

Detaljplan för fastigheten Glasbjörken 2

inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – granskningshandling

September 2025, Diarienummer: BN-2023/00063

Gällande lagstiftning:	Planbesked:	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	BN § 98 2023-04-25			

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	5
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala ställningstaganden	7
Övriga underlag	11
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	11
Hushållningsbestämmelser	11
Miljökvalitetsnormer	13
Strandskydd	15
Planeringsförutsättningar.....	15
Mark- och vattenanvändning.....	15
Stads- och landskapsbild	16
Kulturmiljö	17
Naturmiljö	19
Geotekniska förhållanden	19
Social miljö	20
Kommunikationer.....	21
Teknisk försörjning.....	21
Hälsa och säkerhet	22
Förändringar och konsekvenser	28
Mark- och vattenanvändning.....	28
Stads- och landskapsbild	28

Kulturmiljö	29
Naturmiljö	29
Geotekniska förhållanden	30
Grundvatten	30
Social miljö	30
Kommunikationer	31
Teknisk försörjning.....	32
Hälsa och säkerhet	32
Genomförandefrågor.....	37
Organisatoriska frågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor.....	39
Ekonomiska frågor	39
Upplysningar.....	40
Samrådsrets	40
Medverkande	41
Källor.....	42
Bilaga	43
Planbestämmelser med lagstöd	43

Detaljplaneprocessen

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

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Standardförfarande

Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, med hänsyn till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området. Syftet är också att reservera område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Backenområdet

Planområdets area: 2 000 m²

Avstånd till Rådhusorget: 3 km

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Översiktskarta med planområdet och Kronoparken handelsområde markerat.

Planens huvuddrag

Planområdet är i dagsläget bebyggt med ett gruppboende och en komplementbyggnad. Den befintliga bebyggelsen strider delvis mot gällande detaljplan *Detaljplan för del av fastigheten*

Backen 5:13 m fl inom Backen i Umeå kommun (2480K-P03/49). Detaljplanen bekräftar befintlig användning samt möjliggör för en utbyggnad av den befintliga huvudbyggnaden och ytterligare komplementbyggnader. Planen medger en byggrätt för flerbostadshus med en maximal bruttoarea på 550 m² inrymmandes uppskattningsvis sex lägenheter.

Förtätning med bostäder inom 5 km från centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (antagen av Kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016). Detaljplanen överensstämmer med länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Kvartersmark

Hela planområdet regleras som kvartersmark med användningen bostäder.

Allmän platsmark

Planen reglerar ingen allmän platsmark. Norr om planområdet ligger ett område som idag är reglerat som allmän platsmark med användningen natur.

Vattenområde

Planen berör inte något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta.
- Planbeskrivning.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen oktober 2024.
- Trafikbullerutredning, februari 2025.
- Grundkarta, augusti 2025.

- Fastighetsförteckning, augusti 2025.
- Samrådsredogörelse, augusti 2025.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016) och är i den markerat som "detaljplanelagd tätortsbebyggelse".

Översiktsplanen förmedlar ett antal strategier för hur Umeå ska växa hållbart. Tillväxten ska så långt som möjligt ske inom en radie om 5 kilometer från centrum eller universitetsområdet, den så kallade "5-kilometersstaden". Detta för att minska transportbehov, öka konkurrenskraften för hållbara transportsätt så som cykel och kollektivtrafik samt för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Stadens tillväxt ska koncentreras till områden med närhet till kollektivtrafik, i synnerhet kollektivtrafikens stomlinjer. På så sätt ökar underlaget för kollektivtrafiken som då i sin tur kan erbjuda högre turtäthet.

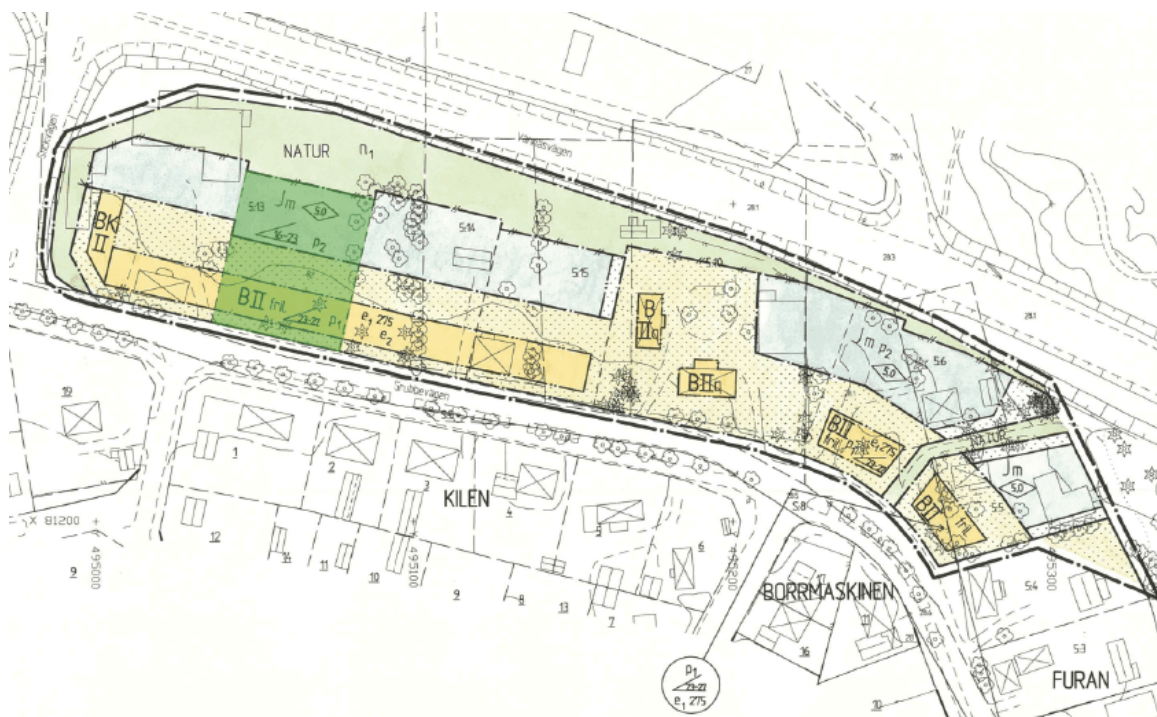
Planområdet ligger inom "5-kilometersstaden" med busshållplatser för lokal- och länstrafik inom 200 meters avstånd. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens strategier.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom planområdet gäller *Detaljplan för del av fastigheten Backen 5:13 m fl inom Backen i Umeå kommun (2480K-P03/49)*. Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter där verksamhetsdelen placeras mot Vännäsvägen och bostadsdelen mot Grubbevägen. Planen reglerar att bullerplank på 2,5 meter ska finnas mellan byggnader i kvartersgräns mot Vännäsvägen. Ny bebyggelse av bostadshus skall utformas med särskild hänsyn till befintliga äldre byggnaders egenart inom planområdet och i dess närhet.

I den gällande detaljplanen är marken inom området som innefattar fastigheten Glasbjörken 2 planlagd som kvartersmark med användningsbestämmelserna bostäder samt småindustri och hantverk. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Den nya detaljplanen kommer vid ett antagande att ersätta nu gällande detaljplan inom det område som omfattar fastigheten Glasbjörken 2.



Plankarta för gällande detaljplan Backen 5:13 m fl inom Backen i Umeå kommun (2480K-P03/49), med aktuellt planområde markerat.

Pågående planprocesser

Det finns beviljade planbesked för två detaljplaner i närområdet, Kronoskogen 2 och 3 (§ 350, 2021-10-20) och Backen 5:23 (§ 271, 2023-11-15). Planarbetet är inte påbörjat för de båda planerna och det bedöms inte påverkas av genomförandet av aktuell detaljplan. Båda planerna har preliminärt syfte att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet.

Planområdena ligger längs Kronoparksvägen ca 100 meter från aktuellt planområde, se bild nedan.



Område inom vilket två planbesked beviljats i förhållande till Kronoparken och planområdet för Glasbjörken 2.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-04-25 (§ 98) att inleda planläggning för fastigheten Glasbjörken 2.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende kulturmiljö, buller och ljusförhållanden. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för påverkan finns, varför ingen MKB

har upprättats. Riskfaktorerna som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I sin bedömning framhåller länsstyrelsen att det fortsatta planarbetet även behöver hantera frågan om riskutredning för farligt gods och att kommunen för bedömningsfaktorn Förorenad luft angett ”Ingen eller liten risk för miljöpåverkan”. Länsstyrelsen anger att Vännäsvägen är hårt trafikerad och att utsläpp av avgaser och periodvis partiklar får förmodas förekomma på en relativt hög nivå. Länsstyrelsen skriver att planen därför bör utformas så att exempelvis friskluftsintag sker på ett genomtänkt sätt.

Beslutet fattades den 15 oktober 2024. Beslutet har offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla från den 16 oktober till den 6 november år 2024.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske (godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20 § 280). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.

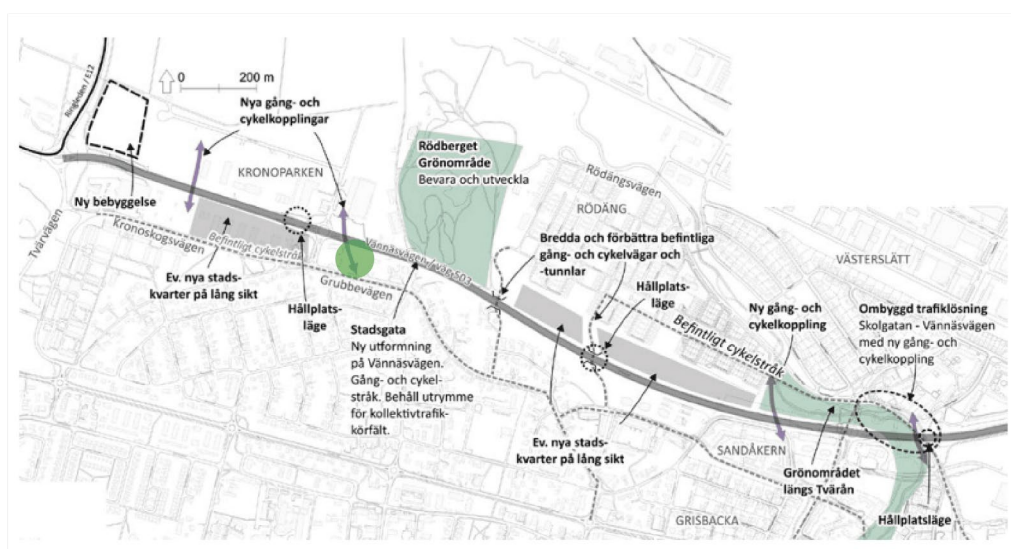
Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Innanför ringleden Stadsutvecklingsprogram (2018). Umeå kommun har tagit fram ett stadsutvecklingsprogram som omfattar de tidigare E4- och E12 sträckorna samt anslutande områden innanför ringleden. Utvecklingen av området har två huvudmål varav det första är: bättre luftkvalitet i centrum. För att minska luftföroreningarna och nå miljökvalitetsnormen i centrum krävs minskad biltrafik. Det andra målet är att bygga mer stad. Programmet behandlar hur de tidigare Europavägarna (numera väg 503, 507 och 531) i Umeå ska omvandlas till stadsgator för att möjliggöra funktionella och attraktiva stadsrum. I och med detta planförslag berörs delområdet Kronoparken/Rödäng/Grisbacka. Det redovisas i

programmet att Vännäsvägens utformning på denna sträcka tydligt ska skilja sig från ringledens trafikledskaraktär och gång- och cykelmöjlighet ska finnas längs hela delsträckan. Det planeras för nya kopplingar, både för gång- och cykeltrafik samt gröna kopplingar, i nord-sydlig riktning. En föreslagen sträckning av en ny gång- och cykelpassage berör planområdet. Arbetet med ombyggnaden av Vännäsvägen är inte påbörjad och ett genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte påverka projektet.



Utdrag från Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden (2018) och delområdet Kronoparken/Rödäng/Grisbacka. Ungefärlig placering av planområdet markerat med grön cirkel.

Detaljplanens utredningar

- Trafikbulerutredning, Tyréns, februari 2025.

Övriga underlag

Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (Länsstyrelsen i Norrbotten och Västerbotten, 2019).

PM Geoteknik, WSP (Geoteknisk undersökning upprättad 2007 i samband med ansökan om bygglov för det befintliga gruppboendet på fastigheten Glasbjörken 2).

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

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

Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandeintressen och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. I övrigt omfattas detaljplanen inte av användningsområden enligt ovan.

Grönområden i och i närheten av tätorter

I miljöbalkens 3 kap. 6§ anges att behovet av grönområden i tätorter och i tätorters närhet behöver särskilt beaktas i detaljplan. Inga grönområden ingår i planområdet och detaljplanen påverkar inte tillgängligheten till de grönområden som finns i närområdet.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandeintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlet miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. Detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd som med marginal understiger flygplatsens horisontella hindersyta och den bedöms därmed inte påverka riksintresset. Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Detaljplanens genomförande innebär mycket små förändringar av trafikvolymerna i området. Planens genomförande bedöms därför inte innebära ökad risk för att MKN ska överskridas. Se vidare under avsnittet *Utomhusluft*.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i Bottenvikens vattendistrikt, där större delen av Västerbottens län ingår.

Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster för vilka bedömning har skett för nuvarande ekologisk, kemisk eller kvantitativ status. Det är även angett krav för att upprätthålla och förbättra MKN status.

Inget av Bottenvikens vatten distriktet uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet ligger inom Umeälvens vattenavrinningsområde. Planområdet är bebyggt sedan tidigare och föreslagen markanvändning innebär en mycket liten förändring vilken inte bedöms påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster, ytvattenförekomst Umeälven, redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-10-30).

Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och

vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

EU-CD	SE708510-760630
Ekologisk status / potential	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
MKN Ekologisk status	God ekologisk status 2033
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter
Miljöproblem	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljökvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Föreslagen markanvändning och den marginella ökning av trafik detaljplanen bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för buller påverkas. För mer information, se avsnittet *Förändringar och konsekvenser - Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet omfattar fastigheten Glasbjörken 2 vilken i dagsläget är bebyggd med bostäder i form av ett gruppboende samt en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden är uppförd i en våning och har en bruttoarea på 446 m² och komplementbyggnaden har en bruttoarea på 43

m². Huvudbyggnadens fasad utgörs av träpanel och är målad i röd kulör, takvinkeln är 14 grader och takmaterialet utgörs av rött papptak.

Stads- och landskapsbild

Backenområdet innehåller en rik variation av bebyggelse typer och inom området kan relativt enhetliga delområden urskiljas. Planområdet ligger i området norr om Backenvägen vilket i hög grad utgörs av gles eller tät småhusbebyggelse. Grubbevägen är en gammal vägsträckning längs vilken det finns ett antal bevarade Västerbottensgårdar från 1800-talet och 1900-talets början. I planområdets närområde, på den norra sidan om Grubbevägen består bebyggelsen till stor del av enbostadshus. Bebyggelsestrukturen följer Grubbevägen med bostadshusen placerade en bit in på gårdarna, med några meter förgårdsmark mot vägen. På de fastigheter som ligger närmast planområdet ligger bebyggelsen i linje med Grubbevägen, med ca tre meters förgårdsmark. Se översiktskarta över områdets bebyggelsestruktur nedan.

Mitt emot planområdet, på den södra sidan om Grubbevägen inom kvarteret Kilen, består bebyggelsen av enbostadshus samt flerbostadshus i två våningar med tegelfasader.

Det finns ett befintligt bullerplank som är 2,5 meter högt inom planområdet, som ligger i fastighetsgräns mot Vännäsvägen i norr. Det finns bullerplank mot Vännäsvägen på ett flertal andra fastigheter i bebyggelseområdet, samtliga är målade i röd kulör.



Översiktskarta över planområdet, verksamhetsområde, Kronoparken samt Grubbevägens sträckning i anslutning till planområdet.

Verksamheter och andra anläggningar

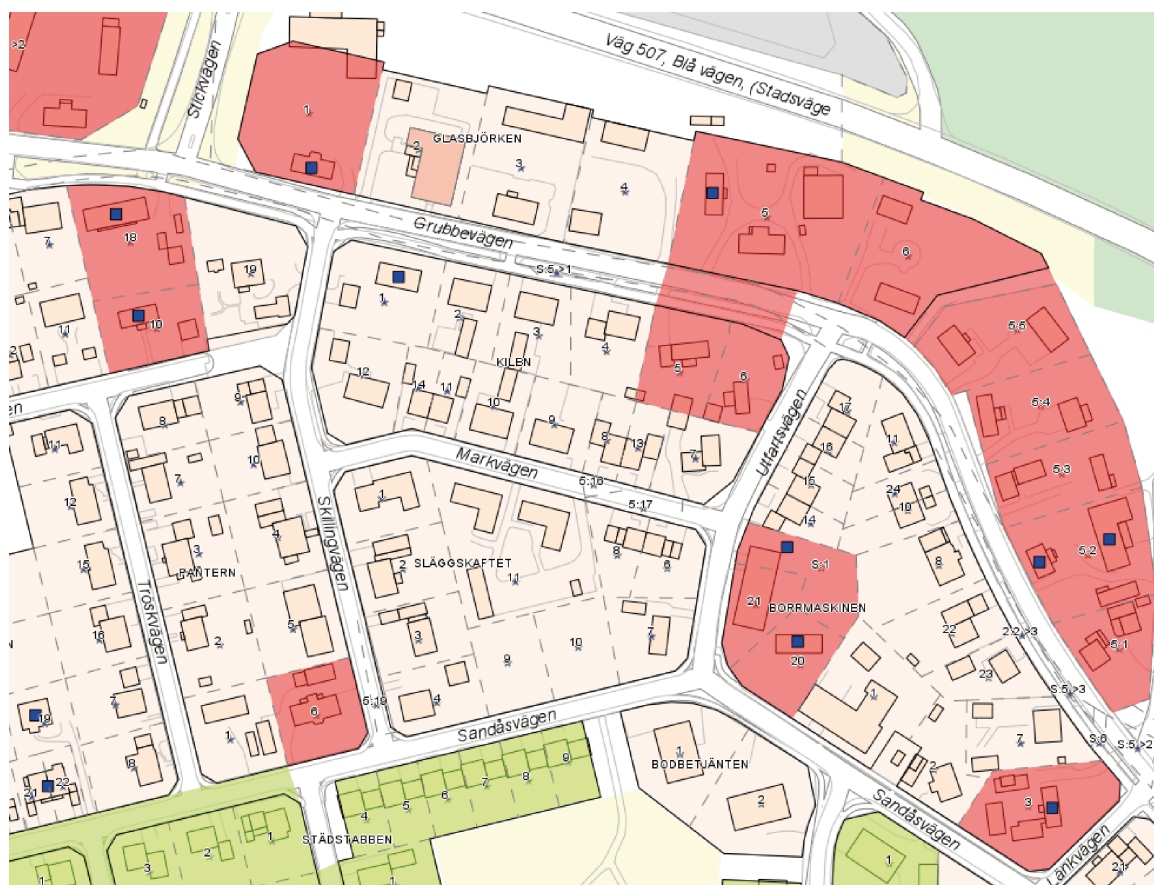
Det finns inga verksamheter inom planområdet. Det finns ett antal mindre verksamheter i närområdet. Väster om planområdet, längs Kronoskogsvägen, ligger ett verksamhetsområde med bland annat bilverkstäder och bilvård. I anslutning till verksamhetsområdet, ungefär 400 meter från planområdet, ligger handelsområdet Kronoparken där det finns bland annat matbutik och drivmedelsstation, se översiktskarta ovan.

Kulturmiljö

Planområdet ligger på mark som tidigare ingått i Grubbe by och omfattas av *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*, godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20 § 280. I byggnadsordningen redovisas utpekade värdefulla bebyggelseområden och särskilt värdefulla enstaka hus. I anslutning till planområdet finns två av de gårdar som ingick i Grubbe by kvar, på fastigheterna Glasbjörken 5 och Glasbjörken 1.

Fastigheten Glasbjörken 5 (tidigare Backen 5:10) med ett gårdstun omfattande huvudbyggnad, bagarstuga och ladugård omfattas av skyddsbestämmelse i gällande detaljplan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 5:13 m fl inom Backen Umeå kommun (2480K-P03/49)*. På Glasbjörken 1 (tidigare Backen 5:13) finns en huvudbyggnad, bagarstuga/uthusbyggnad och en ladugård som ligger inom utpekat bebyggelseområde: *Gårdsmiljöer utmed Grubbevägen, 1800-tal*, i byggnadsordningen. Bostadshuset på fastigheten Glasbjörken 1 är också utpekat som ett särskilt värdefullt enstaka hus i byggnadsordningen. Huset är en parstuga och i beskrivningen anges att huset liksom ett par andra parstugor utmed detta avsnitt av Grubbevägen är målat i ljus färg, det har en blågrå fasad och en ljusare grå kulör på knutlådor och fönsterfoder. Taket består av tvåkupigt lertegel och fasaden av stående locklistpanel. Utpekade särskilt värdefulla enstaka hus i närområdet är markerade med blå prick i utdrag ur kartbild från byggnadsordningen nedan. Under kartbilden nedan finns foton och beskrivning av de utpekade husen.

Utöver de ovan beskrivna byggnaderna finns det i planområdets närområde ett flertal fastigheter som ligger inom utpekade bebyggelseområden i *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske*, se utdrag ur kartbild från byggnadsordningen nedan. De fastigheter som är rödmarkerade i kartbilden och ligger längs Grubbevägen ingår i området *Gårdsmiljöer utmed Grubbevägen, 1800-tal*. Gårdsmiljöerna är utpekade som värdefulla bland annat med anledning av att de ligger kvar i sina ursprungliga lägen och för att de omfattar ett antal byggnader kring ett bevarat gårdstun. Bebyggelsen i området är övervägande utformad med fasader i träpanel, målade i traditionella röd- och gråkulörer, samt med röda sadeltak. Övriga rödmarkerade fastigheter i kartbilden nedan (Borrmaskinen 20 och Borrmaskinen 21, samt Pantern 6) ingår i det utpekade bebyggelseområdet *Spridda gårdsmiljöer i stadsdelen, 1800-tal*.



Utdrag ur Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, utpekade värdefulla bebyggelseområden 1850-1920 markerade med röd markering samt särskilt värdefulla enstaka hus markerade med blå prick.



Glasbjörken 1, Grubbevågen 64.
Erik Pråkings gård. Stillefull parstuga, flyttad till denna plats i samband med laga skifte. Liksom ett par andra parstugor utmed detta avsnitt av Grubbevågen målad i ljus färg; blågrått på väggen och ljusare grått på knutlådor och fönsterfoder. Tvåkupigt lertegel på taket. Stående profilerad locklistpanel. Knutlådor utformade som pilastrar med kapitäl. Höga korspostfönster med profilerade överstycken. Högt bevarandevärde.



Glasbjörken 5, Grubbevågen 54.
En av flera bevarade parstugor utmed denna del av Grubbevågen, uppförd på 1880-talet. Målad i ljus färg. Tvåkupigt lertegel på taket. Stående profilerad locklistpanel. Höga korspostfönster. Ingår i välbevarad gårdstun med bagarstuga och ladugårdsbyggnad. Mangårdsbyggnad och bagarstuga skyddade med q i detaljplan.



Kilen 1, Skillingvågen 12.
Villa ritad av Lennart Johnson för den egna familjen. Huset får sin karaktär av knappa taksprång och brödfödrad sluttande takfot. Fönstren är något indragna i fasadliv och utan foder. På taket ligger gråsvarta betongpannor. Stående slät panel, liggande mellan långsidans fönster. Panel, knutar och fönsterluckor målade med röd slantfärg. Garage och plank i anpassad utformning. Lennart Johnson 1969.

Amalienborg 18, Grubbevågen 63.

En av stadsdelens fyra bevarade långbyggningar. I samband med laga skifte på 1800-talet utflyttad till nuvarande plats. Lertegel på taket. Stående profilerad locklistpanel. Inklädda knutar delar in väggen i fält. Höga korspostfönster med profilerade och snidade överstycken. Det rikast dekorerade av de äldre husen på Grubbe.

Amalienborg 10, Vitmossevägen 4.

Parstuga som tidigare legat vid samma gårdstun som ovanstående långbyggnad. Flyttad inom kvarteret. Lertegel på taket. Locklistpanel målad med blank faluröd färg. Sexrutors tvålufsfönster. I sen tid tillkommen tvåvånings veranda. 1880-tal.



Backen 5:2, Grubbevågen 42.
Enkelstuga i ett och ett halvt plan. Utgör tillsammans med tillhörande välbevarade ladugårdsbyggnad ett av de finare inslagen i raden av gårdar utmed denna del av Grubbevågen. Lertegel på taket. Stående locklistpanel målad med blank färg i faluröd kulör. Sexrutors tvålufsfönster. Mot vägen ett vackert utformat spjalstaket målat i falurött.



Backen 5:2, Grubbevågen 42.
Ladugård vid samma gårdstun som ovanstående. Ett unikt och välbevarat exempel på de många ladugårdar som tidigare fanns i byarna. Högt bevarandevärde.



Borrmaskinen 3, Grubbevågen 33.
Gårdsbildning bestående av en äldre parstuga som tillbyggs i vinkel, en äldre bagarstuga och ett nytt kombinerat gästhus/skärmtak för bil. Gamla och nya hus, markbehandling och grönska samverkar här till en vacker och välformad gårdstun. Ett fint exempel på skickligt gestaltad tillbyggnad. Martin Häller 1998.



Borrmaskinen 20, Sandåsvågen 4 D.
Parstuga med två fulla våningar. Denna höga och smala parstuguetyp finns på ett par håll på Grubbe, men inte i de andra byarna. Just denna ligger vid gårdstun med moderniserad bagarstuga samt uthuslänga. Svart korrugerad plåt på taket. Stående locklistpanel. Höga korspostfönster med spröjs i nederbåge. Utbyggt trapphus mot gården och sen-tida brokvist.



Borrmaskinen s:1.
Uthuslänga med många boddörrar vid samma gårdstun som ovanstående. Ett av få bevarade uthus av detta slag och ett värdefullt inslag i gårdsmiljön.

Foton med beskrivande text redovisar särskilt värdefulla enstaka hus i Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, husen är markerade med blå prick i översiktskartan ovan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

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

Kyrkligt kulturarv

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet. Gränsande till planområdet i norr, mellan befintliga fastighetsgränser och Vännäsvägen (väg 507), ligger ett område som i gällande detaljplan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 5:13 m fl inom Backen i Umeå kommun (2480K-P03/49)*, är reglerat som allmän platsmark med användningen natur. Det finns en planbestämmelse som anger att marken inom det området skall hållas trädbevuxen. Naturområdet samt träden inom det har enligt kommunal kartering inte något särskilt naturvärde.

Det finns inga rödlistade arter inom planområdet. Inom ett avstånd på cirka 100 m nordväst från planområdet finns tre rödlistade arter. Platserna som arterna påträffats inom är åtskilda från planområdet av Vännäsvägen.

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen grönstruktur eller rekreationsområden inom planområdet. Det finns två mindre grönområden planlagda som park eller plantering sydväst om planområdet längs Vitmossevägen. Närmsta större grönområde är Gabrieljansparken som ligger cirka 200 m från planområdet, där finns en lekplats.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunal kartering utgörs planområdet av ett underliggande lager av lera-silt och ett grundlager av sand.

En geoteknisk undersökning upprättades i samband med ansökan om bygglov för det befintliga gruppboendet på fastigheten (WSP, PM Geoteknik, 2007). Enligt den geotekniska undersökningen består undergrunden inom området av cirka 4 – 5 m sand eller siltig sand som vidare är underlagrad av cirka 9 – 10 m siltdominerad jord som har mycket låg till låg relativ fasthet. Sandlagret har i huvudsak medelhög till hög relativ fasthet.

Grundvatten

Enligt kommunal kartering ligger planområdet inom en grundvattenförekomst med uttagsmöjlighet på 2 000 – 6 000 liter i timmen vid borrning i berg.

Social miljö

Rekreation och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda solförhållanden, god luftkvalitet och god ljudmiljö. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns möjlighet till säker och utvecklande lek och rekreation tillgodoses.

Inom planområdet finns i dagsläget en gård med gräsmatta. Gården kan användas för utevistelse och lek.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen införd i svensk lag, vilket även gäller plan- och bygglagen. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Planområdet angörs via Grubbevägen som är en lokalgata med låga hastigheter. I direkt anslutning till planområdet finns ingen trottoar. Huvudnät för gång- och cykelväg går utanför planområdet längs Grubbevägens södra sida. Låga hastigheter innebär att trafikmiljön bedöms som relativt säker.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna 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.

Service

Inom 600 meters avstånd från planområdet finns kommunala grundskolor från förskola till årskurs 9. Inom 400 meters avstånd från planområdet ligger handelsområdet Kronoparken där det bland annat finns en drivmedelsstation och en matvarubutik.

Kommunikationer

I det här avsnittet beskrivs kommunikationer inom och i anslutning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. Huvudnät för gång- och cykelväg går utanför planområdet längs Grubbevägens södra sida.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns inom 200 m och tätortslinje nr 81, med låg turtäthet, trafikerar sträckan. Busshållplats för stomlinjetrafiken ligger inom 500 m från planområdet. Regionalbusshållplats finns längs Vännäsvägen, inom 200 m från planområdet.

Fordonstrafik

Planområdet ligger mellan Vännäsvägen (väg 507), med en hastighetsgräns på 70 km/h, och Grubbevägen med en hastighetsgräns på 30 km/h längs sträckan i anslutning till planområdet.

Parkering, varumottagning och angöring

I den norra delen av planområdet finns det i dagsläget fem parkeringsplatser varav en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga. Infart sker från Grubbevägen. Plats för cykelparkering finns framför huvudbyggnadens entré.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

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

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Snöhantering

Snön ska hanteras inom fastigheten. Kan det inte tas om hand inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att bortforsla snön.

El, värme, fiber och tele

Befintlig byggnad är kopplad till Umeå energis el- och fjärrvärmenät.

Inom planområdets östra del finns en befintlig fjärrvärmeledning samt en optoledning som ligger i samma stråk. Det finns även en optoledning som går längs fastighetsgräns i väst och ansluter till byggnaden i norr. Det finns ett avtalsservitut för fjärrvärmeledningen.

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. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprövning.

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

Befintligt avfallsutrymme är placerat i den nordöstra delen av fastigheten och sopbilen backar in på fastigheten vid tömning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens

bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger inom 35 m från väg 507 (Vännäsvägen). Vägen är inte utpekad som rekommenderad transportled för farligt gods men det transporteras farligt gods på vägen i form av drivmedel. Det finns två drivmedelsstationer i närheten av planområdet varav en station ligger på Kronoparkens verksamhetsområde, cirka 650 meter från planområdet. Den andra stationen ligger norr om Vännäsvägen, längs Rödbergsvägen, cirka 110 meter från planområdet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns ca 50 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräcklig kapacitet för brandvatten.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

Umeå kommuns kartering över buller från vägtrafik (2016) visar att bullernivåerna vid bostadsbyggnadens fasad mot Vännäsvägen är inom intervallet 60 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna vid bostadsbyggnadens fasad mot Grubbevägen är inom intervallet 55 – 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna vid placering för uteplats ligger på mellan 50 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå, se kartbilder med vägbuller nedan. Detta överskrider de riktvärden som finns i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se nedanstående tabell.

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

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

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. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

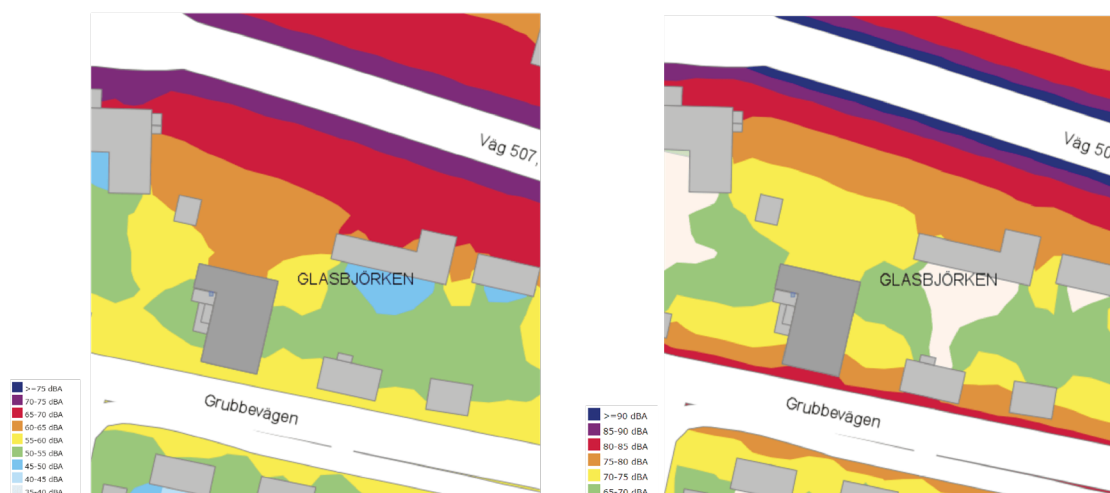
Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbullernivå (FBN) 55 dbA eller högre.

Buller från trafik med ambulanshelikopter till och från Norrlands universitetssjukhus kan förekomma. Då antalet flyghändelser understiger det riktvärde som anges i 7 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader föranleder det ingen åtgärd i detaljplanen.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

Enligt kommunal kartering är planområdet inte utsatt för buller från industrier eller verksamheter.



Vänster kartbild visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller. Höger bild visar maximal ljudnivå från vägtrafikbuller. (Umeå kommun 2016)

Utomhusluft

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande över detaljplanens undersökning av miljöpåverkan att Vännäsvägen är hårt trafikerad och att utsläpp av avgaser, och periodvis partiklar, får förmodas förekomma på en relativt hög nivå. Länsstyrelsen skriver att planen därför bör utformas så att exempelvis friskluftsintag sker på ett genomtänkt sätt.

Enligt kommunal kartering från år 2017 överskrids inte gränsvärdena för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) vid de vägar som ligger i anslutning till planområdet, se kartunderlag över förekomst av partiklar (PM10) samt kartunderlag över förekomst av kvävedioxid (NO₂) i utomhusluft.

För att skydda människors hälsa får partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt:

- 50 µg per m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde).
- 40 µg per m³ under ett kalenderår (årsmedelvärde).

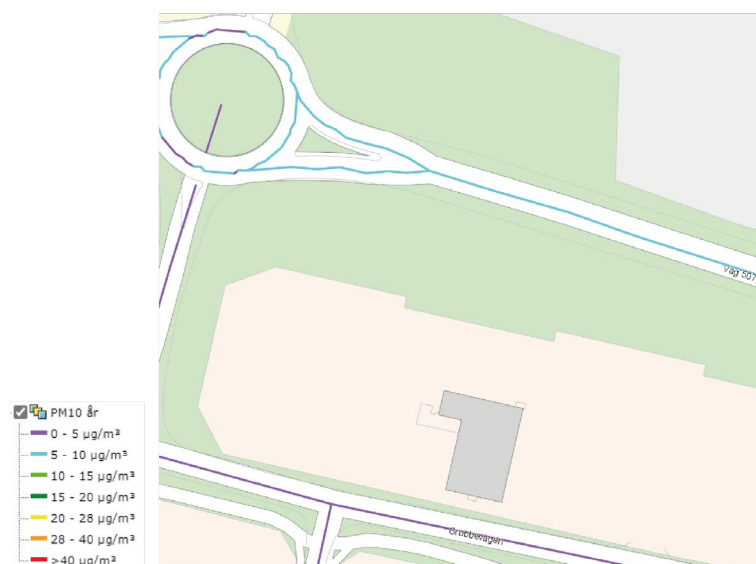
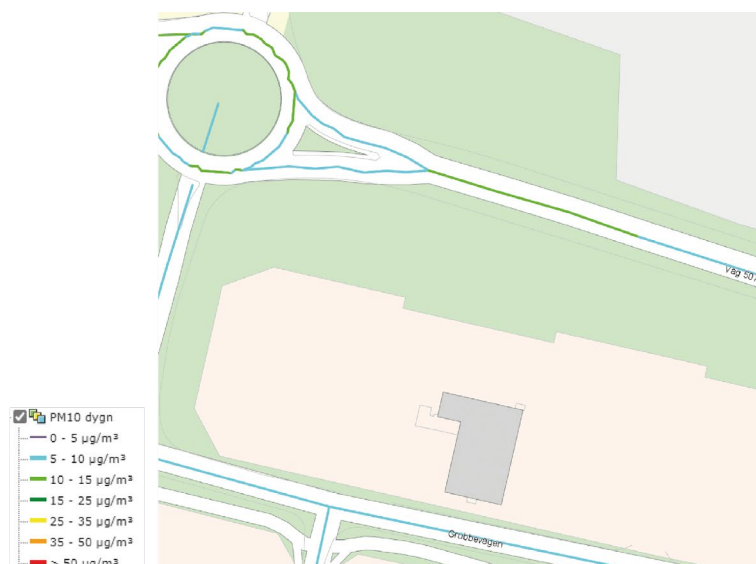
För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt:

- 90 µg per m³ luft under en timme (timmedelvärde).
- 60 µg per m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde).
- 40 µg per m³ luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

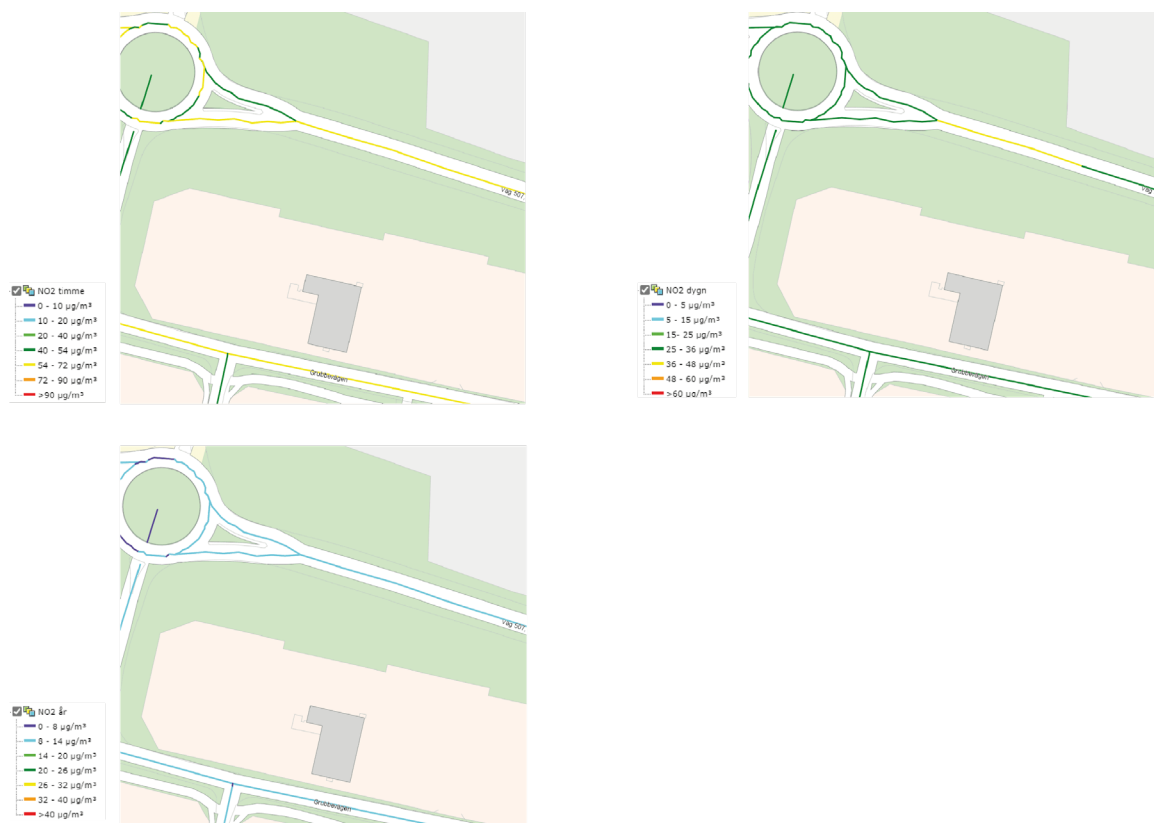
Förekomsten av partiklar i utomhusluften vid de vägar som omger planområdet ligger på max 10-15 µg per m³ i dygnsmedelvärde och max 5-10 µg per m³ i årsmedelvärde.

Förekomsten av kvävedioxid i utomhusluften vid de vägar som omger planområdet ligger på max 54-72 µg per m³ i timmedelvärde, max 36-48 µg per m³ i dygnsmedelvärde och max 8-14 µg per m³ i årsmedelvärde.

Av karteringsunderlaget framgår det att förekomsten av kvävedioxid periodvis ligger på en relativt hög nivå, men inga gränsvärden överskrids. Utsläppen av partiklar ligger på relativt låga nivåer.



Förekomst av partiklar (PM10) i utomhusluft. Övre bilden visar dygnsmedelvärde och undre bilden årsmedelvärde. (Umeå kommun 2017)



Förekomst av kvävedioxid (NO₂) i utomhusluft. Övre bilden till vänster visar timmedelvärde. Övre bilden till höger visar dygnsmedelvärde. Den undre bilden visar årsmedelvärde. (Umeå kommun 2017)

Ljusförhållanden

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

Den låga bebyggelsen och den öppna byggnadsstrukturen med fristående hus på relativt stora fastigheter i bebyggelseområdet bidrar till goda ljusförhållanden för bostäder och på tomtmark inom planområdet och i dess närområde. Då planen endast innebär mindre förändringar avseende bebyggelsens volym och höjd har ingen skuggstudie gjorts.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden och läcker till i mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon sippra in i hus 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. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen bostäder. Bestämmelsen bekräftar befintlig användning och möjliggör en utbyggnad av huvudbyggnaden samt ytterligare komplementbyggnader.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen innehåller bestämmelser gällande placering, volym och utformning för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.

Hela planområdet omfattas av bestämmelsen *Minsta fastighetsstorlek är 2 000 m²*. Syftet med bestämmelsen är att fastighetsstorleken ska vara anpassad till storleken på övriga fastigheter i närområdet och bebyggelsestrukturen längs Grubbevägen.

Huvudbyggnadens volym regleras med bestämmelserna: Höjd på byggnadsverk - *Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 4,5 meter* och Utnyttjandegrad - *Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad är 550 m²*. Den medgivna byggrätten möjliggör en utbyggnad av befintlig huvudbyggnad med cirka 100 m², se illustration över ett alternativ för eventuella tillbyggnader under rubriken *Rekreation och friytor*. Den sammanlagda exploatering som medges inom planområdet innebär att bebyggelsestrukturen i området med luftiga tomter behålls. Den reglerade byggnadshöjden på 4,5 meter, vilket är cirka en meter högre än byggnadshöjden på den befintliga huvudbyggnaden, är anpassad till stadsbilden och omgivande bebyggelse vilken huvudsakligen är en till två våningar hög.

Detaljplanen medger en flexibel placering av komplementbyggnader, de kan placeras inom område för bostadsändamål **[B]** samt inom område som omfattas av bestämmelsen **[korsmark]** *Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering och plank*. Bestämmelsen möjliggör uppförande av alla typer av plank. Uppförande av bullerplank är en förutsättning för att riktvärdena för trafikbuller inte ska överskridas vid bostadsbyggnads fasad. Höjd och area för komplementbyggnader regleras med bestämmelserna: Höjd på byggnadsverk - *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter* och Utnyttjandegrad - *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 70 m²*. Bestämmelserna

innebär en anpassning av höjden på komplementbyggnader till omgivningen, och att de underordnar sig huvudbyggnaden.

För att bebyggelsen inom planområdet ska vara anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen längs Grubbevägen, där bebyggelsen ligger placerad med fasad i förgårdslinje mot gata, finns bestämmelserna **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad* och bestämmelsen **[p]** *Huvudbyggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark i söder*.

Ett område med prickmark på 2 meter i fastighetsgräns mot Glasbjörken 1 säkerställer att byggnader inte hamnar intill fastighetsgräns vilket skulle kunna leda till problem med underhåll.

Bestämmelserna *Fasader ska utgöras av träpanel i röd eller grå kulör samt Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock* syftar till att utformningen av bebyggelsen ska vara anpassad till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.

För att avskärma planområdet från vägbuller från Vännäsvägen finns en bestämmelse om skydd mot störningar *Bullerplank med en höjd på 2,5 meter ska finnas längs hela fastighetsgränsen i norr*. För mer information se avsnittet *Buller*. För att säkerställa att utformningen av bullerplanket visuellt samspelar med omgivande bebyggelse och befintliga bullerplank mot Vännäsvägen, vilka är målade i röd kulör, regleras kulör på plank med bestämmelsen *Bullerplank ska utföras i röd kulör*.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen medför inte några förändringar gällande verksamheter eller anläggningar.

Kulturmiljö

För att tillkommande bebyggelse ska vara anpassad till omgivande bebyggelse, samt till bebyggelseområdets kulturmiljövärden, finns bestämmelser i detaljplanen som reglerar: placering, höjd, volym, takutformning, fasadmaterial och kulör. Se vidare under rubriken *Stads- och landskapsbild*.

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planen medför inga förändringar av naturmiljön och grönstrukturen i området.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på rödlistade arter.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag för detaljplanen. Planområdet är redan bebyggt och det finns en tidigare framtagen geoteknisk utredning (WSP, PM Geoteknik, 2007).

Grundvatten

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

Social miljö

Rekreation och friytor

I detaljplanen har friyta för bostäder säkerställts genom bestämmelser om största utnyttjandegrad för huvudbyggnad och komplementbyggnader samt med bestämmelsen [n₂] *Parkering får endast medges för rörelsehindrade*. Se illustration med exempel på möjlig placering av friyta inom planområdet.



Illustration över planområdet med möjlig placering av friyta markerad med mörkgrönt. De blåprickade markeringarna visar ett alternativ för eventuella tillbyggnader.

Barnperspektiv

Barnperspektivet beaktas genom att friytor för utevistelse, lek och rekreation säkerställs inom planområdet, se avsnittet *Rekreation och friytor*.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Det aktuella området har en relativt jämn topografi vilket innebär goda förutsättningar för tillgänglighet.

Tillkommande bebyggelse behöver uppfylla aktuella tillgänglighetskrav vilket hanteras i bygglovsskedet.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken. Tillkommande bostäder bedöms få god tillgång till kollektivtrafik.

Fordonstrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar av trafiksystemet. Då planen möjliggör för förtätning med ett begränsat antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett betydande sätt.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm (Umeå kommun 2024). Planområdet ingår enligt nuvarande norm i Zon B, vars minimikrav redovisas nedan:

- 0,7 bilplatser per lägenhet mindre än 35 m².
- 0,7 bilplatser per lägenhet mellan 35-55 m².
- 0,8 bilplatser per lägenhet större än 55 m².
- 0,1 besöksparkering per lägenhet.
- För upp till 10 ordinarie bilplatser krävs 1 bilplats för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Fastigheten är bebyggd med ett gruppboende i dagsläget och parkeringsbehovet bedöms vara uppfyllt för den verksamhet som bedrivs på platsen. Det gäller även om verksamheten skulle byggas ut på det sätt som byggrätten möjliggör.

Parkeringsplatser kan anordnas i den norra delen av planområdet, inom område markerat **[korsmark]** *Marken får endast försees med komplementbyggnad, parkering och plank.* Inom övriga delar av planområdet begränsas möjligheten att anordna parkeringsplatser med bestämmelserna **[n₁]** *Marken får inte användas för parkering* och **[n₂]** *Parkering får endast medges för rörelsehindrade.*

Cykelparkering

Ytterligare cykelparkeringar bedöms, vid behov, kunna tillskapas på kvartersmarken. Lättillgängliga cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med gällande norm för cykelparkering (Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2024).

Teknisk försörjning

El, värme, fiber och tele

Befintlig fjärrvärmeledning kommer att ligga kvar på samma plats inom planområdet och säkerställs med **[u]** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* längs den östra sidan av planområdet.

Dagvatten

Planområdet är bebyggt i dagsläget och ett genomförande av planen innebär endast en mindre ökning av exploateringsgraden. Den ökning av andel hårdgjord yta som planens genomförande innebär bedöms inte påverka dagvattenflödet på ett sätt som kräver att åtgärder genomförs.

Avfall

Detaljplanen medger en flexibel placering av komplementbyggnader. Avfallsutrymmet kan därmed behållas på nuvarande placering eller inrymmas i en ny byggnad placerad närmre fastighetens infart. Sopbilen kommer fortsatt att kunna backa in på fastigheten vid tömning, alternativt stanna längs Grubbevägen.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Då transporter av farligt gods i form av drivmedel förekommer längs Vännäsvägen har en riskbedömning gällande skyddsavstånd till vägen gjorts. Bedömningen har gjorts med hjälp av Umeåregionens brandförsvaret och utgår ifrån länsstyrelserna i Norrbottens och

Västerbottens läns rapport *Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* (2019).

I riktlinjerna anges att om bebyggelse planeras inom riskhanteringsområdet, vilket är 150 meter från transportled för farligt gods, kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder. En bedömning görs lämpligast med utgångspunkt från uppgifter om: vägutformning och hastighetsbegränsning på aktuell transportled, antal fordon/dygn för prognosår 2040 (ÅDT), aktuell markanvändning (zon A-D) samt topografi och landskapstyp.

Vid beräkning av Årsdygnstrafik (ÅDT) används det genomsnittliga trafikflödet av fordon per dygn och år. ÅDT Lastbil omfattar det totala antalet lastbilar på vägen, oavsett last. Senast uppmätta ÅDT för lastbilar på aktuell vägsträcka, väg 507, är från år 2013 och ligger på 1009 fordon per dygn. Informationen har hämtats från Trafikverkets trafikflödeskartor, tillgängliga via Trafikverkets webbplats. ÅDT för prognosår 2040 har beräknats med hjälp av en kvot redovisad av Trafikverket i *Trafikuppräkningsstal för EVA och manuella beräkningar 2014-2040-2060*, enligt beräkningsmetod beskriven i länsstyrelsens rapport *Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* (2019), Bilaga 1 *Rekommenderade skyddsavstånd från väg och järnväg samt från väg i orter med gruvdrift*. ÅDT för prognosår 2040 ligger på den aktuella vägsträckan enligt beräkningen på 1 367 fordon.

Vännäsvägen är en tvåfältsväg och hastighetsbegränsningen på aktuell sträcka ligger på 70 km/h. Uträkningen av skyddsavstånd utgår därför ifrån Tabell 2 i rapporten *Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län*, Bilaga 1 *Rekommenderade skyddsavstånd från väg och järnväg samt från väg i orter med gruvdrift*.

ÅDT för prognosår 2040 på 1 367 fordon innebär att beräkningen av eventuella åtgärder som krävs utgår ifrån raden 1 600 fordon. Bebyggelsen inom planområdet faller inom kategorin: Zon D (känslig verksamhet), vilken bland annat innefattar flerbostadshus. Planen medger bostadsbebyggelse med ett minsta avstånd till Vännäsvägen på ca 35 meter. Beräkningen utgår därför från kolumnen Zon D och rad 25. Enligt tabellen, kolumnen *Åtgärder*, kan skyddsavståndet för bostadsbebyggelse inom planområdet lösas med åtgärden invallning.

Topografiskt är den bebyggelse detaljplanen medger placerad på högre höjd än Vännäsvägen. Det finns en befintlig bullerskyddsvall längs vägen, med en höjd på ca 1,5 meter, vilken bedöms uppfylla kravet på skadebegränsande åtgärder. Detaljplanen medför därmed inte att några ytterligare åtgärder behöver vidtas i dagsläget. Om bullerskyddsvallen skulle tas bort i framtiden krävs ett avstånd på minst 45 meter för byggnadens placering till Vännäsvägen, alternativt brandskyddad fasad.

Tabell 2. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60-70 km/h.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

Tabell, skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60-70 km/h. Källa: Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)

Brandsäkerhet

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

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

Buller

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts (Tyréns februari 2025).

Beräkningarna i utredningen har gjorts utifrån egenskapsgränsen för området där byggrätten för bostäder ligger inom planområdet. Beräkningarna visar därför bullervärden vid bostadsfasad om bostadsbyggnaden skulle placeras så nära bullerkällorna (vägarna) som detaljplanen medger byggnation. I beräkningarna har det antagits att den befintliga ladugården på Glasbjörken 1 har rivits. Även befintliga byggnader på Glasbjörken 2 har tagits bort vid beräkningarna.

Utredningen visar att riktvärdena för buller från trafik vid bostadsbyggnadens fasad, 60 dBA, inte överskrids. Fri planlösning kan tillämpas för nya bostäder inom planområdet då ekvivalent ljudnivå är som högst 59 dBA vid bostadsbyggnadens fasad, se bild nedan. Utgångspunkter för beräkningen är prognosår 2045, trafikflöden hämtade från Trafikverket

för Vännäsvägen och från Umeå kommun för övriga vägar. För övriga utgångspunkter för beräkningen se tabell över vägtrafikdata.

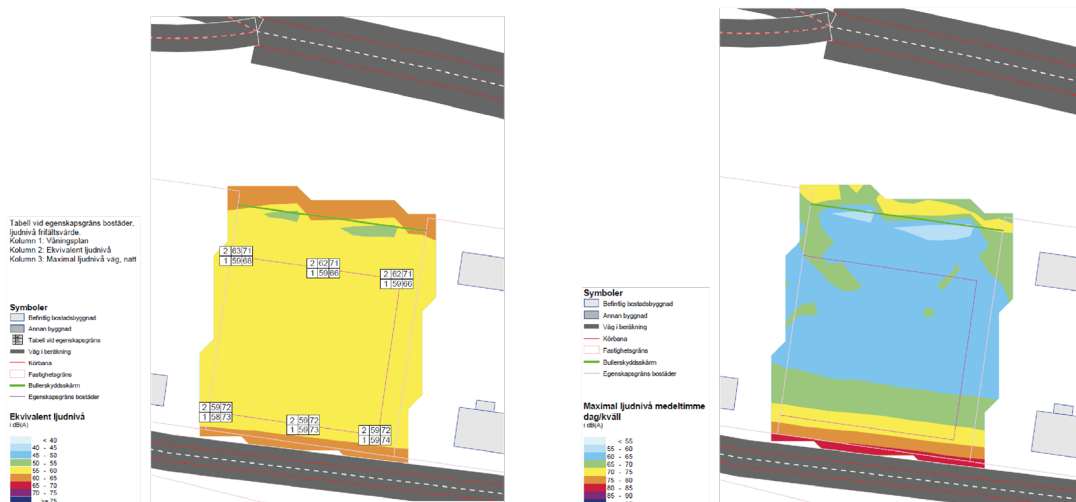
Ett bullerplank (bullerskyddsskärm) som är 2,5 meter högt finns i dagsläget vid den norra fastighetsgränsen för Glasbjörken 2. Det finns också en bullerskyddsvall som ligger utanför planområdet, längs Vännäsvägen. I utredningen har de båda befintliga bullerskydden tagits med i beräkningarna. Från beräkningarna framgår det att det befintliga bullerplanket i norra fastighetsgränsen behövs för att klara riktvärdet 60 dBA vid fasad. I detaljplanen finns bestämmelsen *Bullerplank med en höjd på 2,5 meter ska finnas längs hela fastighetsgränsen i norr*, samt villkor för startbesked: *Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän bullerplank med en höjd på 2,5 meter är uppfört längs hela fastighetsgränsen i norr*. Bestämmelserna säkerställer att riktvärdena för buller vid bostadsbyggnadens fasad inte överskrids. För att bullerplank ska skydda mot olägenheter är det viktigt att det är tätslutande mot marken. Se illustration nedan över var bullerplanket ska finnas, dvs. fastighetsgränsen i norr.

Beräkningarna i trafikbullerutredningen visar att riktvärdena för skyddad uteplats överskrids då ekvivalent ljudnivå överskrider riktvärdet 50 dBA på nästan hela fastigheten, se bild nedan. Eventuell uteplats behöver därför förses med bullerskydd för att klara riktvärden. Vid anordnande av flera uteplatser ska minst en av dessa klara riktvärdena.

Ett genomförande av planen bedöms inte bidra till en ökning av trafiken i sådan omfattning som genererar ökat trafikbuller.

Väg	ÅDT		Andel tung trafik, [%]		Hastighet (skyltad), [km/h]
	Nuläge (år)	Prognos 2045	Medeltunga	Tunga	
Vännäsvägen	13 600 (2013)	19 000	5,5	3,2	70
Grubbevägen österut	2 150 (2021)	2 750	2,7	0,6	30-40
Grubbevägen västerut	4 200 (2018)	5 500	1,9	0,4	40
Stickvägen	4 200 (2018)	5 500	1,9	0,4	40

Tabell över vägtrafikdata som använts i beräkningarna, prognosår 2045.



Buller från vägtrafik, prognosår 2045. Vänster bild visar ekvivalent ljudnivå i dB(A). Höger bild visar maximal ljudnivå i dB(A) medeltimme dag/kväll (Tyréns februari 2025).



Flygfoto med fastighetsgränser markerade med orangea linjer. Den norra fastighetsgränsen inom planområdet, längs vilken bullerplank ska finnas, är markerad vid vit streckad linje.

Utomhusluft

Då nivåerna för MKN utomhusluft inte överskrids vid de vägar som ligger i anslutning till planområdet bedöms de inte heller utgöra någon fara för människors hälsa inom planområdet. Inga särskilda åtgärder vidtas i detaljplanen. Frågan om att säkra en god inomhusluft genom exempelvis utformning av friskluftsintag hanteras i bygglovsskedet.

Ljusförhållanden

I undersökning av betydande miljöpåverkan listades ljusförhållanden i form av skuggning som en möjlig risk för miljöpåverkan. Anledningen till det var att ansökan ursprungligen omfattade byggnation i två våningar. Detaljplanen medger en byggnadshöjd på 4,5 meter, vilket innebär en möjlig ökning av byggnadshöjden med ca en meter i förhållande till befintlig byggnad. På grund av att detaljplanen endast medger en mindre ökning av byggnadshöjden bedöms skuggning inte utgöra en olägenhet vid ett genomförande av planen. Planen innebär inga förändringar som påverkar skuggningen på ett sådant sätt att det bedömts finnas behov av att genomföra en skuggstudie.

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-11-25. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda del av en annan fastighet till ett visst syfte (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut

Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Avtalsservitut för fjärrvärmeledning, D201700208068:1.1	Glasbjörken 2 belastas av servitut för fjärrvärmeledning och förmån ges fastigheten Doktorn 2 (Umeå energi Ab). Någon ändring avseende last eller förmån kommer inte att ske i samband med detaljplanens genomförande.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av markområdet.

Inom planområdets östra del säkerställs tillgänglighet till fjärrvärmeledning med bestämmelsen [u].

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastigheten är i kommunal ägo och är idag bebyggd med ett kommunalt boende. Kommunens investeringsbudget får kostnader för utbyggnad av befintligt boende.

Kommunen har även kostnader för framtagandet av detaljplanen med tillhörande utredningar.

Detaljplanen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter. Denna taxa baseras på Sveriges kommuner och regioners rekommendationer och revideras årligen i januari.

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören under planprocessens gång.

Uppllysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 2025 och "BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog.xml".

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

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplanprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

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



Ortofoto med samrådskretsen. Vitt markerat område visar avgränsning för samrådskretsen. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Bygglöv.
- Fastighet.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Mark och exploatering.
- Miljö- och hälsoskydd.
- Umeåregionens brandförsvär.
- Strategisk utveckling.

Deltagande kommunala bolag

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

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd planbestämmelser	Lagstöd motiv
Kvartersmark			
B	Bostäder Ger planmässiga förutsättningar för bostäder. I användningen ingår även olika bostadskomplement.	4 kap. 5 § PBL	2 kap. 3 § 5 p PBL
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till områdets bebyggelsestruktur med bostadsbebyggelse placerad med fasad i förgårdslinje mot gata. Syftet är också att säkerställa att markreservat inte bebyggs. Ytterligare ett syfte är att byggnation inte ska placeras intill fastighetsgräns vilket kan leda till problem vid underhåll av byggnationen.	4 kap. 11 § PBL	2 kap. 3 § 1 p, 2 kap. 5 § 3 p, 2 kap. 6 § 1 p PBL

Korsmark	Marken får endast förSES med komplementbyggnad, parkering och plank. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra placering av komplementbyggnader, parkering och plank inom området. Alla typer av plank kan uppföras inom området. Uppförandet av bullerplank är en förutsättning för att riktvärdena för buller vid bostadsbyggnads fasad ska överskridas. Syftet är också att säkerställa att bostadsbebyggelse inte placeras inom området, på grund av att riktvärdena för buller vid bostadsbyggnads fasad kan överskridas inom det.	4 kap. 11 § PBL	2 kap. 3 § 5 p PBL
h	Högsta byggnadshöjd på huvudbyggnad är 4,5 meter. Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse höjdmässigt samspelar med omgivande bebyggelse och stadsbild.	4 kap. 11 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL

n ₁	Marken får inte användas för parkering. Bestämmelsen säkerställer att bilparkering inte uppförs inom förgårdsmark med syftet att planområdet ska vara anpassat till omgivande bebyggelsestruktur med luftiga tomter och en tydlig avgränsning av förgårdsmark mellan tomt och gata. Syftet med bestämmelsen är också att säkerställa att bilparkering inte uppförs inom område för allmännyttigt markreservat.	4 kap. 13 § PBL	2 kap 6 § 1 p, 2 kap. 5 § 3 p PBL
n ₂	Parkering får endast medges för rörelsehindrade. Bestämmelsen möjliggör tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade samtidigt som den säkerställer att övrig bilparkering inte uppförs inom området som avses användas som friyta.	4 kap. 13 § PBL	2 kap. 3 § 1 p PBL
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen säkerställer tillgång till allmännyttiga ledningar inom planområdet.	4 kap. 6 § PBL	2 kap. 5 § 3 p PBL

p	Huvudbyggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark i söder. Bestämmelsen reglerar att byggnadens placering samspelar med omgivande bebyggelse och stadsbild då bebyggelsen i området huvudsakligen ligger placerad med fasad i förgårdslinje mot gata.	4 kap. 16 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL
m	Bullerplank med en höjd på 2,5 meter ska finnas längs hela fastighetsgränsen i norr. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids vid bostadsbyggnads fasad.	4 kap. 12 § PBL	2 kap. 5 § 4 p PBL
f	Bullerplank ska utföras i röd kulör. Bestämmelsen säkerställer att utformningen av bullerplanket visuellt samspelar med omgivande bebyggelse och befintliga bullerplank i området vilka är målade i röd kulör.	4 kap. 16 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL

e	Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnad är 550 m² Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen samspelar med befintlig omgivande bebyggelse. Den sammanlagda exploatering som medges inom planområdet innebär att bebyggelsestrukturen i området med luftiga tomter bibehålls.	4 kap. 11 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL
a	Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad förrän bullerplank med en höjd på 2,5 meter är uppfört längs hela fastighetsgränsen i norr. Bestämmelsen säkerställer att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids vid bostadsbyggnads fasad.	4 kap. 14 § 5 p PBL	2 kap. 5 § 4 p PBL
	Minsta fastighetsstorlek är 2000 m². Syftet med bestämmelsen är att fastighetsstorleken ska vara anpassad till storleken på övriga fastigheter i närområdet och bebyggelsestrukturen längs Grubbevägen.	4 kap. 18 § PBL	2 kap. 3 § 1 p PBL

	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Bestämmelsen innebär en anpassning av höjden på komplementbyggnader till omgivningen, och att de underordnar sig huvudbyggnaden.	4 kap. 11 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL
	Tak ska utformas som sadeltak med centrerad nock. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen inom planområdet samspelar med omgivande bebyggelse vars takutformning övervägande utgörs av sadeltak med centrerad nock.	4 kap. 16 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL
	Fasader ska utgöras av träpanel i röd eller grå kulör. Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen inom planområdet samspelar med omgivande bebyggelse, norr om Grubbevägen, och de kulturmiljövärden som finns i området då fasaderna på befintlig bebyggelse övervägande utgörs av röd och grå kulör.	4 kap. 16 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL

	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 70 m². Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen volymmässigt samspelar med befintlig omgivande bebyggelse och att bebyggelsestrukturen i området med luftiga tomter behålls.	4 kap. 11 § PBL	2 kap. 6 § 1 p PBL
--	---	-----------------	--------------------