

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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1
- Marken får endast förses med mindre komplementbebyggelse såsom sophus, förråd eller dylikt, 4 kap. 11 § 1
- Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, 4 kap. 18 §

Utformning

- f_1 Balkonger får högst kruga ut 1,5 meter över prickmark, 4 kap. 16 § 1
- f_2 Loftgång får inte finnas, 4 kap. 16 § 1
- f_3 Fasad ska utformas med stående träpanel, 4 kap. 16 § 1

Utförande

- b_1 Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1
- b_2 Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata, 4 kap. 16 § 1

Höjdsättning av nya byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan, 4 kap. 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

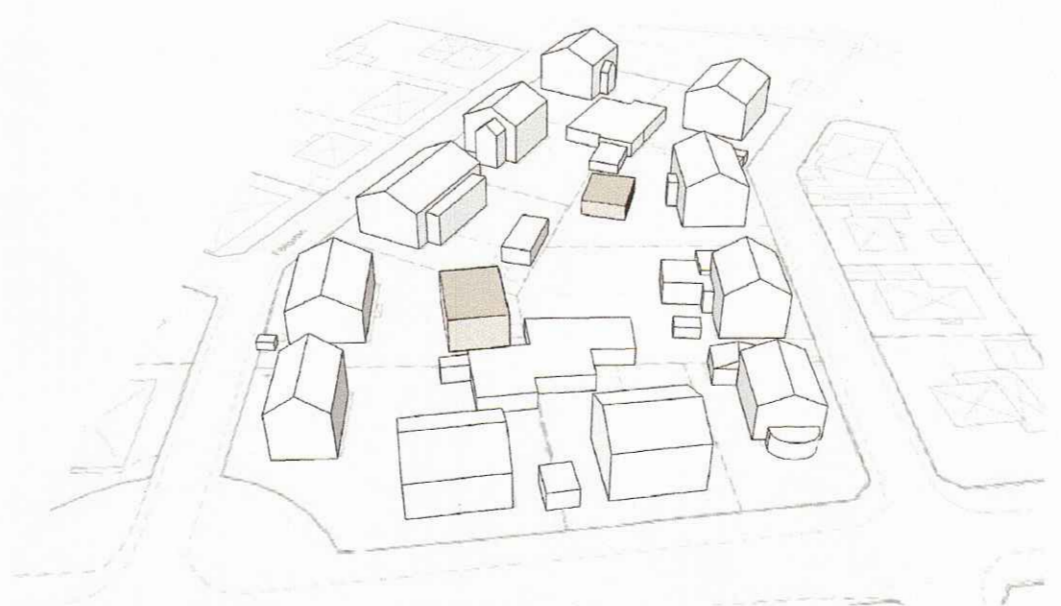
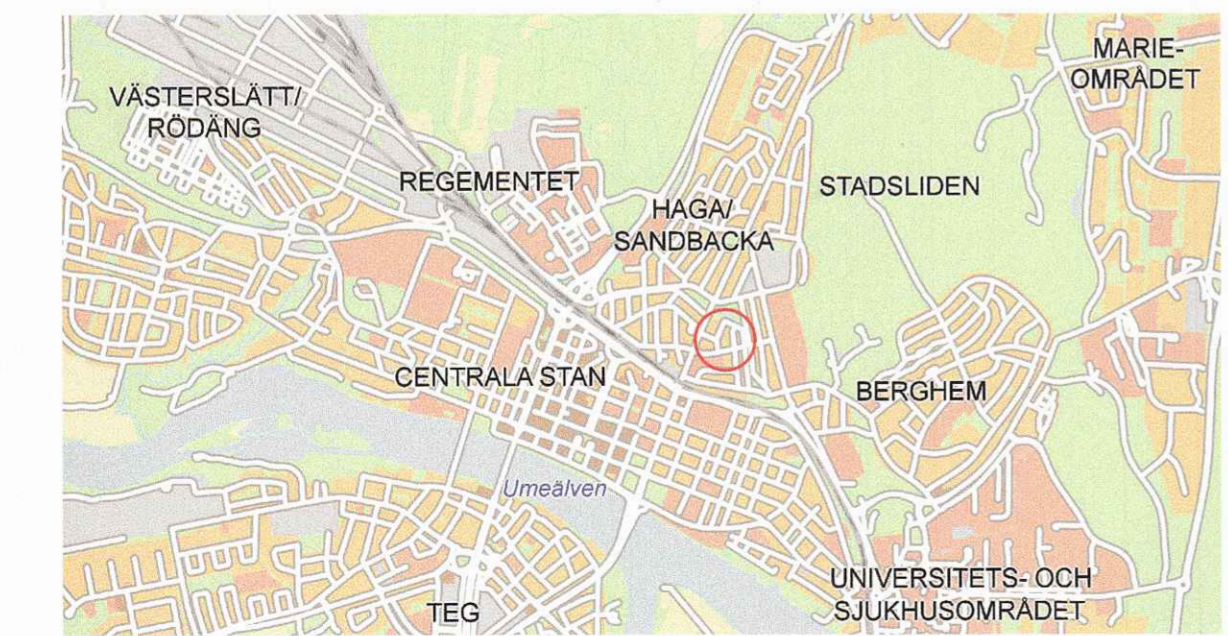
- n Marken får inte hårdgöras, 4 kap. 10 §

Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea, minst 75% av friytan ska vara genomsläpplig, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap. 9 §

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2018-02-23
 Reviderad
Karin Thomsen
 Lantmätare
 Mätning: NH
 Kartkonstruktion: NH
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller laser (inmätning linje-stan)
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdförändring: Höjtkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkarta
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Planlinjer och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:500



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 5 år från och med att detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| Antagandehandling | Beslut |
| Till planen hör: | Antagen: 2019-02-13, § 38 |
| - Plankarta | Laga kraft: 2019-03-20 |
| - Planbeskrivning | Vidimeras: <i>[Signature]</i> |
| - Samrådsredogörelse | |
| - Granskningsutlåtande | |

Detaljplan för fastigheterna
Jagaren 4 och 9
 inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, januari 2019

[Signature]
 Clara Ganslandt
 Planchef

[Signature]
 Angelica Wiklund
 Planarkitekt

2480K-P2019/8

Lagakraftbevis

Detaljplan för fastigheterna Jagaren 4 och 9 inom Haga i Umeå kommun, är antagen av byggnadsnämnden 2019-02-13, § 38.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2019-02-26 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med** 2019-03-20.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2019/8

**Detaljplan för fastigheterna
Jagaren 4 och 9
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**

Lagakraft 2019 -03- 2 0

Akt nr 2480K-P2019/18....

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder i gårdshus inom fastigheterna Jagaren 4 och 9, som anpassas till omgivande miljö. Planen syftar även till att säkerställa en godtagbar dagvattenhantering och tillskapa acceptabel friyta.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Haga ca 500 m från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Fältgatan i väster, Villavägen i söder, Fredrikhögsgatan i öster och Västra idrottsallén i norr. Området har en area på ca 2140 m². Fastighetsförteckning visar sakägare och planen handläggs med standardförfarande i enlighet med gällande lagstiftning plan- och bygglagen (2010:900).



Figur 1. Översiktskarta som visar kvarteret Jagarens läge i Umeå.

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *standardförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB- förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Länsstyrelsen har den 30 maj 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7 juni 2018 till och med 27 juni 2018.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden tog beslut om planbesked den 21 september 2016 (BN §287), som gör gällande att detaljplanering ska föregås av kvarterstudie för fastigheten Jagaren 9. På motsvarande sätt beslutades den 14 mars 2018 (BN §84) att planläggningen av fastigheten Jagaren 4 även skulle föregås av en kvarterstudie.

En utredning av kvarteret Jagaren upprättades därav under vintern 2018, vars slutsatser sammanfattas i avsnitt "*Kvarterstudie*" nedan. Studien visar att endast fastigheterna Jagaren 4 och 9 var aktuella för förtätning i form av gårdshus. Av den anledningen bestämde avdelningen för detaljplanering att ärendena skulle handläggas tillsammans, i en gemensam detaljplan för att effektivisera arbetet.

Översiktsplan

Detaljplanen följer gällande översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* intentioner, eftersom att syftet är att möjliggöra fler bostäder i centrala delar av Umeå. Samtidigt är kvarteret Jagaren inte enskilt utpekad som ett förtättningsstråk. Planläggning av aktuella fastigheter bedöms kunna påbörjas med stöd av riktlinjerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret Jagaren är en del av den äldre stadsplanen, *Stadsplan 2480K-P50/1939*. Planen förespråkar, en enhetlig struktur med något indragna huvudbyggnader samt öppna gårdar med plantering. Gällande detaljplan medger mindre komplementbebyggelse mot fastighetsgräns i en sammansatt byggrätt med omkringliggande fastigheter.

Inom fastigheten Jagaren 9 medges huvudbyggnad i två våningar med källare och inredd vind, medan fastigheten Jagaren 4 regleras för bostäder i två våningsplan.

Byggnadsordning

I *Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka* framhålls att stadsdelen ska utvecklas i samspel mellan bevarande, förnyelse och komplettering. Byggnadsordningen framhäver även vikten av att anpassa kompletterande bebyggelse till befintligt skala, utformning och karaktär. Ordningens allmänna råd för gårdsmiljöer är att bevara grönska och möjligheten för lek, avkoppling och umgänge på tomten.

Öster om planområdet ligger även kvarteren Kryssaren och Ekan. Inom dessa kvarter är tre byggnader utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus, till skillnad från kvarteret Jagarens bebyggelse som inte är enskilt utpekade i byggnadsordningen.

Kvartersstudie

I syfte att utreda konsekvenser av förtätning och dess påverkan på helhetsverkan i kvarteret, har en utredning för kvarteret Jagaren upprättats under vintern 2018. Utredningens slutsats är att föreslagna förtätningar i form av gårdshus, stämmer överens med översiktsplanens mål för femkilometersstaden, samt att fastigheternas storlek gör det möjligt att förtäta samtidigt som normer för parkering och friyta uppfylls. Kvartersutredningen framhåller att om hänsyn tas till befintlig bebyggelsekaraktär och grannfastigheter kan en god helhetsverkan skapas i kvarteret. Studien understryker att andel hårdgjord yta särskilt bör beaktas, då platsen är känslig för höga vattenstånd och dagvattenhanteringen är problematisk längs med Djupbäcken.

Ett tillskott av ett mindre antal lägenheter i centrumnära läge förorsakar ingen större trafikökning och en tätare stad kan snarare skapa en konkurrenskraftigare bebyggelsestruktur som gynnar ett hållbart resande.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresset för flygplatsens influensområde. Riksintresset syftar till att förhindra flyghinder och sträcker sig över stora delar av Umeå tätort. Den nya bebyggelsen som medges i detaljplanen är lägre än befintlig bebyggelse, vilket inte medför påverkan på riksintresset.

Strandskydd

Detaljplanen berörs ej av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Platsens förutsättningar

Planområdet består idag av två befintliga bebyggda fastigheter. Bebyggelsestrukturen i kvarteret Jagaren utmärks av fristående flerfamiljshus i två våningar med källare och inredd vind. Bebyggelsen är delvis uppförd på 1940-talet och följer äldre stadsideal för kvartersstad, med något indragna hus placerade längs med gata. Äldre sammansatta byggrätter för garage/förråd är samlade i hörnen mellan fastigheterna, vilket också är tidstypiska drag. Några återkommande byggnadselement inom kvarteret är träpanel, tegelfasad samt sadeltak i plåt eller tegel.

Genom byggnadernas placering bildas en inre del av gröna gårdar, där fastighetsgräns i många fall är markerat av staket eller buskage. Viss komplettering av nybyggnationer, tillbyggnader och mindre uthus har skett under årens lopp, vilket lett till att kvarteret Jagaren åskådliggör en del av utvecklingen inom stadsdelen. Platsen är känslig för översvämning vid kraftig nederbörd och problematik med dagvattenhanteringen finns längs med Djupbäcken.



Figur 2. Fastigheterna Jagaren 4 och 9 lokalisering inom kvarteret.

Jagaren 4

Fastigheten Jagaren 4 är cirka 1100 m² stor och består av ett gult trähus med stående träpanel och plåttak. Huset är i två våningar med källare och inredd vindsvåning. Huvudbyggnaden har två balkonger i fasadens utkant på övre våningsplan.



Figur 3. Huvudbyggnaden inom fastigheten Jagaren 4.

Fastigheten har kompletterats med ett garage samt cykelskjul för parke- ring, som även är välbevarat med träfasad i ljusare kulör och plåttak. Gara- get/förrådet är en del av en sammansatt byggrätt med gränsade fastig- heter Jagaren 5, 6 och 7. Fastighetsgräns markeras av ett mindre vitt stålstaket mot Fredrikhögsgatan.

Jagaren 9

Fastigheten Jagaren 9 är cirka 1000 m² och består av en huvudbyggnad i två våningar med källare och inredd vindsvåning. Huset har ett tegeltak och fasaden är klädd i en stående gul träfa- sad med en centrerad enskild balkong i söder och österläge.



Figur 4. Fastigheten Jagaren 9:s huvudbyggnad.

Huvudbyggnaden har kompletterats med ett skärmtak till entrén samt en cykelparkering med tak. I övrigt finns ett välbevarat garage/förråd mot inre fastighetsgräns som även har en trä- fasad i ljusare kulör. Garaget/förrådet är en del av en sammansatt byggrätt med gränsade fastigheter Jagaren 1, 2 och 3.

Geotekniska förhållanden

Terrängen inom kvarteret Jagaren är plan och inom berörda fastigheter är stora delar av området redan bebyggt. Enligt geoteknisk undersökning ut- förd på fastigheten Jagaren 1 år 2016, tyder inga tecken på stabilitets- eller bärighetsproblem i marken. Samma undersökning observerade grundvat- ten cirka 3,2 m under markytan.

Markförhållandena bedöms därmed inte bli ett hinder, men behovet av nya geotekniska undersökningar klargörs i bygglovsskedet.

Förorenad mark och radon

Ingen förorenad mark är känd inom planområdet och området bedöms ligga i lågriskzon för radon.

Risk för skred

Då planområdet redan är bebyggt bedöms detaljplanens genomförande inte ge upphov till risk för skred.

Översvämningsrisk och dagvattenhantering

För planområdet och i stadsdelen är Djupbäcken recipient för dagvatten. Bäckens slingrar sig genom Hagaparken och fortsätter som en kulvert öster om kvarteret Jagaren längs med Djupbäcksvägen. Där Djupbäcken övergår i en kulvertering är kapaciteten sänkt och befintligt dagvattensystem överbelastat.

Skyfallsanalys utförd 2016 visar att vattendjupet på norra delarna av Fredrikshögsgatan kan uppgå till 0,1–0,3 m i samband med 50-årsregn. Vid regn som uppskattas falla var hundra år, kan vattendjupet vid en mindre del av Villavägen och Fredrikshögsgatan uppgå till över 0,5 m.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt uppgift hämtad från riksantikvarieämbetets sökverktyg *Fornsök*. Utifall att en lämning skulle hittas, måste arkeologisk sakkunnig hos Länsstyrelsen kontaktas och bygget tillfälligt avbrytas.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har god tillgång till offentlig service i närområdet, i form av flertalet utspridda förskolor. I kvarteret Focken som gränsar till planområdet i söder vid Västra idrottsallén finns äldre- och serviceboende. Längre västerut, cirka 600 m från aktuellt kvarter bredvid Utmarksvägen och väg 503, återfinns Hagaskolan som bedriver undervisning från förskoleklass till årskurs nio.

Vidare har området även god tillgång till kommersiell service via butiker i bottenplan längs med Östra kyrkogatan samt Umeå stadskärna med tillhörande handel beläget cirka 500 m söder om aktuella fastigheter.

Rekreation

Planområdet gränsar i norr till Hagaparken som är ett viktigt gröns- och rekreationsområde för stadsdelen. Hagaparken är en av Umeås första och större närområdesparker och eftersom parken har behållit sin grundstruktur med gångsystemet, de omkringliggande björkalléerna och den karaktäristiska dammen anses den dessutom ha ett kulturhistoriskt värde.

För lek och rekreation kan även gården på respektive fastighet användas men ingen av dessa har renodlad lekprofil.

Innergårdarna

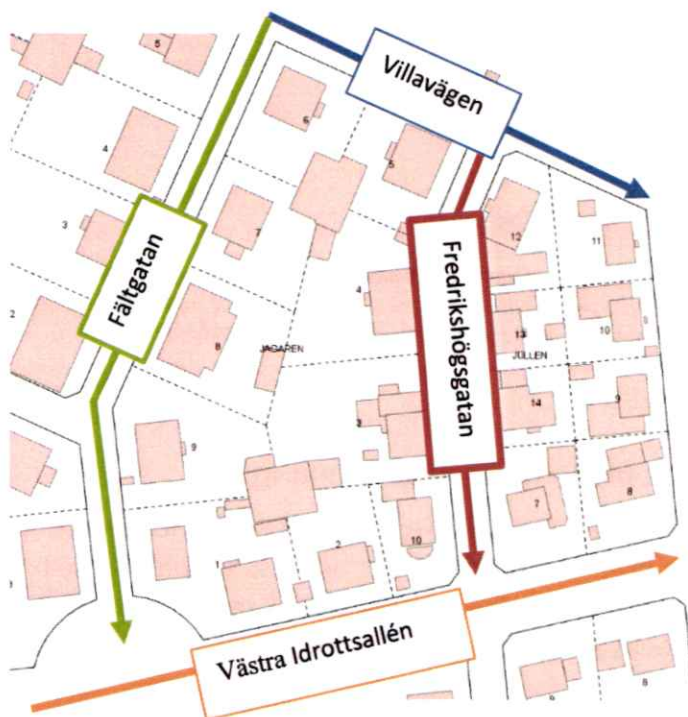
Fastigheterna är uppbyggda som trädgårdstomter med häckar och planteringar. I dagsläget består gårdarna inom fastigheten Jagaren 9 av en

asfalterad infart, hårdgjord yta vid befintligt garage och mellan dessa ett parti med gräsyta och mindre vegetation. Fastigheten Jagaren 4 är uppbyggd på liknande sätt med en grusad infart fram till befintligt garage och däremellan gräsyta med mindre träd och buskar.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret Jagaren är omgivet av gatorna Villavägen, Fältgatan, Fredrikshögsgatan och Västra idrottsallén. Gatorna är utformade som kvartersgator där Fältgatan, Fredrikshögsgatan och Västra idrottsallén har trottoar på båda sidorna för fotgängare, medan Villavägen har trottoar på ena sidan och gränsar mot Hagaparken på andra sidan.

Inga uppmätta trafikmängder finns för dessa gator men generellt är sådana typer av gator lågtrafikerade och nyttjas främst av boende i området. Därutöver finns även ett cykelstråk längs med Östra Kyrkogatan.



Figur 5. Väg nätet runtomkring kvarteret Jagaren.

Kollektivtrafik

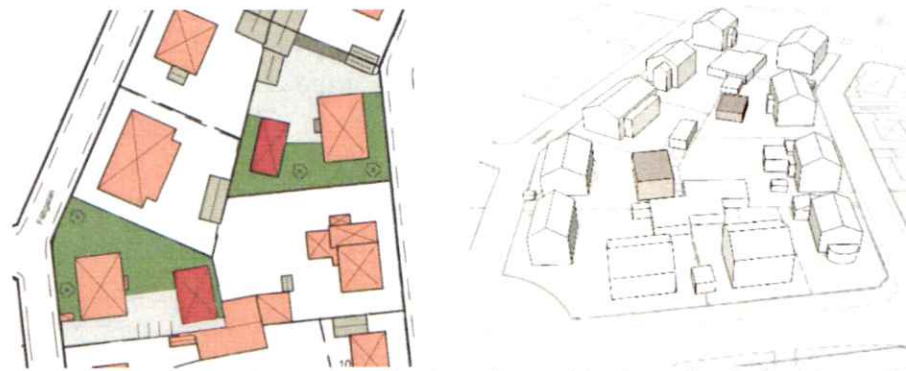
Planområdet har goda kommunikationer till centrum och inom cirka 300 metersradie från kvarteret Jagaren passerar två linjer i Umeås lokaltrafik. Norr om kvarteret passerar en linje som trafikeras mellan Ersmark och Strömpilen. Längre söderut på Hemvägen passerar ytterligare en linje, som utgår från Mariehem med slutdestination Rödäng. Turtätheten uppgår till en gång i halvtimmen samt en gång i timmen.

Parkering, utfarter

Hittills har parkeringsbehovet inom fastigheten Jagaren 4 tillgodosetts genom ett mindre garage samt markparkering mot västra fastighetsgräns. På fastigheten Jagaren 9 finns motsvarande parkeringslösning i östra fastighetsgräns.

Parkering för cykel finns att tillgå via ett mindre cykelskjul vid infarten till respektive fastighet. Angöring till fastigheten Jagaren 4 sker via Fredrikhögsgatan i den södra delen av tomten och fastigheten Jagaren 9 angörs på den norra delen av tomten via Fältgatan.

FÖRÄNDRINGAR – DETALJPLANEN



Figur 6. Situationsplan t.h. som visar tilltänkt markanvändning inom aktuella fastigheter, där röd markerar ny byggnad, orange befintlig byggnad, grått hårdgjord yta och grön vegetation. T.v. illustreras en volymskiss av maximal användning som tillåts i detaljplanen.

Byggnader

Användning, placering och utformning

Detaljplanen medger varsin ny fristående byggrätt för bostäder [B], inom fastigheterna Jagaren 4 och 9. För att anpassa tillkommande byggnader till befintliga volymer är nya byggrätters storlek reglerad i plankartan via mark som inte får bebyggas eller endast får förses med komplementbebyggelse.

Vidare placeras Jagaren 4:s nya byggrätt 4,5 meter från inre fastighetsgräns för att minska påverkan på grannfastigheter och underlätta för underhåll av byggnaden. På grund av avvägningen mellan sammanhängande friyta och därmed även yta för dagvattenhantering och avstånd till fastighetsgräns är fastighetens Jagaren 9:s nya byggrätt placerad med något kortare avstånd till närliggande bebyggelse än det vedertagna, vilket bör kompenseras med brandskyddsåtgärder.

För att minska påverkan på omkringliggande fastigheter, i form av exempelvis insyn, tillåts ej balkonger kraga ut mer än 1,5 meter över prickmark [f₁] inom fastigheten Jagaren 4 och Jagaren 9. Inom fastigheten Jagaren 9 regleras även att loftgång inte får finnas [f₂], för att främja kvarterets befintliga karaktär.

Huvudbyggnadernas byggrätt inom båda fastigheterna har bekräftats och begränsas till den befintliga bruttoarean, istället för hela bredden mot gata som gällande detaljplan medger.

Byggnadsteknik

Tillkommande byggnader bör så långt som möjligt underordna sig närliggande gathus. Högsta nockhöjd regleras till 4 meter på fastigheten Jagaren 4:s nya byggrätt och motsvarande till 7 meter på fastigheten Jagaren 9, i syfte att nya byggnader ska ha flackare takvinkel än huvudbyggnaden. En synergieffekt i reglering är att den även kan begränsa skuggningen av grannfastigheter.

För att ny bebyggelse ska knyta an till befintlig karaktär och bevara tidstypiska drag i kvarteret reglerar plankartan att bebyggelsen ska utföras med stående träpanel [f₃]. Utöver det kan även ny bebyggelse inspireras av fler återkommande byggnadselement såsom exempelvis sadeltak i sin gestaltning, för att ytterligare anpassa sig till områdets karaktär.

Kulturmiljö

För att främja kvarterets karakteristiska gårdsmiljöer med grönska och möjlighet till avkoppling och lek på tomten, säkerställer detaljplanen att en stor del av tomterna inte får hårdgöras. Befintlig komplementbebyggelse med miljöskapande värden som kan bevaras, regleras med korsmark som avser mindre bebyggelse såsom förråd, garage och dylikt.

Förtätningen inom fastigheterna innebär att bebyggelsemönstret inom kvarteret Jagaren förändras något, i likhet med kvarteret i sin helhet som också har kompletterats genom åren. Detaljplanens genomförande orsakar ett en miljöskapande byggnad inom fastigheten Jagaren 9 rivs.

Ljusförhållanden

Skuggstudien är baserad på detaljplanens maximala byggrätt i enkla volymer, vilket är en möjlig lösning av flera som medges i detaljplanen. Studien är utförd i perspektiv mot norr för högsommar (juli) och vårdagjämning (mars) under olika klockslag för att få en helhetsbild över dygnet och året.

Resultatet av studien nedan, visar att den nya exploateringen för bostäder som detaljplanen medger, främst orsakar ökad skuggning på egna fastigheten under förmiddagen. Senare under eftermiddagen ökar skuggning till viss del för grannfastigheterna Jagaren 3 och Jagaren 7 gårdsyta. Studien visar även att befintligt byggnadsbestånd genererar skuggning på kvarterets gårdsytor. Utifrån solstudien görs bedömningen att tillkommande byggnader inte avsevärt försämrar ljusförhållandena i kvarteret.



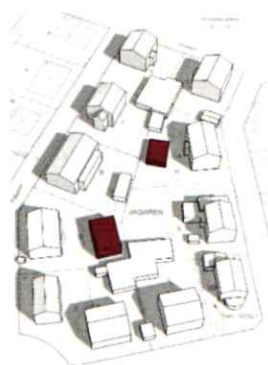
20 mars kl. 9.00



20 mars kl. 12 00



20 mars kl. 15 00



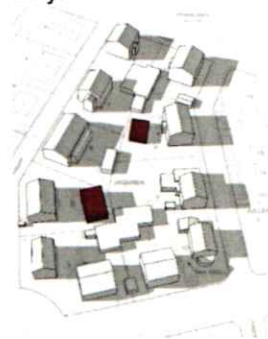
20 juli kl. 9.00



20 juli kl. 12.00



20 juli kl. 15.00



20 juli kl. 17.00

Lokalklimat

Utökad byggrätt inom de aktuella fastigheterna kan komma orsaka viss förändring av lokalklimatet inom kvarteret Jagaren. Komplettering i befintligt byggnadsbestånd kommer leda till att den rumsliga upplevelsen inom planområdet förändras.

Den begränsade volym som detaljplanen medger bedöms dock minska påverkan på lokalklimatet inom kvarteret.

Mark

Friytor

Inom områden i anslutning till centrum såsom planområdet, ska friytan uppta minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² bruttoarea), om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. Förgårdsmarken inom planområdet är väl tilltagen och angränsar till Fältgatan samt Fredrikshögsgatan som är en lågt trafikerade lokalgator. Förgårdsmarken till gathus och nya byggrätter ska därför räknas som friyta.

Utöver det finns följande riktlinjer:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.

För att friytan ska bli välfungerande vistelse- och rekreationsyta, är det viktigt att ytan blir tillgänglig, sammanhängande, kvalitativ och solbelyst. För att ge möjligheter att skapa god friyta är byggrätterna inom planområdet till största del omgivna av prickmark, där mark inte får förses med byggnad eller hårdgöras. Regleringen ger förutsättningar för att skapa en sammanhängande och kvalitativ friyta utan intern trafik som är tillgänglig och säker för alla.

Grönyta

Andel grönstruktur har minskat inom kvarteret Jagaren i och med de kompletteringar som skett under årens lopp. Detaljplanens genomförande medför att grönstrukturen kommer minska ytterligare, då mer yta behöver tas i anspråk för bland annat parkering. Planen reglerar därmed att viss yta inte får hårdgöras och denna yta bör planteras för att öka andelen grönyta inom fastigheterna.

Vid komplettering av fastigheterna finns även möjlighet att förbättra kvarstående ytor och göra dem mer kvalitativa.

Trafik

Bil-, cykel- och kollektivtrafik

Detaljplanen förändrar inte vägnätet men kan skapa bättre underlag för ökad kollektiv-, gång- och cykeltrafik, då fler människor rör sig och vistas i området. Förändringar i trafikmängd efter planens genomförande anses vara liten, eftersom den främst orsakas av boende i tillkommande bostäder och planen medger en mindre exploatering av bostäder i ett centralt läge.

Angöring, utfarter

Angöring till fastigheterna förändras inte i och med detaljplanens genomförande. Utfartsförbud regleras mot delar av Fältgatan för fastigheten Jagaren 9 och mot viss del av Fredrikshögsgatan för Jagaren 4, i avsikt att säkerställa trafiksäkerheten via att garantera en gemensam utfart till respektive fastighet.

Parkering

Planen fastställer att parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses inom kvartersmark enligt den parkeringsnorm som gäller när bygglov beslutas. Parkeringsplatser för bil ska anordnas främst mot norra fastighetsgräns längs med infart. Den idag gällande parkeringsnormen innebär att planområdet räknas till parkeringszon A och därmed krävs:

- 0,3 bilplatser/lägenhet $\leq 35 \text{ m}^2$
- 0,6 bilplatser/lägenhet $> 35 \text{ m}^2 < 55 \text{ m}^2$
- 0,75 bilplatser/lägenhet större än 55 m^2
- besöksparkeringar inkluderas i redovisade parkeringsnormer med 0,1 bilplatser/lägenhet.

Parkeringsnormen är föränderlig, då det framtida parkeringsbehovet kan orsaka revideringar, men bygglov ges utifrån då gällande parkeringsnorm. Översiktsplanen anger behovstal för cykelparkering inklusive besöksparkering för flerbostadshus inom Umeå tätort 2,5 cykelplatser/lägenhet. Cykelparkering får gärna vara väderskyddade.

Inom Jagaren 4 kan parkeringsgaraget behållas vid detaljplanens genomförande medan det för Jagaren 9 behöver ersättas. Parkeringsplatserna ska placeras för att ha mindre inverkan på friytan och så att vändning kan ske på kvartersmark. Backande bilar får inte förekomma över trottoaren på Fredrikshögsgatan och Fältgatan. Om parkeringsplatser anordnas där mark inte får hårdgöras kan dessa utföras med genomsläppligt material såsom t.ex. i figur 7.

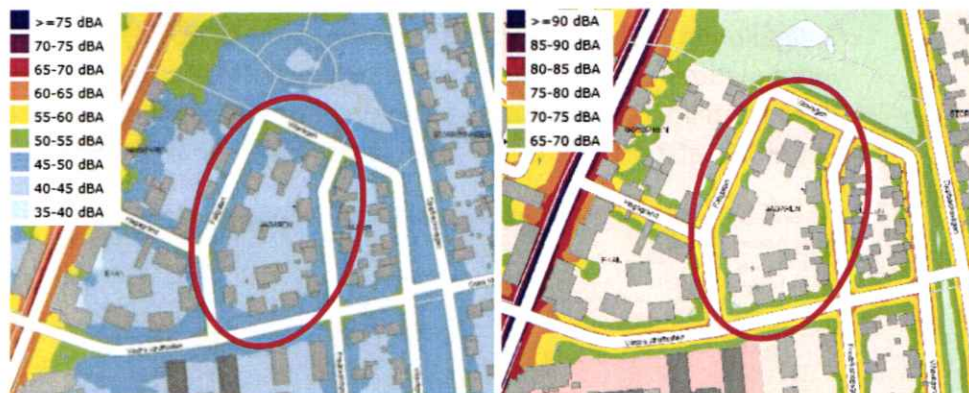


Figur 7. Exempel på genomsläppligt material för parkeringsplats.

Buller

Buller påverkar människors hälsa och välbefinnande och är en viktig aspekt att ta hänsyn till vid förtätning i befintliga bostadsområden. Ljudnivån får ej överskrida 60dBA vid bostadsbyggnads fasad och 70 dBA vid en uteplats enligt bullerförordning (2017:359). För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Umeå kommuns kartering över buller visar, att bullernivåerna är låga kring kvarteret Jagaren, där närliggande gators ekvivalenta ljudnivå varierar från 45–55 dBA. Detaljplanens genomförande medför en mindre exploatering för bostadsändamål vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället inte bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i bullerförordningen över tid.



Figur 8. Karta över ekvivalent ljudnivå t.h. samt maximal ljudnivå t.v. inom och i närhet av kvarteret Jagaren.

Miljö

Dagvattenhantering

Förtätning inom kvarteret Jagaren medför större bruttoarea och fler parkeringsplatser som orsakar mer hårdgjord yta. Ökad hårdgörning av kvartersmark ger snabbare flöden av dagvatten mot nedre delen av Djupbäcken, särskilt där bäcken övergår till en kulvertering. Detta försvårar översvämningssituationen i nedre Hagaparken och dess närområde vid kraftiga skyfall.

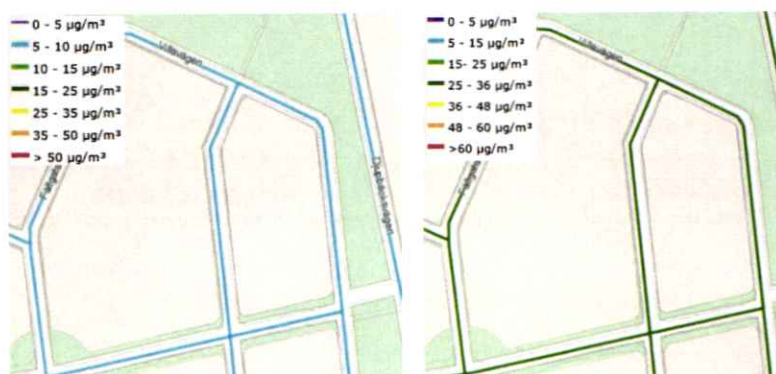
För att inte överbelasta Djupbäcken ytterligare säkerställer planen att vissa ytor inte får hårdgöras via planbestämmelse [n]. Ytor som inte får hårdgöras bör även planteras för att främja dagvattenhanteringen. Planen säkerställer även att den ökade ytavrinningen som tillskapas av detaljplanen, kan tas omhand lokalt inom den egna fastigheten genom bestämmelse [b₂] lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan i gårdshus är 0,6 meter över gata. Av samma skäl ska höjdsättning av nya byggnader samt markplanering utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan samt att minst tre fjärdedelar av friytan ska vara genomsläpplig. Detta innebär att takvatten ska ledas till genomsläpplig friyta via utkastare.

På grund av översvämningssrisken bedöms inte källare vara lämpliga för nya byggrätter, vilket regleras med bestämmelse [b₁]. I befintliga hus på fastigheterna Jagaren 4 och 9 bör inte fler bostäder inredas i källare om inte förbättringsåtgärder för att minska översvämningssrisken vid kraftiga skyfall vidtas.

Miljökvalitetsnormer

I de centrala delarna av Umeå stad finns områden där miljökvalitetsnormen för luftkvalitets gränsvärden överskrids. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för kvävedioxid (NO₂) och gränsvärdet för partiklar (PM10) tenderar att överskridas i delar av närområdet som planområdet tillhör.

Enligt kommunens miljöunderlag nedan, underskrids dygnsmedelnivåerna inom planområdet för både kvävedioxid och PM10 i kvarteret Jagaren och dess närmiljö. Enligt behovsbedömning finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnorm för buller eller vatten kommer att överskridas.



Figur 9. T.h. halter av partiklar (PM10) samt t.v. nivå av kvävedioxid i dygnsmedel.

Dessutom ger en tätare stad med god tillgång till kollektivtrafik och cykels-tråk som detaljplanen möjliggör, bättre förutsättningar för att öka andelen cyklister och fotgängare i förhållanden till bilister.

Vattenområden

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag och bedöms inte heller innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det finns vatten- och spillvattenledningar att ansluta till i Fredrikshögsgatan. Drän- och dagvatten ska tas omhand lokalt inom den egna fastigheten och får inte anslutas till det allmänna spillnätet.

Avfall

Fastigheterna har idag endast utställda enskilda sopkärl. Vid detaljplanens genomförande krävs att avfallshantering utvecklas, främst för fastigheten

Jagaren 9. Avfallshantering under tak bör tillskapas vid detaljplanens genomförande.

Där så är möjligt rekommenderas även, 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.

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom sin respektive kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp (VA)

Hela planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten- och avlopp, vilket medför viss kostnad för anslutning till ny byggrätt.

Genomförandetid

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Det finns en tomtindelning för hela kvarteret, 2480K-K/2220, vilken kommer att utgå för de berörda fastigheterna Jagaren 4 och 9, i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Planen medför inga behov av fastighetsbildning. Fastigheterna inom planområdet bör inte avstyckas, utan nuvarande fastighetsstorlek ska behållas oförändrad. Detaljplanen reglerar att minsta fastighetsstorlek för båda fastigheterna är 1000 m², för att säkerställa att fastigheternas storlek behålls oförändrad.

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighets väg, mark eller liknande. Ett avtalservitut bildas genom avtal mellan fastigheternas ägare. Om behov uppstår för fastigheten Jagaren 9 av att få nyttja en del av grannfastighetens yta för underhåll av ny byggnad, kan ett servitut upprättas. Fastighetsbildningsfrågor, anläggningsförrättningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med berörda fastighetsägare och de svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader enligt varsitt avtal.

Revideringar

Revideringar gjorda efter samråd och granskning redovisas i samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet.

Medverkande

Karin Eriksson Hultén, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Nina Harrysson, Lantmäteri
Ethel Björklund, Lantmäteri
Petter Walan, VAKIN

Detaljplanering, Umeå kommun, januari 2019

Angelica Wiklund
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef