

**Planbeskrivning**  
*Samråd*

Diarienummer: BN-2018/01672  
Datum: 2022-06-01  
Handläggare: Jonas Söderlind

**Detaljplan för fastigheten**  
**Bytesgärdet 9**  
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

---



## Om detaljplaner

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

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



### Samråd

Planförslaget samråds 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 två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Detaljplan för fastigheten Bytesgårdet 9 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län.....	1
Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar.....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	2
Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna.....	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	2
Riksintressen.....	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	3
Planförfarande.....	3
Samrådskrets.....	4
Förutsättningar och förändringar.....	4
Stads- och landskapsbild.....	4
Förändringar och konsekvenser.....	6
Balkonger.....	9
Källare.....	10
Fornlämningar.....	10
Service.....	10
Rekreation.....	11
Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering.....	11
Gator och trafik.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering och angöring.....	12
Tillgänglighet.....	12
Buller.....	13
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik.....	13
Förändringar och konsekvenser.....	13
Skuggstudie.....	14
Geotekniska förhållanden.....	14
Förorenad mark.....	14

Radon.....	15
Risk för skred .....	15
Risk för översvämning och dagvatten .....	15
Förändringar och konsekvenser .....	15
Miljö kvalitetsnormer .....	16
Luft.....	16
Vatten .....	16
Vatten och avlopp .....	17
Avfall.....	17
Strålning.....	17
Genomförandefrågor .....	17
Huvudmannaskap för allmän plats.....	17
Huvudman för vatten och avlopp.....	18
Genomförandetid .....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Gemensamhetsanläggningar .....	19
Medverkande .....	19
Källor .....	19

## PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är lokaliserat på nedre Haga längs Rothoffsvägen. Placeringen i direkt anslutning till stadens huvudnät för fotgängare och cyklister samt närheten till centrum och universitetsområdet gör platsen lämpad för förtätning med flerbostadshus.

Området på motsatt sida av Rothoffsvägen beskrivs på följande vis i översiktsplanen *"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."*

Förtätning inom Bytesgården 9 ligger i linje med denna vision av hur Haga ska utvecklas. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förtätas med fler bostäder och verksamheter som lockar fler besökare. I takt med att staden växer längs Rothoffsvägen blir vikten av gestaltningen en central del av planeringen. Planbestämmelser säkerställer att bebyggelsen utformas med stadsmässighet och är förenlig med översiktsplanens riktlinjer för den täta staden.

Haga är idag ett sårbart område ur dagvattensynpunkt. I aktuell detaljplan har skyddsåtgärder vidtagits för att bostäder inte ska översvämmas vid skyfall.

Liksom vid all förtätning inom de centrala stadsdelarna är det av stor vikt att säkerställa att innergårdar anläggs av god kvalitet ur ett friyteperspektiv.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- Bullerutredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Skuggstudie

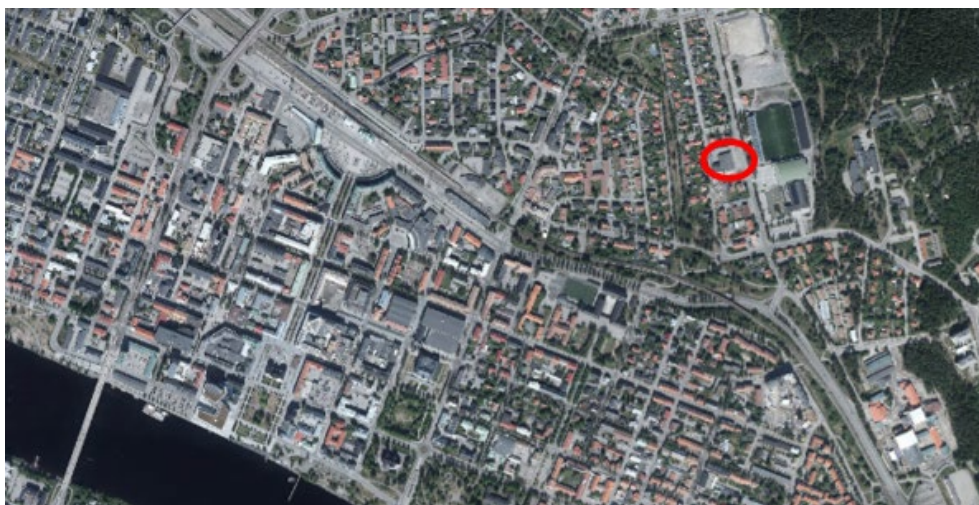
## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus. Därutöver säkerställs att bostadshusen utformas stadsmässigt

och med material och formverkan som harmoniserar med kringliggande bebyggelse. För att möta översiktsplanens målsättning om fler bostäder i de centrala stadsdelarna är exploateringsgraden högre inom planområdet än i angränsande bostadsmiljöer. Syftet är även att minimera risken för översvämning då planområdet ligger i ett riskområde vid skyfall.

### Plandata

Planområdet är beläget inom Haga ca en kilometer från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Rothoffsvägen i öster, Gärdesvägen i väster, flerbo-stadshus i söder och enbostadshus i norr. Området har en area på ca 3 600 m<sup>2</sup> och är privatägt.



Figur 1. Orienteringsbild.

## FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna

En stor del av stadens tillväxt ska ske inom de centrala stadsdelarna, därför ges bostäder hög prioritet här. Fler boende i stadens centrala delar är viktigt för stadslivet och för att möta efterfrågan på boende centralt. Inom de centrala stadsdelarna främjas en tätare stadsstruktur. En bebyggelseutveckling med traditionella kvarter i 3–6 våningsplan är lämpligare än exempelvis punkthus.

I översiktsplanen är angränsade Gammlia sportfält utpekade som ett framtida blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Bytesgärdet 9 är planlagt för småindustri enligt gällande *Stadsplan för Sandbacka-området inom Umeå stad* – antagen 1942 (2480K-P110/1942). 2014 antogs en detaljplan söder om fastigheten som gjorde det möjligt att istället för småindustri bebygga Bytesgärdet 7–8 och 12–13 med bostäder. Bytesgärdet 9 är den enda återstående fastigheten inom kvarteret planlagt för småindustri, i övrigt är kvarteret ett renodlat bostadskvarter.

### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt kommunens bedömning bör detaljplanens genomförande inte innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenföreskomst.

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

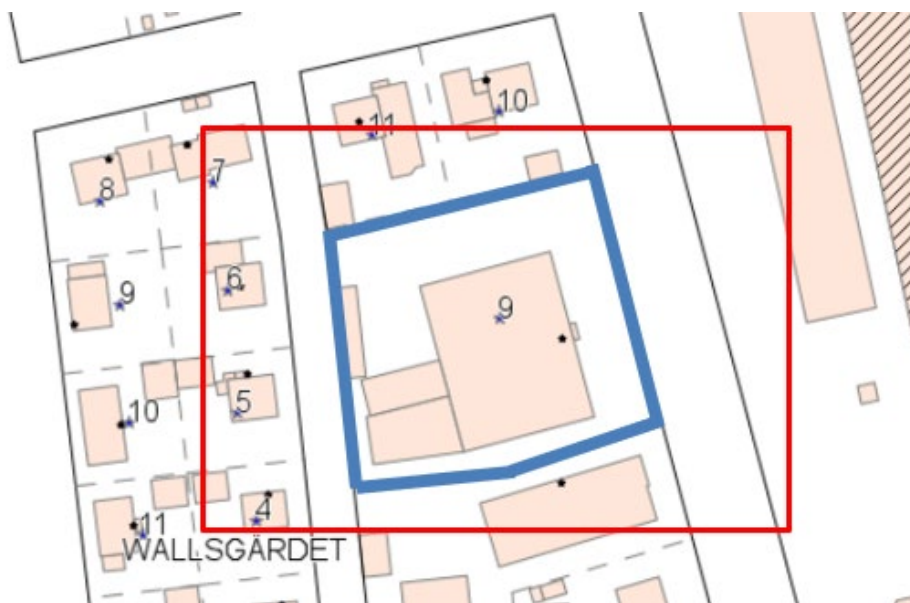
- *Länsstyrelsen utgår ifrån att de faktorer som bedömts som "Risk för inverkan" i bedömningsmallen utreds i kommande planhandlingar.*

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under 7 maj – 29 maj 2020.

### PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med standardförfarande eftersom den är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

## Samrådskrets



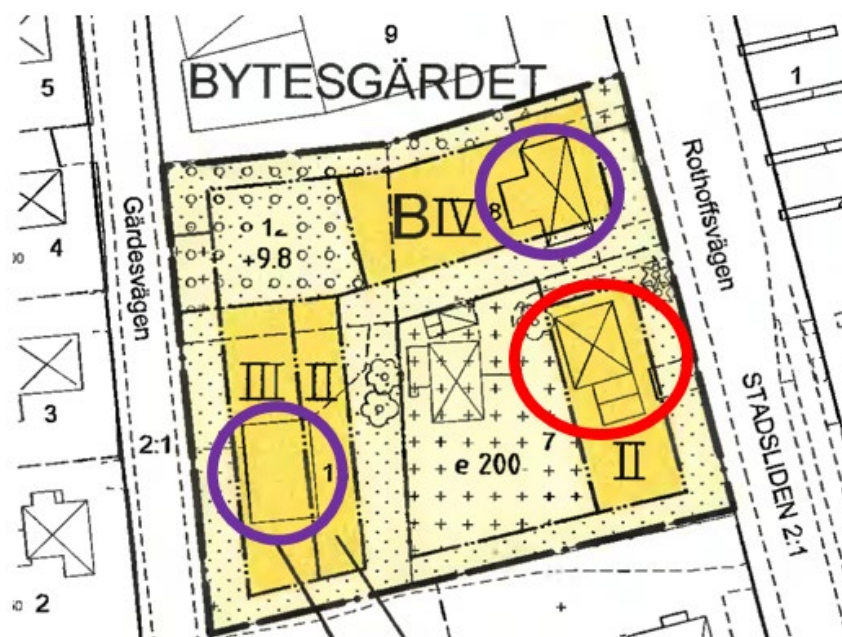
Figur 2. Planområdet Bytesgården 9 inom blåmarkerat område. Samtliga fastigheter som tangeras av röd rektangel anses beröras av detaljplanen och ingår i samrådskretsen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom Haga i kvarteret Bytesgården i anslutning till Rothoffsvägen. Bortsett från industribebyggelsen inom planområdet vilken nyligen revs består kvarteret Bytesgården av bostadsbebyggelse, delvis med inslag av verksamheter i bottenplan. Bebyggelsen består av friliggande villor och tvåvånings flerbostadshus uppförda under 1940-talet samt flerbostadshus i 3–4 våningsplan uppförda 2019.





Figur 3. Gällande detaljplan för Bytesgården 7–8 och 12–13 angränsar till planområdet i norr. Byggnaderna inringade i lila kulör har rivits och ersatts av bostäder i 2–4 våningsplan enligt detaljplanens intentioner. Bostadshuset i röd ring finns kvar och utgör idag en intressant årsring från sent 30-tal.



Figur 4. Fotot är taget från Guldkrinet 1 – öster om Rothoffsvägen. Till vänster i bild ett tvåbostadshus uppfört 1939. Mitterst syns ett nybyggt flerbostadshus i fyra våningsplan och till höger skimtar del av industribyggnad inom planområdet som revs 2021.

Bilden ovan belyser kontrasterna mellan äldre och ny bebyggelse i kvarteret. Gemensamt för de båda bostadshusen är avsaknaden av samspel med gaturummet. Avstånd och plank distanserar det äldre huset från gång- och cykelvägen. I det senare bostadstillskottet är det avsaknad av entréer, balkonger, uteplatser eller omsorg vad beträffar förgårdsmark och fönster-

sättning mot Rothoffsvägen som bidrar till att kvarteret förefaller vända gatan ryggen.

Öster om Rothoffsvägen återfinns en nybyggd aktivitetspark, där ligger även två av Umeås mer välbesökta idrottsanläggningar som huserar elitlag i högsta nationella seriesystemet i innebandy och basket. Arenorna är sammanbyggda med huvudarenan för stadens elitlag i fotboll. Arenorna huserar även större evenemang såsom konserter och skidtävlingar.

I området finns även en detaljplan som medger byggrätt för kontor, hotell, servering mm. Tillåten byggnadshöjd är 31,0 meter.



*Figur 5. Illustration av möjlig utformning på nytt höghus inom Guldkrinet 1. Utsikt från museet mot fotbollsarenan. Närmast syns skelettet av den nya inomhushallen som inte var färdigbyggd när illustrationen togs fram. Planområdet ligger bakom fotbollsarenan.*

Väster om Gärdesvägen finns ett större sammanhängande egnehemsområde uppfört under 1940-talet. Enbostadshusen är uppförda på mindre fastigheter enligt en strikt stadsplan. Majoriteten av husen är om- och tillbyggda. I byggnadsordningen beskrivs områdets sammanhållna placerings-symmetri, byggnadshöjder och de flacka takvinklarna som bevarandevärd eftersom det skildrar stadsplanens strikta bebyggelsemönster.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planerad bebyggelse ingår i den stadsomvandling som pågår längs Rothoffsvägen. Högre byggnader kan i närtid uppfattas som ett dominerande inslag i den relativt småskaliga stadsmiljö som karakteriserar byggnadskulturen väster om Rothoffsvägen. På sikt kan föreslagna byggnadsvolymer och gestaltungsprinciper utgöra en väl integrerad del i områdets karaktär.

Byggrätterna är placerade längs Rothoffsvägen och Gärdesvägen i nord-sydlig riktning. Närmast Bytesgärdet 10 och 11 är byggnadshöjder reglerade till högst 9,5 meter med en takvinkel av maximalt 15 grader för att inte skugga enbostadshusen.

På övrig byggrätt längs Gärdesvägen tillåts en byggnadshöjd på högst 12 meter vilket motsvarar fyra våningsplan. Längs Rothoffsvägen är tillåts en byggnadshöjd på 16 meter vilket motsvarar fem våningsplan. Då takvinklarna inte regleras kan vindsplan inredas alternativt kan en indragen våning rymmas inom respektive byggrätt.



Figur 6. Illustrerar en möjlig gatuvy från Rothoffsvägen.

**[b<sub>1</sub>]** lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata. Bestämmelsens syfte är att minimera risken för översvämning då planområdet ligger i ett riskområde vid skyfall. Utöver det begränsas oönskad insyn från gaturummet i bostäder på bottenplan. Planbestämmelsen *Huvudbyggnad närmast Rothoffsvägen ska utföras med en total längd på minst 40,0 meter* säkerställer att innergården avskärmas från buller.

### Grundläggande anpassningsnivå till befintlig kulturmiljö

Rothoffsvägen karaktäriseras av storskaliga idrottsanläggningar med tillhörande markparkeringar i öster. På den västra sidan av gatan återfinns i huvudsak villabebyggelse och flerbostadshus uppförda med träpanel i en till två våningar under 40-talet. Undantaget är de två flerbostadshus i 2-4 våningsplan som uppfördes 2019 på den till planområdet angränsande fastigheten Bytesgärdet 12. Inom planområdet revs 2021 den sista kvarvarande industribyggnaden inom kvarteret.

Bebyggelsen kan utföras i högre skala än övrig bostadsbebyggelse vilket i översiktsplanen motiveras på följande vis.

- *Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv (Fördjupning för de centrala stadsdelarna – antagen 2011)*

Plankartan är försedd med ett par planbestämmelser vars syfte är att säkerställa grundläggande anpassning till kulturvärden som har identifierats i närområdet utan att begränsa möjlighet att spegla samtida arkitektoniska strömningar och ideal.

Planbestämmelsen **[f<sub>1</sub>]** reglerar att *huvudbyggnader ska utföras med sadeltak*, vilket är en anpassning till områdets kulturmiljö. Bestämmelsen gäller för byggrätter med en tillåten byggnadshöjd mellan 12-16 meter. **[f<sub>2</sub>]** *fasader ska utformas med träpanel eller med puts i ljus kulör*. Den ljusa putsen är ett karaktärsdrag kopplat till den storskaliga arenamiljön väster om planområdet och träpanelen representerar den småskaliga bostadsbebyggelsen.

### **Anpassning till det offentliga rummet**

Rothoffsvägen kantas i öster av idrottsarenor, bland annat en drygt 100 meter lång fotbollsläktare. Fotbollsläktaren står med ett avstånd på cirka 20 meter från gång- och cykelvägen och trots att byggnaden är utformad med fönster och entré mot Rothoffsvägen upplevs byggnaden som frånvänd och uteslutande. Befintlig bebyggelse väster om Rothoffsvägen står indragen cirka 6–7 meter från gatan. Gatan saknar entréer, fönster och balkonger som vänder sig mot det offentliga rummet och bidrar till trygghet. Det saknas grund att bygga vidare på denna struktur. Nedan listas två planbestämmelser som syftar till att skapa liv och rörelse i det allmänna gaturummet och därmed bedöms bidra till ett stärkt stadsliv och högre upplevd trygghet längs Rothoffsvägen.

- **[f<sub>3</sub>]** *entréer ska vara genomgående.*
- **[n<sub>1</sub>]** *uppställningsplatser för cykelparkeringar ska anläggas i anslutning till entré mot allmän plats.*

Byggrätten placeras med ett avstånd av 2,5 och 8,0 meter från Rothoffsvägen respektive Gärdesvägen vilket medger goda förutsättningar att rymma cykelparkering, plantering och balkonger inom den egna fastigheten.



Figur 7. Illustration av möjlig utformning längs Gärdesvägen.

### Stadsmässighet

Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förstärks som stråk inom Haga. Inom kvarteren Guldskrinet, Verkstaden och Småröjningen pågår parallellt planarbete med inriktning att omvandla kvarter som domineras av industri och handel till stadskvarter med inslag av handel. Ny bebyggelse längs Rothoffsvägen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och överensstämna med vad som kan förväntas inom välbesökta stråk inom de centrala stadsdelarna.

Plankartan låser byggrätters placering i förhållande till Rothoffsvägen samt reglerar att entréer blir genomgående. Plankartan säkerställer även att parkeringsbehovet för bilar kan uppfyllas under mark. Syfte med bestämmelserna är att ny bebyggelse uppfyller grundläggande kriterier för en stadsmässig struktur. Planbestämmelser säkerställer att funktioner som är extra viktiga genomförs men huruvida slutresultatet blir stadsmässigt påverkas i stor utsträckning av detaljer som inte regleras med planbestämmelser såsom en genomtänkt fönstersättning, omsorgsfulla materialval, gestaltning av balkonger och etcetera. Det finns åtskilliga arkitektoniska uttryck för stadsmässighet, vilket motiverar att bedömningen av mer detaljerad karaktär lämnas till bygglovskedet.

### Balkonger

Bostäder i området är i huvudsak utförda med släta fasader mot Rothoffsvägen. För att stärka samspelet mellan privat och offentlig miljö tillåts balkonger. För att säkerställa att upplevelsen av bebyggelsens volym längs Rothoffsvägen inte domineras av balkonger förses plankartan med bestämmelsen **[f<sub>4</sub>]** *balkonger tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd i riktning mot allmän plats* och **[b<sub>6</sub>]** *lägsta frihöjd för utkragande balkonger i riktning mot allmän plats är 3,0 meter*.

**[f<sub>5</sub>]** balkonger tillåts kraga ut över prickmark. På innergården tillås inglasning endast på balkonger som placeras inom byggrätten. Att endast öppna balkonger tillåts kraga ut över prickmark motiveras av att gården är liten och stora partier inglasningar bedöms påverka känslan av rymd negativt.

För att undvika olämplig insyn mot befintliga bostäder och trädgårdar mot norr förses plankartan med bestämmelsen **[f<sub>6</sub>]** balkonger tillåts inte utföras i riktning mot norr.

### **Källare**

Inom planområdet får marken underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag **[b<sub>3</sub>]**. Källare kan inrymma parkeringsplatser, förråd och tekniska anläggningar. Huvuddelen av källarplanet ska utföras under marknivå. **[b<sub>4</sub>]** källarvåningens övre bjälklag får sticka upp högst 1,0 meter över angränsande gata.

Innergården bedöms vara tillräckligt stor för att tillgodose behovet av friyta för angiven byggrätt ovan mark. Friytan bedöms inte gå att tillgodose behovet för ytterligare lägenheter i källarnivå och därför är plankartan utrustad med planbestämmelsen **[b<sub>5</sub>]** källarlägenheter får ej utföras. Därutöver bedöms inte källarlägenheter nå upp till de bostadskvaliteter som Umeå kommun önskar till skapa. Insynsproblem leder ofta till att källarfönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skynda av snö vilket påverkar ljusförhållanden negativt. Planområdet ligger i ett skyfallskänsligt område vilket utgör ytterligare ett skäl till att inte tillåta bostäder i källare.

### **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.

### **Service**

Planområdet är beläget drygt 1,5 kilometer från Umeå centrum med dess utbud av service och arbetsplatser. I Översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* pekas området i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna på östra sidan om Rothoffsvägen ut som omvandlingsområde som på sikt bör utvecklas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Genom en förtätning inom detta område ökar underlaget för utvecklad service.

## Rekreation

Gammlias sportfält och kulturområde, Stadsliden och Hagaparken ligger inom gångavstånd från planområdet.

## Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering

Byggrätter motsvarar en bruttoarea på cirka 5 000 m<sup>2</sup> ovan mark. I gällande översiktsplan rekommenderas att friytan inom kvartersmark motsvarar en tredjedel av bostädernas bruttoarea. Om hela byggrätten nyttjas uppfyller detaljplanen inte denna rekommendation.

Enligt översiktsplanen kan undantag prövas förutsatt att behovet av friyta tillgodoses på ett kvalitativt sätt. Friytan inom kvarteret är sammanhållen och byggrätterna är placerade mot omgivande gator vilket bidrar till en miljö som är skyddad från buller och avgaser. Huvuddelen av bostädernas bilparkering placeras i källargarage. Genom att separera innergård från parkeringsplatser skapas förutsättningar för en extra kvalitativ friyta med goda förutsättningar för barnlek. Utöver det innebär den visuella avsaknaden av samlade parkeringsplatser att gården blir en mer harmonisk plats för avkoppling.

Friytan placeras delvis på ett kör- och planteringsbart bjälklag. Gårdar som placeras över bjälklag har mindre bra förutsättningar för planteringar och fördröjning av dagvatten. Ur ett stadsbils- och från ett boendeperspektiv är parkeringsgaraget dock en förutsättning för att området ska utvecklas till en attraktiv, trygg och upplevelserik stadsmiljö. **[n<sub>2</sub>]** *innergården ska lokalt medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag samt möjliggöras för avkoppling, aktivering, lek och socialsamvaro.*

**[n<sub>3</sub>]** *på innergården och byggrätter tillåts totalt två parkeringsplatser för bilar vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar barns behov av lek och rekreation. Förgårdsmark ska användas för plantering och cykelparkering. Det är mindre lämpligt att anlägga bilparkeringar med backrörelser mot gata. Eventuell parkeringsplats på förgårdsmark ska godkännas av verksamheten Gator och parker, Umeå kommun.*

Lekytor bör placeras i ett läge med goda solinsläpp som torkar upp snabbt efter snösmältning och regn. Innergården mäter cirka 1 500 m<sup>2</sup> meter och bedöms vara tillräckligt stor för att iordningställa en kvalitativ friyta - förenlig med översiktsplanens intentioner.

Plankartan reglerar att *Minsta fastighetsstorlek är 3 400 m<sup>2</sup>*. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder inom fastigheten har en ändamålsenlig tillgång till friyta.

### **Gator och trafik**

Rothoffsvägen utgör en av de större och viktigare gatorna på Haga för såväl gång-, cykel- och biltrafik. Gatan sträcker sig parallellt med planområdets östra sida. På Rothoffsvägens västra sida finns en gångbana. Cykelstråket på Rothoffsvägens östra sida tillhör Umeås huvudnät för cykeltrafik. I samband med genomförandet av pågående detaljplan för Guldkrinet 1 kommer bland annat cykelstråket att få en ny och förbättrad utformning.

Väster om planområdet ligger Gärdesvägen som är en lågtrafikerad lokal-gata med gångbanor på båda sidor. Gatan kantas företrädesvis av småhus-bebyggelse. Gärdesvägen ligger inom parkeringsförbudsområde men på gatans östra sida finns en sträcka med datumparkering.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger drygt 150 meter från busshållplats som trafikeras av linje 7 som är en av Umeås lokallinjer för kollektivtrafik. Linje 7 är inte en sk stomlinje.

### **Parkering och angöring**

Bostadsparkering sker i huvudsak i nedgrävt parkeringsgarage under bebyggelsen och innergården. Angöring sker via befintlig parkeringsnedfart inom Bytesgården 12 som i skrivande stund ägs av sökande. För att säkerställa att fastigheten går att angöras självständigt tillåts in- och utfart mot Rothoffsvägen och Gärdesvägen. Planområdet kan angöras med gång och cykel via både Rothoffsvägen och Gärdesvägen. Cykelparkeringar placeras i anslutning till entréer och i källargaraget. Hämtning av avfall och tillfällig lastzon vid bostadsbyte hanteras längs den södra delen av planområdet. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm för personbil och cykel.

### **Tillgänglighet**

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånd får inte överstiga 25 meter. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.



## Buller

### Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Tabell 1. 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 <sup>2</sup>	<b>65 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	<b>60 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>

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

### Förändringar och konsekvenser

Bullerutredningen har utfört beräkningar av externt buller. Beräkningarna omfattar vägtrafikbuller från framför allt Rothoffsvägen samt anläggningsbuller från Gammliaavallen och intilliggande Skidstadion. Beräkningarna av trafikbuller avser både dagens trafik och framtida trafik med hänsyn till ombyggnad av närliggande industritomter.

Beräkningarna visar att lägenheter i bostadshus mot Rothoffsvägen måste vara genomgående och med hälften av boningsrummen placerade mot tyst sida, alternativt att det uppförs lägenheter på högst 35 m<sup>2</sup>.

En uteplats på innergården bedöms kunna upprättas där ljudkraven innehålls. För byggnaden mot Gärdesvägen behövs inga restriktioner. Ljudnivåerna under större idrottsevenemang med mycket publik och högtalarutrop bedöms vara måttliga.

Byggrätten längs Rothoffsvägen förses med planbestämmelsen [m] för bostäder större än 35 m<sup>2</sup> där trafikbullernivån överskrider 60 dB(A) ekvivalent

*Ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot så kallad tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00. För bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att buller vid fasad inte får överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats där 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids.*

### **Skuggstudie**

Skuggstudien följer med som bilaga till detaljplanen och belyser hur ljusförhållanden inom kvarteret och på angränsande fastigheter påverkas av högsta möjliga bebyggelsestillskott. I planförslaget beaktas ljus, luft och gensikt som viktiga kvalitéer där planen innehåller regleringar bland annat i form av byggnadshöjder och prickmark. Skuggstudien visar exempel från vår- och höstdagjämning samt högsommar 20 juli.

Ljusförhållandena är goda inom planområdet. Planförslaget medför inte någon väsentligt ökad skuggning på angränsande fastigheter. Sammantaget är bedömningen att ljusförhållandena med maximal ny bebyggelse är fortsatt goda inom planområdet och inom närliggande fastigheter.

### **Geotekniska förhållanden**

Planområdet består av sand, grus, silt och lera med liknande förhållanden som för större delen av Haga. Detaljer kring grundläggning utifrån dem geotekniska förutsättningarna hanteras i startbeskedet vid det tekniska samrådet innan bygg- och markarbeten påbörjas.

### **Förorenad mark**

I samband med sanering av grannfastigheten, Bytesgärdet 12, kvarlämnades en restförorening i schaktväggen mot fastighetsgräns vilket indikerade att det kunde finnas föroreningar i marken även inom fastigheten Bytesgärdet 9. Vid den undersökning som gjorts har dock inga förhöjda halter av föroreningar påträffats förutom i punkt 20T10 där förhöjda halter av arsenik och bly påträffats, däremot inte i halter som överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

På fastigheten har det lämnats kvar en cistern som innehållit petroleumprodukter. I samband med kommande grävarbeten måste cisternen avlägsnas och en kompletterande provtagning göras under cisternen när den har avlägsnats för att säkerställa att inga okända petroleumföroreningar kvarlämnas. Det säkerställs med planbestämmelsen **[a]** *Startbesked får inte ges för bygglov förrän marken är säkerställd för känslig markanvändning.*

Vid schakt mot fastigheten Bytesgärdet 12 bör provtagning/förklassning ske av massorna inom de närmsta 5 metrarna från ledningen på djupnivå-

erna 0,5-2 m. Innan dessa arbeten påbörjas ska en § 28-anmälan lämnas in till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Provtagning visar att sulfidjord finns på varierande djup från 1 meter och nedåt. Vid schakt djupare än 1 m under markytan finns det risk att sulfidjord påträffas. Sulfidjord måste omhändertas på godkänd mottagningsanläggning

### **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, område med finsand, silt eller lera.

### **Risk för skred**

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

### **Risk för översvämning och dagvatten**

Länsstyrelsens skyfallskartläggning (2017) visar att det lokalt inom planområdet uppstår vattendjup på 0,1 → 0,33 meter vid ett 100-årsregn.

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare exploaterade 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.

### **Förändringar och konsekvenser**

Inom Planområdet kommer det nedgrävda parkeringsgaraget utgöra en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Plankartan är försedd med planbestämmelsen **[b5] källarlägenheter får ej utföras** för att säkra att inga bostäder utförs under mark. I bygglovskedet ska byggaktören redovisa att nedfart till parkeringsgarage placeras på en höjdnivå som inte översvämmas vid ett 100-årsregn.

Vid markplanering är det viktigt att exploateringen inte bygger in ytterligare lågpunkter där dagvatten ansamlas och för att säkerställa att det beaktas i bygglovskedet är plankartan försedd med bestämmelsen **[n4] marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark.**

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta 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. 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 luftföroeningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

NO<sub>2</sub>-halt längs Rothoffsvägen överstiger nedre utvärderingströskeln för timme och dygn. På motsatt sida av Rothoffsvägen står Gamliavallens huvudlänkare med ett avstånd på cirka 20 meter från Rothoffsvägen. Gaturummet är luftat och kommunens bedömning är att tillkommande trafik och bebyggelsens volym och placering inte innebär någon risk för att överskrida miljökvalitetsnormer

## 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).

Planområdet kan påverka Djupbäcken, som rinner ut i Umeälven. Djupbäcken är en vattenförekomst som inte är upptagen i VISS. Den saknar därför uppgift om status. För Umeälven gäller måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) som sprids via atmosfärisk deposition, baserat på en nationell klassificering som gjorts av Vattenmyndigheterna. Det finns dessutom risk för överskridande av andra prioriterade ämnen som härrör från lokala föroreningskällor. Riskbedömningen baseras på att det finns en risk att god status inte uppnås till 2027. Detaljplanen bedöms inte försämrats vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Djupbäckens påverkan på Umeälven bedöms marginell. Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenföre-

komst och bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomst i området.

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

### **Avfall**

Miljöhus kan placeras längs Gärdesvägen som är mindre trafikerad och medger bättre förutsättningar för sopbilen att stanna längs gatan utan att det stör övrig trafik. För att säkerställa att avståndet till innergården samt till miljöhuset inte ska bli för långt krävs genomgående entréer – från Rothoffsvägen till innergården. Ett annat alternativ är att sopbilen hämtar avfall via "tvärgatan" mellan Rothoffsvägen och Gärdesvägen. Sopbilen kan då stå på kvartersmark utan och köra igenom planområdet utan att det krävs backning.

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.

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 µT 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**

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### **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 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 eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsindelingsbestämmelser**

Plankartan reglerar att *Minsta fastighetsstorlek är 3 400 m<sup>2</sup>*. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder inom fastigheten har en ändamålsenlig tillgång till friyta.

#### **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.

#### **Avtalsservitut**

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

Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten Bytesgården 12. Det finns ett avtalsservitut för parkering där Bytesgården 12 får använda Bytesgården 9 för parkering. I samband med ansökan om bygglov ska fastighetsägaren redovisa att parkeringsservitutet efterlevs.

Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditionsavgift.

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, 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.

### **MEDVERKANDE**

Detaljplanering: Jens Salander och Villiam Brännström  
 Gator och parker: Frida Bergström, Sara Jansson  
 Lantmäteri: Ethel Björklund  
 Miljö- och hälsoskydd: Per Hänström

### **KÄLLOR**

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

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Jonas Söderlind som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2022