

Detaljplan för del av fastigheterna Skärmen 2 och 3 inom Teg, Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - samrådshandling			Diarienummer: BN-2020/02463
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökad förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	2
Om detaljplaner	2
Planens huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Riksintressen	7
Strandskydd	8
Andra särskilda områdesskydd.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
Planförfarande	9
Förutsättningar och förändringar	9
Stads- och landskapsbild.....	10
Kulturmiljö	10
Fornlämningar	11
Naturmiljö.....	12
Service.....	13
Rekreation.....	14
Gator och trafik.....	14
Kollektivtrafik.....	15
Parkering, varumottagning, angöring.....	15
Miljöfarlig verksamhet.....	17
Buller.....	17
Ljusförhållanden	19
Geotekniska förhållanden	22
Förorenad mark	23
Radon	24
Risk för skred	24
Risk för översvämning	24
Dagvatten.....	25
Snöhantering	26

Miljö kvalitetsnormer	26
Vatten och avlopp.....	27
Fjärrvärme	27
Avfall	27
Strålning.....	27
Genomförandefrågor.....	27
Huvudmannaskap för allmän plats.....	28
Huvudman för vatten och avlopp.....	28
Genomförandetid	28
Avtal	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Medverkande.....	29
Källor	30

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse som inrymmer tillfällig vistelse, kontor och verksamheter inom del av fastigheterna Skärmen 2 och 3. Planområdet ligger i skarven mellan tre fördjupningar; Fördjupning för Umeå, Fördjupning för de centrala stadsdelarna och Fördjupning för älvslandskapet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och Länsstyrelsens granskningsyttrande över dessa.

En viktig del i detaljplanen är att den nya bebyggelsen ska utformas på ett lämpligt sätt utifrån omgivande bebyggelse, verksamheter och grönstrukturer. Föreslagen bebyggelse är planerad att trappas ner från väst till öst för att möta den befintliga villabebyggelsen. Planförslaget möjliggör en exploateringsgrad på totalt 12 000 m² BTA.

För att undvika ras eller skred regleras bebyggelsens placering med hänsyn till den norra slänten ner mot strandpromenaden.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Geotekniskt PM (2018-06-21, rev. 2022-03-15)
- Markteknisk undersökningsrapport (2018-06-21)
- Miljöteknisk markundersökning (2018-06-27)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse som inrymmer tillfällig vistelse, kontor och verksamheter. Byggnationen får uppföras i maximalt fyra våningar plus en indragen våning. Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som tar hänsyn till omgivande bebyggelse, verksamhet och grönstruktur.

Plandata

Stadsdel: Teg
Planområdets area: cirka 9 350 m²
Avstånd till Rådhusorget: cirka tre kilometer
Markägoförhållanden: privat ägo
Vattenområden: Umeälven är belägen norr om planområdet.



Figur 1. Planområdet markerat med rött.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet ligger i skarven mellan tre fördjupningar; Fördjupning för Umeå¹, Fördjupning för de centrala stadsdelarna² och Fördjupning för älvslandskapet³. Området omfattas också av Översiktsplan för Umeå kommun.⁴

I Fördjupning för Umeå läggs planeringsinriktningen för Umeå fram i form av tillväxtmål. En bärande strategi som syftar till att åstadkomma en hållbar struktur är *femkilometersstaden*. En funktionsblandad stad, med korta transportavstånd som gynnar fotgängare och cyklister, uppnås genom att ny bebyggelse koncentreras inom fem kilometer från Umeå centrum. En grundförutsättning för att uppnå tillväxtmålen är därmed förtätning av befintliga områden. Förtätningen sker med fördel i kollektivtrafiknära lägen, med god tillgång till övrig infrastruktur.

¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

² Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad 2016.

³ Umeå kommun. *Fördjupning för älvslandskapet*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2012. Aktualitetsförklarad 2016.

⁴ Umeå kommun. *Översiktsplan Umeå kommun – vägvisning till planens delar, teman och aktualitet*. Antagen av Kommunfullmäktige 2018.

Därtill framhävs älvsstråkets betydelse för att bevara gröna kvalitéer i en allt tätare stad.

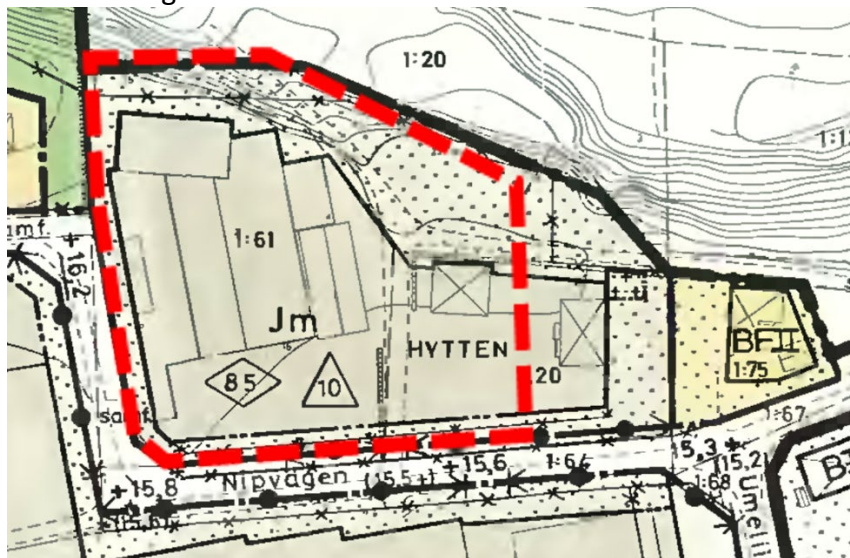
Fördjupning för de centrala stadsdelarna uttrycker också att förtätning är önskvärt inom den befintliga stadsstrukturen och att älvlandskapet är viktigt både sett till dess höga naturvärden och ur rekreationssynpunkt.

I fördjupning för älvlandskapet utpekades generellt grönstrukturen längs med älven som betydelsefull och mer specifikt Bölesholmarna.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och Länsstyrelsens granskningsyttranden över dessa.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Stadsplan för Böle industriområde* (2480K-P125/1976). Planen medger småindustri.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan *Stadsplan för Böle industriområde* (2480K-P125/1976).

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebetyddområden som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen går att utläsa i tredje och fjärde kapitlet miljöbalken. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Riksintresse för Umeå flygplats

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra

byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten.

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta nockhöjd för ny bebyggelse på 20 meter.

Samordning ska ske med Umeå Airports flygsäkerhetskoordinator innan byggkranar uppförs.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Planområdet är beläget ungefär 17 meter över havet. Nedanför området, längs med älven, löper en strandpromenad som är tillgänglig för allmänheten. Fri passage för allmänheten och möjligheten att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv säkerställs således mellan strandlinjen och de planerade byggnaderna inom planområdet, i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Planområdet omfattas delvis av strandskydd.



Figur 3. Planområdet markerat med röd linje. Skrafferat område omfattas av strandskydd.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet **[a]** inom den markerade delen av kvartersmarken. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att

ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Fastigheterna Skärmen 2 och 3 inom planområdet är i sin helhet ianspråktagna och är bebyggt med ett enbostadshus i två våningar och en industribyggnad, som byggts ut i omgångar. Industribyggnaden har på senare tid hyrts ut till olika slags verksamheter.

Andra särskilda områdesskydd

Området berörs inte av särskilda områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska en undersökning av betydande miljöpåverkan genomföras. Om undersökningen resulterar i att betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 27 januari – 17 februari 2021.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, då planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och inte är av ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom stadsdelsområdet Böle, som är en av två holmar inom stadsdelen Teg i Umeå. Området präglas av industriverksamheter som finns söder och väster om planområdet. Öster om planområdet finns ett mindre bostadsområde. I anslutning till Umeälven, norr om planområdet, ligger Bölestrandens naturområde. Naturområdet präglas av tät lövskog och från norr till söder sluttar marken ner mot älven.

Planområdets västra del går längs med och på insidan av Nipvägen. Den södra delen av planområdet präglas av tidigare industribyggnad. Skärmen 2, i planområdets östra del, angränsar till bostadsbebyggelse i form av främst villor, men även flerfamiljshus i två våningar.

Hela Skärmen 3 är asfalterad. Skärmen 2 består i den södra delen till stor del av gräs medan den norra delen är asfalterad. En befintlig villa står idag på Skärmen 2 som vid genomförande av detaljplan planeras att rivas. En del av planområdets nordvästra del omfattar även en yta av den parkering som finns belägen norr om Nipvägen.

Förändringar och konsekvenser

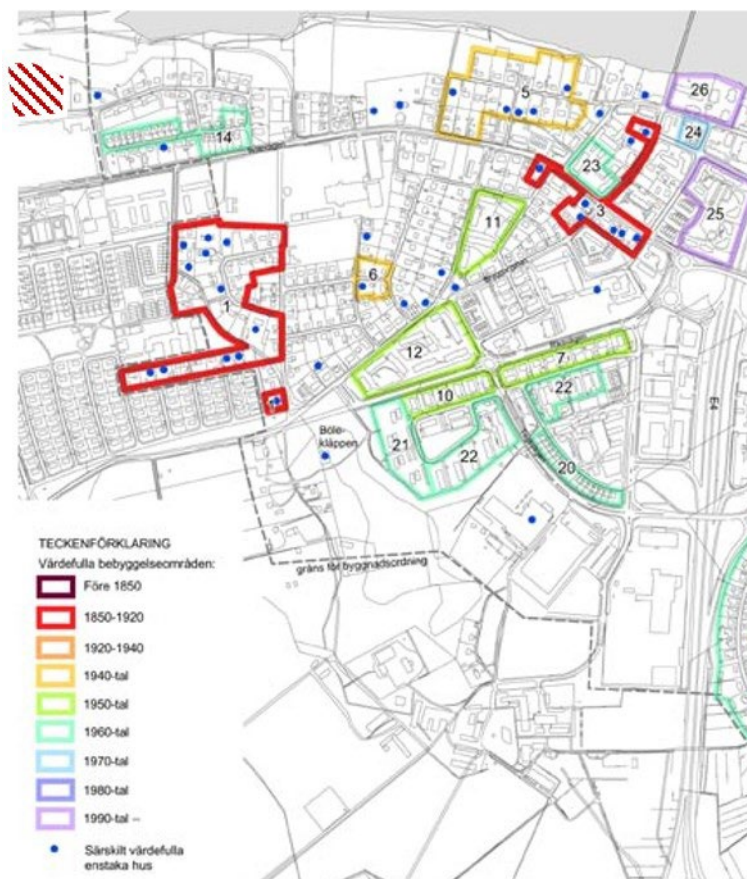
Detaljplanen reglerar området för kontor **[K]**, tillfällig vistelse **[O]** och verksamhet **[Z]**. Föreslagen bebyggelse är planerad att trappas ner från väst till öst för att möta den befintliga villabebyggelsen. I planområdets västra del regleras därför byggnadshöjden med *nockhöjd* som är satt till 20 meter, vilket motsvarar fem våningar. Övre våningsplan ska utföras med fasadliv på minst 1,5 meter från underliggande fasadliv **[f]** för att möta befintligt bostadsbebyggelses höjd på lämpligt sätt. På den östra delen regleras *nockhöjden* till 14 meter, vilket motsvarar tre våningar. På Skärmen 2 regleras byggnader så att balkonger inte får uppföras längs fasad mot Skärmen 1 **[f₁]**.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte hamnar för nära Skärmen 1, är ett 10 meter brett område med prickmark inlagt, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

För att undvika ras eller skred ska bebyggelsens placeras med avstånd från den norra slänten ner mot strandpromenaden. Detta regleras med prickmark. Med hänsyn till släntstabiliteten kommer byggnader att placeras med kortsidan mot slänten **[p]**, det vill säga norrut.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget precis utanför gränsen för Byggnadsordningen för Teg. Närområdet är inte utpekad som värdefullt, däremot är ett särskilt värdefullt enstaka hus utpekad på en av grannfastigheterna.



Figur 4. Utsnitt ur Byggnadsordningen för Teg, karta som visar värdefulla bebyggelseområden och byggnadsårionde samt särskilt värdefulla enstaka hus. Planområdet är markerat med röd skraffering.

Den i Byggnadsordningens markerade byggnaden i närheten är ett bostadshus från 1905. Det är en vinkelbyggnad med stående locklistpanel och höga korspostfönster. Huset är beläget vid skogskant ovanför Bölesholmarna med blickfång vid infarten till Volvo Lastvagnars personalentré.

Förändringar och konsekvenser

Höjden på befintliga byggnader regleras med en nockhöjd på 14 meter i östra delen av planområdet samt 20 meter i det västra. Detta för att trappa ner höjden naturligt mot öst och befintlig stadsbebyggelse.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ inverkan på närliggande utpekade hus då planområdet redan idag till stor del består av industribyggnad.

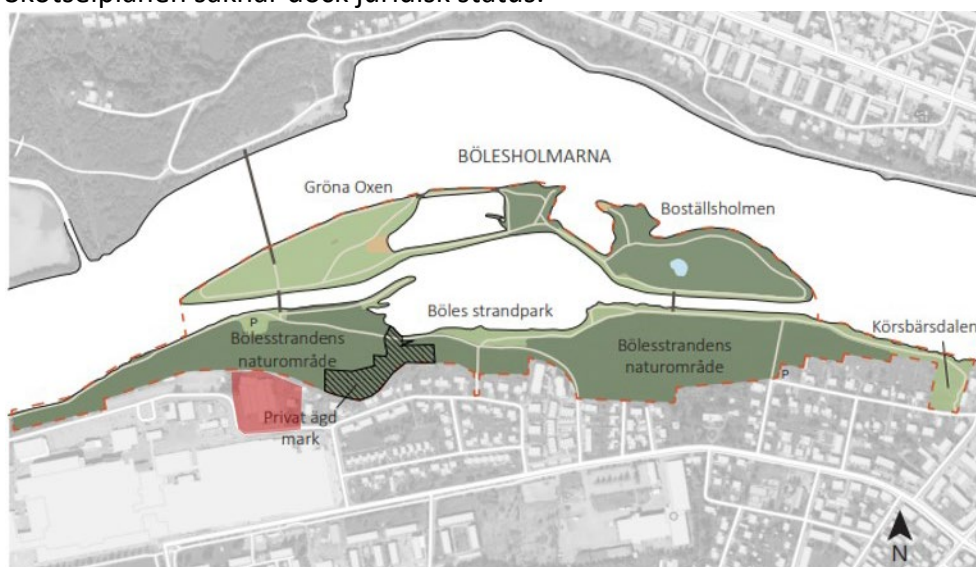
Fornlämningar

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

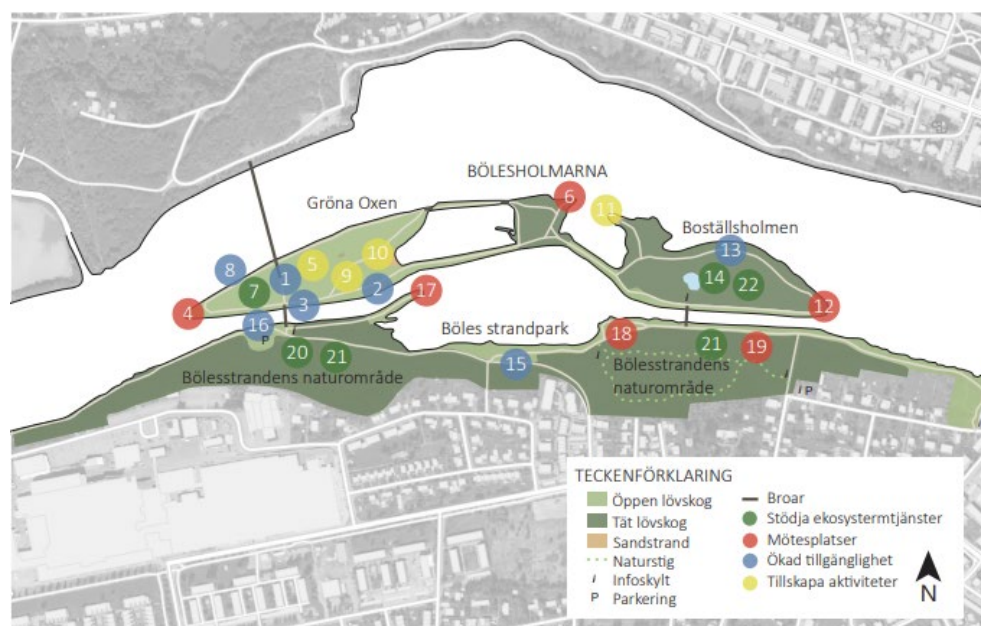
Naturmiljö

Planområdet är beläget vid älvsnipan. Stråket längs älven – och älven i sig – har en stor betydelse som centralt rekreationsområde och biologisk korridor genom Umeå. Älven utgör också en förutsättning för Umeås rika fågelliv.

Bölesholmarna omges av en lummig vegetation dominerad av lövskog. Längs älven finns en gång- och cykelväg, avskild från bebyggelsen. Växtligheten har höga värden – såväl biologiska som rekreativa. Vidmakthållandet av växtligheten regleras i ”Bölesholmarna, Böle strandpark och Bölestrandens naturområde: Utvecklingsplan med skötselåtgärder, 2020-2030”. Skötselplanen saknar dock juridisk status.



Figur 5. Situationsplan över Bölesholmarnas avgränsning, ur utvecklingsplanen för desamma. Planområdet markeras med rött och är tillagt till situationsplanen.



Figur 6. Karta över föreslagna investeringsåtgärder i utvecklingsplanen.

Stadsdelen Teg är till stor del belägen på före detta jordbruksmark och naturlig skogsmark finns endast vid Bölesholmarna och på Böleskläppen sydväst om ishallen. Grönområden med sparad naturlig skogsvegetation saknas således inne i bebyggelseområdena, vilket skiljer sig från många andra stadsdelar. De parker som finns är små och inte sällan kantade av bebyggelse och vägar. Närheten till älvskapskapet gör ändå att stadsdelen är relativt grön. I Byggnadsordningen för Teg anges att grönskan ska vårdas och bevaras, särskilt vid uppförande av kompletteringsbebyggelse.

Området i och kring älvstråket har ett högt bevarande- och skyddsvärde. Planområdet angränsar till älvstråket i ett område med relativt begränsad exploatering sett till omfattning och skala/volym.

Naturmarken i planområdets närhet är värdefull. Där finns lövskog med död ved som ger förutsättningar för fågellivet, bland annat hackspettar. Bölesholmarna är ett populärt besöksmål för allmänheten.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet omfattas inte av något naturområde och planläggs inte heller för natur.

Service

I närområdet finns en mindre park innehållandes en lekplats, *Blockparken*. Inom stadsdelen finns tre livsmedelsaffärer samt ett apotek. I Tegs centrum finns en hälsocentral. Stadsdelen inrymmer förskolor och skolor för årskurs 1–9.



Figur 7. Karta över offentlig och kommersiell service i närområdet. Planområdet markerat med gul streckad linje.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget syftar till att möjliggöra för kontor [K], tillfällig vistelse [O], motsvarande hotell och dylikt samt verksamheter [Z].

En konsekvens av detta kan bli att betydligt fler människor kommer att vistas inom planområdet än tidigare, vilket ställer högre krav på ett välfungerande serviceutbud. Planförslaget kan därav leda till ökade arbetstillfällen samt utökat serviceutbud i området.

Rekreation

Bölesholmarna är en viktig mötesplats för Umeåborna som här får chansen att uppleva friluftsliv, rekreation och motion på en centralt belägen plats med låga bullernivåer. I Umeå kommuns skötselplan för Bölesholmarna (2020) beskrivs Bölesholmarna som en stadsdelsskog som bland annat erbjuder olika aktiviteter och möjlighet till rekreation, motion och friluftsliv. Vidare beskrivs det att vattenkontakten som finns i området är den största attraktionskraften och har en betydande del av de friluftaktiviteter som äger rum i området, exempelvis fiske, bad och båtliv. Andra aktiviteter som grillning, fågelskådning och lek är även populära sysselsättningar. Platsen används också flitigt av motionärer exempelvis genom jogging, promenader eller cykling. Strandpromenaden är ett populärt stråk och under sommarhalvåret placeras temporära sittplatser såsom bänkar ut längs med promenadstråken. Bölesholmarna fungerar även som en viktig plats för barns utveckling och hälsa. Området är som tidigare nämnt bullerfritt och ett populärt område att leka i vilket i sin tur stimulerar barns motorik, kreativitet och nyfikenhet. Platsen fungerar även som en mötesplats för äldre ungdomar som här kan umgås, bada och grilla.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget kan medföra att fler människor använder sig av rekreationsområdet i anslutning till planområdet eftersom planen möjliggör för kontorsarbetsplatser och tillfällig vistelse i form av exempelvis hotell och vandrarhem.

Planförslaget bidrar inte till någon förändring av rekreationsområdet eller tillgängligheten till området då det inte omfattas av planförslaget.

Gator och trafik

Nipvägen ansluter till planområdet i syd och väst. Strax sydöst om planområdet går Umeliivägen som i sin tur ansluter till huvudgatan Bölevägen. Planområdet har goda förutsättningar att nås med cykel och buss eftersom området ligger inom tre kilometers avstånd till centrum.

Nipvägen är en delvis kommunal lokalgata med en begränsad hastighet på 30 km/h. Nipvägen är cirka sju meter bred och längs med gatan, söder om planområdet går en smal gångbana. Fastigheterna nås via Nipvägen för

motorfordon och tidigare trafikmätningar visar på en måttlig bil- och cykeltrafik.

Bölevägen ska byggas om och få en mer stadsmässig karaktär. Ombyggnationen tillsammans med byggande av Umeåprojektet Västra länken som är den sista etappen i ringleden som byggs runt Umeå, kommer sannolikt på längre sikt bidra till minskning av trafik på Bölevägen.

Servitut reglerar rättigheten för en fastighet att använda en annan fastighet på bestämt sätt, det kan exempelvis handla om en väg. Det finns idag en gemensam väg mellan Skärmen 1 och Skärmen 2 som används som en gemensam infart för att nå garage till bostadsfastigheterna. Omprövning av servitut för vägändamål krävs.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget kan beroende på vilka verksamheter som etableras innebära en ökad trafik till och från planområdet på Nipvägen, Umeliivägen och Bölevägen vilket i sin tur kan påverka trafiksäkerheten. Planförslaget innebär inte någon åtgärd för Nipvägen och omfattas inte av planområdet.

För att bidra till en högre trafiksäkerhet läggs ett område om sex meter prickmark mot Nipvägen för att säkerställa goda siktförhållanden.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 400 meter från busshållplats inom stomlinjetrafik. Under vardagar och lördagar trafikeras linjen med 15-minutersintervaller. Kvällar och helger trafikeras linjen med 30-minutersintervaller. Från busshållplatsen Umeliivägen är det cirka tio minuters restid in till centrum där resterande stadsbuslinjer går.

Förändringar och konsekvenser

I samband med att Bölevägen ska byggas om kommer sannolikt den befintliga busshållplatsen Umeliivägen att tas bort. Det innebär att närmsta busshållplats (Tranbärsvägen eller Laxgränd) hamnar något längre bort från planområdet. Det motsvarar omkring 700 meter och en femminuterspromenad. Den i parkeringsnormen⁵ angivna 400-metersradien för reduktionsmöjlighet klaras dock fortsättningsvis. Vid prövning av lovärenden ska den vid tiden gällande normen tillämpas.

Parkering, varumottagning, angöring

Angöring till fastigheten sker idag från Nipvägen och är inte samordnad utan sker från flera ställen längs med Nipvägen. Parkeringar för den verksamhet som finns idag löses inom egna fastigheten. För ny exploatering

⁵ Parkeringsnorm för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26.

gäller fortsatt att parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten.

I Umeå kommuns parkeringsnorm tillhör planområdet zon B vilket är en av tre olika zoner som behandlar vilket normtal som ska användas beroende på vilken zon ett område berörs av. Inom zon B erbjuder Umeå kommuns gällande parkeringsnorm en reducering av bilplatsbehov med 10 % mot att en motprestation erbjuds som bidrar till hållbara resmönster. Områden med användning kontor, hotell och industri finns i parkeringsnormen inom zon B. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga samt för besökanden beräknas utifrån gällande parkeringsnorm och omfattas inte av reduceringen.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Detaljplanen säkerställer att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Nedan redovisas parkeringsnormen för respektive markanvändning räknat på antalet bilplatser och cykelparkeringar per 1000 m² BTA och utifrån förutsättning att planförslaget möjliggör för en yta på 12 000 kvm BTA. Det faktiska behovet kan dock variera beroende på fördelningen av verksamheter eftersom planförslaget medger en viss flexibilitet i fördelningen. Vid lovprövning för verksamheter behöver en bedömning av parkeringsnormen utifrån den faktiska verksamhetens behov göras eftersom det finns olika parkeringsbehov för olika typer av verksamheter. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

Nedanstående uppskattningar av parkeringsbehov gäller vid en maximal exploatering av respektive markanvändning, eventuella kombinationsalternativ har inte beräknats.

Tillfällig vistelse:

Parkeringsnormen för *tillfällig vistelse* utifrån Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ger ett behov av totalt 84 bilplatser utan någon reducering samt totalt 48 cykelplatser.

Kontor:

Parkeringsnormen för *kontor* utifrån Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ger ett behov av totalt 180 parkeringsplatser utan någon reducering samt 216 cykelplatser.

Verksamhet:

Parkeringsnormen för *verksamhet* utifrån Umeå kommuns gällande parkeringsnorm ger ett behov av totalt 96 bilplatser utan någon reducering samt 72 cykelplatser.

Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga:

Genom att planförslaget följer parkeringsnormen i Umeå kommun säkerställs tillgång till parkeringsplatser anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga i enlighet med Boverkets byggregler och föreskrifter.

Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska förläggas nära entrén inom maximalt 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till offentliga lokaler, arbetsplatser och bostadshus (BBR 3:122). Vid beräkning av antal platser som behövs för personer med nedsatt rörelseförmåga, ska rekommendationer i internationell standard ISO 21542 följas.

Detaljplanen möjliggör totalt 12 000 BTA för användningarna tillfällig vistelse, kontor och verksamheter. Parkeringar enligt parkeringsnorm bedöms kunna lösas inom planområdet.

Miljöfarlig verksamhet

Inom fastigheterna Skärmen 2 och 3 har det tidigare bedrivits ytbehandlingsverksamhet och lackering av metall. Framför allt ytbehandlingsverksamheten har gett upphov till förekomst av tungmetaller i mark över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Fastigheterna ligger granne med Volvo Lastvagnars verksamhet.

Förändringar och konsekvenser

På grund av metaller som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning kommer sanering i samband med grävarbeten att behövas vilket kan ha en negativ påverkan på älvsnipan. Planförslaget bedöms inte påverka någon miljöfarlig verksamhet. Intilliggande verksamhet bedöms inte påverka framtida exploatering negativt.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till verksamhetsområden, både till söder och väster, och är utsatt för verksamhetsbuller främst från Volvo Lastvagnars verksamhet.

I öster gränsar planområdet till en enbostadsfastighet och då detaljplanen möjliggör för verksamheter gäller Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Rapport 6538*.

Tabell 1. Utomhusriktvärden från Rapport 6538 Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. Tabellen avser frifältsvärden.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA		
	Dag kl. 06-18	Kväll kl. 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl. 06-18	Natt kl. 22-06
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40

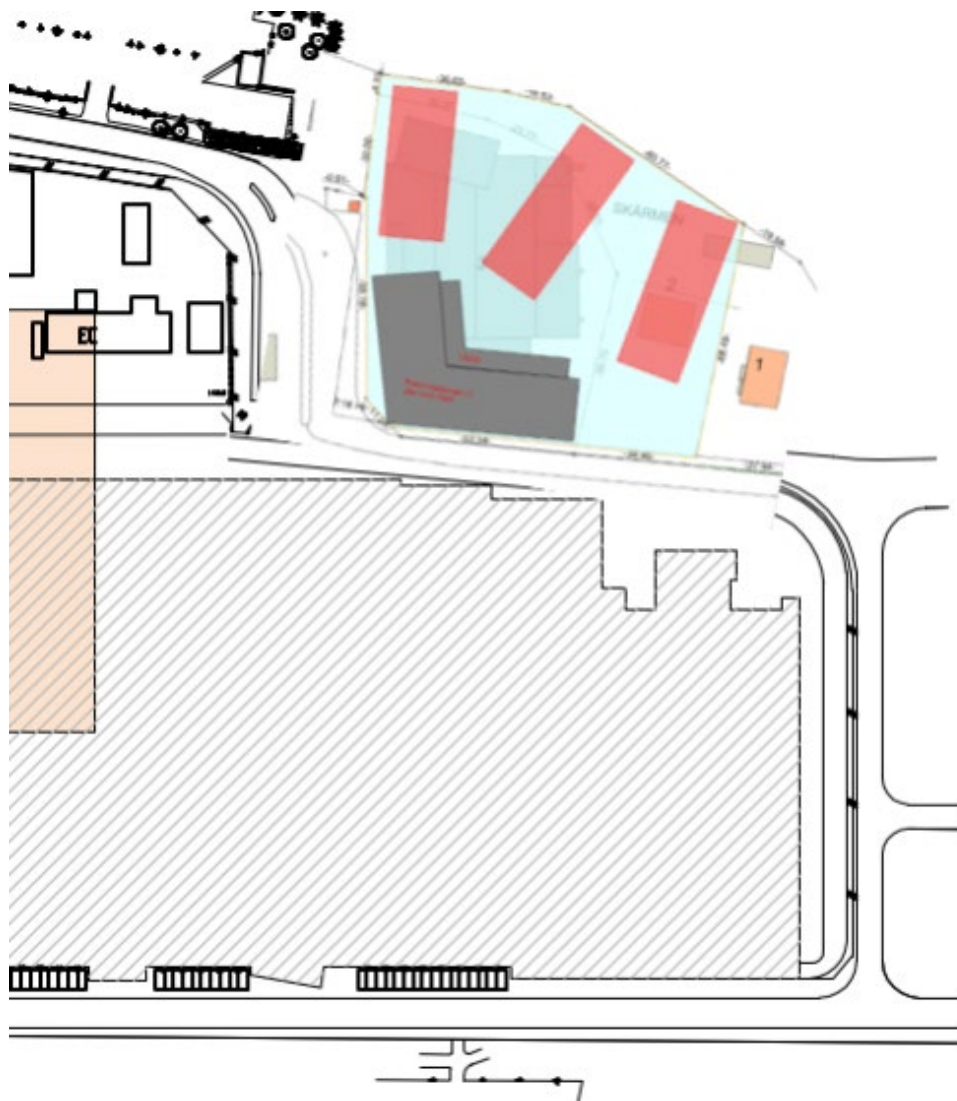
Ovanstående riktvärden gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet.

Figur 8. Tabellen ovan redovisar riktvärden för industri- och verksamhetsbuller vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet möjliggör för kontor, verksamheter samt tillfällig vistelse. Detta underlättar för närliggande industri jämfört med om bostäder skulle planlagts eftersom förändrad markanvändning i detta fall ökar acceptansnivån för högre bullernivåer.

För det befintliga enbostadshuset på Skärmen 1 öster om planområdet samt byggnader österut erhålls det största bullerbidraget från bullerkällor hos Volvos verksamhet. För dessa bullerkällor har de tillkommande byggnaderna ingen inverkan.



Figur 9. Illustration från PM Industribuller. Skrafferad yta, söder om planområdet, illustrerar Volvos byggnad. Detta är inte en möjlig illustration på hur området kan komma att se ut eftersom prickmark hindrar bebyggelse att uppföras enligt illustration.

Tillkommande byggnaderna kommer inte skärma av buller från exempelvis högt belägna bullerkällor på den planerade nya presshallen på Volvos område, dock kan de tillkommande byggnaderna fungera som bullerskydd för långt belägna bullerkällor på andra byggnader. Dessa bullerkällor påverkar dock marginellt den totala bullernivån för befintliga bostadshus österut.

För att detaljplanens genomförande inte ska innebära att riktvärdena för buller ska riskeras överskridas mot anslutande bostadsbyggnad regleras att marken närmast bostadsbyggnaden enbart får bebyggas för kontor och tillfällig vistelse. Detta innebär att tillkommande byggnad närmast bostadsbyggnaden kan fungera bullerdämpande för tillkommande verksamheter inom övriga planområdet.

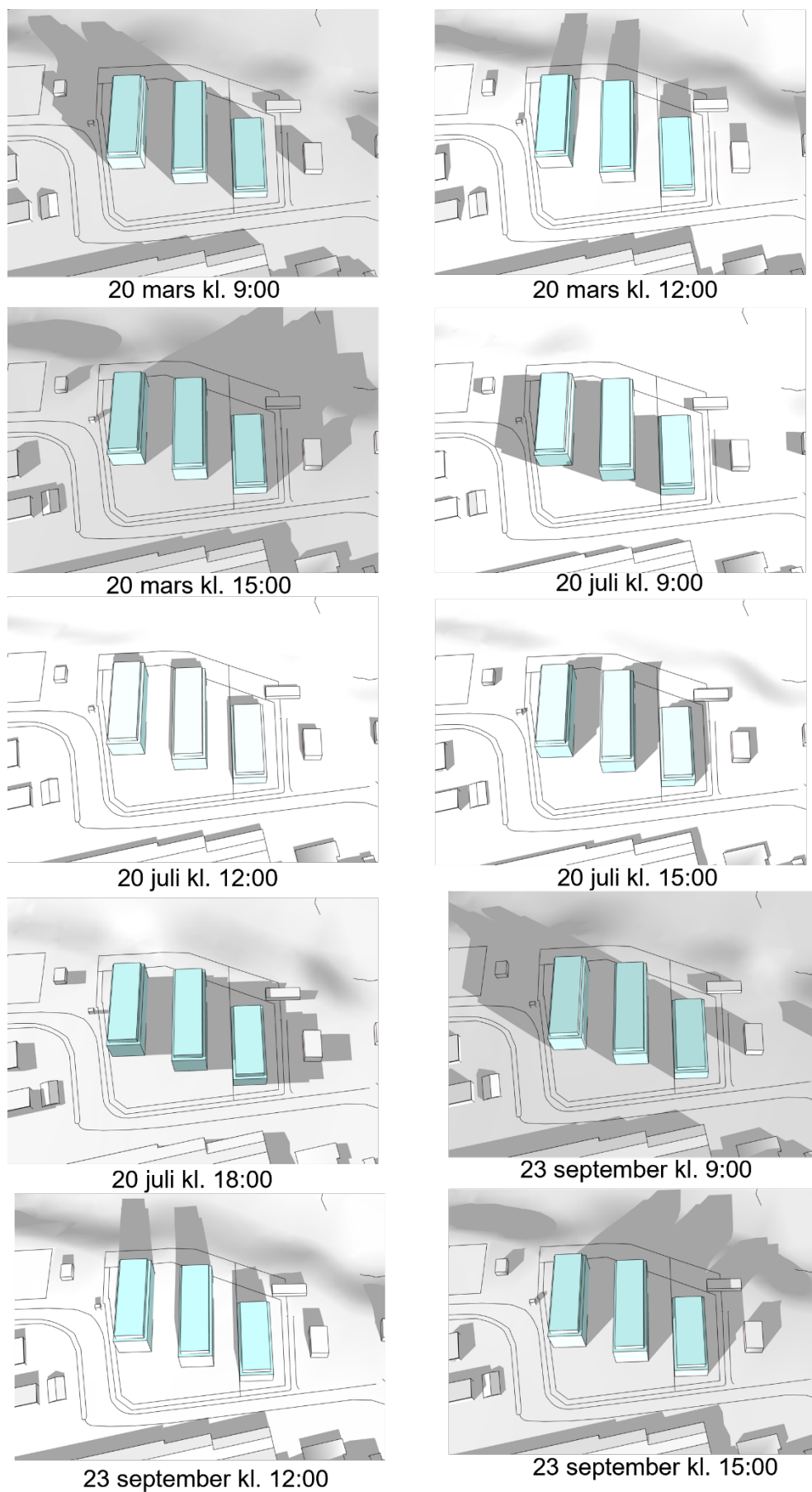
Ljusförhållanden

Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Skärmen 3 är idag bebyggd med 1–2 våningar hög industribyggnad. På Skärmen 2 i östra delen av planområdet står ett mindre 1 ½ plans bostadshus samt ett garage som planeras att rivas vid genomförande av detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget reglerar maximal nockhöjd så att den trappas ner från väst till öst med hjälp av nockhöjd på 20 respektive 14 meter. För att säkerställa att avstånd till ny bebyggelse inte hamnar för nära Skärmen 1, är ett 10 meter brett område med prickmark inlagt. Dessa förändringar gör att planförslaget inte bedöms påverka bostadsbyggnadens ljusförhållande på ett betydande sätt.



Figur 10. Solstudie som utgår från maximal exploatering.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget inom ett geologiskt bildningsområde där älvsediment utgörandes av sand underlagras av stora mäktigheter finkorniga sulfidhaltiga siltiga sediment innan morän. Området är plant fram till släntkrönet mot älven.

Marken består till ytan av asfalt eller mulljord, under asfalten har fyllningsmassor utgörandes av siltig eller grusig sand påträffats. Fyllningarnas mäktighet på den plana delen av området är mellan 0,7-1,2 meter. Därefter följer naturligt lagrade sediment utgörandes av siltig sand eller sandig silt, som övergår till sulfidhaltig silt 2,5 meter under befintlig markyta. Från tre meter under befintlig markyta påträffas sulfidsilt. Sulfidsiltens mäktighet är cirka nio meter innan fastare lagrade sediment påträffas. Fast botten mot morän påträffas drygt 13 meter under befintlig markyta.

Slänten norr om området har fyllts ut. Fyllningens mäktighet är cirka 7,5 meter och utgörs av siltig grusig sand, grusig siltig sand och grusig siltig sand med tegelrester. Under fyllningarna påträffas cirka tre meter sulfidsilt innan fastare lagrade sediment och morän.

Den geotekniska undersökningen som har genomförts innefattar en stabilitetsberäkning av slänten. I stabilitetsberäkningarna har valda värden jämförts med utvärderade jordparametrar för området norr om aktuellt område. De tidigare undersökningarna är belägna 200–500 meter från aktuellt område och jordlagren bedöms ha samma egenskaper i de båda områdena.

Förändringar och konsekvenser

Stabilitetsberäkningen visar att släntstabiliteten är betryggande så länge ingen tillskottslast på jorden uppkommer, men det är under förutsättning att släntgeometrin inte förändras eller att ingen avverkning i slänten sker då växtligheten i slänten utgör ett skydd för yterrosion. Vatten från dräneringar, dagvatten- och spillvattenhantering får inte ledas ut över eller i slänterna.

Eventuella åtgärder i slänten, nedanför släntkrön, måste därför utföras i samråd med geotekniker och får inte utföras samtidigt som grundläggning eller uppförandet av byggnader sker på fastigheten.

Den geotekniska undersökningen utgår från bostadsbebyggelse i form av tre lamellhus enligt tidigare planeringsinriktning. Med hänsyn till att påverkan påverkar portrycket som i sin tur påverkar släntstabiliteten ska byggnader placeras med kortsidorna mot slänten [p₁].

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenytan är belägen 4–5 meter under befintlig markyta, grundvattenströmningen går i riktning mot Umeälven. I installerade portrycksspetsar i området södra del ligger portrycket på 2,8 respektive 4,1 meter under markytan.

Förändringar och konsekvenser

En geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns (2018-06-21) och har reviderats efter granskning av Umeå kommun (2018-10-10) samt av WSP Sverige AB (2022-02-10).

Under byggskedet kan tillfällig grundvattensänkning ske i moränen. Eftersom sulfidsilten är så pass tät förväntas ingen påverkan på grundvattennivån i sulfidsilten. Grundvattensänkning får inte medföra att närliggande byggnader och konstruktioner påverkas.

Förorenad mark

Inom planområdet finns föroreningar i mark och grundvatten, från den ytbehandlings- och lackeringsverksamhet som tidigare bedrevs på platsen. Påträffade halter av tungmetaller överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), motsvarande industriverksamhet.

Påträffade markföroreningar är lokaliserade främst i markytan. Det finns dock indikationer på att schaktning och jordomblandning skett i slänten, varför förhöjda halter även förekommer djupare i några provpunkter. I grundvattenprover påträffas förhöjda halter av flera tungmetaller. Inga halter av klorerade lösningsmedel överstigande jämförande värden påträffades i grundvattnet. Analyserade ämnen från 2018 understiger samtliga ämnen laboratoriets rapporteringsgräns. Vid tidigare undersökning låg halten av trikloreten i nivå med laboratoriets rapporteringsgräns, övriga analyserade ämnen understeg denna.

Närvaro av trikloreten och tetrakloreten påträffas i två punkter vid porluftsmätningar, en inomhus och en utomhus. Inga halter överstigande jämförvärdena noterades vid provtagningen. I de fall då halterna inte är lägre än laboratoriets rapporteringsgräns ligger de klart under jämförvärdena. För klorerade lösningsmedel och dess nedbrytningsprodukter påträffas spår av dessa men inga halter överstiger jämförvärdena. Resultatet vid provtagning av porgas och klorerade lösningsmedel i grundvattnet tyder på att ingen källförorening finns under verkstadsbyggnaden eller att det som eventuellt har funnits i löst fas i grundvattnet redan har rört sig norrut på fastigheten.

Det bedrivs inte längre någon miljöfarlig verksamhet inom planområdet. Sedan tidigare måleri- och ytbehandlingsverksamhet avslutades har

byggnaden och fastigheten åtgärdats genom bland annat ny ytbeläggning på norra delen samt pluggning av processavloppet.

Förändringar och konsekvenser

Marken inom planområdet är förorenad av främst tungmetaller och måste saneras innan bygglov kan ges. Innan schaktarbeten påbörjas måste en anmälan ske till Miljö- och hälsoskyddsnämnden, en s.k. § 28-anmälan.

Eftersom spår av klorerade lösningsmedel har påträffats vid porluftsmätning rekommenderas kompletterande provtagning i samband med sanering. Startbesked får ej ges förrän marken är sanerad.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för skred

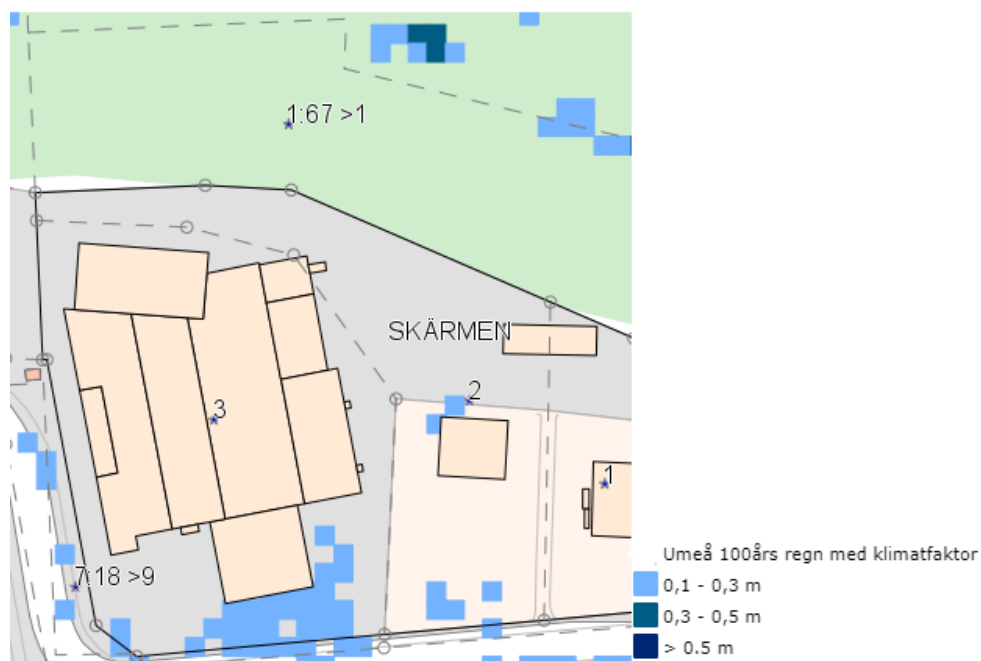
Släntstabiliteten i området ner mot Umeälven bedöms vara betryggande så länge ingen tillskottslast på jorden uppkommer samt att ingen erosion sker i slänten. Den växtlighet som finns i slänterna utgör idag yterosionskydd.

Förändringar och konsekvenser

Med hänsyn till påverkan av släntstabiliteten samt utifrån rekommendationer i tidigare nämnd geoteknisk undersökning sätts prickmark med minsta marginal på 10 meter i norra delen av planområdet samt regleras att byggnader ska placeras med kortsidan i nordlig riktning [p₁].

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering råder det översvämningsrisk inom planområdet. Planområdet utgörs idag av byggnader, hårdgjorda ytor och viss vegetation.



Figur 11. Översvämningsrisk inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Ny detaljplan möjliggör för bebyggelse som inrymmer tillfällig vistelse [O], kontor [K] och verksamheter [Z] genom att ta delar av befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet i anspråk. Detaljplanen ger förutsättningar för minskad andel hårdgjorda ytor inom planområdet vilket minskar risken för översvämningsrisk inom planområdet.

Dagvatten

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

Planområdet är idag till stor del bebyggt och hårdgjort bortsett från viss vegetation i gränsen mellan Skärmen 3 och Böleå 1:77 samt i form av gräsmatta runt bostadsbyggnaden på Skärmen 2 samt, vilket omfattar cirka 10 % av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Andelen hårdgjord yta regleras genom en bestämmelse om att minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig [b]. Detta innebär minskad hårdgörandegrad i förhållande till befintliga förhållanden.

Dagvatten får inte ledas ut för slänten, då det riskerar att öka erosionsrisiken.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom fastigheten. Yta för snöupplag ska lösas inom fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller undantas eftersom Umeå tätort inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

Luft

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) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vattenkvaliteten i Umeälven har god ekologisk och kemisk status. Detaljplanen bedöms inte försämrats vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Planområdet är i dagsläget redan bebyggt och hårdgjort, därmed bedöms inte detaljplanen försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms inte heller innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningar till det kommunala nätet finns men kan komma att justeras i samband med byggnation. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Fjärrvärme

Det finns idag inga ledningar inom kvarteretsmark förutom servisledning till Skärmen 2. Det finns urdrifttagna fjärrvärmledningar och de utgör inga hinder för planeringen. Det finns goda möjligheter att ansluta tillkommande bebyggelse.

Avfall

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

Förändringar och konsekvenser

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. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Strålning

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 μ T i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Ingen strålningskälla finns i närheten av planområdet som skulle kunna medföra risk att riktvärdet för strålning överskrids. Planförslaget bedöms inte kräva åtgärder för elektromagnetisk strålning.

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 för allmän plats

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit 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

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att Skärmen 2 och 3 kan ombildas till en gemensam fastighet. Detaljplanen möjliggör även att fastigheterna styckas av i mindre fastigheter.

För att möjliggöra för fastighetsägaren på Skärmen 1 att kunna nyttja vägen som går mellan fastigheterna kan del av Skärmen 2 komma att överlåtas till Skärmen 1.

Del av Skärmen 2 kan överlåtas till Skärmen 1, för att möjliggöra att infart/väg fortsatt ska finnas kvar för fastighetsägaren på Skärmen 1 att nyttja.

Officialservitut

Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, en så kallad fastighetsreglering. Servitutet redovisas i fastighetsregistret som text och karta

och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas av berörda fastighetsägare.

Det finns ett officialservitut (Aktbeteckning: 24-F1980-745.1), vilket är vägen som går mellan Skärmen 1 och 2.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren bestämmer att det ska tas bort.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

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

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, vatten- och avloppsledningar etcetera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare.

Ledningsrätter

De ledningar som finns i planområdet är serviser och måste därmed tas bort för att möjliggöra exploatering. Vakin har ledningar längs västra planområdesgränsen.

Medverkande

Frida Niemi, Detaljplanering
Eva Maaherra Lövheim, Gator och parker

Magnus Lingegård, Gator och parker
Marlene Olsson, Miljö- och hälsoskydd
Mattias Lönn, Lantmäteri
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Conny Persson, Vakin

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges