *Vid tillbyggnad ska ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt vara avläsbara och tillkommande byggnadsdelar tydligt kontrastera mot befintlig gestaltning.*

[k₃] *Befintlig karaktär på fasaden ska bibehållas avseende färgsättning och material. Tekniskt undermåliga partier får ersättas med likvärdigt material.*

[k₄] *Trappning, färgsättning och karaktären av industribyggnad ska bibehållas. För verksamheten nödvändiga funktioner såsom ramper och nya entréer får tillkomma, om de kan utföras på ett sätt som inte förvanskar byggnadens ursprungliga uttryck.*

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.

Naturmiljö

De större hackspettar som observerats i parken bedöms inte utgöra ett hinder för exploatering av fastigheterna Verkstaden 18 & 19. Större hackspett är, liksom alla vilda fåglar i Sverige, fridlyst genom artskyddsförordningen. Den har dock inget ytterligare skydd och är inte rödlistad. Fågellivet bedöms kunna påverkas vid genomförandet av detaljplanen under själva rivning- och byggnadsfasen, men större hackspett är en vanlig art och kommer inte kräva dispens utan det räcker att visa hänsyn, särskilt under häckningstid som är april till juni.

Ingen naturvärdesinventering har bedömts vara nödvändig för genomförandet av planen.

Grönstruktur och rekreation

Planen skapar underlag för ett stort tillskott av boende i det här området, vilket gör att fler människor kommer att vistas i Sandaparken. En ny väg skapas mellan parken och den nya bebyggelsen, som kommer att utgöra en angoringsväg till Stadsliden för gående från övriga delar av Haga. Bostadsbebyggelse tillkommer längs planområdets norra gräns vilket gör att fönster och ögon riktas mot parken. Sammantaget kommer planen att leda till att

Sandaparkens östra del tydligare upplevs som en park och att den fyller ett behov för fler människor. Utformningen av Arsenalsgatans förlängning längs planområdets norra gräns blir viktig för mötet med parken.

Ytterligare en ambition med planen är att göra Stadsliden och befintliga rekreationsstråk mer tillgängliga från Haga.

Inom planområdet tillkommer en **[PARK]**, en mindre, insprängd fickpark mellan bostadskvarteren. Denna park är kommunal men kommer främst att upplevas som en del av bostadsområdet, och kan användas som kommunalt snöupplag under vintertid.

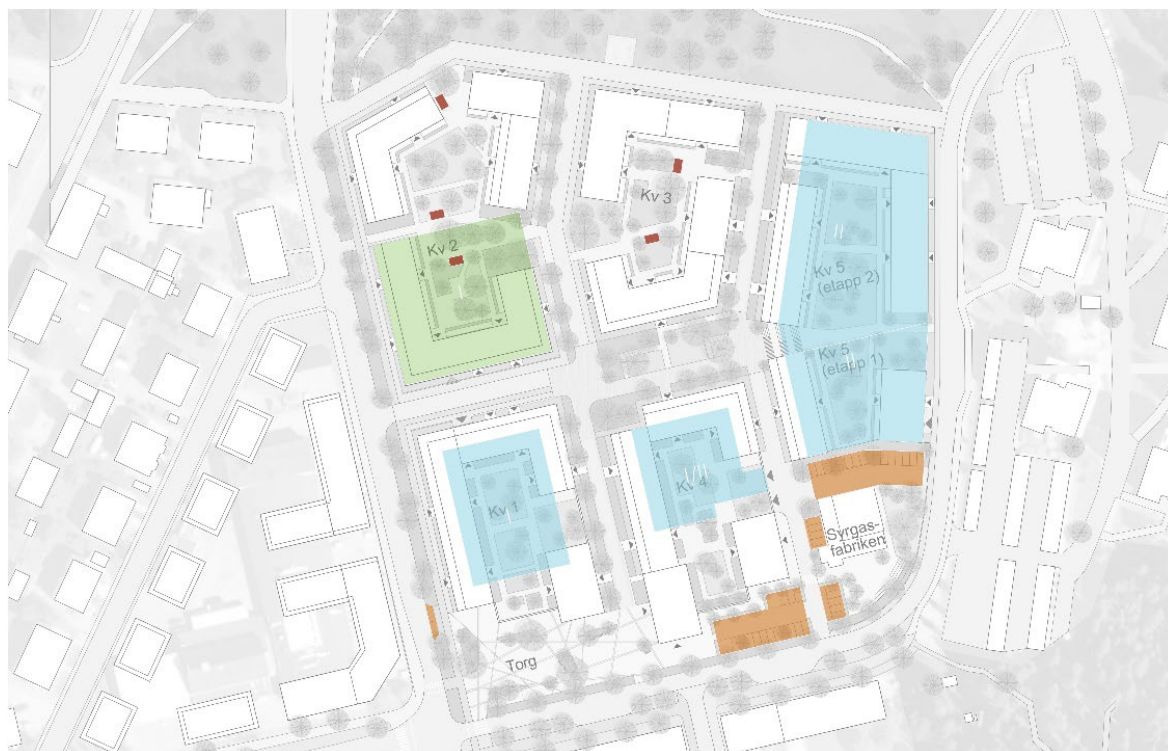
I planområdets närhet karaktäriseras stadsmiljön av uppvuxen grönska. Utöver de allmänna grönområdena bidrar privata trädgårdar till stadsdelens gröna profil. Anpassning till platsen innebär att det i öppningar mot gata bör finnas omsorgsfullt ordnade planteringar som stärker platsens gröna identitet. Bestämmelsen **[f₆]** *Öppningar mellan husen ska gestaltas som en förlängning av innergården* ska hjälpa till att åstadkomma detta. Där det är möjligt bör bostadsgårdarna planteras med lövträd som ek, lönn eller lind, då dessa har förutsättningar att bli stora och långlivade.

Friytor



Figur 20. Illustration för att förenkla läsningen, gjord av Strategisk Arkitektur

Inom kvarter 1, 4 och 5 kan parkeringsanläggning eller verksamhetslokal byggas i bottenplan under bostadsgård, se Figur 20. Önskvärt är då att gårdsytan får ett bjälklag som är planterbart även om det underbyggs.



Figur 21. Blått markerar parkeringsgarage helt eller delvis ovan mark. Grönt är ett helt nedgrävt parkeringsgarage och orange visar möjligt läge för markparkeringar

Figur 21 förklarar hur parkeringen är tänkt att lösas inom området. Inom kvarter 1,4 och 5 ska parkering inrymmas i samlad anläggning under bostadsgård vilket i plankartan regleras med **[n₂]** *marken får inte användas för parkering*. Inom kvarter 5 regleras att *markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet* **[n₄]**, vilket säkerställer att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng. Inom kvarter 2 och 3 där avståndet till parkeringsanläggning eventuellt kommer överstiga 25 meter *tillåts markparkering endast för personer med nedsatt rörelseförmåga* **[n₁]** respektive **[ö₂]** *marken får endast försees med komplementbyggnad och parkering för rörelsehindrade ovan mark, och garage eller bostadskomplement under mark*, dvs endast ett fåtal markparkeringar tillåts vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar särskilt barns behov av lek och rekreation. Den relativt slutna strukturen gör att gårdsmiljöerna skyddas från buller och avgaser. Under utbyggnaden av området kan tidsbegränsat bygglov beviljas för markparkering på obebyggda fastigheter. Markparkering tillåts i anslutning till Syrgasfabriken och i mån om utrymme och gestaltning också på **[n₃]** *kvartersgata*.

Friytan motsvarar lite mindre än en sjättedel av medgiven byggrätt för bostäder per kvarter. I relation till befintliga bostäder på Haga är det en låg andel friyta per bostad.

Genomsnittskvarteret på Haga har en friyta som motsvarar ungefär en tredjedel av byggd totalyta. Motivet till att frånga den principen är att kommunen inom planområdet planerar

för en annan nivå av täthet och vill skapa en mer urban miljö än den som finns på Haga idag. Närheten till det stora rekreatiomsområdet på Stadsliden samt till Hagaparken och Sandaparken gör också att tillgången på fri- och grönyta som helhet bedöms vara god. Inom området planeras även en kommunal fickpark som ett komplement till bostadsgårdarna. Storleken på gårdarna bedöms vara tillräcklig för att skapa förutsättningar för olika funktioner såsom ett varierat mikroklimat vilket är en kvalitet som majoriteten av befintliga bostadsgårdar saknar. Innergårdarna bedöms därför ha förutsättningar för att bli uppskattade av boende inom planområdet och vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse enligt kraven i PBL.

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.

Barnperspektiv

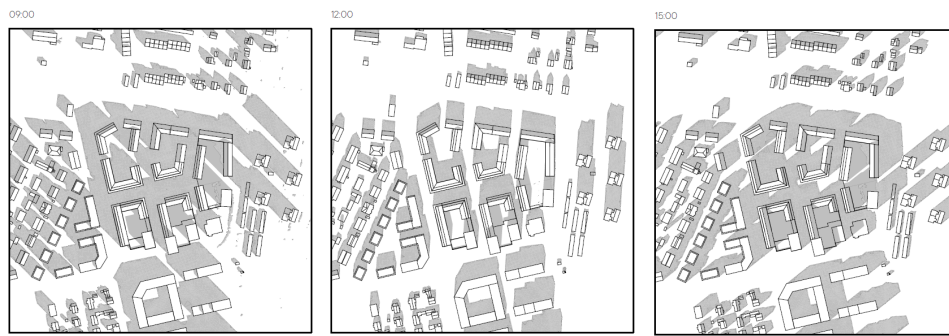
Den föreslagna markanvändningen inom planområdet ska bedömas som lämplig enligt 2 kap. plan- och bygglagen, även när det gäller påverkan på barn och ungas livsmiljöer.

Ambitionen i planen är att den föreslagna bebyggelsen ska skapa gröna och trygga bostadskvarter där barnfamiljer ska kunna bo och trivas. Bestämmelsen *Minst 2 femrumslägenheter ska anordnas i varje kvarter* syftar till att inkludera även större hushåll och skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.

Gatustrukturen inom planområdet ska uppmuntra till få och långsamma fordonsrörelser, vilket gör gatorna till säkra platser att gå och cykla. Tillgången till parker, stora gårdar och rekreatiomsområden är också kvaliteter som bedöms som positiva för barn och unga. Förgårdsmarken som vetter ut mot alla lokala gator samt parken bidrar till att öka närvaron på och uppsikten över de allmänna ytorna och motverka att otrygga ”baksidor” uppstår.

Sol- och skuggförhållanden

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, 20 april, högsommar 20 juni samt höstdagjämning 22 september, se Figur 22-25.



Figur 22. Vårdagjämning - 20 mars. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 23. 20 april. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 24. Högsommar – 20 juni. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 25. Höstdagjämning – 22 september. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Ljusförhållandena inom planområdet kan inte bli fullt så bra som de är i det befintliga bostadsbeståndet på Haga som i stor utsträckning består av långsträckta kvarter i nord-sydlig riktning - planerade för att goda solljusförhållanden skulle uppnås. Då som en reaktion mot den täta stenstaden med slutna kvarter.

Planeringsidealen har ändrat inriktning och idag prioriteras den täta staden på nytt för att åstadkomma en hållbar tillväxt. Den kompakta staden gynnar lokala verksamheter och kortar avstånden för gång- och cykeltrafik. Konsekvensen av att genomföra kommunens övergripande vision är att bostäder blir mörkare vilket i relation till alla positiva aspekter som följer med den täta staden ändå bedöms som acceptabelt.

Planförslaget har prioriterat goda solljusförhållanden i det offentliga rummet högre än de privata rummen. Exempel på det är att byggnadshöjder trappar ned mot Sandaparken i norr och fickparken som är placerad centralt inom planområdet. Torget är ett annat exempel på välbesökt samlingsplats som är optimerad utifrån solljus. Dagsljusutredningen⁴ som finns som bilaga till planhandlingarna och kompletterar skuggstudierna visar att gällande dagsljuskrav går att uppfylla. Utredningen bedöms vara fortsatt aktuell även om planförslaget har justerats inför granskning.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Parkeringsplatser anläggs under bostadsgårdar. I kvarter 1,4 och 5 är gårdarna helt eller delvis upphöjda och parkering anordnas i våningsplanen under bostadsgård och tillgängliggörs med hiss i trapphus. Parkeringsgarage tillåts inte gå hela vägen ut i fasad mot gata. Fasader mot gata utgörs av t.ex. enkelsidiga lägenheter, uppglasade cykelrum eller gemensamhetslokaler, där parkering finns inom samma våningsplan. Bostäder mot parkeringsanläggning når innergården via hiss. Samtliga bostäder ska följa Boverkets gällande byggregler (BBR) när det gäller tillgång till dagsljus och direkt solljus.

I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats, ska fastigheter tillhandahålla ett allmänt tillgängligt utrymme motsvarande minst 15 m² avsedd för cykelparkering. Denna parkering ska kunna nyttjas av såväl boende som besökare. Syftet med bestämmelsen är se till att fastigheterna tillhandahåller cykelparkeringar inom kvartersmark för att i största mån undvika att cyklar parkeras på allmän plats vilket begränsar tillgänglighet samt försvårar gatudrift. Ett utrymme om 15 m² rymmer cirka 6–9 platser inklusive manövreringsyta beroende på utformning. *Minst 50 % av bostädernas cykelparkering per kvarter anordnas väderskyddat.* Cykelparkering bör för bästa tillgänglighet anordnas i markplan och inte på upphöjda bostadsgårdar.

Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Området sluttar dock i den östliga delen upp mot höghusen på Skogsbrynet. I denna del planeras byggnader i suterräng. Här finns även en trappa [f₁₂] upp mot innergården som ska leda vidare ut genom kvarteret mot gatan.

⁴ Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01

Bestämmelsen *Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats* är 0,6 meter över gata syftar till att minska insyn i lägenheterna, samt bidra till ökad hållbarhet vid stora regn.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

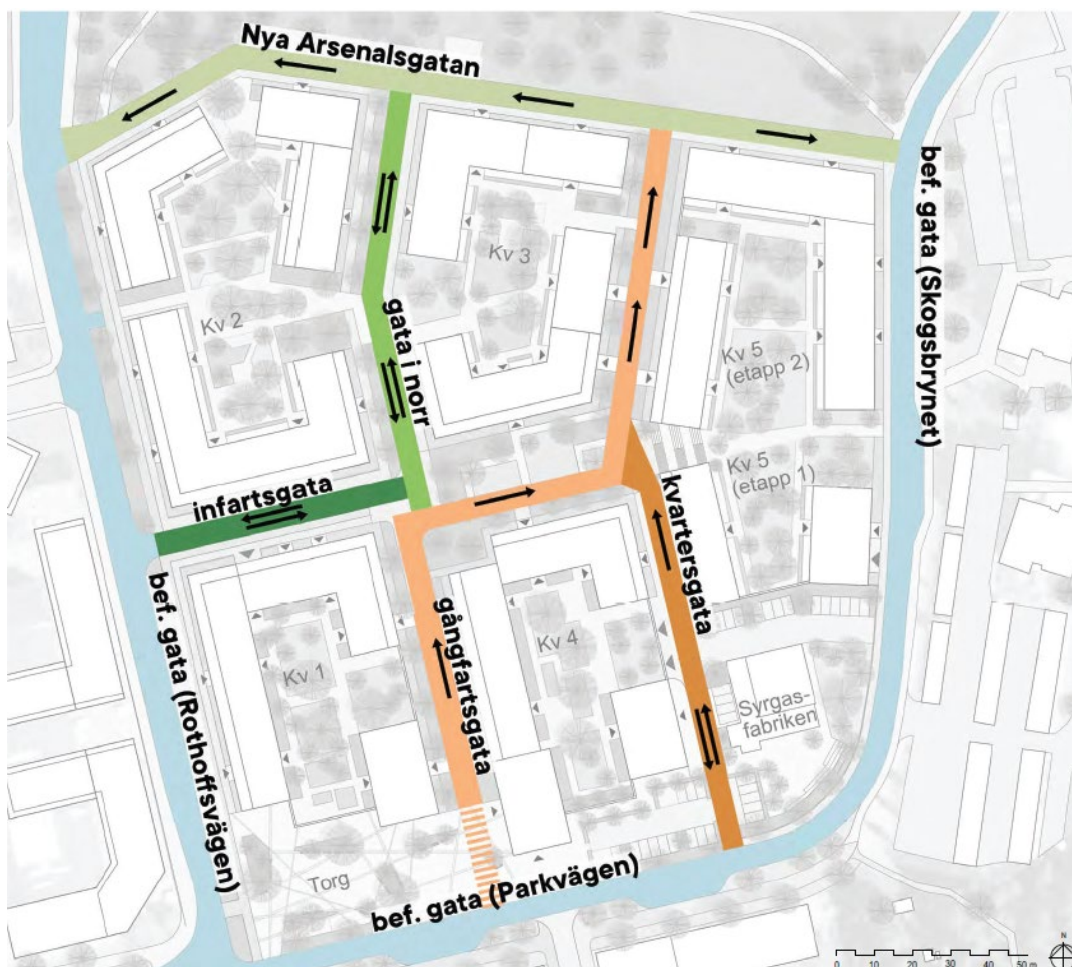
I samband med planens genomförande planeras förbättringar av gång- och cykelstråket längs Rothoffsvägen. Inom området ska gatunätet göras inbjudande och tillgängligt för fotgängare i första hand.

Kollektivtrafik

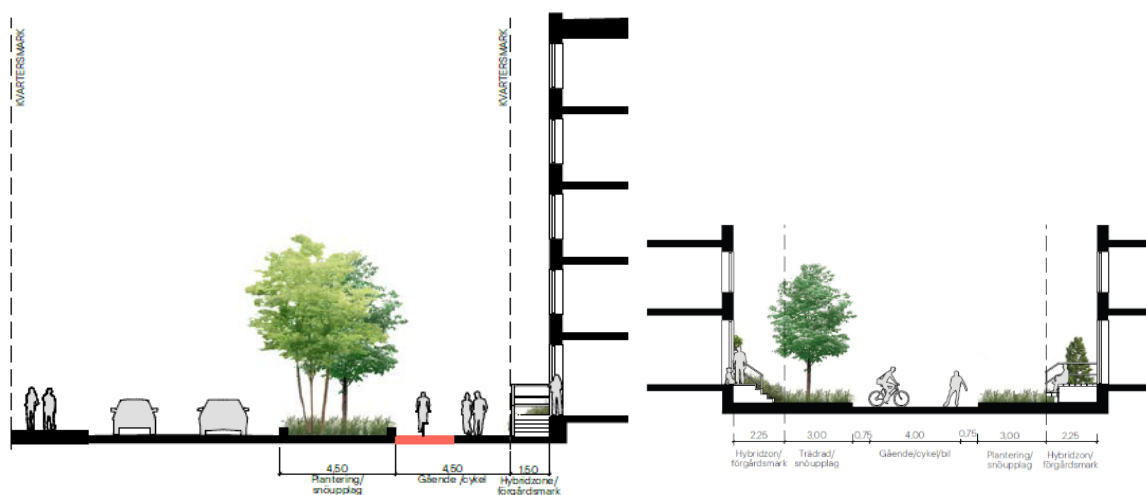
Planförslaget skapar ett ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Rothoffsvägens gatusektion medger förutsättningar för effektiv kollektivtrafik, vilket innebär att den i framtiden skulle kunna användas som bussgata.

Motorfordonstrafik

Planen innebär att Rothoffsvägen och Parkvägen delvis kommer att göras om i de delar som passerar planområdet. Ett nytt gatunät av lokalgator tillkommer, där fordonstrafik i vissa fall endast tillåts på gåendes villkor. Mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken planläggs lokalgatan som kvartersmark för att underlätta hantering av varuleveranser till planerad livsmedelsbutik, se *kvartersgata* i Figur 26. På kvartersgatan gäller [**g₁**] markreservat för *gemensamhetsanläggning för gata*. Markreservatet möjliggör åtkomst till kvartersgatan för flera fastighetsägare inom planområdet, men möjliggör samtidigt att exempelvis varuleveranser kan ske härifrån i stället för på allmän plats. Övriga gator inom planområdet planläggs som [**GATA**].



Figur 26. Det föreslagna gatunätet med föreslagna körriktningar. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur



Figur 27. Förslag på gatusnitt på Rothoffsvägen resp. gångfartsgatorna, ur gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Lokalgator avses utformas så att en låg hastighet uppmuntras. De bör ha inslag av sittplatser och annat som gör miljön trevligare, se Figur 27.

Parkering och angöring

Två infarter för biltrafik anordnas från existerande gator; en från Rothoffsvägen i väster och en från Parkvägen i söder. Varuleveranser till livsmedelsbutiken sker från den privata kvartersgatan vid syrgasfabriken.

Enligt den mobilitetsutredning⁵ som har tagits fram beräknas det genomsnittliga parkeringsbehovet till cirka 0,657 bilplatser per lägenhet. Det skulle innebära att om 580 lägenheter byggs inom planområdet kommer cirka 380 p-platser att behövas. Beräkningen bygger på Umeå kommuns gällande parkeringsnorm. Parkeringsbehovet kan tillgodoses under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage som blir gemensamhetsanläggningar för alla kvarter inom planområdet. Infart till parkering sker i perifera lägen runt den nya kvartersstrukturen så att onödig trafik inne i stadsdelen begränsas. Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken anordnas markparkering för att underlätta angöring till stadsdelens urbana verksamheter. Ett fåtal angöringsplatser kan anläggas längs Rothoffsvägen för tillfällig angöring till verksamheterna på torget.

Hur parkeringsbehovet ska lösas i detalj 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 bostadskvarteren tillåts endast markparkering för rörelsehindrade, men tillfälligt bygglov för markparkering kan medges under byggtiden. Parkeringsplatser för rörelsehindrade inom de fastigheter som har upphöjda innergårdar ska lösas i respektive kvarters parkeringsgarage.

Avfallshantering

För att skapa en smidig hantering av hushållssopor förläggs förslagsvis miljöhus i anslutning till släpp mellan husen på varje gård, en möjlig lösning som också beskrivs i gestaltungsprogrammet. Det är först i projekteringsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft som byggaktören ska redovisa i detalj hur avfallshanteringen ska fungera. Detaljplanen skapar förutsättningar för andra alternativ, såsom sopsugar eller miljöhus i bottenvåning mot lokalgator. Avfallshanteringen bör enligt gällande regelverk finnas inom rimlig närhet till entré, se Figur 28. Gatuträd på lokalgatorna får inte planteras på ett sätt som försvårar för avfallshämtningen.

⁵ Mobilitetsutredning, Koucky & Partners AB (2022)



Figur 28. Förslag till avfallshantering ur gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintliga VA-ledningar finns inom både Verkstaden 18 och 19.

Varje fastighet ska ha en egen anslutningspunkt. Anslutningspunkter anges av huvudman. Kostnad för flytt av ledningar regleras i exploateringsavtal och fördelas utifrån vem som har nytta av flytten.

Dagvatten

Detaljplanen är försedd med planbestämmelsen *högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras* vilket leder till att utflödet av dagvatten från planområdet minskar. Planbestämmelsen styr inte val av ytbeläggning men på en bostadsgård kan det vara lämpligt att anlägga planteringar som utöver att de leder till en trögare avledning av dagvatten också bidrar med grönska på bostadsgården. I Umeå kommuns dagvattenprogram (antagen i KF 2022) förordas att dagvatten nyttjas som en resurs i stadsplaneringen.

På allmän platsmark kommer befintliga och nya lokalgator inom planområdet anläggas med gatuträd som utöver att de bidrar med ekologiska värden också verkar utjämnande på dagvattenflödet.

Snöhantering

Sektionen på gångfartsgatorna bör ha en tre meter bred trädrad på ena sidan om körbanan och en lika bred öppen grönremsa på den andra för att skapa goda förutsättningar för avlastning av snö under vintertid. Förgårdsmark som är placerad mot ett snöupplag utformas för att tåla ett visst tryck från snövall.

Fickparken kan i sin helhet utnyttjas som snöupplag vid behov.

El, värme, fiber och tele

I Sandaparken och i anslutning till Syrgasfabriken avsätts område för **[E] Tekniska anläggningar** för att tillgodose behovet av nätstationer inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

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

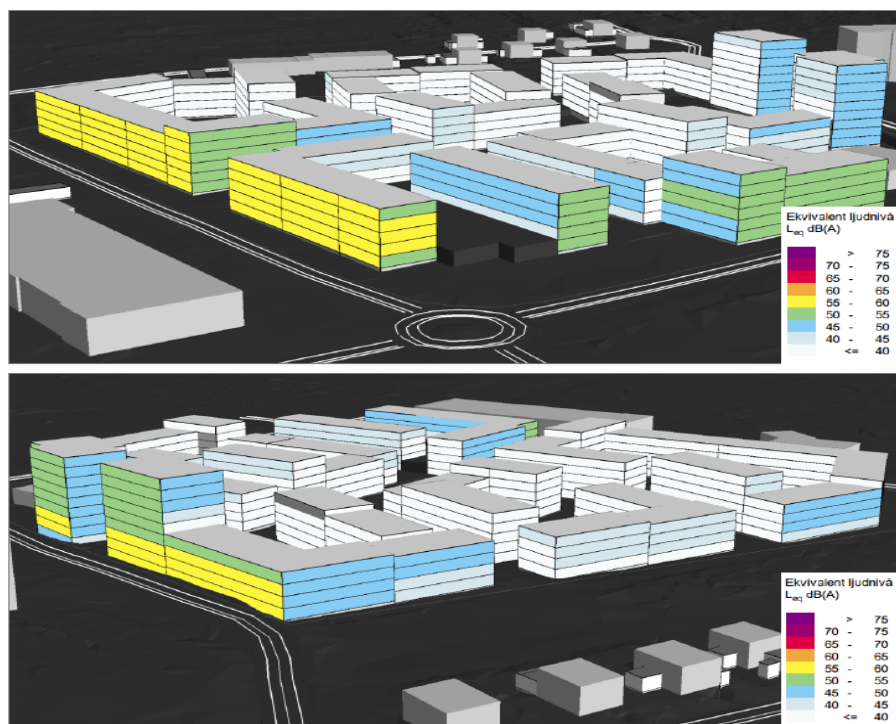
Byggrätterna i planförslaget skapar tillräckliga avstånd mellan fasader för att klara brandsäkerheten. I de delar av planområdet där byggnadshöjderna är högre kan dock specialutformade utrymningslösningar krävas i bygglovsprövning.

Buller

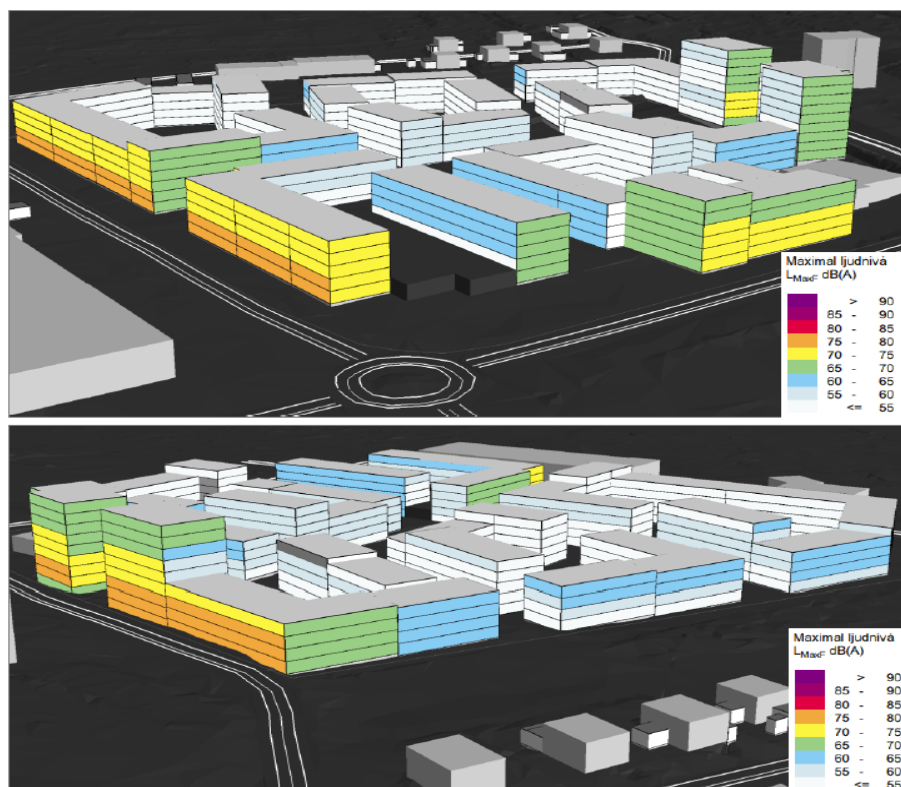
Enligt övergripande kommunal kartläggning riskerar planområdet inte att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. En övergripande bullerutredning⁶ har ändå gjorts, och den visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte kommer att överskridas vid någon byggnad i planförslaget. Det innebär att

• ⁶ Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09

bostäder inom hela området kan planeras utan krav på anpassning av planlösningar på grund av trafikbuller. Det innefattar också möjligheten att placera större enkelsidiga lägenheter mot gator. Se Figur 29 och 30 för utdrag från övergripande bullerkartläggning (Ramboll 2023).



Figur 29. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll



Figur 30. Maximal ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll

Ljudnivåer inom området beräknas bli låga, och samtliga byggnader har goda möjlighet till uteplatser med ljudnivåer som underskrider riktvärden. Observera att utformningen i bullerutredningen skiljer sig något från det slutgiltiga planförslaget.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

Förorenad mark och vatten

I planen finns en villkorsbestämmelse som säger att *Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*. Saneringen ska vara godkänd av miljö- och hälsoskydd.

Risk för översvämning

Införandet av grönytor, trädrader och en park ökar fördröjningskapaciteten inom planområdet och minskad avrinningen mot Djupbäcken. Det är inte möjligt att omhänderta ett skyfall lokalt inom planområdet före eller efter genomförande av detaljplanen men detaljplanen skapar förutsättningar för kvarter och gator utan instängda områden som möjliggör avledning av skyfall mot allmän plats. Bedömningen är att planförslaget ur ett stadsdelsperspektiv är ett positivt tillskott i det övergripande kommunala ansvaret att åtgärda översvämningsrisker på Haga.

Risk för ras, skred och erosion

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

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 i 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 tio 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

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

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.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen.

Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser teckna två exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen innan detaljplanen antas (enligt 6 kap. plan- och bygglagen). För den första etappen, Verkstaden 19, tecknas ett exploateringsavtal med den exploatör som ska bygga ut området. För etapp två, Verkstaden 18, tecknas ett exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet reglerar exploatörens ansvar avseende kostnader för utbyggnad av gator, torg, park samt flytt av ledningar. Vidare behandlar exploateringsavtalet att kvartersmark inom Verkstaden 18 och 19, som i detaljplanen planläggs som allmän plats, överförs till en kommunalägd gatufastighet och att exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning. Avtalet kommer även att behandla andra frågor kopplade till genomförandet samt att kommunen kommer att kräva en ekonomisk säkerhet från exploatör och fastighetsägare för kostnader kopplade till utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen.

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.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

Andel av:

- Kostnad för projektering och utbyggnad av torg.

- Projektering och ombyggnad av Rothoffsvägen.
- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt

Kommunens driftbudget får också ökade kostnader. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap innebär ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Då planen i vissa lägen föreslår nya gatusektioner som kan innebära mer utlastning av snö under vintertid, finns en risk att kommunens driftskostnader blir något högre här än i andra områden. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och äldreomsorg, även det ökade kostnader för kommunen.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

En del projekteringskostnader, som rör Parkvägens ombyggnad, torget samt flytt av ledning för att möjliggöra gatuträd, ska delas mellan de exploatörer som är involverade i planområdena på kvarteret Verkstaden och det angränsande kvarteret Guldkrinet. Även Vakin bekostar en del av ledningsflytten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Säkerhet ska ställas för utbyggnad av allmän plats fram till dess att den är utförd.
- Utbyggnad av lokalgator och kvartersgata inom planområdet
- Kostnad för utbyggnad av park och torg.
- Utbyggnad av kvartersmark.
- Anpassning och upprustning av Syrgasfabriken för ny användning.
- Avstående av allmän platsmark.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning, kvartersgata och innergårdar.
- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt.
- Ombyggnation av Parkvägen och delar av Rothoffsvägen som är nödvändiga för planens genomförande.

Ersättning

Rivningsförbud/skydd av kulturvärden: Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 16 § 3 p. kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av

kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

En kulturhistoriskt värdefull byggnad skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningslov i detaljplanen. Pågående markanvändning är kvartersmark för industriändamål. Möjligheten för markägaren att få ersättning för denna reglering har utretts av jurist inom ramen för planarbetet, med slutsatsen att det i detta fall inte finns grund för ett ersättningsanspråk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De nya bostadskvarteren avstyckas till nya fastigheter, vissa även innehållande verksamheter planlagda med C. Inom varje kvarter kan flera nya fastigheter tillskapas, även i form av 3D som exempelvis verksamheter i bottenplan av bostadshus. Mark som är planlagd som allmän plats regleras till kommunal gatufastighet. E-områden styckas av till egna teknikfastigheter.

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

Gemensamhetsanläggning och markreservat

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter gemensamt för att tillgodose ett gemensamt behov.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Kvarter 3 saknar byggrätt för nedgrävd parkering. För att säkerställa att samtliga fastigheter inom planområdet kan uppfylla parkeringsbehovet förses övriga kvarter med användningen **[P₁]** *parkeringsanläggning*. Detta möjliggör angörandet av parkeringsgarage som helt eller delvis får användas av andra fastigheter, inom såväl som utanför planområdet. Kvartersgatan förses med **[g₁]** *markreservat för gemensamhetsanläggning för gata* - en gemensamhetsanläggning behöver bildas för att garantera åtkomst till gatan för samtliga fastighetsägare inom planområdet. På kvarter 5 finns bestämmelsen **[g₂]** *markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta* – för att möjliggöra att hela innergården, inkl. trappan mot fickparken, hanteras som en gemensam friyta även om fastigheten skulle delas upp i två med olika ägare. Detta är särskilt troligt att ske i kvarter 5.

Särskild prövning krävs alltid vid bildandet av gemensamhetsanläggning, och vilka fastigheter som ska ingå slås fast i lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätter

En ledningsrätt utgör en rätt att nyttja annan fastighet för ett specifikt ledningsändamål. En ledningsrätt prövas genom lantmäteriförrättning och gäller efter bildandet tills den upphävs. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Det finns ledningar med ledningsrätt inom planområdet som behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Det är ledningshavaren som måste ansöka om flytt eller omprövning av ledningsrätten, genom en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten, men åtgärden bekostas av den part som får nytta av flytten, i de flesta fall exploatören. Om flera parter har intresse av en ledningsflytt, exempelvis på allmän platsmark, redogörs i exploateringsavtalet hur kostnaderna ska fördelas mellan parterna.

Befintliga VA-ledningar inom planområdets södra del kommer tas ur bruk och ledningsrätten ska upphävas (Lr 2480K-01/65.3). Ledningsflytt samt upphävande av ledningsrätt Lr 2480K-01/65.2 bekostas av exploatör.

Det finns också markförlagda teleanläggningar inom planområdet som saknar servitut. Dessa kan beröras av byggnationer och ledningshavaren bekostar i så fall undanflyttningsåtgärder.

Inom kvartersmark mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken förses *kvartersgatan* med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u]. Även längs Parkvägen utanför kvarter 4 och Syrgasfabriken placeras ett [u] för att skydda befintliga ledningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används för att reglera hur en fastighet ska utformas eller för att reglera att servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter samt gemensamhetsanläggningar ska skapas, ändras eller upphävas.

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.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av huvudman

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att lösa in marken. Markreglering av allmän plats avses lösas i exploateringsavtalet.

Medverkande

Kommunala verksamheter

Fysisk planering
Bygglov
Fastighet
Fritid
Gator och parker
Lantmäteri
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeåregionens brandförsvär
Utbildning
Övergripande planering

Kommunala bolag

Umeå Energi AB
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)
Umeå kommunföretag AB
Infrastruktur i Umeå AB (INAB)
Umeå Parkering AB (UPAB)

Medverkande konsultbolag

Sweco
Strategisk Arkitektur

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges