

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2016-03-07  
 Reviderad 2017-05-10  
 Lantmäteri  
 Mätning: AKR  
 Kartkonstruktion: AKR  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller laserster inmätning (innerstan)  
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsritt: Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala 1:1000

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- Gränser**
- · — · — Planområdesgräns
  - — — — — Användningsgräns
  - - - - - Egenskapsgräns

**Användning av allmän platsmark (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**

- GATA Gata
- CYKEL Cykelväg
- GÅNG Gångväg
- NATUR Natur

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

- B<sub>1</sub> Gruppboende

**Utformning av allmän platsmark**

- dike Dike för avledning av dagvatten ska finnas. Dike får byggas över för angöring till kvartersmark. (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

**Begränsning av markens bebyggande**

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**Markens anordnande**

- Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- Minst 55 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

**Utfart**

- In- och utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)

**Placering, utformning och utförande**

**Utnyttjande**

- e Högsta tillåtna bruttoarea är 500 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

**Utformning**

- Takvinkeln får vara mellan de angivna graderna (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 m. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Utseende**

- f<sub>1</sub> Fasader ska vara målade i en röd kulör med ett högsta glansvärde av 8 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>2</sub> Tak ska vara av lertegel eller betongpannor i en tegelröd kulör. Tak får också utföras med vegetationsklätt tak. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Placering**

- p Huvudbyggnad ska placeras med lång- eller kortsida parallellt med Uttervägen (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Administrativa bestämmelser**

- Kommunen är huvudman för allmän plats. (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandetiden utgår 5 år efter att planen vunnit laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)



Översiktsbild

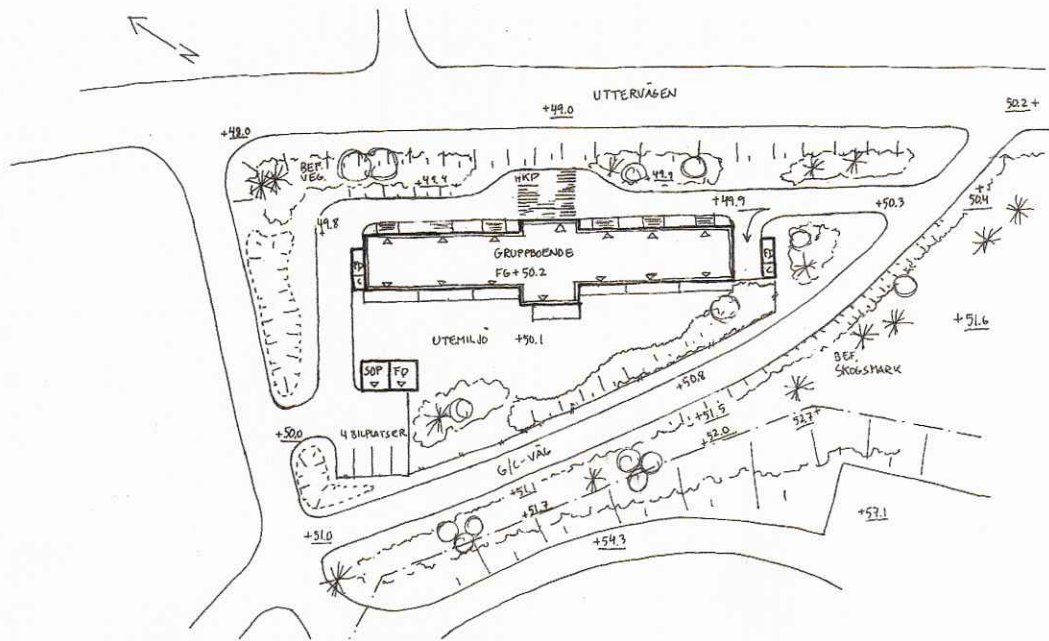


Illustration över möjligt utförande.

Antagandehandling  
 Till planen hör:  
 - Planbeskrivning  
 - Plankarta  
 - Samrådsredogörelse  
 - Granskningsutlåtande

Beslut  
 Antagen BN:2018-08-22, § 270  
 Laga kraft: 2018-09-24  
 Vidimeras: FB

Detaljplan för fastigheten  
**Sandlådan 1 m.fl.**  
 inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län  
 Umeå Kommun, detaljplanering augusti 2018

Clara Ganslandt  
 Planchef

Frída Niemi  
 Planarkitekt

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Sandlådan 1 m.fl. inom Sandbacka i Umeå kommun är antagen av byggnadsnämnden 2018-08-22 § 270.

Länsstyrelsen beslutade 2018-08-30 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2018-09-24.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

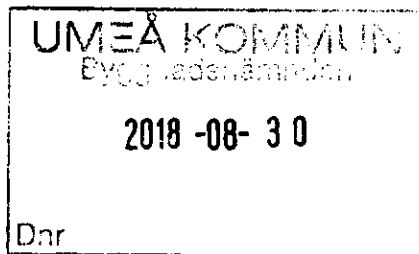


Sara Granström  
planeringsassistent  
090-16 23 79  
sara.granstrom@umea.se

# 2480K-P2018/12



Länstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2018-08-30

Ärendebeteckning  
404-7510-2018  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 Umeå

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SANDLÅDAN 1 m fl inom Sandbacka, Umeå kommun, Västerbottens län.**

**Beslut**

Länstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

**Redogörelse för ärendet**


Byggnadsnämnden har 2018-08-22 § 270 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut. Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Detta beslut har godkänts av Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel med Länssarkitekt Peder Seidegård som handläggare.

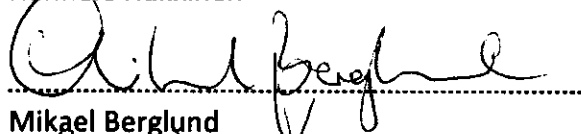
*Beslutet är godkänt i länstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift*

260/aw

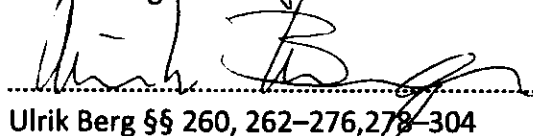
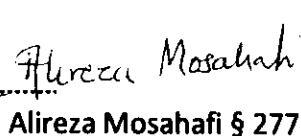
2018-08-22

**Byggnadsnämnden****Tid:** Onsdagen den 22 augusti 2018 kl. 9:30–11:55, 13:00–14:20**Plats:** Saluten, Stadshuset**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande §§ 260, 262–276, 278–304  
Harald Svensson (M), tjug. ersättare för Ulrik Berg (M) § 277  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Margareta Ekesryd (L)  
Eric Bergner (C)  
Veronica Kerr (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)**Övriga deltagare:** Se sidan två**Utses att justera:** Ulrik Berg och Alireza Mosahafi**Sekreterare:**  ..... §§ 260, 262–304

Hannele Häkkinen


**Ordförande:**

Mikael Berglund

**Justerare:** 

Ulrik Berg §§ 260, 262–276, 278–304

Alireza Mosahafi § 277

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag****Organ:** Byggnadsnämnden  
**Sammanträdesdatum:** 2018-08-22  
**Anslaget har satts upp:** 2018-08-30  
**Anslaget tas ner:** 2018-09-21  
**Förvaringsplats:** Sekreterarens tjänsterum, Stadshuset 3 tr  
**Underskrift:**   
Hannele Häkkinen

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S)

Gabriel Farrysson (MP)

Harald Svensson (M) §§ 260, 262–276, 278–304

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

#### Tjänstemän

Clara Ganslandt, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

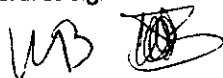
Annika Söderlund, chef miljöskydd, §§ 260, 262–263

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Marie Häggström, lantmäterichef

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Linnéa Jonnerby, planhandläggare §§ 260, 262–281



**§ 270****Sandlådan 1**

Diarienum: BN-2015/01742

**Detaljplan för Sandlådan 1 m.fl. - bostäder****Beslut****Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Sandlådan 1 m.fl.****Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende. Andra syften är också att skapa planmässiga förutsättningar för en ny dragning av gång- och cykelvägen, reglera Himlastigen och del av Uttervägen som gata samt att bevara del av naturmarken. Därtill syftar detaljplanen till att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i juni 2017.

**Samråd och granskning**

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

En samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering utifrån de synpunkter som inkommit.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att planhandlingarna inte kräver fortsatt handläggning.

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Åtta fastighetsägare.
- En bostadsrättsinnehavare i bostadsrättsföreningen Lofoten 88.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 6 augusti 2018.

Antagandehandlingar:

- Planbeskrivning daterad 3 augusti 2018.
- Samrådsredogörelse daterad 11 juni 2018.
- Granskningsutlåtande daterad 6 augusti 2018.

### Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planchef

Frida Niemi, planarkitekt

### Föredragande

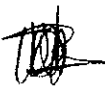
Clara Ganslandt, planchef

### Beslutsgång

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att anta detaljplanen för Sandlådan 1 m.fl. och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### Beslutet ska skickas till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

WB 

Lagakraft 2018-09-24

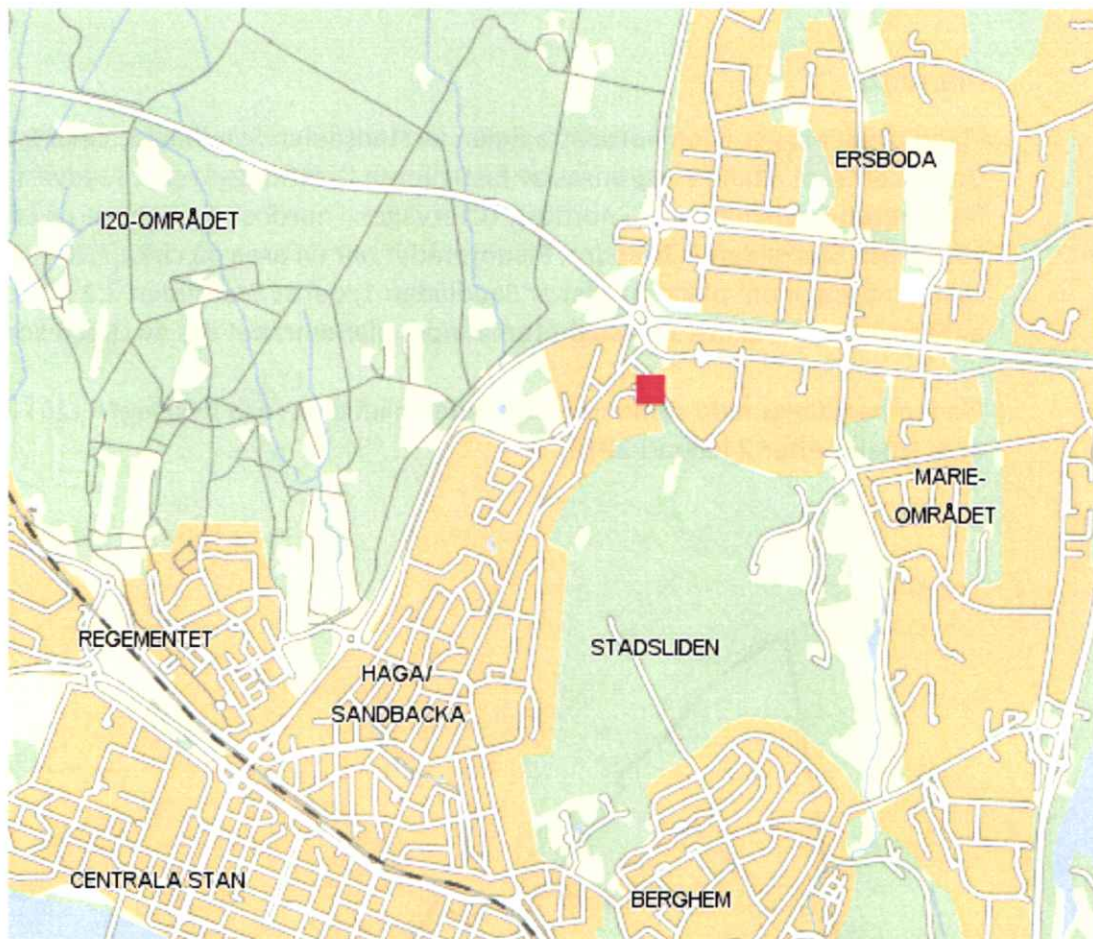
Akt nr 2480K-P...../.....<sup>2018, 12</sup>

Diarienummer: BN-2015/01742

Datum: 2018-08-03

Handläggare: Frida Niemi

## Detaljplan för fastigheten Sandlådan 1 m.fl. inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län



Figur 1. Översiktskarta över del av Umeå, planområdet markerat med rött.

### Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Övriga handlingar

- Bullerutredning, 2018-03-21, Tyréns
- Dagvattenutredning, 2018-05-02, WSP

- Geoteknisk utredning, 2016-10-19, WSP

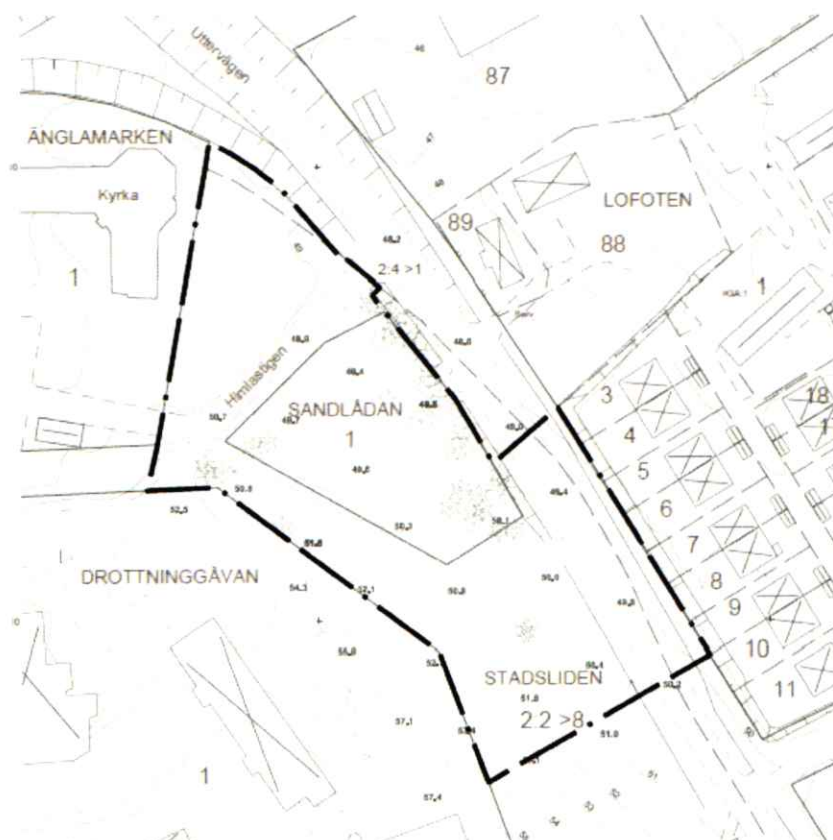
## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende. Andra syften är att skapa planmässiga förutsättningar för en ny dragning av gång- och cykelvägen, reglera Himlastigen och del av Uttervägen som gata samt att bevara del av naturmarken. Därtill syftar detaljplanen till att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

## Plandata

Planområdet ligger i den nordöstra delen av stadsdelen Sandbacka, cirka 2,6 km från Umeå centrum. Planen avgränsas av fastigheten Drottninggåvan 1 i sydväst, fastigheten Änglamarken 1 i nordöst, Uttervägen i nordost, fastigheterna Lofoten 3–10 i öster och Stadsliden 2:2 i söder. Planområdet har en area på cirka 7 200 m<sup>2</sup>. Fastigheterna inom planområdet är Sandlådan 1, del av Stadsliden 2:2 skifte 8 och del av Stadsliden 2:4 skifte 1. Fastigheterna inom planområdet ägs av Umeå kommun.

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse efter 2 januari 2015.



Figur 2. Utdrag ur grundkarta med planområdesgräns.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planens genomförande innebär inte någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken inte har upprättats.

Länsstyrelsen har 30 mars 2016 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under perioden 30 mars–20 april 2016.

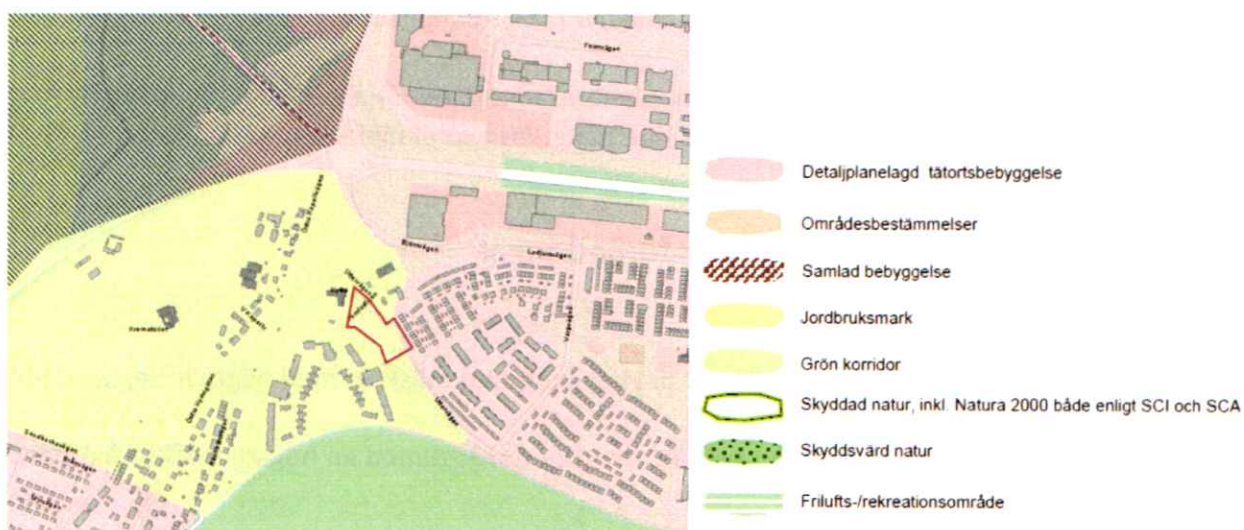
## Tidigare ställningstaganden

### Fördjupad översiktsplan

För planområdet gäller Fördjupning för Umeå (FFU)<sup>1</sup>. En central del i FFU:n handlar om att förtäta staden inom 5 km från centrala stan och Universitets- och sjukhusområdet.

Enligt fördjupningens tillhörande plankarta ligger planområdet inom en så kallad grön korridor, se bild nedan. Syftet med de gröna korridorerna, som sträcker sig runt och genom staden, är att underlätta spridningen av växter och djur. Den gröna korridoren sträcker sig från I20-området via Stadsliden, Mariehemsängarna, och Lilljansberget till Noret (Nydala) och fortsätter sedan längs Kolbäcken fram till Ålidhem och vidare mellan Carlshem och Tomtebo till Grössjön.

I FFU:n finns ställningstagandet: *”En grön korridor betyder inte att området i sin helhet undantas från annan användning, utan att funktionen som grön korridor för artspridning och sociala värden ska beaktas vid planläggning”*.

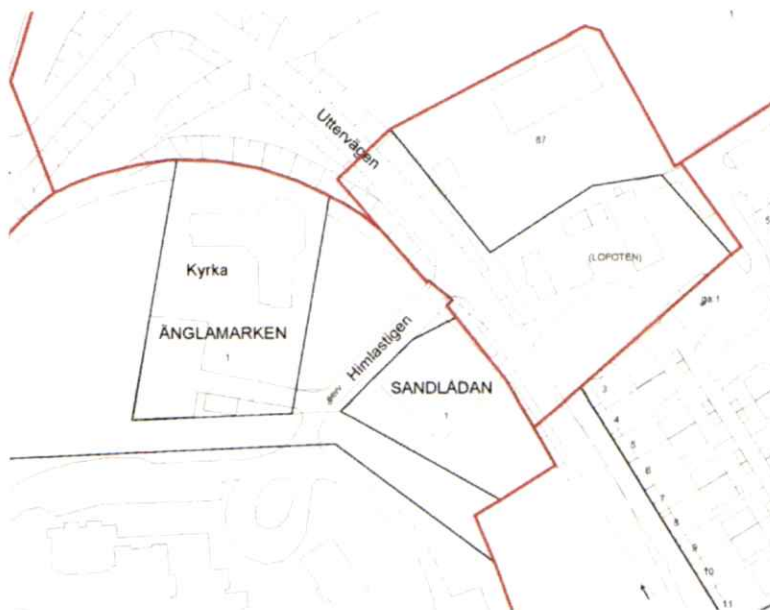


Figur 3. Utdrag ur plankartan tillhörande FFU:n. Planområdets ungefärliga läge är markerat med röd linje.

<sup>1</sup> Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

## Gällande detaljplaner

Fastigheten Sandlådan 1 är idag detaljplanelagd som "Barnstuga och samlingslokal" där byggnadsvåningsyta får vara 400 m<sup>2</sup> (2480K-P91/1986) medan del av Stadsliden 2:2 är detaljplanelagd som "Park eller plantering" (2480K-P88/1973, 2480K-P91/1986).



Figur 4. Plangränser i aktuellt planområdes närhet.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, inom vilket höga anläggningar kan utgöra fysiska hinder för luftfarten. För att inte påverka luftfarten får anläggningar i närområdet inte vara högre än 120 meter över havet. Riksintresset anses inte påverkas av byggnad i enlighet med detaljplanen.

Cirka 200 meter norr om planområdet löper E4:an, som utgör riksintresseområde för väg. Riksintresset anses inte påverkas av detaljplanens genomförande.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Planområdet är till stor del bevuxet med tallskog, med några inslag av lövträd.

Marken lutar från sydväst ner mot nordost med en högsta marknivåskillnad på cirka fyra meter.

Fastigheten Sandlådan 1 består till viss del av grusad markyta och del av fastigheten är igenvuxen. Mellan Uttervägen och Sandlådan 1 är marken släntad med en höjdskillnad på cirka en meter.

## Återvinningsstation

På fastigheten Sandlådan 1 finns idag en återvinningsstation som bland annat hanterar pappers-, metall- och glasåtervinning. För att kunna genomföra detaljplanen med gruppbestäder måste återvinningsstationen flyttas från platsen. Kommunen för en dialog med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) i syfte att finna en ny plats för återvinningsstationen.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts av WSP i oktober 2016. Marken inom planområdet utgörs överst av mulljord ovanpå grusig sand som vilar på sandig siltig morän. Ingen grundvattennivå påträffades efter installation av grundvattenrör.

## Radon

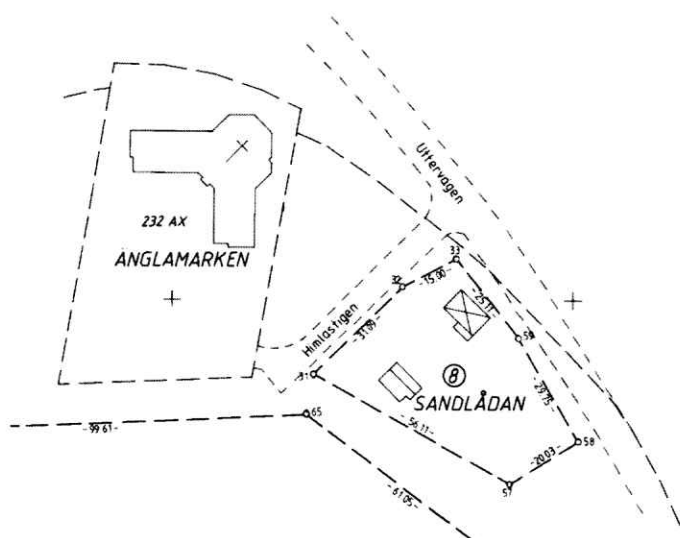
Enligt "Markradonutredning för Umeå kommun" från 1987 ligger planområdet inom lågriskområde för radon. Någon radonmätning på plats har inte gjorts inför detaljplanarbetet.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

## Tidigare bebyggelse

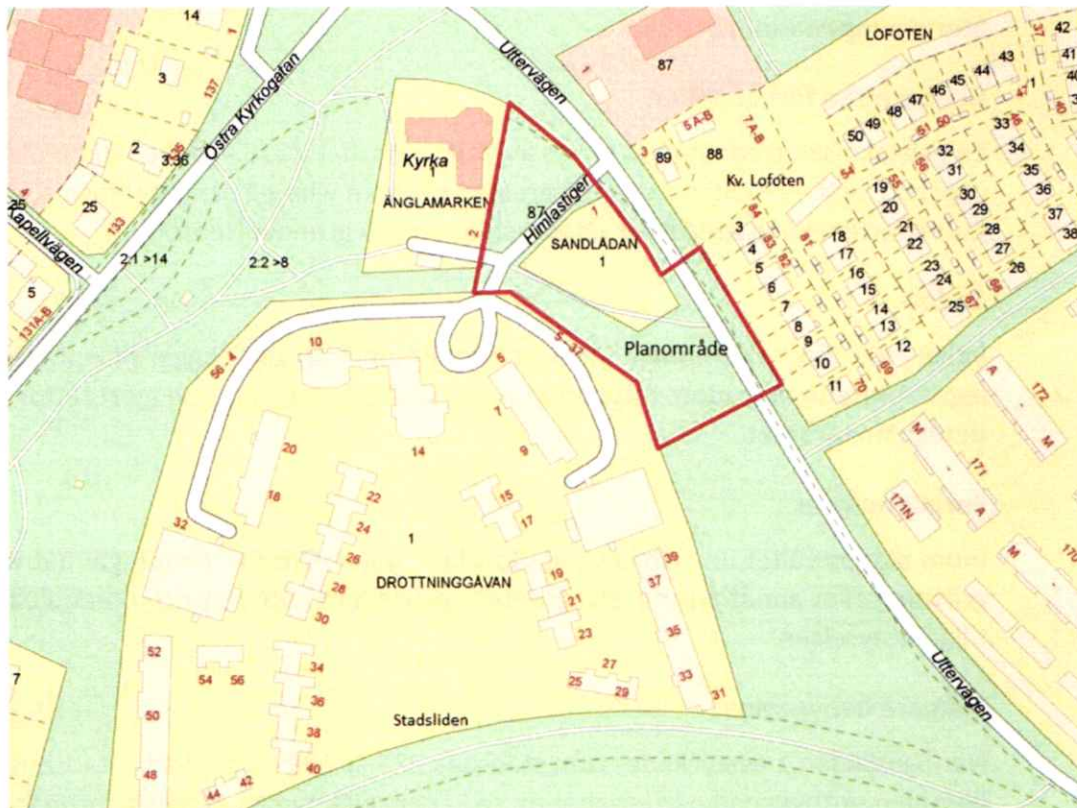
När Sandlådan 1 avstyckades från stadsäga 233 år 1987 stod ett bostadshus med komplementbyggnad på fastigheten, se kartutsnitt nedan. På äldre foton från 1950-talet finns byggnaderna med, men det är inte fastlagt när de uppfördes. Bostadshuset revs i slutet av 1980-talet och det finns inga registrerade bygglov på fastigheten sedan dess. Sandlådan 1 har varit möjlig att bebygga med "barnstuga och samlingslokal" sedan år 1986 då gällande stadsplan antogs.



Figur 5. Utsnitt ur karta till fastighetsreglering från år 1987, 2480K-3/1987.

## Bostäder i närområdet

Planområdet ligger mellan två befintliga bostadsområden. I öster, på andra sidan Utertjärnen, ligger kvarteret Lofoten. Bostadsområdet byggdes ut under 1970-talet och består av par- och radhusbebyggelse i 1 ½ plan.



Figur 6. Områdeskarta, planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje.

Fastigheten Lofoten 89 är bebyggd med en parstuga, dubbelbod, från år 1920. Parstugan är värdefull utifrån dess kulturvärden, i gällande detaljplan (2480K-P14/10) skyddas den genom rivnings- och förvanskningförbud. Samma detaljplan gjorde det möjligt att bebygga Lofoten 88 med bostäder och Lofoten 87 med en gruppbostad. Med hänsyn till parstugans värden begränsas tillkommande bebyggelse i fråga om färg, fasadmateriell och taklutning.



Figur 7. Parstugan på Lofoten 89.

Sydväst om Sandlådan 1 ligger fastigheten Drottninggåvan 1, med varierad bebyggelse i form av punkthus, lamellhus och radhus. Byggnaderna är placerade på en höjd vilket resulterar i att punkthusen syns från stora delar av Umeå. Bebyggelsen uppfördes

under 1980-talet och utgör en sammanhållen helhet, där färgen på fasaderna i stort går i ljusa färger. Området finns beskrivet i *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*.

### Övrig bebyggelse

Nordväst om Sandlådan 1, på fastigheten Änglamarken 1, står Betelkyrkan som byggdes på 1980-talet. Byggnadens fasad är ljus och består av tegel och trä.



Figur 8. Betelkyrkan.

### Kommersiell service

Cirka 600 meter norr om planområdet ligger ett stort handelsområde som bland annat inrymmer livsmedelsaffär, apotek, snabbmatsrestauranger, bilvård etcetera.

### Offentlig service

I närheten av planområdet finns två förskolor, på Sandbacka respektive Mariedal. Det finns därtill fler skolor i närområdet. Mariebergsskolan för årskurs F–6 ligger cirka 1,3 km öster om planområdet, Bräntbergsskolan för årskurs 7–9 ligger cirka 1,3 km sydost om planområdet samt Sandalidens skola för årskurs F–3, cirka 1 km sydväst om planområdet.

På andra sidan Uttervägen ligger ett gruppboende, ytterligare ett gruppboende finns längre norrut på Sandbacka.

Närmaste vårdcentraler finns på Mariehem och på Ersboda, cirka 2 km från planområdet.

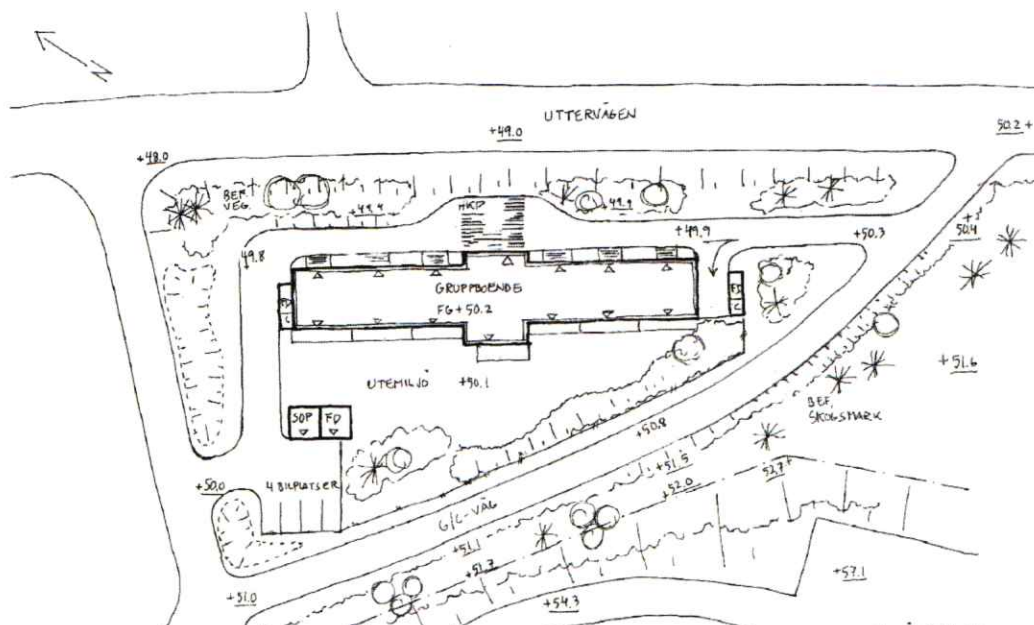
### Ny bebyggelse

Detaljplanen för Sandlådan 1 m.fl. gör det möjligt att uppföra bostadsbebyggelse i form av ett gruppboende [B<sub>1</sub>]. Den byggnad som planeras är ett typhus i ett plan med sex lägenheter och ett gemensamhetsutrymme i mitten av byggnaden. Illustrerad byggnad är långsmal; cirka 50 meter lång och cirka 7 meter bred. Utöver huvudbyggnad är det möjligt att uppföra komplementbyggnader inom kvartersmarken, såsom soprum och förrådsbyggnader.

För tillkommande bebyggelse tillåts en bruttoarea på maximalt 500 m<sup>2</sup>, vilket omfattar både huvudbyggnad och komplementbyggnader [e]. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad regleras till 6,5 m och möjliggör maximalt 1,5 våningar. För komplementbyggnad gäller istället en nockhöjd på högst 4,5 m. Takvinkel ska vara

mellan 20–30 grader. Regleringarnas syfte är att tillkommande bebyggelse ska harmoniera med omgivande bebyggelse längs Uttervägen.

Bebyggelsen i närområdet är till stor del placerad med antingen lång- eller kortsida parallellt med Uttervägen. För att få en enhetlig placering regleras att huvudbyggnaden inom kvartersmark ska placeras med kort- eller långsida parallellt med Uttervägen. Den så kallade prickmarken i plankartan [Marken får inte förses med byggnad] reglerar att byggnader placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.



Figur 9. Tomtutredning som visar möjlig placering av tillkommande bebyggelse.

Bebyggelsens utseende regleras med en planbestämmelse om att fasader ska vara målade i en röd kulör med ett högsta glansvärde av 8 [f<sub>1</sub>]. Glansvärdet utgår från SIS-standard (SS-EN ISO 2813:2014) och värdet 8 motsvarar en matt färg. Tak ska utföras av tegel- eller betongpannor i en tegelröd kulör. Tak får också utföras med vegetationsklätt tak [f<sub>2</sub>]. Bebyggelsens utseende och utförande regleras för att knyta an till parstugan på andra sidan Uttervägen, men även till den resterande bebyggelsen i närområdet.

Den planerade bebyggelsen inryms i dagsläget inte inom fastigheten Sandlådan 1. Detaljplanen gör det möjligt att ändra fastighetens storlek och form. Fastighetsgränsen kommer att följa användningsgränsen för bostäder i plankartan (område med gul färg i plankartan) med en storlek om ungefär 2 200 m<sup>2</sup>.

### Friytor

I den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna finns riktlinjer för hur stor en friyta ska vara samt vilka kvaliteter den ska ha. Friytan ska bland annat ha ett skyddat läge för buller och avgaser samt utgöra minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA). Friytan ska också innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Friytor för bostadsområdet säkerställs med planbestämmelsen [Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea]. För att uppfylla riktlinjerna ska cirka 170 m<sup>2</sup> av fastigheten

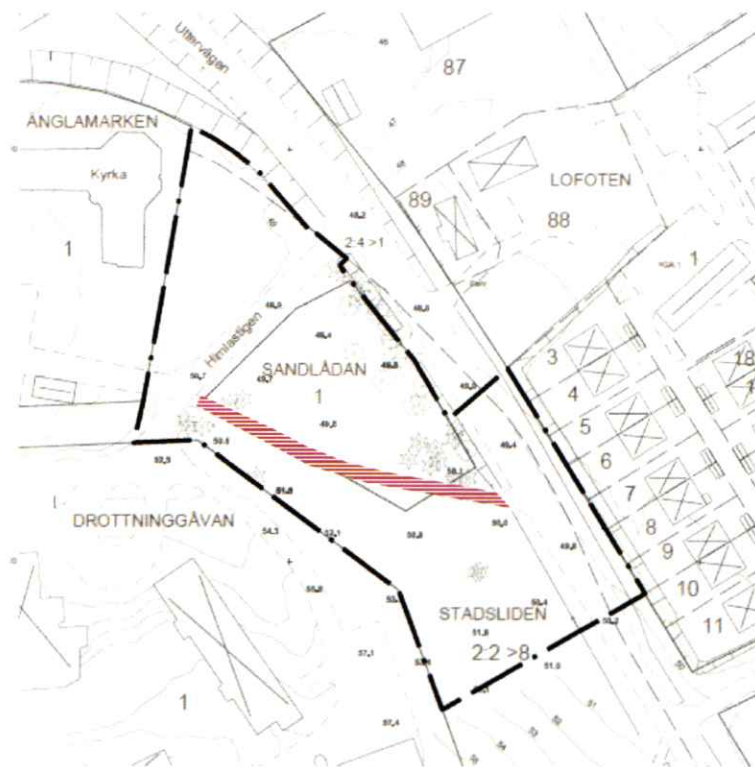
utgöra friyta om hela byggrätten används för bostäder. Det finns goda möjligheter att ordna friyta med de kvaliteter som beskrivs ovan.

### Tillgänglighet

Byggnader och friytor ska utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

### Flytt av gång- och cykelväg

Genom planområdet går idag en gång- och cykelväg (GC-väg) som förbinder Marieområdet med Sandbacka/Haga och fortsätter mot de centrala delarna av Umeå. GC-vägen tillhör det kommunala gång- och cykelnätet med högst prioritet vad gäller drift och underhåll.



Figur 10. Utsnitt ur grundkarta, gång- och cykelvägens befintliga drängning skrafferad i rött.

GC-vägen går idag genom den sydvästra delen av fastigheten Sandlådan 1. För att kunna genomföra detaljplanen måste GC-vägen flyttas i sydvästlig riktning, närmare fastigheten Drottninggåvan 1 och förlängas ut mot Uttervägen. Vägbanan kommer att vara fyra meter bred, men totalt krävs ett utrymme på sju meter för att möjliggöra drift och skötsel, såsom snöskottning. I plankartan regleras GC-vägen med bestämmelsen [GÅNG/CYKEL]. Längs GC-vägens södra sida kan det bli aktuellt att gräva en rännal, för att minimera risken att dagvatten från marken på ovansidan trycks ut på GC-vägen. Enligt den geotekniska utredning som gjorts av WSP är slänten mot Drottninggåvan 1 tillfredställande stabil för att anlägga GC-vägen närmare slänten.

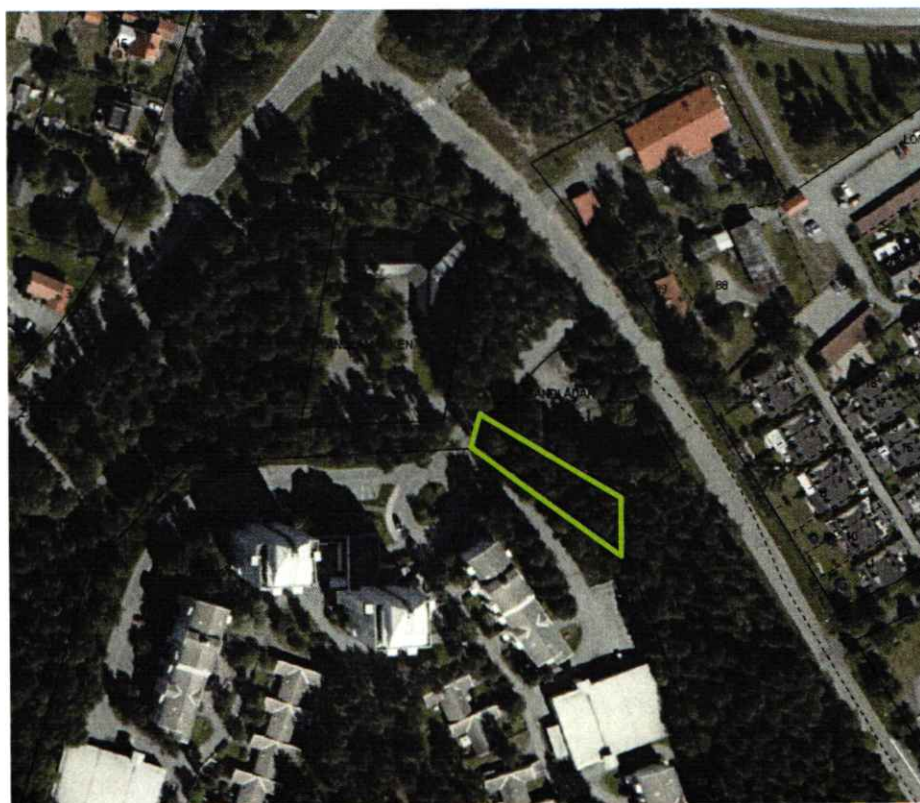
### Konsekvenser för grönstrukturen

Hela planområdet ligger inom den gröna korridoren som beskrivs i FFU:n. Syftet med korridoren är att underlätta spridningen av växter och djur mellan områden. Korridoren knyter samman värdefulla naturmiljöer och är attraktiva grönstråk för boende i närområdet.

Planområdet ligger mellan grönområdet Stadsliden och skogarna i I-20 området. Närområdet är till stor del redan bebyggt med bostäder, lokaler och infrastruktur. Det är därför viktigt att skogsdungar finns, där djuren kan vila innan de tar nästa steg mot nästa område, så kallade "steppingstones". Eftersom Sandlådan 1 inte varit bebyggd sedan slutet av 1980-talet, undantaget återvinningsstationen, har del av fastigheten vuxit igen och kunnat utgöra en sådan viloplats som beskrivits ovan.

Genomförandet av detaljplanen minskar delvis möjligheterna för artspridning i närområdet på samma sätt som tidigare. Det är dock i sammanhanget viktigt att påpeka att även om ingen detaljplan tas fram kan Sandlådan 1 ändå bebyggas enligt gällande stadsplan med 400 m<sup>2</sup> våningsyta.

Den befintliga gröna kilen mellan fastigheterna Sandlådan 1 och Drottninggåvan 1 är 10–16 meter bred. Enligt detaljplanen från år 1973 var planen att GC-vägen, som idag går genom Sandlådan 1, skulle gå i detta område. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer GC-vägen att ligga mellan de ovannämnda fastigheterna och delar av skogen måste därför avverkas.



Figur 11. Kilen (ljusgrön markering) mellan Sandlådan 1 och Drottninggåvan 1 (ortofoto från år 2016).

Detaljplanen medför att kvartersmarken ökar jämfört med dagsläget. Cirka 540 m<sup>2</sup> mark som i nuvarande plan är planlagd som park/plantering blir kvartersmark för gruppboende.

För att växter och djur ska kunna röra sig mellan Stadsliden och I20- området är det viktigt att det finns grönområden i närheten. Detaljplanen säkerställer naturmarken i nordväst, sydväst och söder med användningsbestämmelsen [NATUR]. Marken söder om planområdet är sedan tidigare planlagd som park/plantering.

Väster om Drottninggåvan 1 finns ett större grönområde som är planlagt som parkmark/plantering och kan användas som en alternativ spridningsväg. Det kommer således finnas möjlighet för djur och växter att spridas mellan Stadsliden och I-20 området med hjälp av skogsdungar i närområdet.



Figur 12. Ortofoto från år 2016. Röd linje markerar planområdets ungefärliga läge. Grön pil visar alternativ spridningsväg för växter och djur.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet nås med fordon från Himlastigen, som har en höjdskillnad på cirka fyra meter. Vägen är en återvändsgata och trafikeras idag av boende på Drottninggåvan 1 och besökare till Betelkyrkan respektive återvinningsstationen. Uttervägen knyter samman Himlastigen med Östra Kyrkogatan.

I plankartan regleras del av Uttervägen med planbestämmelsen [GATA]. Uttervägen är idag delvis bussgata, vilket regleras i de lokala trafikföreskrifterna och därmed inte i detaljplanen.

Himlastigen är i detaljplan från år 1986 reglerad som specialområde Ta - Gatutrafik. Detaljplanen reglerar Himlastigen som allmän platsmark [GATA]. Både Himlastigen och Uttervägen har kommunalt huvudmannaskap.

Eftersom en utfart direkt mot Uttervägen inte anses lämpligt ur trafiksäkerhets-synpunkt regleras in- och utfart till Himlastigen.



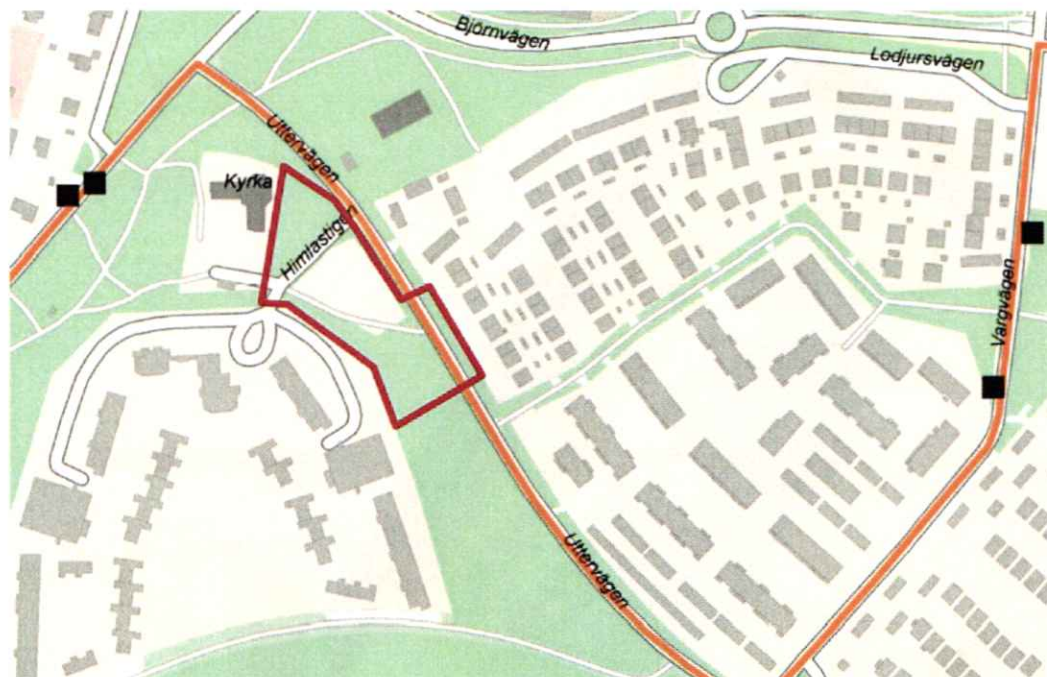
Figur 13. Korsningen Uttervägen/Himlastigen.



Figur 14. Himlastigen, vy mot Uttervägen. Vy mot Östra Kyrkogatan.

## Kollektivtrafik

Uttervägen trafikeras av kollektivtrafikens busslinje 5, som är en av Umeås lokallinjer. Cirka 350 meter från planområdet finns närmsta busshållplats längs Kapellvägen.



Figur 15. Busshållplatser (svarta fyrkanter) i planområdets närhet (röd linje).

## Parkering

Besöks- och boendeparkering för gruppboendet ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsbehovet har beräknats utifrån den planerade verksamheten. Parkeringsplatserna ska täcka behovet för boende, personal och besökare. Beräknat behov av parkeringsplatser är tre stycken samt en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga, en sådan parkering ska finnas inom 25 meter från entrén.

## Cykelparkering

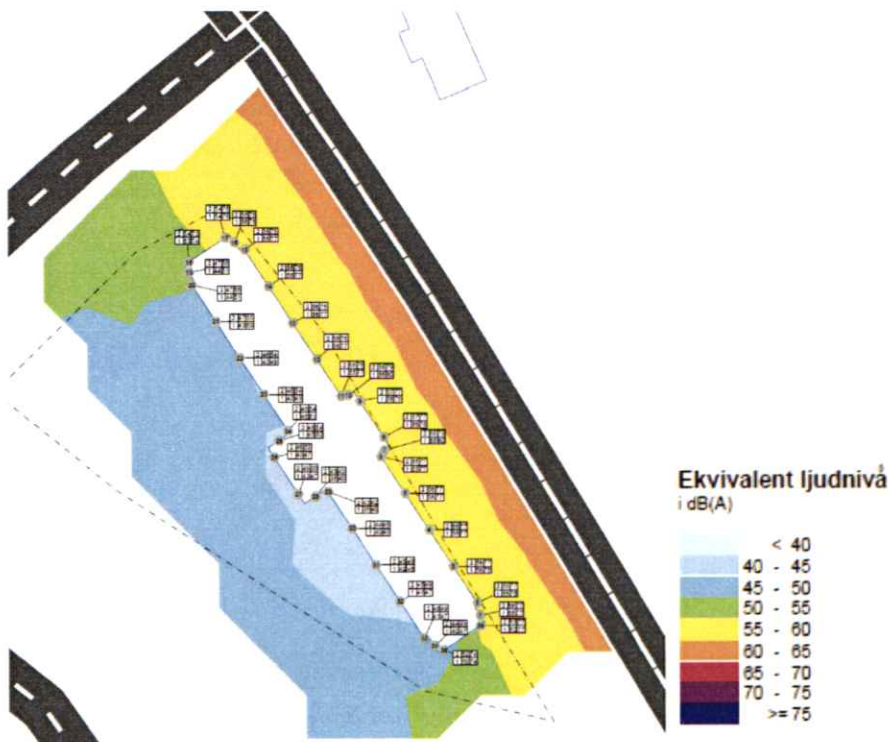
Möjlighet till cykelparkering ska finnas i nära anslutning till boendet.

## Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, i dess lydelse efter 1 juli 2017, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En trafikbullerutredning är framtagen av Tyréns 2017 (reviderad 2018) där beräkningar längs Uttervägen gjorts. Övriga vägar anses endast marginellt påverka bullersituationen. Den ekvivalenta trafikbullernivån har beräknats till 56 dBA för första våningsplanet och 57 dBA för andra våningsplanet. Den maximala nivån blir som högst 80 dBA mot Uttervägen. På den bullerskyddade sidan blir den ekvivalenta trafikbullernivån lägre än 50 dBA och den maximala nivån lägre än 70 dBA. Om

byggnaden placeras i det mest bullerutsatta läget kan uteplatser anläggas på den bullerskyddade sidan. Villkoren som anges i trafikbullerutredningen uppnås utan att åtgärder behöver vidtas.



Figur 16. Ekvivalent ljudnivå i dBA. Illustration från Tyréns trafikbullerutredning.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheten Sandlådan 1 ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningar finns framdragna till fastigheten.

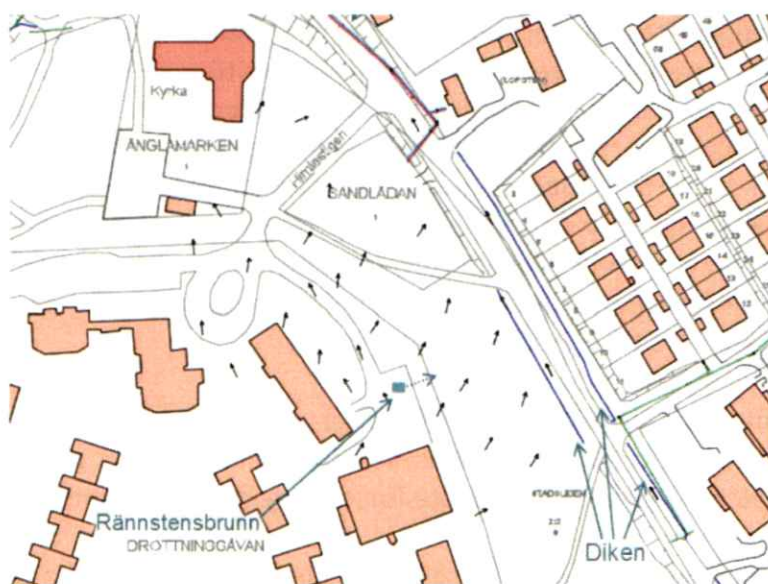
Befintlig vattenanslutning bedöms inte klara ett vanligt sprinklersystem. Det kan bli aktuellt med att förstärka vattenledningen eller att en annan lösning används. Åtgärderna bekostas av byggherren. Vid bygglovsprövningen ska byggherren visa hur sprinklersystemet klaras.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. I dagsläget finns inga ledningar för kommunal dagvattenhantering kopplade till fastigheten.

Det är viktigt att dagvatten inte leds mot Marieområdet och påverkar Sandbäcken, som redan är kraftigt ansträngd. En dagvattenutredning är framtagen av WSP (reviderad 2018-05-02). I utredningen förklaras hur 10- och 20-årsregn påverkar området och hur dagvatten kan hanteras. En sammanfattning av utredningen presenteras nedan.

Bilden nedan visar avrinningsområdet, det vill säga det geografiska område från vilket regn- och smältvatten kan komma att rinna till den aktuella ytan.



Figur 17. Avrinningsområdet, bild från dagvattenutredningen.

När Sandlådan 1 bebyggs kommer mark att hårdgöras, vilket leder till en ökad ytavrinning. Det innebär att volymen dagvatten som leds till lågpunkten vid korsningen Himlastigen och Uttervägen kommer att öka. För att inte öka belastningen på det befintliga dagvattennätet, till följd av planerad exploatering, måste åtgärder vidtas.

Det finns olika lösningar för att klara omhändertagandet av dagvatten. Nedan beskrivs rekommenderande åtgärder från utredningen som klarar ett 10- och 20-årsregn. Storleken på åtgärderna varierar något beroende på om det är 10- eller 20-årsregn som ska omhändertas.

Det befintliga svackdiket längs med Uttervägen måste ses över, bitvis fördjupas och underhållas för att bättre ta hand om dagvatten. Nedströms kan ett något djupare uppsamlade dike med fördel anläggas.

Vid korsningen Himlastigen/Uttervägen kan ett uppsamlade dike anläggas som är något djupare. Utredningen visar på att det är viktigt att utforma diken med hänsyn till den befintliga vegetationen, då äldre träd har bättre kapacitet än yngre träd att ta hand om nederbörd. Ju fler äldre träd som bibehålls desto bättre ur dagvattensynpunkt. Diket längs Uttervägen ligger inom allmän platsmark som i gällande plan delvis är planlagd som gata, vilket även regleras i plankartan.

Vid extremregn kommer svackdiket att fyllas vid korsningen Himlastigen/Uttervägen. Del av överskottsvattnet kommer att rinna på Uttervägen mot Östra Kyrkogatan medan en annan del rinner på marken norrut mot naturmark och de sydvästra delarna av Mariedals industriområde. Ett alternativ till detta kan vara att anlägga en hög trumma under Himlastigen som avleder vattnet mot Östra Kyrkogatan.

Där gång- och cykelvägen möter Uttervägen bör en trumma finnas för att leda dagvattnet, som bland annat kommer från Drottninggåvan 1, vidare i nordlig riktning.

Längs med Himlastigen föreslås större och djupare översvämningssbara ytor. Eftersom Sandlådan 1 ligger högre i terrängen än Himlastigen och Uttervägen kan det bli aktuellt med staket eller buskar mellan diket och det planerade gruppboendet för avskärmning. I detaljplanen regleras att dike ska anläggas längs Himlastigen. Då infart till planområdet sker via Himlastigen är det viktigt att en trumma anläggs under infarten för vidare transport av dagvattnet. En förprojektering av diket har genomförts i syfte att visa att beräknade volymer i dagvattenutredningen klaras. Det finns tillräckliga ytor för att omhänderta ett 20-årsregn och åtgärderna som krävs är inte mycket större än de som krävs för ett 10-årsregn.

För att kunna hantera takvattnet behövs tillräckliga ytor och ett lämpligt material med tillräcklig infiltrationskapacitet. Det är därför lämpligt att låta gångar, parkeringar och körbara ytor luta lätt mot gräsytor samt inte förse dessa med täta kanter.

Plankartan innehåller en planbestämmelse om att minst 55 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Därtill kompletteras planbestämmelsen om takutformning med att även gröna tak får utföras.

### **Avfall**

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Återvinningsstationer finns närmast vid Ersboda handelsområde och vid Sandbackavägen 3.

### **El**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### **Värme**

Under GC-vägen ligger idag en fjärrvärmeledning. Ledningen kommer att behöva flyttas för att kunna genomföra detaljplanen. Fjärrvärmeledningens nya dragning föreslås ligga under den nya GC-vägen.

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme, eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR) bör eftersträvas.

### **Byggteknik**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen av det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder

måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

## **Genomförandebeskrivning**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

##### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

##### *Huvudman för vatten och avlopp*

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VAKIN är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för drift och underhåll fram till förbindelsepunkt.

##### *Kvartersmark (bostäder)*

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det datum som detaljplanens antagandebeslut har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för bygg rätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### **Avtal**

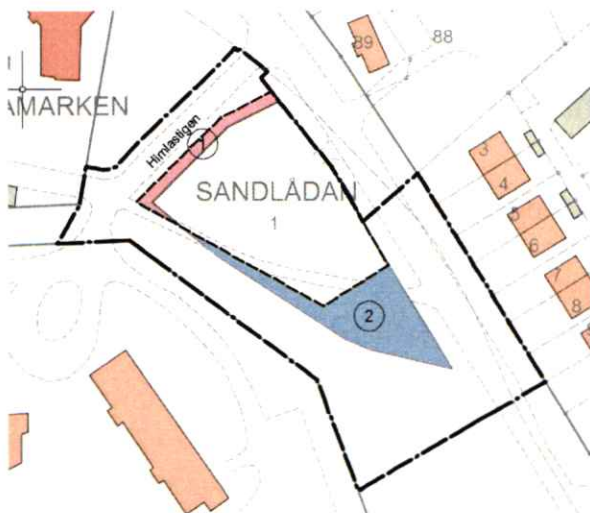
Planavtal har tecknats med Mark och exploatering, Umeå kommun.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Sandlådan 1 är en kommunägd fastighet. Den är idag planlagd för ändamålen barnstuga och samlingslokaler. Detaljplanen innebär att ändamålet för fastigheten ändras till bostäder i form av gruppboende.

Detaljplanen innebär också förändringar i avgränsningen mellan allmän plats och kvartsmark. Fastighetsreglering ska ske mellan Sandlådan 1 och Stadsliden 2:2 för att anpassa fastighetsindelningen till detaljplanen.

Från kvartersmarken läggs ett utfartsförbud österut mot Uttervägen. Området ska istället angöras från Himlastigen, vilken planläggs som allmän plats, gata. På Himlastigen finns i dag ett officialservitut för väg till förmån för Änglamarken 1. Det servitutet bör upphävas när Himlastigen planläggs som allmän plats. Planläggningen innebär ingen förändring i drift och underhåll, då gatan redan idag sköts av Umeå kommun.



Figur 18. Kartan visar planområdet. Område 1 och 2 berörs av fastighetsreglering.

Fastighet	Konsekvenser
Sandlådan 1	Markområde 1 överförs till Stadsliden 2:2 (allmän plats) Markområde 2 tillförs från Stadsliden 2:2 (kvartersmark)
Stadsliden 2:2	Markområde 1 tillförs från Sandlådan 1 (allmän platsmark) Markområde 2 överförs till Sandlådan 1 (kvartersmark)

Enligt den genomförda förprojekteringen av diket längs Uttervägen kan en liten del av kvartersmarken behöva ianspråkta i syfte att förbättra diket standard och kapacitet. Om detta blir aktuellt ska ett avtalsservitut bildas mellan VAKIN och fastighetsägaren för Sandlådan 1.

#### Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

De utredningar som har genomförts är följande:

- Geoteknisk utredning, 2016-10-19, WSP.
- Bullerutredning, reviderad 2018-03-21, Tyréns.
- Dagvattenutredning, reviderad 2018-05-02, WSP.

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär att befintlig gång- och cykelväg måste flyttas längre söderut. Mark och exploatering, Umeå kommun bekostar flytten av denna.

Längs med gång- och cykelvägen går en fjärrvärmeledning. Även denna måste flyttas och ska fortsättningsvis ligga i gång- och cykelvägens nya sträckning. Kostnaden för flytt av denna ledning ska betalas av Mark och exploatering, Umeå kommun och Umeå Energi Fjärrvärme.

För att klara av dagvattenhantering ska ett dike anläggas mellan kvartersmarken och Himlastigen. Förbättringar av diket mot Uttervägen ska också göras. Umeå Vatten och Avfall AB anlägger och bekostar dessa åtgärder, VAKIN driver VA-verksamheten på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB.


### Medverkande tjänstepersoner

Kajsa Dahlgren, Mark och exploatering, Umeå kommun  
Doris Grellmann, Miljö- och hälsoskydd, Umeå kommun  
Inger Engström, Gator och parker, Umeå kommun  
Anna Löfqvist, Mark och exploatering, Umeå kommun  
Johan Sjöström, Mark och exploatering, Umeå kommun

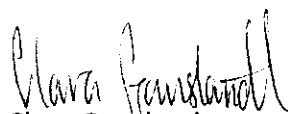
### Övriga medverkande

Christer Stenmark, VAKIN  
Ulrika Lindberg, VAKIN  
Kristofer Tornemar, Umeå Energi

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2017, reviderad augusti 2018.



Frida Niemi  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef

Lagakraft 2018-09-24

Akt nr 2480K-P.....<sup>2018.12.</sup>.....**Detaljplan för fastigheten Sandlådan 1 m.fl. inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sandlådan 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2017. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende. Andra syften är att skapa planmässiga förutsättningar för en ny dragning av gång- och cykelvägen, reglera Himlastigen och del av Uttervägen som gata samt att bevara del av naturmarken. Därtill syftar planförslaget till att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 15 juni – 22 augusti 2017 samt granskning under tiden 18 juni – 1 augusti 2018. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan sammanfattas och bemöts de yttranden som inkommit under granskningstiden. Yttrandena finns att tillgå i sin helhet på Umeå kommun, Detaljplanering.

**Länsstyrelsen**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

**Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

**Kommunala nämnder, utskott och bolag****Gator och parker**

Gator och parker anser att bräddavloppsbrunnen vid den översvämningsbara ytan sannolikt kommer att frysa vintertid, med breddning ut på gatan och de problem som då följer. De undrar vem som ska ansvara för skötseln då vattnet från fastigheten leds till denna yta.

**Kommentar**

Umeå Vatten och Avfall AB anlägger och bekostar de dagvattenåtgärder som ska vidtas, VAKIN bedriver VA-verksamheten på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB. Detta står även på sida 19 i planbeskrivningen.

**Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten önskar att begreppet "tomtutredning" som används på sidan 8 i planbeskrivningen förtydligas.

Vidare undrar de om utfartsförbudet endast avser fordonstrafik eller även gångtrafik.

I övrigt har de inget att erinra.

**Kommentar**

Tomtutredningar är ett underlag till detaljplaner, som tas fram i syfte att exempelvis visa på en möjlig placering av den planerade bebyggelsen i förhållande till exempelvis vegetation, parkeringar, sputrymmen, markförhållanden etc. Det är således ett underlag likt andra typer av utredningar. Figurtexten på sida 8 korrigeras för att förtydliga detta.

Utfartsförbudet gäller fordonstrafik och således inte gångtrafik.

Yttrandet föranleder i övrigt ingen ändring av detaljplanen.

**Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Synpunkten att reglera andelen bevuxen yta för att begränsa dagvattenavrinningen till Djupbäcken, anses ha beaktats efter samrådet genom en planbestämmelse som reglerar markens genomsläpplighet.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

**VAKIN Avfall och återvinning**

VAKIN har inga ytterligare synpunkter.

**VAKIN Vatten och avlopp**

VAKIN påpekar att det är viktigt att hänsyn har tagits i planen till ytbehovet och utformningen såsom ritningarna över de föreslagna dagvatten-

anläggningarna visar, så att inget hinder föreligger vid genomförandet av dessa.

En trumma finns idag under Himlastigen, vilken även i fortsättningen skulle kunna användas som "bräddavledning" med dämning på uppströmssidan.

#### **Kommentar**

Plankartan har utformats med hänsyn till den projektering som genomförts av Tyréns. VAKIN:s yttrande föranleder ingen ändring av planförslaget.

#### **Västerbottens museum**

Västerbottens museum har inga nya synpunkter på planförslaget. De vill dock betona området boplatspotential och att det krävs arkeologisk sakkunskap för att identifiera förhistoriska boplatser. Därför anser de att det vore önskvärt att en schaktkontroll av arkeologiskt sakkunnig genomförs i samband med grävningsarbeten.

#### **Kommentar**

Länsstyrelsen har efter samrådet meddelat att de inte kommer att besluta om en arkeologisk utredning. Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

#### **Umeå Energi**

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Boende**

##### **Vladimir Kuznetsov**

Personen anser att återvinningsstationen bör bli kvar, givet dess mycket viktiga funktion.

#### **Kommentar**

Kommunen har beslutat att möjliggöra bebyggelse i form av gruppboende på platsen. En förutsättning för en exploatering enligt planförslaget är att återvinningsstationen flyttas. Kommunen för en dialog med FTI i syfte att hitta en ersättningsplats för återvinningsstationen. Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

## Organisationer, bolag m.m.

### Umeå Airport (Swedavia Airports)

Umeå Airport har inget att erinra mot planförslaget.

### Sammanfattning

Figurtexten till figur 9 i planbeskrivningen korrigeras i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande.

### Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Allan Johansson och Eva Johansson Lindberg, Lodjursvägen 83, 906 42 Umeå.
- Sigurd Johansson och Anna-Lena Westling, Lodjursvägen 78, 906 42 Umeå.
- Camilla Lundkvist, Uttervägen 3, 906 42 Umeå.
- Lars Göran Johnson, Lodjursvägen 76, 906 42 Umeå.
- Anna Lundberg och Stefan Lundberg, Lodjursvägen 70, 906 42 Umeå.

Övriga berörda (underrättelse):

- Vladimir Kuznetsov, Uttervägen 7b, 906 42 Umeå.

Detaljplanering, Umeå kommun, augusti 2018



Frida Niemi  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef

## **Detaljplan för fastigheten Sandlådan 1 m.fl. inom Sandbacka i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sandlådan 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni 2017.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende. Andra syften är att skapa planmässiga förutsättningar för en ny dragning av gång- och cykelvägen, reglera Himlastigen och del av Uttervägen som gata samt att bevara del av naturmarken.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 15 juni-22 augusti 2017. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Totalt har 19 yttranden inkommit under samrådstiden. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på Umeå kommun, Detaljplanering.

Under samrådstiden inbjöds det den 17 augusti 2017 till ett drop-in-möte, där möjlighet fanns att träffa då ansvarig handläggare och ställa frågor om planförslaget.

### **Länsstyrelsen**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL**

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen inget att erinra.

### **Övrigt**

#### *Buller*

I en detaljplan ska det säkerställas att gällande lagstiftning uppfylls vid ett genomförande av planen. Det innebär att den bullerberäkning som tillhör planen måste utgå ifrån en bebyggelse i den mest, enligt detaljplanen, bullerutsatta placeringen, inte den placering som är planerad.

### *Dagvatten*

Inom detaljplanelagt område, som omfattas av verksamhetsområde för dagvatten enligt LAV kan den enskilde fastighetsägaren inte ges något ansvar utöver sådant som gäller avvattningen av den egna fastigheten. (Med avvattning menas den naturliga infiltration som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan vattnet.) Krävs det tekniska anläggningar eller installationer som fördröjningsmagasin eller pumpar för att ta hand om och leda bort dagvattnet är det va-huvudmannens ansvar att dessa kommer till stånd och fungerar.

Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Utifrån ovanstående bedöms planbestämmelsen om att stenkista eller liknande ska anläggas inom kvarteretsmark inte vara korrekt. Förslagsvis skulle istället mark reserveras för fördröjningsmagasinet inom allmän platsmark. Om det bedöms nödvändigt för att förhindra översvämning för omkringliggande bebyggelse ska en skyddsbestämmelse om dike införas inom kvarteretsmarken samt en villkorsbestämmelse om att diket måste vara utfört innan startbesked kan ges.

Eftersom beräkningarna i dagvattenutredningen utgår ifrån en viss andel hårdgjord yta inom B-området bör kommunen överväga om det i planen ska regleras att endast en viss procent av fastighetsarean/egenskapsytan ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras.

Då detaljplanen möjliggör en byggnation på totalt 500 kvm bör det vara denna siffra som är utgångspunkten i dagvattenberäkningen, inte 450 kvm.

Av planhandlingarna framgår att det framöver ska göras en projektering av diket utmed Himlastigen för att visa att beräknade volymer i dagvattenutredningen klaras. Då den nya fastighetsbildningen ska göras utifrån detaljplanen bör det lämpligen redan i samband med upprättandet av planen kontrolleras om storleken på diket är tillräckligt eller om större yta behöver avsättas.

Med anledning av dagvattenproblematiken inom fastigheten bör kommunen överväga om detaljplanen även ska möjliggöra att byggnader kan uppföras med sedumtak eller liknande. Länsstyrelsen bedömer inte att detta skulle innebära någon negativ påverkan på angränsande parstugas kulturhistoriska värde.

### **Kommentar**

En komplettering av bullerutredningen har genomförts, där placeringen av bebyggelsen korrigerats till ett läge som motsvarar det mest bullerutsatta. Riktvärdena enligt trafikbullerförordningen klaras utan ytterligare reglering.

Dagvattenutredningen har korrigerats till att utgå från maximal exploatering enligt detaljplanen (500 m<sup>2</sup> BTA). Utredningen har därtill reviderats utifrån Länsstyrelsens synpunkter om ansvarsfördelning, i enlighet med detta tas även planbestämmelsen om att stenkista ska anläggas inom kvartersmark bort. En planbestämmelse som reglerar att kvartersmarken ska vara genomsläpplig tillkommer och gröna tak möjliggörs.

En förprojektering av dikena har gjorts på uppdrag av VAKIN och bedömningen är att volymerna med vissa åtgärder är tillräckliga.

### **Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra.

## **Kommunala nämnder och utskott samt kommunala bolag**

### **Brandförsvaret och säkerhet**

Brandförsvaret och säkerhet har inget att erinra gällande rubricerad detaljplan.

### **Gator och parker**

Gator och parker har inga synpunkter utöver att det vore önskvärt att träd längs Uttervägen bevaras, vilket antyds vara möjligt av illustrationen.

### **Kommentar**

Detaljplanen tar inte ställning till vilka träd som ska bevaras. Det är dock fördelaktigt, inte minst ur dagvattensynpunkt, att så många äldre träd som möjligt bevaras.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Nämnden har inget att erinra mot planförslaget.

De anser att frågan om spridningskorridoren för djur och växter är tillräckligt utredd och presenterad i planförslaget.

En planbestämmelse som reglerar att viss del av kvartersmarken ska vara bevuxen skulle ytterligare minska risken för ökade flöden från fastigheten, som belastar Djupbäckens flödeskänsliga avrinningsområde. I övrigt anser nämnden att dagvattenutredningen och de åtgärder i planförslaget som vidtagits med anledning av utredningen är acceptabla.

**Kommentar**

En planbestämmelse som reglerar att minst 55 % av kvarteretsmarken ska utföras med genomsläppligt material tillkommer.

**Umeå Energi**

Umeå Energi har inget att erinra mot planförslaget.

**Umeå kommunföretag AB**

Umeå kommunföretag (UKF) påpekar att det i planbeskrivningens avsnitt om kollektivtrafik ska stå lokallinje och inte stomlinje.

De förtydligar också att Uttervägen saknar busshållplats och att närmaste busshållplatser finns på Kapellvägen respektive Vargvägen.

UKF skriver avslutningsvis att framkomligheten på Uttervägen inte bör försvåras eftersom den trafikeras med femton minuters intervaller i båda riktningar.

**Kommentar**

Planbeskrivningens avsnitt om kollektivtrafik korrigeras i enlighet med UKF:s rättelser.

Planförslaget kommer inte att påverka framkomligheten på Uttervägen, då förslaget medger en relativt småskalig exploatering som därtill inte kan antas alstra betydande trafikmängder.

**VAKIN (tre yttranden)**

VAKIN efterfrågar en ny plats för återvinningsstationen för att senare kunna tillstyrka bygglov.

I enlighet med tomtutredningen som WSP tagit fram belyser VAKIN att värdmöjligheterna för sophämningsfordon i anslutning till avfallsutrymme ska beaktas och att anvisningarna i gällande NOA ska efterföljas.

VAKIN framför några rättelser som bör göras i planbeskrivningen:

- Anslutningspunkt, på sida 15, ska ändras till förbindelsepunkt.
- Umeå Vatten och Avfall AB kommer att äga anläggningen och därmed bekosta åtgärderna som beskrivs på sida 16. VAKIN driver VA-verksamheten på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB.

**Kommentar**

Frågan om återvinningsstationens nya placering kan inte lösas inom ramen för detaljplanen, eftersom den måste flyttas utanför planområdet. Mark

och exploatering utreder möjligheterna till en ny placering och för en dialog med FTI.

Avfallutrymmets placering styrs inte i plankartan. Planbeskrivningen innehåller en skrivning om att gällande NOA ska efterföljas vid genomförandet av detaljplanen.

Planbeskrivningens avsnitt om ekonomiska konsekvenser korrigeras i enlighet med VAKIN:s rättelser.

### **Västerbottens museum**

Västerbottens museum anser att det är positivt att den befintliga äldre gårdsbebyggelsen beaktas genom att knyta an den planerade bebyggelsen genom planbestämmelser.

De påpekar att fastigheten varit bebyggd, fotografier från 1950-talet dokumenterar detta. Det är dock oklart när bebyggelsen uppfördes, om det skedde före år 1850 kan länsstyrelsen bedöma att det utgör en fornlämning. Museet gör bedömningen att det inte kvarstår mycket av eventuell äldre grund.

Vidare konstaterar de att området har boplatspotential, då det under stenålderstiden låg vid kustlinjen på en ö i havet. För att undvika skador och ingrepp i eventuella okända forn- och kulturlämningar bör länsstyrelsen kontaktas i planeringsstadiet av den kommande exploateringen. I övrigt har museet ingen erinran mot planförslaget.

### **Kommentar**

Länsstyrelsen har meddelat att de *inte* kommer att besluta om att en arkeologisk utredning ska göras. Exploatören har en skyldighet enligt kulturmiljölagen att kontakta länsstyrelsen om de påträffar något i samband med exploateringen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

### **Fastighetsägare**

#### **Allan Johansson och Eva Johansson Lindberg (tre yttranden)**

Fastighetsägarna framför liknande synpunkter i sina tre yttranden. De anser att det inte framgår vilken växtlighet som ska bevaras och att höga tallar och björkar närmast Uttervägen bör avverkas. Slutligen efterfrågar de ett informationsmöte för att få svar på sina frågor.

### **Kommentar**

En detaljplan styr inte vilka träd som ska avverkas. Eftersom planförslaget i detta fall inte heller reglerar vilka träd som ska bevaras är det upp till fastighetsägaren att ta ställning i frågan.

Ett informationsmöte hölls 17 augusti 2017 i enlighet med fastighetsägarnas önskemål.

### **Sigurd Johansson och Anna-Lena Westling**

Fastighetsägarna framför att trafiken längs Uttervägen tilltagit och att hastigheterna tenderar att vara höga, varför de önskar att den förblir en bussgata.

Vidare anser de att den nybyggnation som uppförts vid Scoutstugan, avviker i fråga om höjd, form och färg, jämfört med det "byggförslag" som utformats i samråd med grannarna. De motsätter sig att någon sådan ändring sker igen.

Slutligen tycker de att det är positivt om skog avverkas eller gallras till följd av genomförandet av detaljplanen.

### **Kommentar**

Uttervägen är delvis en bussgata, vilket regleras med lokala trafikföreskrifter. Det sker ingen ändring i förhållande till dagsläget. Trafikregleringar är generellt inte lämpliga att göra i en detaljplan och regleras företrädesvis genom just lokala trafikföreskrifter.

Det är svårt att avgöra vilket "byggförslag" som avses. I aktuellt planförslag regleras med planbestämmelser att nockhöjden högst får uppgå till 6,5 meter, vilket maximalt motsvarar 1,5 våningar. Därtill regleras att byggnader ska målas i faluröd kulör och att taket ska utföras med tegel- eller betongpannor i tegelröd kulör alternativt som så kallade gröna tak i syfte att harmoniera med omgivningen. När detaljplanen vunnit laga kraft blir plankartan med planbestämmelser juridiskt bindande vid efterföljande bygglovsprövning.

En detaljplan styr inte vilka träd som ska avverkas eller gallras. Eftersom planförslaget i detta fall inte heller reglerar vilka träd som ska bevaras är det upp till fastighetsägaren att ta ställning i frågan.

### **Camilla Lundkvist**

Fastighetsägaren anser att färgen på det befintliga gruppboendet på Uttervägen utgör en skarp kontrast till övrig bostadsbebyggelse i området. Hon önskar därför att det nya gruppboendet målas i en mindre skarp och glansig färg. Slutligen önskar de att några av asparna längs Uttervägen bevaras.

### **Kommentar**

I plankartan finns en planbestämmelse (f<sub>1</sub>) som reglerar att fasaderna ska målas i en faluröd kulör med ett högsta glansvärde av 8. Glansvärdet utgår från en skala på 1–100, där 1 är helmatt och 100 är högglans.

Planförslaget reglerar i detta fall inte vilka träd som ska bevaras, varför det är upp till fastighetsägaren att ta ställning i frågan.

### **Lars Göran Johnson**

Fastighetsägaren anser att den planerade byggnaden bör placeras med långsidan mot Uttervägen. Vidare anses det positivt att busshållplatsen åter placeras på Uttervägen. Uttervägen används som genomfartsgata, med höga hastigheter till följd, varför synpunktsförfattaren anser att den bör göras till bussgata. Slutligen efterfrågas en diskussion om vilka träd som ska bevaras och inte.

### **Kommentar**

Huvudbyggnadens placering regleras med en planbestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras parallellt med Uttervägen.

Planbeskrivningen innehöll dessvärre en felaktig skrivning om att det finns en busshållplats på Uttervägen. Uttervägen är delvis en bussgata, vilket regleras med lokala trafikföreskrifter och inte i detaljplanen.

En detaljplan styr inte vilka träd som ska avverkas. Eftersom planförslaget i detta fall inte heller reglerar vilka träd som ska bevaras är det upp till fastighetsägaren att ta ställning i frågan.

### **Anna och Stefan Lundberg**

Fastighetsägarna undrar vilken marknivå som gäller för tillkommande bebyggelse och vilken den totala bygghöjden inklusive grund blir i förhållande till Uttervägen. De önskar att hänsyn tas till den i övrigt låga bebyggelsen i området.

### **Kommentar**

Den höjdbestämmelse som regleras i detaljplanen är högsta nockhöjd. För huvudbyggnad gäller en högsta nockhöjd på 6,5 meter och för komplementbyggnader gäller 4,5 meter. Därtill regleras att takvinkeln ska vara 20–30 grader. Nockhöjden mäts från markplanet upp till yttertaketets högsta del. Markplanet fastställs utifrån den färdiga/planerade marknivån invid byggnaden, utifrån 16 mätpunkter runt byggnaden.

## Bolag

### Skanova

Skanova har inget att erinra.

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningens avsnitt om buller kompletteras utifrån den reviderade bullerutredningen som har gjorts.
- Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten ändras utifrån den revidering av dagvattenutredningen som har gjorts. Därtill revideras planbestämmelserna som berör dagvatten. Planbestämmelsen om stenkista tas bort.
- Planbeskrivningens avsnitt om kollektivtrafik ändras i enlighet med UKF:s synpunkter.
- Planbeskrivningens sidor 15–16 korrigeras i enlighet med VAKIN:s synpunkter.

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2018

  
Frida Niemi  
Planarkitekt

  
Clara Ganslandt  
Planchef