

Detaljplan för fastigheten

Sävar 4:40 m.fl.

inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

DETALJPLANEPROCESSEN, STANDARDFÖRFARANDE

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas. Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Den här detaljplanen handläggs med standardförfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplan för fastigheten Sävar 4:40 m.fl. inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län	1
Detaljplaneprocessen, standardförfarande	1
Innehållsförteckning	2
Planens huvuddrag	3
Planhandlingar	3
Planens syfte	3
Plandata	3
Förhållande till översiktsplanen	4
Gällande detaljplan	4
Riksintressen	5
Behovsbedömning	5
Planförfarande	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stadsbild / kulturmiljö.....	6
Fornlämningar	9
Service	9
Friyta	9
Gator och trafik.....	9
Parkering, angöring.....	10
Buller	10
Ljusförhållanden.....	11
Strandskydd.....	15
Geotekniska förhållanden.....	15
Förorenad mark	15
Radon	16
Risk för skred.....	16
Dagvatten.....	16
Snöhantering.....	16
Miljökvalitetsnormer	16
Avfall.....	17
Genomförandefrågor.....	17
Huvudmannaskap	17

Huvudman för vatten och avlopp	17
Genomförandetid	17
Avtal och överenskommelser	17
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning.....	17
Ledningsrätter	18

PLANENS HUVUDDRAG

Området planläggs för att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och centrumverksamhet. Detaljplanen medger ett punkthus för bostäder samt, i söder, ett bostadshus med rätt till centrumverksamhet i bottenvåningen. Medgivna byggnadshöjder motsvarar, för byggrätten i söder, en byggnad som växer från tre till fem våningar. Punkthuset kan uppföras till en höjd motsvarande tio våningar.

Boendeparkering förutsätts i hög grad utföras i underjordiskt garage.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens syfte

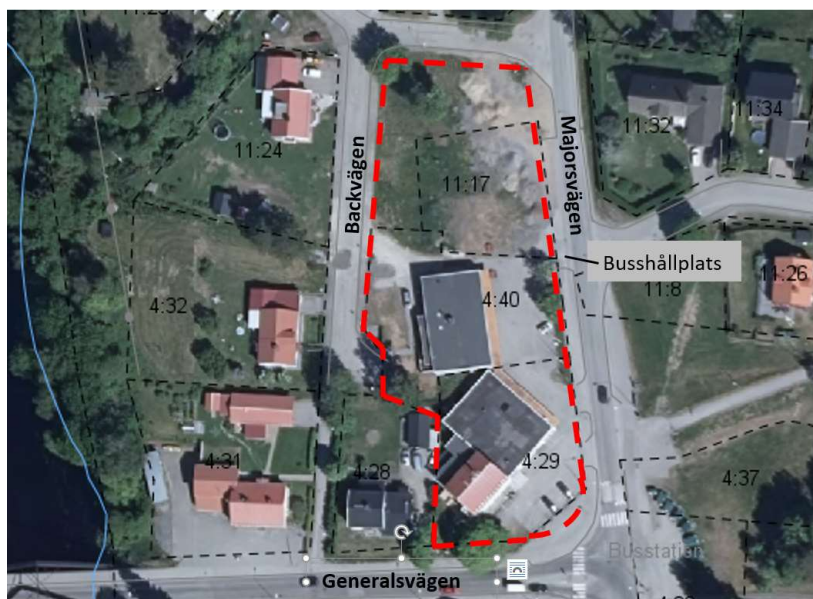
Syftet med planen är att tillskapa förutsättningar för bostäder och centrumfunktion.

Plandata

Stadsdel: Sävar

Planområdets area: cirka 5 000 m²

Markägoförhållanden: Fastigheterna Sävar 11:17 och del av Sävar 66:1 är kommunalägda medan Sävar 4:40 och 4:29 är privatägda.



Ortofoto över planområdet. Källa: Lantmäteriet

Förhållande till översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens fördjupning för Sävar (samrådshandlingen). Översiktsplanen förespråkar en förtätning av Sävar. Översiktsplanens samrådshandling anger som förhållningsätt att "Känsliga kulturmiljöer med äldre bebyggelse längs Kyrkvägen och Majorsvägen bör undantas från förtätning". Formuleringen kommer i granskningshandlingen att förtydligas till att gälla del av Majorsvägen norr om planområdet.

Gällande detaljplan

Planområdet är idag en del av en större detaljplan som heter *Förslag till stadsplan för centrumområdet m.m.* från 1974 (Sä A 2/22).

I den gällande detaljplanen beskrivs det bakomliggande resonemanget kring planutformningen. Man hade funnit det eftersträvansvärt med två centra, belägna på varsin sida om ån, för att kunna förse de båda samhällsdelarna med önskvärd service. Den gällande detaljplanen medger bostäder, handel samt samlingsalar.



Utsnitt ur gällande detaljplan

Riksintressen

Detaljplanen påverkas inte av något riksintresse.

Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Kommunen har gjort bedömningen att någon MKB inte behöver upprättas. Dock pekar behovsbedömningen på att förekomst av radon, buller, kulturmiljö, strandskydd samt dagvatten ska belysas i detaljplanen.

Länsstyrelsen har i februari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens yttrande nedan i kursiv stil:

Länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig över behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen för rubricerad fastighet.

Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Länsstyrelsen utgår ifrån att de faktorer som bedömts som "Risk för inverkan" i bedömningsmallen utreds i kommande planhandlingar.

Beslutet har offentliggjorts på projektets hemsida under tiden 28 februari 2019 till och med 22 mars 2019.

Planförfarande

När en detaljplan överensstämmer med översiktsplanen, inte medför betydande miljöpåverkan, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse kan detaljplanen handläggas med standardförfarande.

Detaljplanen står inte i konflikt med översiktsplanen och följer i stort intentionerna i gällande detaljplan från 1974. Den högre exploateringen i denna detaljplan relativt den tidigare förklaras av det fokus översiktsplanen lagt på Sävars önskade befolkningsmässiga utveckling som en del av målet 200 000 invånare i Umeå kommun 2050.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslagets genomförande.

Stadsbild / kulturmiljö

Planområdet är idag bebyggt med byggnader för bostäder och handel som planeras alternativt rivas alternativt kompletteras för att bereda plats för ny exploatering.

Närområdet präglas av enbostadshus på stora uppvuxna tomter.



Vy norrut utmed Majorsvägen



Vy österut utmed Generalsgatan



Vy utmed Backvägen söderut



Vy västerut utmed Älvsbackavägen



Vy planområdet sett från norr

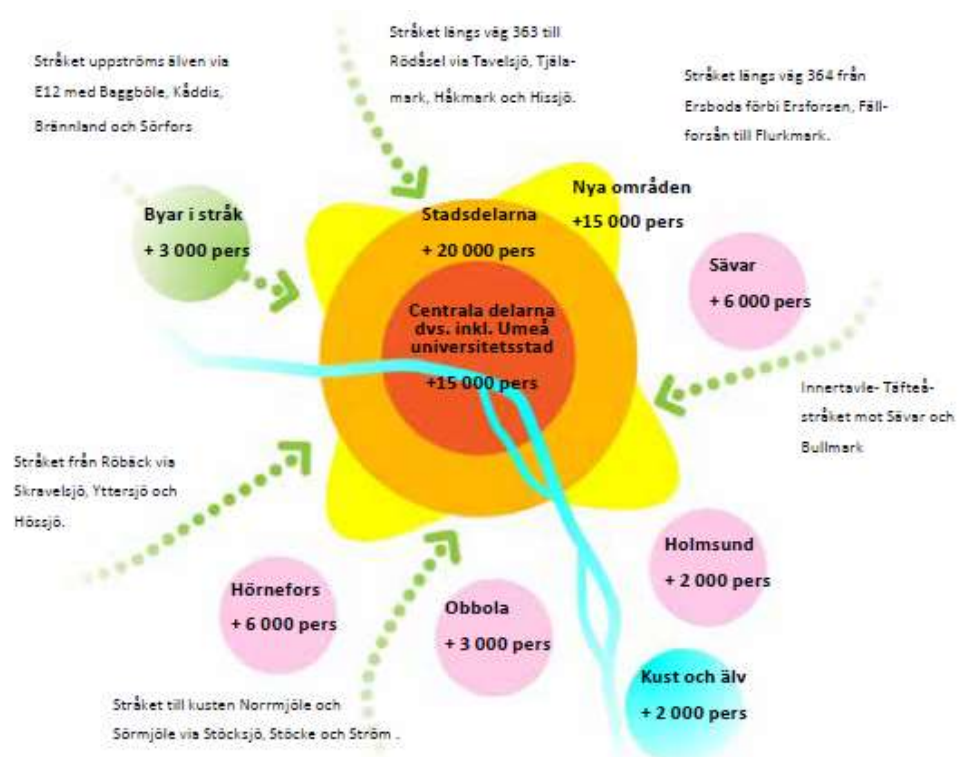


Bild ur kommunens översiktsplan som visar tänkt tillväxt fram till 2050

Detaljplanen möjliggör en exploatering som skiljer ut sig från, inte bara närområdet utan även övrig bebyggelse i Sävar genom medgivna

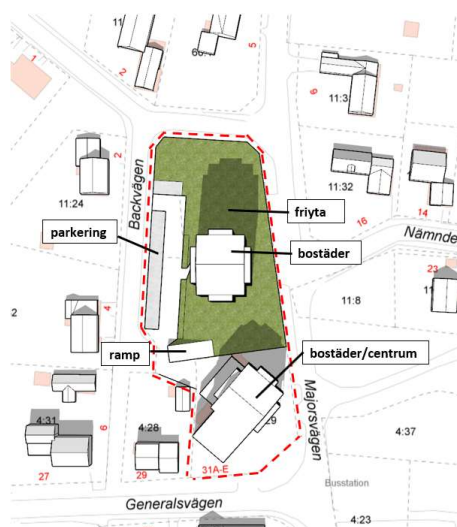
byggnadshöjder och tänkt utformning av byggnadsvolymer. Den södra byggnaden medges växa från tre våningar i sydväst till fem våningar i nordost. Genom att nocken placeras tvärs byggnadskroppen samt asymmetriskt skapas en riktning och rumslig rörelse mot den möjliga tiovåningsbyggnaden i norr. Detaljplanen medger här, i den norra delen, en byggnad som höjdmässigt kan utföras i 10 våningar men som lägst i 8 våningar.

Den nya detaljplanen är genom sina medgivna höjder en visuell manifestering av platsens betydelse, ett landmärke, och samtidigt i enlighet med översiktsplanens förtätningsambitioner för Sävar

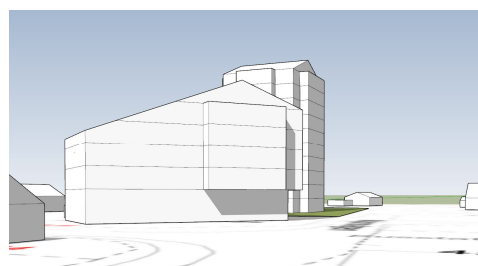
Planen ses som ett uppfyllande av intentionerna i detaljplan från 1974 där visionen om ett östligt centrum fastslogs. Det är därför detaljplanen reglerar att bottenvåningen i den södra byggnaden kan inrymma verksamheter [C] som till exempel butiker.

Planområdet är, med undantag av en fastighet, omgivet av vägar och kan i huvudsak ses som en enklav. Just detta att planområdet i stort är avskilt från närliggande bebyggelse motiverar ett friare förhållningssätt till omgivningen.

Ett fullt genomförande av detaljplanen, med den medgivna exploateringen, förutsätter en stor del underjordisk parkering. Underjordisk parkering skapar förutsättningar för sammanhållen friyta i anslutning till bostäderna.



Illustration, möjligt utförande



Majorsvägen norrut, möjligt utförande



Vy från korsningen Generalsvägen/Kungsvägen på västra sidan Sävarån.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Service

Livsmedelsbutik och bank ligger cirka 300 meter från planområdet. Skola (F-9) ligger cirka 200 meter från planområdet och vårdcentral nås på cirka 600 meter.

Friyta

För planläggning för bostäder gäller att det ska finnas friyta som kan nyttjas för till exempel lek och rekreation.

Översiktsplanens fördjupning anger som riktlinjer att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea (BTA).

Inom planområdet bedöms det finnas goda möjligheter att skapa friyta i tillräcklig omfattning och med goda kvaliteter. Friytan regleras på plankartan till minst en tredjedel av bruttoarean. Dock är planområdet i sådan omfattning bullerutsatt från Majorsvägen att bullerskyddade uteplatser ska anordnas i tillräcklig omfattning.

Stor del av friytan avskärmas mot gata med staket för att öka säkerheten på gården.

Vid avvägning mellan friyta och parkeringar prioriteras friyta.

Gator och trafik

Planområdet är omslutet av vägar på tre sidor, i öster Majorsvägen, i norr Älvsbackavägen och i väster Backvägen. Älvsbackavägen och Backvägen är lågt trafikerade vägar medan Majorsvägen har karaktären av

uppsamlingsväg för en betydande del av nordöstra Sävar. Majorsvägen är trafikerad av Länstrafikens busslinjer 118 och 120 med ändstation Vasaplan i Umeå. Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet där Majorsvägen möter Nämndemansvägen.

Någon gång- och cykelväg finns inte men däremot trottoarer.

Detaljplanen antas, på grund av tillkommande bostäder, medföra cirka 150 bilrörelser per dag.

Parkering, angöring

För parkering antalet parkeringsplatser för bilar respektive cyklar gäller Umeå kommuns gällande parkeringsnorm.

För den medgivna byggrätten för punkthus i norr samt den delen bostäder inom den södra byggrätten gäller:

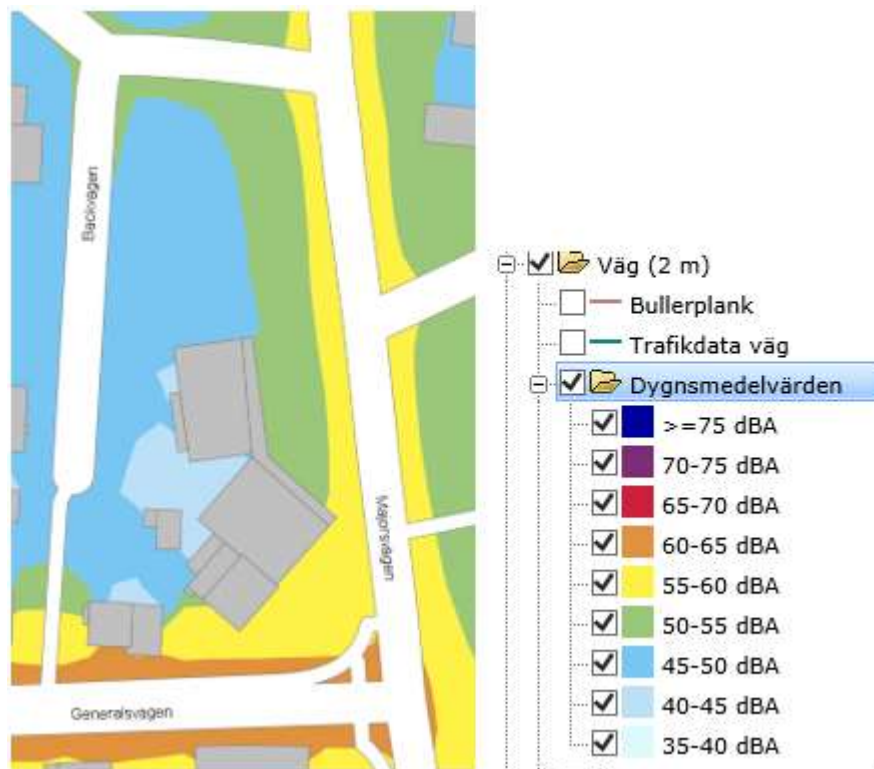
Detaljplanen medger markparkering samt underjordisk parkering med anslutning mot den lågt trafikerade Backvägen. Utfartsförbud mot Majorsvägen och Älvsbackavägen finns för att styra bostadsangöring till Backvägen. Boendeangöring från Majorsvägen bedöms olämplig på grund av den högre trafiktätheten och närliggande busshållplats. Mot Älvsbackavägen bedöms angöring olämplig på grund av den korta sträckan och närhet till två korsningar.

För den medgivna centrumverksamheten i södra planområdet gäller:

För kunder bekräftas befintlig angöring mot Majorsvägen. Angöring för varutransporter, avfallshantering med mera av servicekaraktär medges från Backvägen.

Buller

Planområdet är idag inte bullerutsatt i den omfattning att lägenhetsutformningen påverkas och beräknas inte heller bli det med ett prognostiserat flöde varför någon separat bullerutredning inte har genomförts. Däremot uppstår visst buller alstrat av fordonstrafiken på Majorsvägen som gör att skyddade uteplatser i tillräcklig omfattning ska anordnas.



Ekvivalent vägbuller

Ljusförhållanden

Bilderna nedan visar skuggbilder 20/9 och 20/7 vid valda klockslag (vinter-tid) då punkthuset är placerat i ett sydligt läge inom bygrätten. Skuggbil-derna 20/9 och 20/3 är i stort sett lika varför enbart den ena visas.



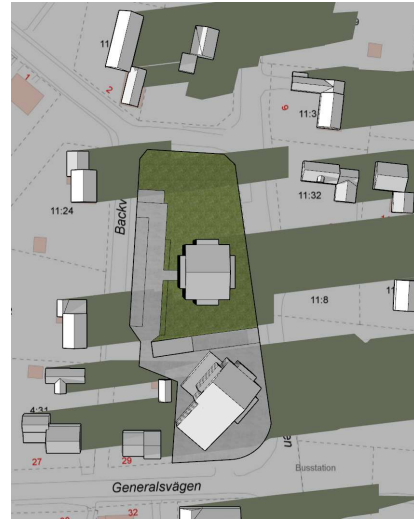
20/9 kl 09.00



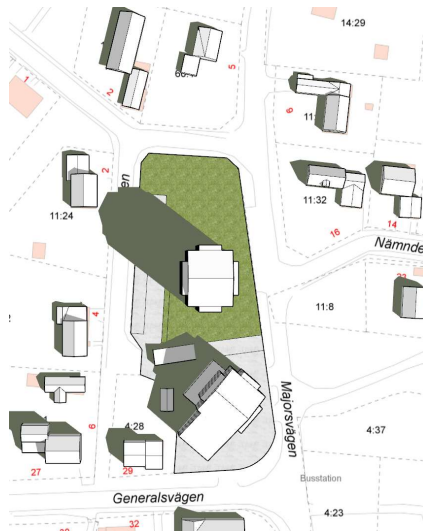
20/9 kl 12.00



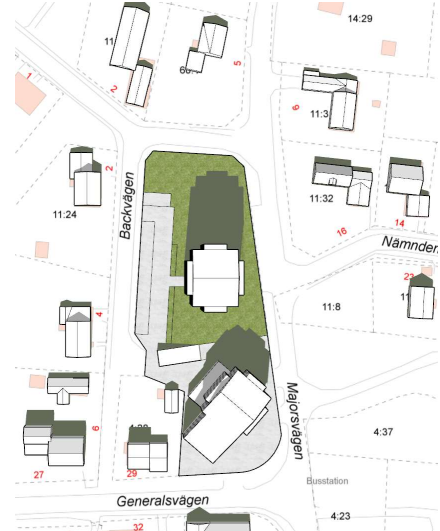
20/9 kl 15.00



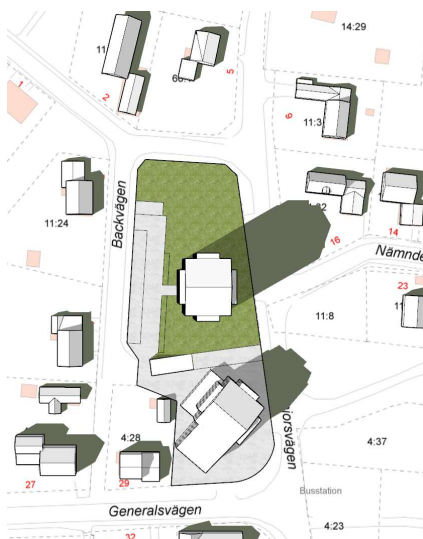
20/9 kl. 17.00



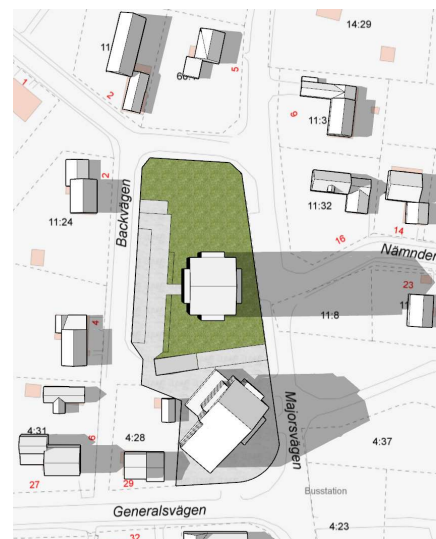
20/7 kl 09.00



20/7 kl 12.00

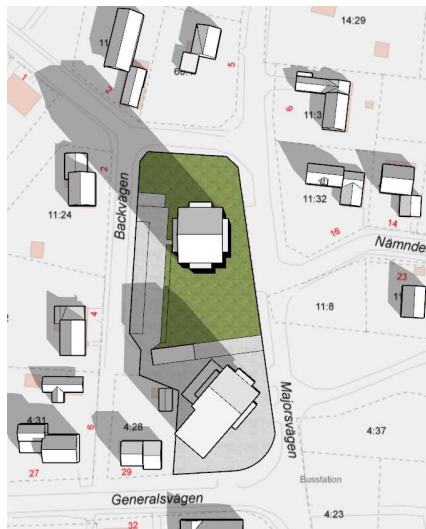


20/7 kl 15.00

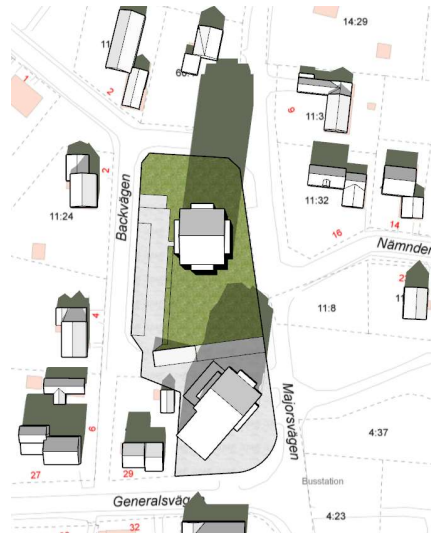


20/7 kl. 17.00

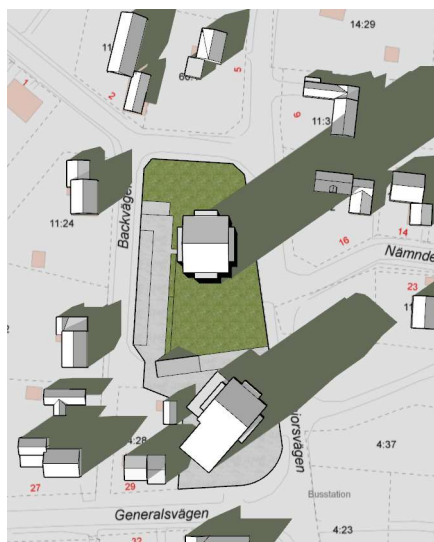
Bilderna nedan visar skuggbilder 20/9 och 20/7 vid valda klockslag (vinter-tid) då punkthuset är placerat i ett nordligt läge inom byggrätten.



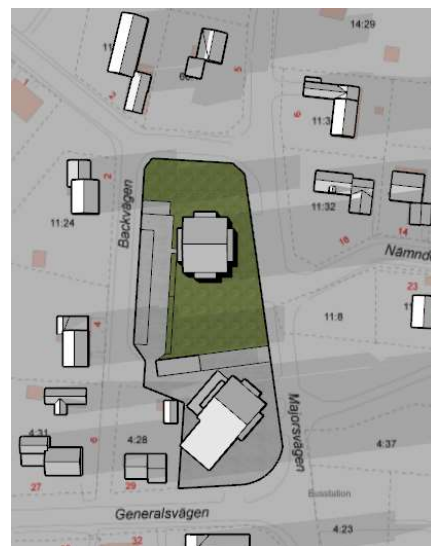
20/9 kl 09.00



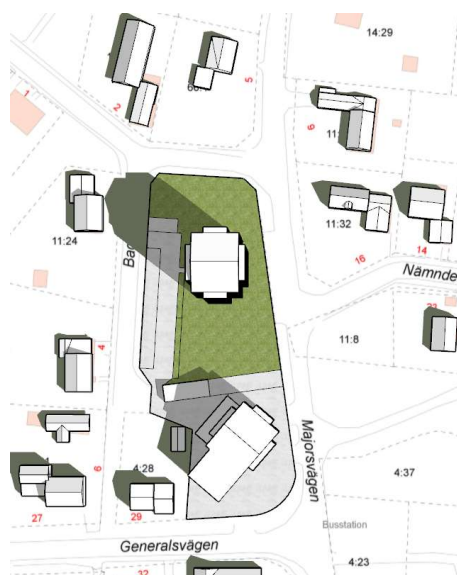
20/9 kl 12.00



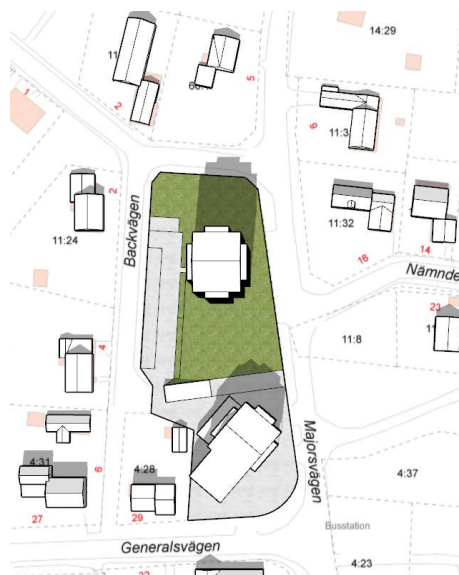
20/9 kl 15.00



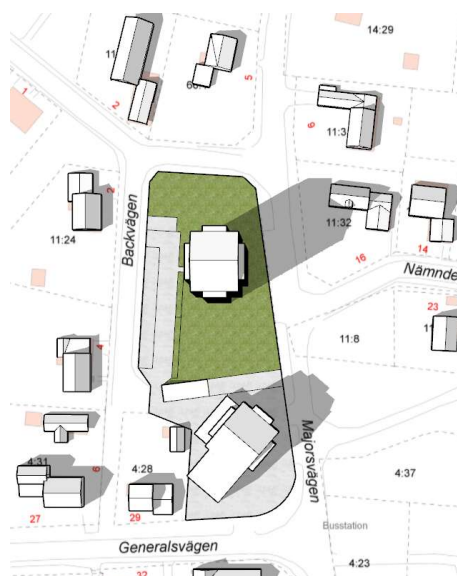
20/9 kl 17.00



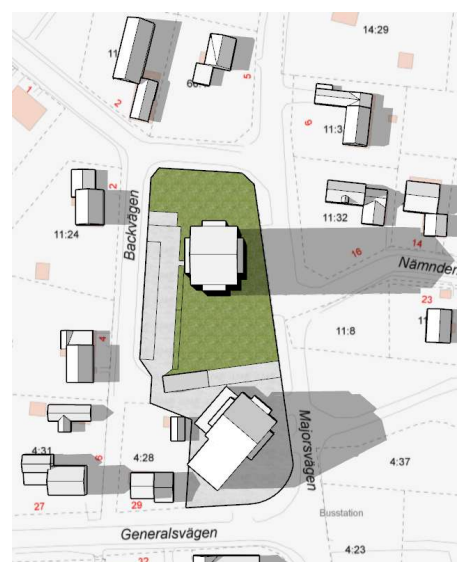
20/7 kl 09.00



20/7 kl 12.00



20/7 kl 15.00

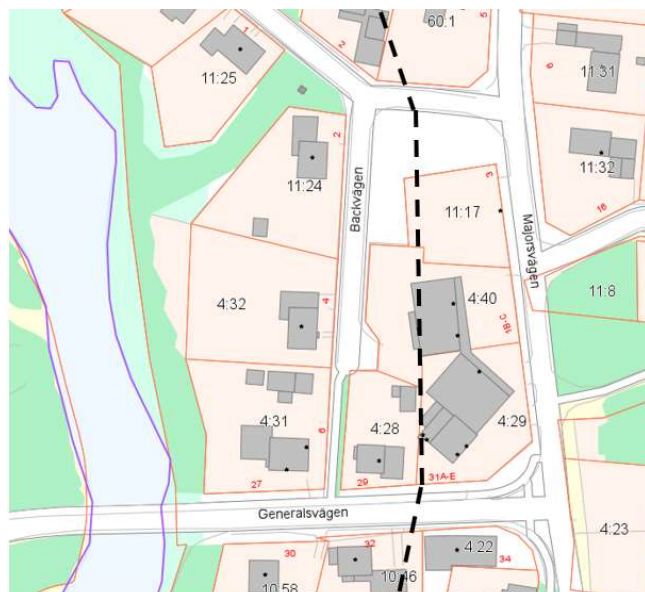


20/7 kl 17.00

Skuggstudien har gjorts utifrån planförslagets medgivna byggrätt och visar bostadshuset i norr både i ett sydligt och ett nordligt läge. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras i skuggstudien. Bostadshuset kan byggas mindre vad gäller utbredning på marken men inte större. Det är alltså den maximala skuggningen som visas. Skuggstudien har inte tagit hänsyn till att marken sluttar uppåt från öster mot väster utan redovisas som om marken är platt. Fastigheterna Sävar 11:32 och 11:34 som 20/9 klockan 15 visas skuggade ligger en till två meter högre än planområdet. Höjdskillnaden bedöms ändå inte påverka skuggbilden i någon större utsträckning.

Skuggningen inom planområdet bedöms inte medför betydande negativ påverkan på omgivningen.

Strandskydd



Svart streckad linje visar ungefärligt 100-metersgräns för strandskyddet.

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken. Utöver särskilda skäl ska intresset att ta ett område i anspråk på ett sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset. Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

För att kunna genomföra planen krävs att strandskyddet upphävs inom planområdet. Då området är väl avskilt av Backvägen samt befintlig mellanliggande bebyggelse åberopas detta som särskilt skäl. Intresset av att ta området i anspråk så som avses i planen bedöms väga tyngre än strandskyddets.

Fri passage för allmänhet och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv är inte relevant att säkerställa i detaljplanen då det är en mindre del av planområdet som omfattas av strandskydd och denna är belägen långt från vattendraget. Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom det område som är markerat med a på plankartan i samband med att detaljplanen fått laga kraft.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna för byggnation ska klargöras innan bygglov beviljas.

Förorenad mark

Behovsbedömningen visar på ingen eller liten risk för inverkan på grund av förorenad mark.

Radon

Behovsbedömningen visar att planområdet ligger nära högriskområde men utanför riskområde enligt SGU:s jordartskarta.

Risk för skred

Risk för skred bedöms inte föreligga.

Dagvatten

I syfte att fördröja dagvattnet innan det når det kommunala nätet regleras genom planbestämmelse att minst 75% av friytan ska utföras med genomsläppligt material samt att hårdgjorda ytor, där så är möjligt, ska utföras med fall mot vegetationsytor.

Snöhantering

Snö hanteras inom den egna fastigheten. Ifall snö behöver bortforslas bekostas det av fastighetsägaren.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överträds.

Miljömål

Det är dock så att uppförande av flerbostadshus alltid i någon mån innebär negativa konsekvenser för vår miljö. Till exempel är produktion av material och själva byggnaderna energikrävande och, precis som vid transporter, leder det till ökade utsläpp.

För att uppmuntra till en mer miljö vänlig konstruktion av planerade byggnader, vilket står i överensstämmelse med kommunens miljö ambitioner, medges i detaljplanen byggnadshöjder som medger trähusbyggande. Detta också för att detaljplanen inte ska exkludera en viss produktionsmetod.

Förtätning av Sävar, fler boende inom centralorten och nära kollektivtransportmedel, leder till färre persontransporter med bil och en övergång till gående/cyklande alternativt bussresande vilket är positivt för miljön.

Nyttjandet av redan befintliga vägar och anläggningar/installationer verkar positivt för miljön.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag.

Avfall

VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap

Umeå kommun är ägare av fastigheterna Sävar 11:17 och del av Sävar 66:1 som ingår i planområdet. Fastigheterna Sävar 4:29 och 4:40 är privatägda.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudman för vatten och avlopp

Vakin är huvudman för vatten- och avloppsnätet.
Anslutningspunkt anges av huvudman.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som detaljplanen fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal och överenskommelser

Umeå kommun som är ägare av fastigheten Sävar 66:1 har tecknat ett markanvisningsavtal med ägaren till Sävar 4:40 och Sävar 4:29 avseende den norra delen av planområdet. Den kommunala delen kommer att övergå i privat ägo vilket innebär att all mark inom planområdet kommer att vara privatägd.

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader och åtgärder inom egen fastighet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

De i planområdet ingående fastigheterna kan slås samman till en eller två fastigheter och gränserna kan komma att omprövas.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

En gemensamhetsanläggning kan komma att behöva bildas för gemensamma funktioner som till exempel parkering, avfallshantering, friyta eller tillgänglighet.

Om sammanslagning av fastigheterna inte genomförs ska gemensamhetsanläggning bildas för att säkra gemensamma funktioner. I en gemensamhetsanläggning är fastighetsägarna delägare och andelstalet styr hur stor del varje fastighet äger av anläggningen. Andelstalet styr även hur stor del av gemensamhetsanläggningens kostnader som fastigheten skall betala, till exempel avfallshanteringsavgiften. Andelstalet fastställs av Lantmäterimyndigheten när gemensamhetsanläggningen bildas. Vid behov kan gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening som också bildas av Lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren ansöker hos Umeå kommuns lantmäterimyndighet om bildande av anläggningen.

De gemensamma behoven kan även lösas med officialservitut, men servitutet reglerar inte hur kostnader skall fördelas, det ger bara en fastighet rätt att nyttja en annan fastighet i enlighet med formuleringen, tex parkering. Officialservitut bildas av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun efter ansökan och prövning. Ett officialservitut kan inte tas bort utan en ansökan och prövning av Lantmäterimyndigheten.

Förutom officialservitut finns det även avtalsservitut som fastighetsägarna själv skriver. Avtalsservitut har inte samma starka ställning och livslängd som ett officialservitut.

Ledningsrätter

Ledningsrätter kan komma att behöva bildas. Ansökan görs hos Umeå kommuns lantmäterimyndighet. Ledningsrätt innebär att ledningshavaren får lägga ner, underhålla och förnya en ledning för el, vatten, avlopp etcetera. Ledningsrätten är begränsad i bredd och det finna angivet både ledningshavarens och markägarens rättigheter och skyldigheter. Ledningsrätten kan endast tas bort genom en prövning hos Lantmäterimyndigheten.

Detaljplanering, Umeå kommun, mars 2020

Peter Jönsson
Arkitekt

Clara Ganslandt
Planchef