

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-05-28
Reviderad

Carina Larsson
Lantmätare

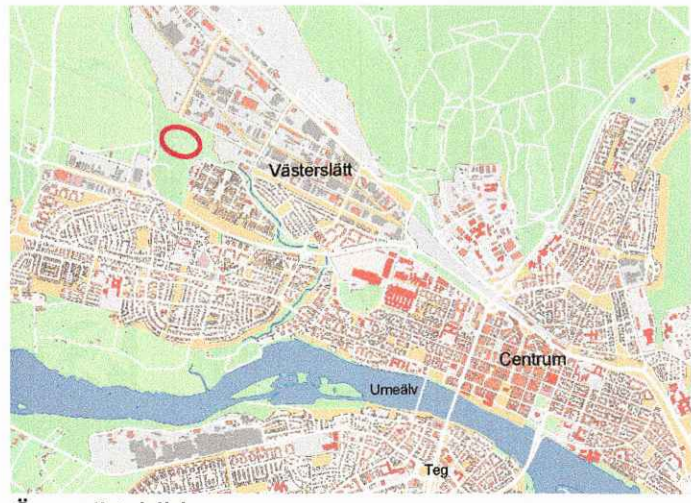
Mätning: NH
Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Laserskannade höjddata från 2013 samt ev. punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000

UMEÅ KOMMUN

BN-2017/02489
Plankartan är ritad av Carina Larsson



Oversiktspild



Del av detaljplan 2480K-P13/44, ej skalenlig
Röd markering visar område som upphävs

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

Beslut
Antagen: 2019-05-23, §154
Laga kraft: 2019-06-26
Vidimeras: *AS*

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- GATA, Lokalgata
- NATUR, Naturområde

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- B, Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- dagvatten: Marken får användas för översilning av dagvatten, 4 kap 5 § 2

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁: Största exploatering för huvudbyggnad är 1000 kvm bruttoarea, 4 kap 11 § 1
- e₂: Största exploatering för komplementbyggnader är 200 kvm bruttoarea, 4 kap 11 § 1

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1

Utformning

- f₁: Marken får inte förses med komplementbyggnad, 4 kap 16 § 1
- Högst byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1

Utförande

- b₁: Källare får inte finnas, 4 kap 16 § 1
- b₂: Marken får inte hårdgöras, 4 kap 16 § 1
- b₃: Maximalt 50 % av marken får hårdgöras, 4 kap 16 § 1
- b₄: Höjdsättning av byggnader ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot naturområde där så är möjligt, 4 kap 16 § 1

Skydd mot störningar

- m₁: Plank får uppföras till en höjd av maximalt 1,8 meter, 4 kap 12 § 2

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år och börjar den dag detaljplanen fått laga kraft, 4 kap 21 §

Markreservat

- u: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

Upphävande

- Område som upphävs från detaljplan 2480K-P13/44 markeras med administrativ gräns och skaffering.

Detaljplan för fastigheten
Backen 4:32 och del av Backen 4:25
inom Västerslätt/Rödäng i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2019

Clara Gansland
Clara Gansland
Planchef

Frida Niemi
Frida Niemi
Planarkitekt

2480K-P2019/15

Lagakraftsbevis

Detaljplanen för fastigheten Backen 4:32 och del av Backen 4:25 inom, Västerslätt/Rödäng är antagen är antagen av byggnadsnämnden **2019-05-23, § 154.**

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen beslutade **2019-06-03** att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, d.v.s. giltig från och med **2019-06-26.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering



Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2019/15



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2019-06-03

Ärendebeteckning
404-5163-2019
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för
BACKEN 4:32 och del av BACKEN 4.25, Umeå kommun,
Västerbottens län.**

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2019-05-23 § 154 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen 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 Bitr. Länsarkitekt Maria Hessel med
Länsarkitekt Peder Seidegård som handläggare.*

Byggnadsnämnden


Tid: Torsdagen den 23 maj 2019 kl. 9:10-11:50, 12:50-16:00

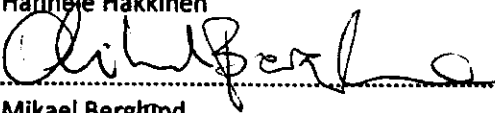
Plats: Vakin, Markan

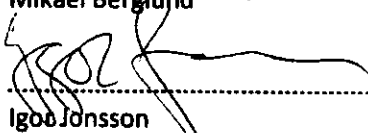
Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Horvath (C) tjug ersättare för Ulrik Berg (M) §§ 141–149
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordföranden §§ 150–167, 169–183
Maria Lindvall (L) tjug ersättare för Ulrik Berg (M) § 168
Mattias Sehlstedt (V), 2:e vice ordförande
Mona Westman (S) §§ 141–181, 183
Gisela L Bertilsson (S) tjug ersättare för Mona Westman (S) § 182
Ingemar Jangvad (S)
Ola Borgström (S) tjug ersättare för Novalie Lilja (S) §§ 141–171
Jonas Bergström (S) tjug ersättare för Ola Borgström (S) §§ 172–183
Igor Jonsson (M)
Maria Myrstener (V) §§ 141–172
Ellen Ström (V) tjug ersättare för Maria Myrstener (V) §§ 173–183
Eric Bergner (C)
Jennifer Forssell (MP) §§ 141–178, 180–183
Gisela L Bertilsson (S) tjug ersättare för Jennifer Forssell (MP) § 179
Jan Kollberg (KD) tjug ersättare för Veronica Kerr (KD)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Igor Jonsson

Sekreterare:  §§ 141–183
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Mikael Berglund

Justerare: 
Igor Jonsson

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

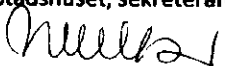
Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2019-05-23

Anslaget har satts upp: 2019-06-01

Anslaget tas ner: 2019-06-25

Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum 3 tr

Underskrift:  /Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jonas Bergström (S) §§ 141–171

Gisela Lindmark Bertilsson (S) §§ 141–178, 180–181, 183

Ellen Ström (V) §§ 146–172

Bror Lander (V)

Robert Horvath (C) §§ 150–163

Maria Lindvall (L) §§ 141–167, 169–183

Tjänstemän

Anders Lidman, ortnamnshandläggare §§ 141–145

Anna Berglund, kartingenjör §§ 141–145

Katharina Radloff, miljöstrateg §§ 141–146

Cecilia Marklund Svensson, personalledare §§ 141–151

Annica Deschamps, t.f. lantmäterichef §§ 141–151

Clara Ganslandt, planchef, §§ 152–170, 172–183

Catrin Sandström, verksamhetsansvarig lov

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Karin Strömberg, nämndadministratör

Niklas Forsgren, kommunikatör

Tomas Strömberg, stadsarkitekt/t.f. bygglovschef



§ 154

Backen 4:32 och del av Backen 4:25

Diariennr: BN-2017/02489

Detaljplan för Backen 4:32 och del av Backen 4:25 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Backen 4:32 och del av Backen 4:25 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde och användningsbestämmelsen B [Bostäder].

Detaljplanen syftar även till att säkerställa skyddsavstånd till bullerkällor och strålningskällor i närområdet samt att erforderligt avstånd till befintliga ledningar säkerställs, eftersom markförhållandena innebär en risk för sättningar som kan skada ledningarna.

Därtill syftar planen till att säkerställa allmänhetens tillgång till rekreationsområdena kring Tvärån respektive Rödberget samt en hållbar dagvattenhantering som även beaktar Tväråns känslighet.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering, 14 mars 2018. Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

Samråd och granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 21 februari – 13 mars 2019, därefter gjordes planförslaget tillgängligt för granskning 12 april – 2 maj 2019.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

Underrättelse och besvärshänvisning skickas till de personer som har kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, maj 2019.

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande, maj 2019.
- Plankarta, maj 2019.
- Planbeskrivning, maj 2019.
- Samrådsredogörelse, april 2019.
- Tomtutredning, januari 2018.
- Markteknisk undersökningsrapport, juni 2018.
- PM geoteknik, juni 2018.

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

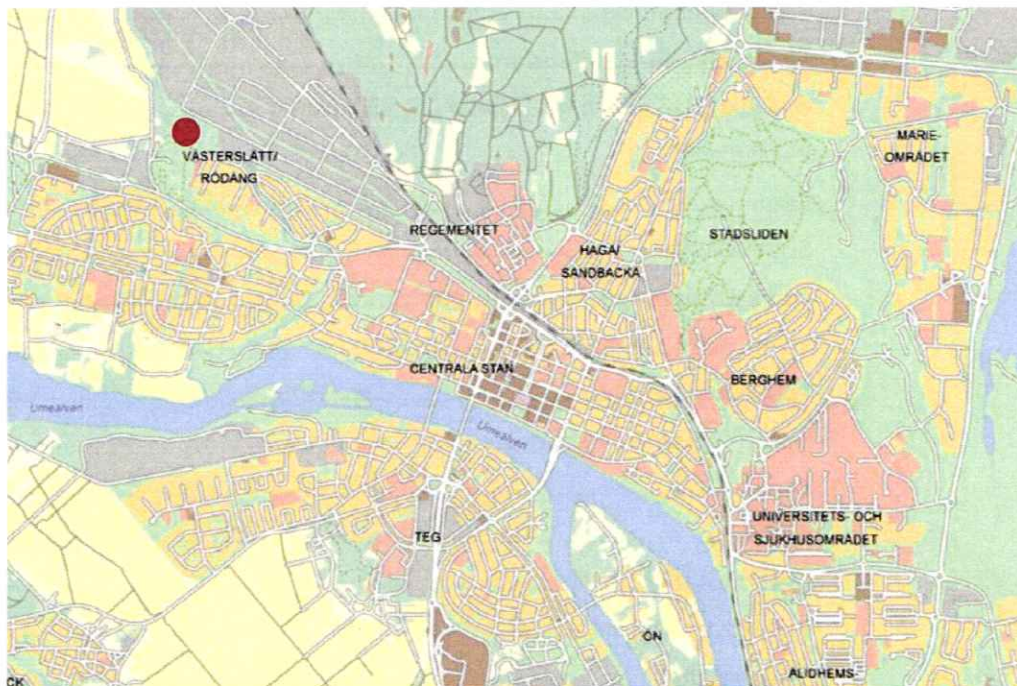
Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

Lagakraft 2019-06-26

Akt nr 2480K-P ^{2019, 15}

Detaljplan för fastigheten Backen 4:32 och del av Backen 4:25 inom Västerslätt/Rödäng i Umeå kommun, Västerbottens län



Figur 1. Planområdets läge markerat med röd cirkel.

Innehållsförteckning	
Detaljplaneprocessen.....	4
Planens huvuddrag	5
Planhandlingar.....	5
Utredningar och underlag	5
Planens syfte	5
Plandata.....	6
Planförfarande.....	6
Behovsbedömning.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner	7
Detaljplaner	7
Riksintressen	9
Strandskydd.....	9
Förutsättningar och förändringar	9
Stads- och landskapsbild	9
Fornlämningar	11
Naturmiljö och rekreation.....	11
Service	12
Friyta.....	12
Gator och trafik	13
Kollektivtrafik, parkeringar, in- och utfarter	13
Tillgänglighet	14
Buller	14
Ljusförhållanden.....	14
Geotekniska förhållanden	14
Förorenad mark.....	16
Radon	16
Risk för skred	16
Risk för översvämning	17
Dagvatten	17
Miljökvalitetsnormer.....	18
Vatten och avlopp	18
Avfall.....	18
Magnetfält.....	19
Brandförsvar.....	19
Genomförandefrågor	19
Huvudmannaskap för allmän plats.....	19

3 (21)

Huvudman för vatten och avlopp.....	19
Genomförandetid.....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Medverkande	21

Detaljplanprocessen

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 juridiskt bindande, exempelvis vid prövning av bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas. Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt plan- och bygglagen i dess lydelse efter 1 januari 2018 (SFS 2017:761).



Samråd

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

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i 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 vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens huvuddrag

Bakgrunden till upprättandet av förevarande detaljplan är att rådande markförhållanden förhindrar att byggrätten i tidigare detaljplan kan nyttjas.

Socialtjänsten har ett behov av mindre områden med viss avskildhet och avskärmning från omgivningsljud och buller, inom den i översiktsplanen formulerade femkilometersstaden. Den aktuella platsen anses lämplig för ändamålet, då Rödberget och den relativt oexploaterade omgivningen uppfyller nämnda behov.

Detaljplanen möjliggör byggnation av bostäder omfattande maximalt 1000 m² BTA samt komplementbyggnader på maximalt 200 m² BTA.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag

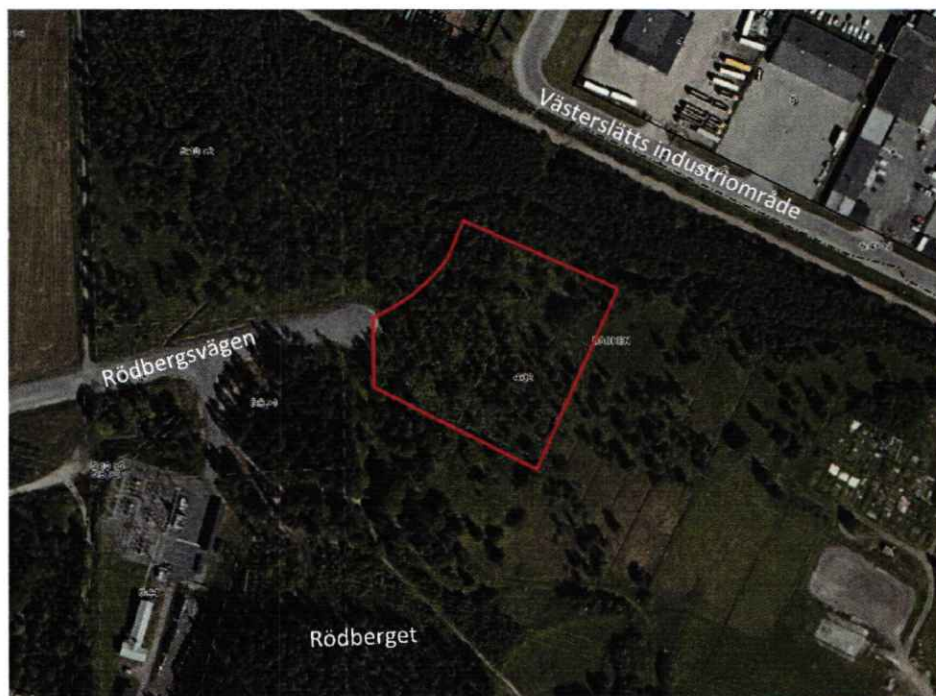
- Tomtutredning, WSP, 2018-01-08.
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 2018-06-29.
- PM projektering geoteknik, WSP, 2018-06-29.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär, som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde och användningsbestämmelsen B [Bostäder].

Detaljplanen syftar även till att säkerställa skyddsavstånd till bullerkällor och strålningskällor i närområdet samt att erforderligt avstånd till befintliga ledningar säkerställs, eftersom markförhållandena innebär en risk för sättningar som kan skada ledningarna.

Därtill syftar planen till att säkerställa allmänhetens tillgång till rekreationsområdena kring Tvärån respektive Rödberget samt en hållbar dagvattenhantering som även beaktar Tväråns känslighet.



Figur 2. Planområdets läge markerat med rött.

Plandata

Planområdet är beläget inom Västerslätt/Rödäng, cirka fem kilometer väster om Umeå centrum. Cirka 80 meter norr om planområdet rinner Tvärån i öst-västlig riktning. Söder respektive väster om planområdet ligger Rödberget och Rödbergsvägen. Området omges av glesbevuxen lövskog. Planområdet har en area på cirka 6 100 m². Fastigheten är i kommunal ägo.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt. Planområdet och därmed byggrätten är beläget längre från Tvärån än i tidigare detaljplan och avståndet till Rödbergets rekreationsområde bedöms vara tillräckligt för att inte medföra en negativ påverkan på möjligheterna att nyttja området för rekreationsändamål.

Behovsbedömning

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

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

Länsstyrelsen har 16 april 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 17 april–9 maj 2018.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner

Planområdet omfattas av Fördjupning för Umeå.¹ Fördjupningens plankarta anger frilufts- och rekreationsområde, jordbruksmark och detaljplanelagd tätortsbebyggelse för området. Planområdet är beläget inom den formulerade femkilometersstaden.

Rekreativområdet kring Rödberget kommer inte att påverkas i större utsträckning än i tidigare detaljplan. Eftersom planområdet endast förskjuts några meter söderut, bedöms påverkan vara densamma som om tidigare byggrätt skulle ha nyttjats.

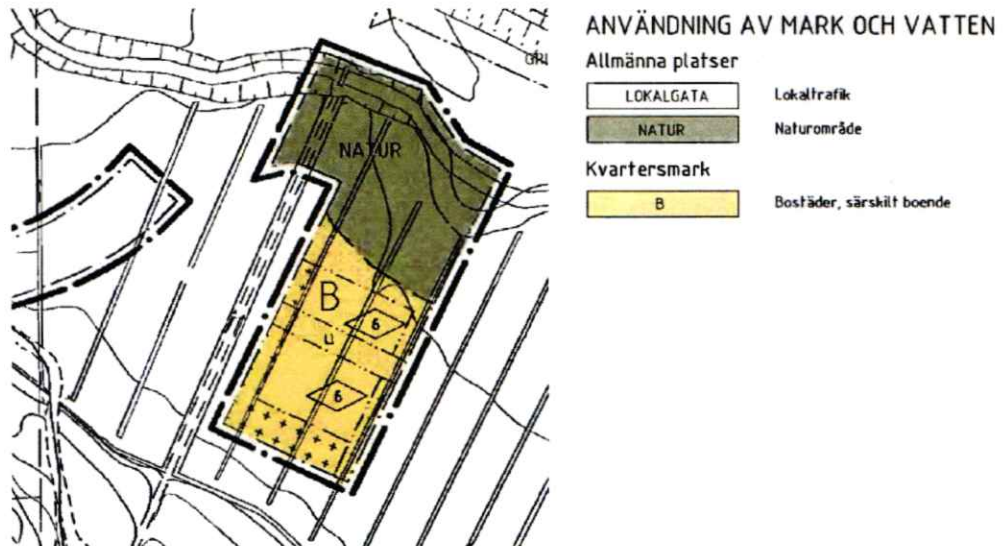
Tvärån är utpekad som skyddsvärt naturområde i fördjupningen. Eftersom planområdet har förskjutits nedåt, jämfört med tidigare detaljplan bedöms ingen negativ påverkan föreligga på naturområdet. Möjligheterna att utveckla och sammanknyta de två stråken kvarstår fortsatt.

Detaljplaner

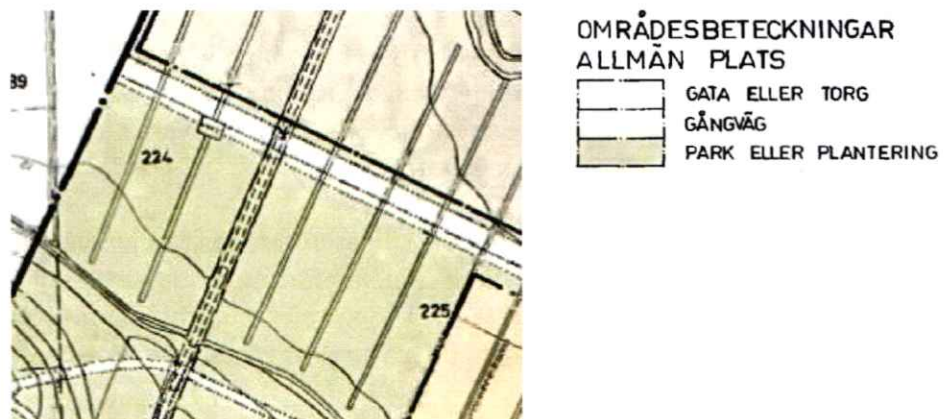
För planområdet gällde sedan tidigare två detaljplaner:

- *Detaljplan för del av fastigheten Grubbe 9:21 m.fl. 2480K-P13/44* medger bostäder i form av särskilt boende.
- *Stadsplan för Rödäng 2480K-P102/1973* medger park eller plantering.

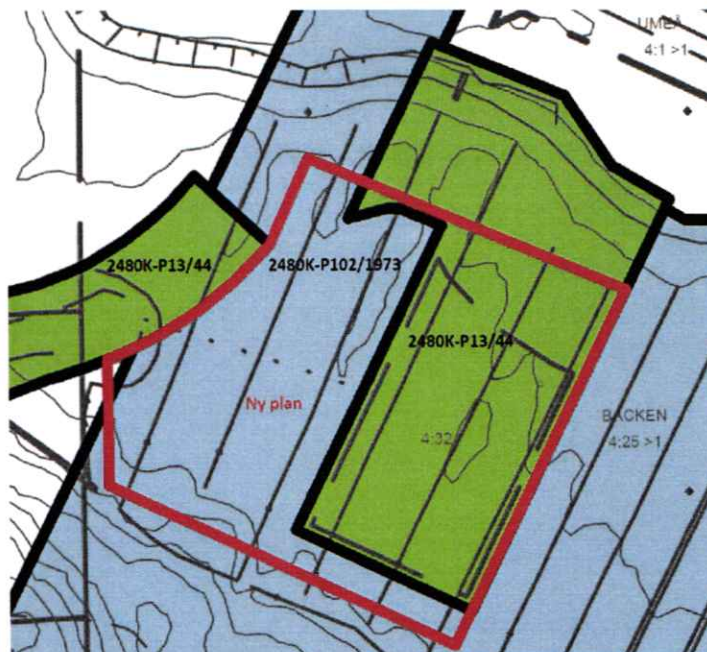
¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan, 2480K-P13/44.



Figur 4. Utdrag ur gällande stadsplan, 2480K-P102/1073.



Figur 5. Gällande detaljplaner i området. Aktuell planområde är markerat i rött.

I tidigare detaljplan (2480K-P13/44) fanns en byggrätt för bostäder i form av särskilt boende. På grund av dåliga markförhållanden var det inte möjligt att nyttja byggrätten såsom detaljplanen medgav. Aktuell detaljplan möjliggör därför en viss förskjutning av byggrätten väster- och söderut. Del av den naturmark som kvarstod upphävdes i och med aktuell detaljplan. Genomförandetiden för tidigare detaljplan utgick vid årsskiftet 2018/2019.

Riksintressen

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

Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande, eftersom endast en låg bebyggelse medges.

Strandskydd

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet för Tvärån enligt beslut 21 maj 1979.

Förutsättningar och förändringar

Stads- och landskapsbild

Planområdet utgörs av gammal åkermark. I hela området förekommer glesbevuxen lövskog, främst i form av björk. Marken är tidigare uppdikad med flödesriktning nordnordost mot Tvärån. Dikena är idag helt eller delvis igenvuxna och planområdet är obebyggt sedan tidigare. Området är omgärdat av ett stängsel som delvis är intakt.

Runt Rödberget, i direkt närhet till området, finns ett motionsspår. Cirka 90 meter öster om planområdet finns ett betesområde och kolonilottsområde. Väster om planområdet finns stora odlingsmarksområden.

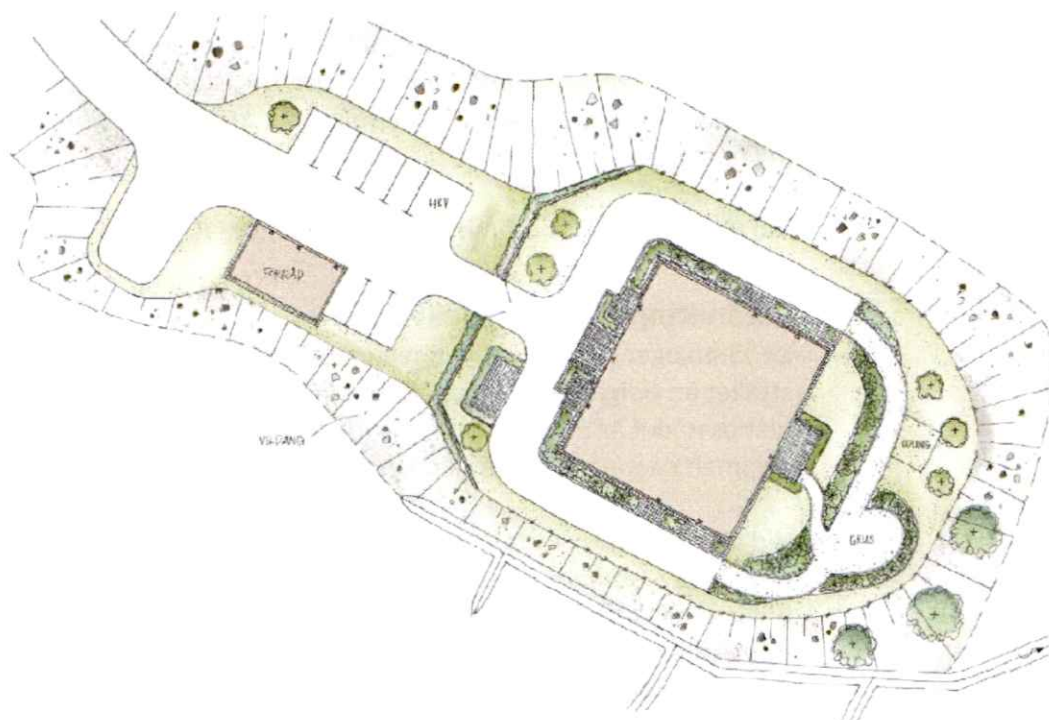


Figur 6. Foton från maj 2018 som visar på platsens markförhållanden innan planläggning.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är beläget direkt öster om Rödbergsvägen, vilken avgränsar till odlingsmarksområdet västerut. Detaljplanen möjliggör uppförandet av bostäder [B] med tillhörande komplementbyggnader såsom förråd och soprum. Placeringen av byggrätten har anpassats efter markförhållandena, vilket innebär en förskjutning väster- och söderut jämfört med tidigare detaljplan. Säkerhetsavstånd till ställverk, högspänningsledning och Tvärån säkerställs genom så kallad prickmark (marken får inte förses med byggnad).

Ny bebyggelse får maximalt ha en byggnadshöjd på fyra meter och en bruttoarea på 1000 m² BTA, respektive tre meters byggnadshöjd och 200 m² BTA för komplementbyggnader.



Figur 7. Illustration av en möjlig utbyggnad enligt detaljplanen. Källa: WSP.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde.

På Rödberget finns två fornlämningar i form av stensättningar. I samband med planarbetet med gällande detaljplan år 2013, fastställdes genom en arkeologisk utredning att fornlämningarna ifråga inte skulle komma att beröras av detaljplanens genomförande. Bedömningen kvarstår avseende aktuell detaljplans genomförande.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Naturmiljö och rekreation

I Fördjupning för Umeå anges följande om Tväråstråket:

" [...] erbjuder en variation av spännande park-, skog- och odlingsmiljöer och sträcker sig längs ån från Lundåkern till Forslunda med en framtida koppling till Bölesholmarna. Även rekreationsområdet Rödberget bör knytas samman till Tväråstråket.

Stråket får tillsammans med Hedlundadungen en förstärkt roll för boende

vid komplettering av kringliggande bostadsområden. Tvåståstråket utvecklas till ett attraktivt gång- och cykelstråk som knyter samman den västra stadsdelen med rekreationsområdet kring Hamptjärnstugan och Kullaområdet”

Vid Rödborget finns ett motionsspår som nyttjas flitigt av allmänheten.

Förändringar och konsekvenser

Bedömningen är att detaljplanen medför en mindre påverkan på Tvåståstråket än tidigare detaljplan, eftersom bygggrätten förskjuts. Eftersom planområdet är relativt litet finns fortsatt goda förutsättningar att knyta samman ovannämnda stråk på ett tydligare sätt.

Vid utformning av ny bebyggelse bör anpassning till närområdet ske, så att det upplevs som ett naturligt inslag i området. Befintlig vegetation bör bevaras så långt möjligt. Nya träd planteras med fördel för att minimera det visuella intrånget i rekreationsområdet, särskilt i anslutning till trafikyor och parkering.

Mötena mellan befintlig mark och den nya högre marknivån bör vara flacka och planterade med buskar och träd. Slänterna kan gärna bekläs med avbaningsmassor från platsen för att ansluta med samma vegetation.

Naturområdet norr om kvartersmarken säkerställer omhändertagande av dagvatten. Se mer under rubriken *Dagvatten*.

Service

Dagligvaruhandel finns vid Kronoskogen, cirka två kilometer från planområdet. Cirka 400 meter sydväst om planområdet ligger en trävaruindustri. Mellan 200–400 meter nord och nordöst om planområdet finns ett antal industriverksamheter. Inom cirka en kilometer från planområdet finns två förskolor respektive två grundskolor.

Friyta

Vid nybyggnation avsätts friyta för lek och utevistelse i anslutning till bostaden. Friytan ska i första hand tillgodoses på kvartersmark.

I Fördjupning för de centrala stadsdelarna² 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 utgör minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA). Friytan ska också innehålla buskar och

² Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.

Närheten till rekreationsområden vid Rödberget och Tvärån medför också mycket goda möjligheter till utvistelse i närområdet.

Förändringar och konsekvenser

Friytekravet säkerställs genom begränsning av exploateringsgraden samt med prickenmark. Bedömningen är att det finns goda möjligheter att tillgodose friytekravet inom planområdet.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till Rödbergsvägen och den vändplan som byggdes ut i samband med planläggningen av den gällande detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga ändringar i gatunätet.

Kollektivtrafik, parkeringar, in- och utfarter

Inom 300 meter från planområdet finns en busshållplats längs lokaltrafiklinje sju.

I den tidigare detaljplanen gjordes beräkningen att 4–7 parkeringsplatser skulle krävas för samma typ av gruppbestäder som nu är aktuellt.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny angöring till Rödbergsvägen möjliggörs.

Eftersom planområdet omfattar relativt stora ytor som inte får bebyggas, bedöms det inte vara något problem att tillskapa erforderligt antal parkeringsplatser. Vid beräkningar har cirka åtta parkeringsplatser samt en parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga bedömts vara tillräckligt för verksamhetens behov.

Vid utformning av cykelparkeringar ska måttet 1 700–1 900 x 600 mm följas. Cykelparkeringar ska placeras och utformas så att de är lättillgängliga och upplevs trygga och säkra. Givet den planerade verksamhetens omfattning bedöms antalet cykelparkeringar vara relativt litet. Erforderligt utrymme för att klara cykelparkeringsbehovet finns.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt med relativt stora ytor som kan användas för parkering. Goda möjligheter att säkra korta angöringsavstånd bedöms föreligga.

Buller

Cirka 130 meter från planområdet finns ett ställverk, som avger ett konstant ljud som uppfattas olika starkt beroende på aktivitetsnivån i transformatorstationen och vindriktning. Ställverket har två krafttransformatorer, en äldre och en yngre. Den yngre avger mindre än 35 dbA på 150 meters avstånd, för den äldre saknas information om bullernivåer.

Frågan om buller är utredd i samband med tidigare planläggning. Då gjordes bedömningen att bullerfrågan inte var ett problem, men att bullerskydd kunde uppföras om det skulle upplevas som störande fast riktvärdena klaras. Riktvärdet för industribuller har därtill sedan dess höjts med 10 dbA.

Tabell 1. Riktvärden för buller från industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder från Boverkets vägledning med samma namn.

Zon A	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dbA	45 dbA	45 dbA

Om behov av att uppföra störningsskyddande plank mot ställverket till möjliggörs det genom planbestämmelsen **m₁** [Plank får uppföras till en höjd av maximalt 1,8 meter].

Ljusförhållanden

Planområdet är beläget avskilt från övrig bebyggelse och detaljplanen möjliggör maximalt en nockhöjd på sex meter, varför skuggningen från tillkommande bebyggelse inte kommer att påverka omgivningen på ett betydande sätt. Därför har ingen skuggstudie tagits fram.

Geotekniska förhållanden

WSP har fått i uppdrag att utreda de geotekniska förutsättningarna³ och bedöma en lämplig grundläggningsmetod⁴ för det planerade gruppboendet.

³ Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, WSP, 2018-06-29.

⁴ PM projektering, WSP, 2018-06-29.

Enligt SGU:s jordartskarta ligger planområdet inom ett geologiskt bildningsområde som utgörs av lera och silt. Lera och silt har dålig bärighet och en hög tjälfarlighetsklass på grund av låg genomsläpplighet. Silt blir i vattenmättat tillstånd mycket flytbenägen. I området finns sulfidjordar, vilket påverkar grundläggningen av tillkommande byggnader. När sulfidjord hamnar ovan grundvattenytan och kommer i kontakt med syre oxideras sulfidmineralen, vilket medför att markens pH-värde sjunker kraftigt med försurning till följd. Den sura miljön och de urlakade ämnena kan påverka vattendrag. Sulfidjordarna är stabila och utgör ingen risk för förorening på omgivande miljö så länge de befinner sig under grundvattenytan. Vid schaktning under grundvattenytan samt vid schaktning under nederbörds- och snösmältningsperioder måste detta beaktas. Schaktning inom planområdet kan vara besvärligt under grundvattenytan i förekommande siltsediment. Innan schaktningsarbetet påbörjas skall tillfällig grundvattensänkning utföras till minst 0,5 m djup under schaktbotten. Schaktmassor av sulfidjord ska deponeras, utan mellanlagring, enligt kommunala riktlinjer.

Jorden i undersökta punkter består överst av cirka 0,5 meter mulljord följt av cirka två meter sand- och siltsediment underlagrade av cirka 12 meter sulfidsilt vilande på cirka tre meter halvfasta sediment på sannolik morän.

Förändringar och konsekvenser

Förekommande finkorniga sediment har genomgående en mycket lös lagringstäthet ned till cirka 14 meters djup. Marken har låg bärighet och grundvattennivåerna är höga. Artesiskt vatten förekommer i området, vilket innebär att ett tryck har skapats under jordytan och vid svaga punkter i jorden tränger grundvattnet genom marken med ett sådant tryck att det sipprar ut vatten (en s.k. springkälla). Grundvattnets karaktär i kombination med de geotekniska förhållandena genererar en stor sättningsrisk, vilket ska beaktas i detaljprojekteringen. Till följd av detta regleras att källare inte får finnas [b_1] och exploateringen begränsas med en maximal exploateringsgrad [e_1 och e_2] och byggnadshöjd samt med prick- och korsmark. För att skydda sättningskänsliga högspänningsledningar måste dessa skyddas innan markprofilen höjs för planerade hårdgjorda ytor. Även den befintliga huvudspillvattenledningen behöver skyddas vid byggnation. Fyllningar, schaktmassor etcetera får inte utläggas så att den påförda lasten påverkar jorden som ledningen ligger i. U-området kring ledningen får inte hårdgöras, vilket regleras med planbestämmelsen b_2 .

Om marken belastas med byggnad, arbetsfordon, uppfyllnad eller grundvattensänkning kommer sättningar att uppstå i de lösa sedimenten, dess storlek avgörs av vilket lasttillskott som sker. Därtill kommer krypsättningar på längre sikt. För att reducera sättningarna kan befintlig jord till viss del ersättas med lättfyllning och därmed minska lasttillskottet på de lösa

sedimenten. För att helt reducera sättningarna kan byggnaden pålas.⁵ Eftersom pålning kommer att genomföras i sulfidhaltig jord krävs att påltyp väljs med hänsyn till detta. För mark kring pålgrundlagda byggnader måste detta beaktas för sättningssärliga partier som entréer, plattytter med mera. För att reducera sättningarnas storlek kan lastkompensation med lättfyllning utföras kombinerat med överlast. Fyllning bör ligga i minst ett år innan några markarbeten färdigställs.

Komplementbyggnaderna kan möjligen grundläggas med en kantförstyvad betongplatta på packad fyllning, efter att tidig utläggning av fyllning med överlast skett. Erforderlig liggtid är sex månader. Sättningsskillnader och sättningsstorlekar kan minskas med överlast för komplementbyggnader.

Grundläggning får inte ske på organisk jord, jord med organiskt innehåll eller på tjälad jord. Vid eventuell plattgrundläggning ska stabiliteten (bärighetsbrott) verifieras med beräkningar.

Sänkning av grundvattennivån kan medföra att sulfidjorden hamnar ovan grundvattennivån. Det ökar risken för sättning och medför risk för försurande av grundvattnet i och med att sulfidjorden syresätts. Både hantering av sulfidjord och sänkning av grundvattennivån kan komma att kräva tillstånd enligt miljöbalken. Uppschaktad sulfidsilt klassas som miljöfarligt avfall vilket kräver omhändertagande av massorna på deponi.

Portrycksmätningar är inte gjorda. Vid belastning av förekommande lösa sediment med byggnader, uppfyllnader eller vid långvarig eller permanent grundvattensänkning kommer sättningar i sedimenten att utvecklas. Sättningarnas storlek är i huvudsak beroende av de lösa jordlagrens sättningsegenskaper och mäktighet samt vilken last som påförs jorden. Översiktliga sättningsberäkningar har utförts för den planerade byggnaden samt för fyllningar.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller dess närhet.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för skred

Avståndet från Tvärån till ny bebyggelse bedöms vara tillräckligt för att inte medföra risk för skred.

⁵ Tomtutredning, WSP, 2018-01-08.

Risk för översvämning

Vid extremregn riskerar Tvärån att översvämmas. Säkerhetsavståndet till Tvärån bedöms vara tillräckligt för att inte medföra risker för planerad bebyggelse inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ingår i del av Ume- och Vindelälvens avrinningsområde. Dagvattnet från planområdet avrinner ytledes till Tvärån, vilken är en känslig vattenförekomst. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Området är sedan tidigare uppdikat med flödesriktning mot nordnordost i riktning mot Tvärån. Det finns ingen bebyggelse inom planområdet sedan tidigare. Detaljplanen innebär att ytor såsom parkering, tillfartsväg kommer att hårdgöras. Det innebär ett ökat fördröjnings- och reningsbehov när området har bebyggts. Inom den del av planområdet som kommer att hårdgöras för parkering och angöringsväg till Rödbergsvägen, begränsas andelen mark som får hårdgöras till 50 % [b₃].

Förändringar och konsekvenser

Möjligheterna till naturlig infiltration av dagvatten är, på grund av högt grundvatten, dåliga. Till följd av det bör i möjligaste mån möjligheterna att bevara träd och grönytor beaktas.

En fördröjning av dagvattnet är nödvändigt för att dels utjämna flödet till Tvärån och dels för att åstadkomma en sedimentering av fasta ämnen. Den markanvändning som detaljplanen medger är inte av sådan art att det förorenar dagvattnet nämnvärt.

Dagvatten avses avledas ytligt utan diken, vilket innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor översilar naturmark [**dagvatten** Marken får användas för översilning av dagvatten] och tas upp av växtlighet innan det renade dagvattnet når Tvärån. Det innebär att det dagvatten som avleds från planområdet inte bedöms riskera att påverka Tväråns vattenkvalitet överhuvudtaget, se vidare under rubriken *Miljö kvalitetsnormer*.

Därutöver begränsas den mark som får hårdgöras inom del av området [b₃ Maximalt 50 % av marken får hårdgöras] samt hur höjdsättningen av byggnader ska utformas [b₄ Höjdsättning av byggnader ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot naturområde].

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft (NO₂ och PM 2,5 och PM 10) överträds.

Vatten

Tvärån rinner i väst-östlig riktning cirka 65 meter nordnordost om planområdet. Avståndet från kvartersmarken till Tvärån överstiger 80 meter. Tvärån (SE708976-171639) har bedömts till måttlig ekologisk status. Ån har ett relativt stort tillflöde av dagvatten från Västerslätts industriområde samt en stor andel jordbruksmark, vilken tillför närsalter som fosfor och kväve. Det krävs åtgärder för att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status 2027. Det pågår en översyn av dagvattenhanteringen på Västerslätt, där åtgärder som kan bli aktuella exempelvis är sedimentationsdammar och fördröjningsanläggningar. Se även rubriken *Dagvatten*.

Sammantaget bedöms översynen av industriområdets dagvattenhantering och den utformning av byggrätten som detaljplanen reglerar, inklusive dagvattenhantering, föranleda att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att påverka Tväråns vattenkvalitet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, se vidare under *Genomförandefrågor*.

Avfall

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

Förändringar och konsekvenser

Erforderligt utrymme för avfallshämtning bedöms finnas inom planområdet och ytor har avsatts för uppförande av soprum.

Magnetfält

I närheten av planområdet (cirka 130 meter) finns ett ställverk och luftburna högspänningsledningar. Strålskyddsmyndigheten gör bedömningen att värden upp till 200 nT (0,2 µT) i årsmedelvärde är en normal magnetfältsnivå i bostäder. Ställverkets magnetfält avtar i kubik och på cirka 60 meters avstånd har magnetfälten avtagit till en nivå som anses riskfri för boende.

Luftledningarna, som löper från ställverket mot Rödäng, är belägna på ett avstånd av cirka 85 meter från planområdet. Även för luftledningarna betraktas ett säkerhetsavstånd på 60 meter som tillräckligt för bostäder.

Brandförsvaret

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats behöver markbrandposter anordnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överstiger 150 meter. Det finns behov av en markbrandpost i området. Utformning av markbrandposter med erforderlig kapacitet samordnas av exploatören med Umeåregionens brandförsvaret och Vakin.

Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Detaljplanen omfattar kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för allmän plats i form av naturmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Området ingår inte i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Beslut om utvidgning av verksamhetsområdet för vatten och spillvatten fattas av Kommunfullmäktige.

För att skydda befintligt u-område (huvudspillvattenledning) ska det inhägnas under byggskedet. Exploatören ansvarar för kontakt med Vakin för samordning.

Genomförandetid

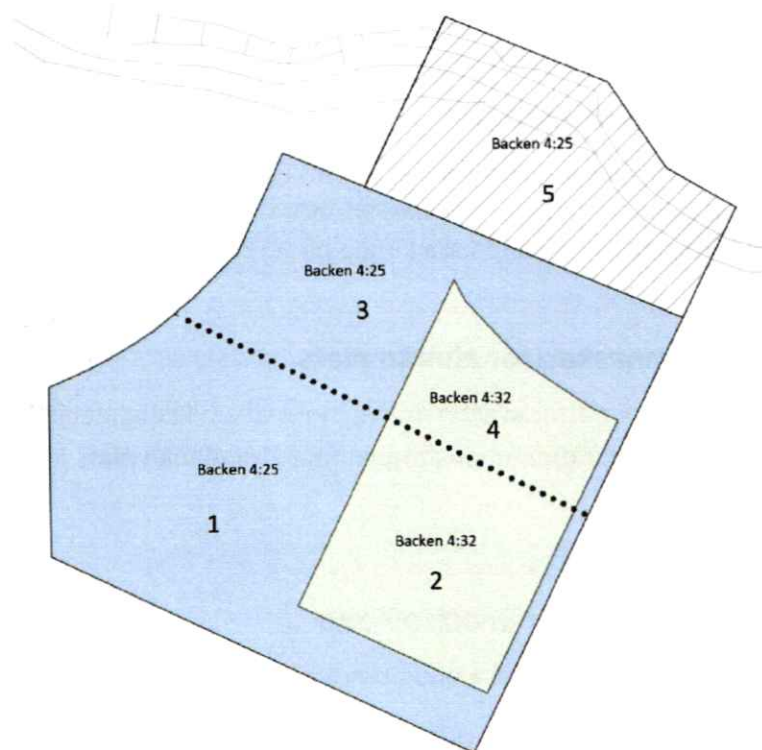
Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet är i kommunal ägo. Detaljplanen medför att fastigheten Backen 4:32 utvidgas genom att mark överförs från fastigheten Backen 4:25 för att gruppboendet ska bestå av en fastighet.



Figur 8. Kartan visar planområdet och de två fastigheter som ingår i det. Det skrafferade området (5) utgör den rest från tidigare detaljplan (2480K-P13/44) i form av naturmark som nu upphävs. Den prickade linjen motsvarar användningsgränsen mellan kvartersmark och naturområde.

Fastighet	Konsekvenser
Backen 4:32	Område 1 tillförs från Backen 4:25 (kvartersmark).
Backen 4:25	Område 1 överförs till Backen 4:32. Den del av aktuellt planområde som omfattar naturområde (område 4) inom Backen 4:32 överförs till Backen 4:25. Befintligt servitut (2480K-2017/144.1) för väg som belastar fastigheten Backen 4:25 bör tas bort, eftersom en angöring till Rödbergvägen möjliggörs av planen.

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

Medverkande

Tichaona Dumba Maphosa, Umeå kommun, Detaljplanering
Sandrine Rivoire, Umeå kommun, Mark och exploatering
Erik Nilsson, Umeå kommun, Fastighet (fram till samråd)
Erik Öhgren, Umeå kommun, Fastighet (efter samråd)
Per Hänström, Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd
Clara Jonsson, Umeå kommun, Lantmäteri
Petter Walan, Vakin

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2019



Frida Niemi
Planarkitekt



Clara Ganslandt
Planchef