

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2017-11-07  
 Reviderad 2018-10-26  
*Anna Kellerman*  
 Lantmätare  
 Mätning: NH  
 Kartkonstruktion: NH  
 Kartstandard enligt HKK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terestär inmätning (innerstär)  
 - Aktualitetsstandard: Visst 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: Laserskannade höjdkurvor 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

**ANTAGANDEHANDLING BESLUT**  
 Till planen hör:  
 - plankarta  
 - planbeskrivning  
 - samrådsredogörelse  
 - granskningsutlåtande  
 Antagen BN 2019-06-19, § 194  
 Laga kraft 2020-02-13  
 Vidimeras *[Signature]*

**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 § 1 st 3 p*

- B** Bostäder

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

*Bebyggandets omfattning*

- Skärmtak för cykelparkering tillåts uppföras inom hela planområdet, men ska inte placeras så att det skymmer sikt vid utfarter och heller inte försävara nyttjandet av gården. 4 kap 11 § 1 st 1 p

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1 st 1 p
- Marken får förses med komplementbyggnad med högsta byggnadshöjd 3,0 meter. 4 kap 11 § 1 st 1 p
- Högsta tillåtna takvinkel är 30 grader. 4 kap 11 § 1 st 1 p

*Fastighetsstorlek*

- Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter. 4 kap 18 § 1 st 1 p

*Utformning*

- Balkonger får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd. Minsta avstånd mellan enskilda balkonger är 1,0 meter. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- I markplan mot innergården tillåts endast gemensamma entréer och altandörrar. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- Bostäder ska förses med sadeltak. 4 kap 16 § 1 st 1 p

- $f_1$  Fasader ska utföras i puts med kulören NCS-4005-Y20R. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- $f_2$  Fasader ska utföras med rött tegel. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap 16 § 1 st 1 p

*Utförande*

- Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan där så är möjligt. 4 kap 16 § 1 st 1 p
- Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter är 0,5 meter över gata. 4 kap 16 § 1 st 1 p

*Markens anordnande och vegetation*

- $n_1$  Marken ska vara genomsläpplig och minst tre fjärdedelar ska vara vegetationstäckt. 4 kap 10 §
- $n_2$  Marken får inte användas för bilparkering. 4 kap 13 § 1 st 3 p

*Stängsel och utfart, 4 kap 9 §*

Körbar förbindelse får inte anordnas

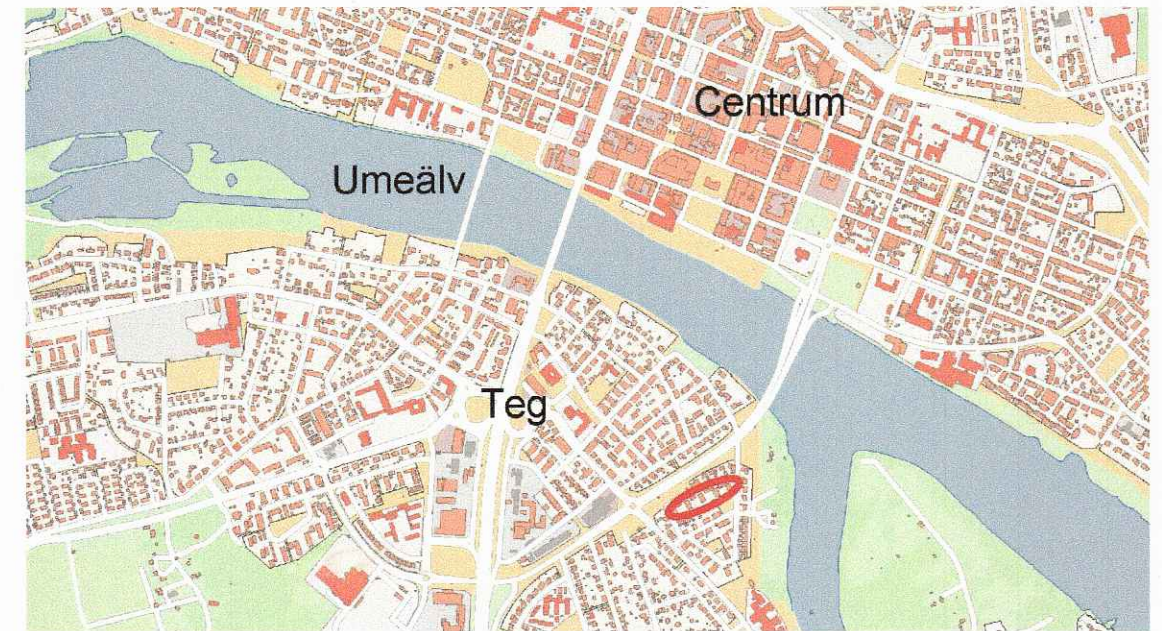
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

*Genomförandetid*

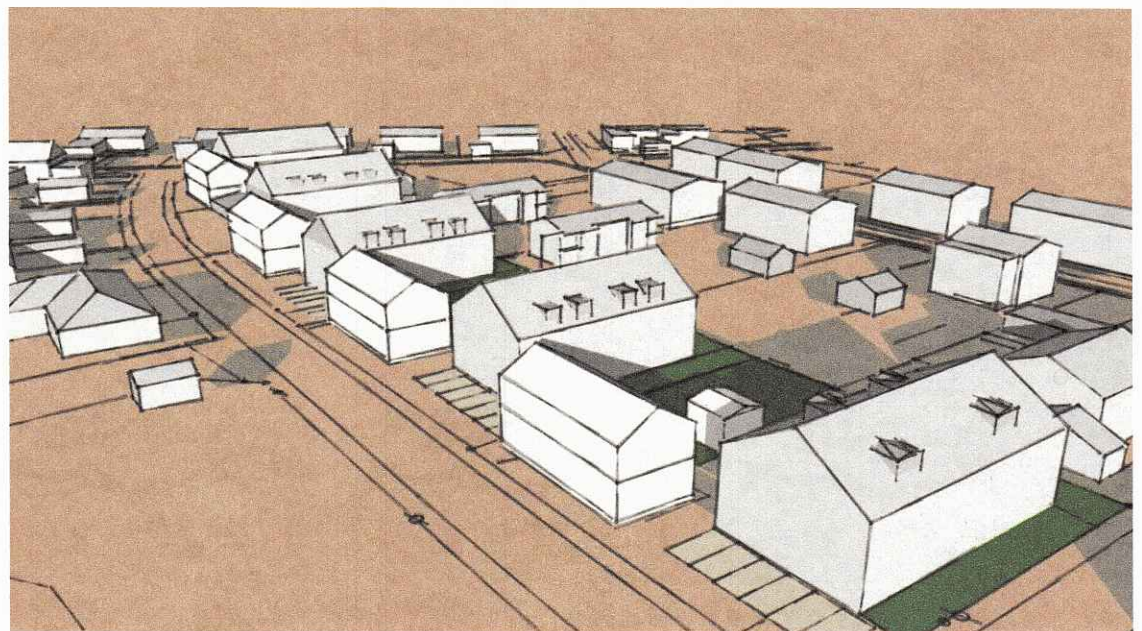
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

*Upplysning, 4 kap 14 § 1 st 1 p*

Gripen 26, 28, 29 och 30 har inte erlagt planavgift. Avgiften debiteras i samband med att bygglov söks



Orienteringskarta



Miljöbild från väster illustrerar möjlig utformning

*Clara Ganslandt*  
 Clara Ganslandt  
 Planchef

*Jonas Söderlind*  
 Jonas Söderlind  
 Planarkitekt

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Gripen 26-30 är antagen av byggnadsnämnden 2019-06-19, § 194.

Länsstyrelsen beslutade 2019-06-26 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2020-01-23 beslutade att avslå överklagandena.

Det beslutet har inte överklagats till Mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d. v. s. är **giltig från och med 2020-02-13**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg

koordinator

090-16 64 96

karin.stromberg@umea.se

# 2480K-P2020/1

## Detaljplan för fastigheterna Gripen 26-30 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder inom befintliga bostadsfastigheter. Kompletteringen syftar även till att skapa en tydligare uppdelning mellan det offentliga och privata rummet.

### Plandata

Planområdet är beläget i Teg cirka 1 km från Umeå centrum. Planen avgränsas av Åkervägen i norr och väster, Fiskevägen i öster och bostadsområde i söder. Området har en area på cirka 7700 m<sup>2</sup>. Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med standardförfarande.

### Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 12 augusti 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 17 augusti 2017 till och med 7 september 2017.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplanen

Området omfattas av översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (FFU) – antagen 2011. Enligt FFU bör Umeås tillväxt så långt det är möjligt samlas inom fem kilometers radie från centrum respektive Norrlands universitetssjukhus (NUS). Femkilometersstaden gynnar transporter till fots eller med cykel och stärker barns, ungdomars och framförallt kvinnors rörlighet i staden.

Översiktsplanen förespråkar tillväxt längs kollektivtrafikens stomlinjenät. Längs stomlinjenät inom femkilometersstaden ska mark nyttjas effektivt – tät bebyggelse ska prioriteras. Inom 1960–1970-talsområden kan bebyggelsen kompletteras med påbyggnader och/eller bebyggelse som ger skyddade och trivsamma kvarter. Kompletteringar i dessa områden bidrar till att tydliggöra uppdelningen mellan offentliga och privata rum, vilket stärker deras användbarhet. Kvarteret är lokaliserat inom femkilometersstaden och avståndet till hållplats som ingår i stomlinjenätet för kollektivtrafiken är cirka 100–200 meter.

### Gällande detaljplan

För aktuellt planområdet gäller detaljplanen 2480K-P78/1962 - *Stadsplan för kvarteren Morkullan, Knipan m.m.* – antagen 1962. Planen reglerar bostadsändamål i två plan med vindsinredning. Detaljplanen pekar ut var bostäder respektive komplementbyggnader ska placeras inom kvartersmarken, övrig mark är prickad och får inte bebyggas.

### Byggnadsordning för Teg

Byggnadsordningen för Teg är ett vägledande dokument och många formuleringar är av generell karaktär. Den gör ingen avvägning mot andra enskilda eller allmänna intressen. Dokumentet ska därför endast användas som ett stöd till övriga analyser.

Kvarteret Gripen är inte enskilt utpekad i byggnadsordningen men nedan listas gemensamma utgångspunkter från byggnadsordningen som är relevanta i aktuell kvartersstudie och ska beaktas vid planläggningen.

- *Ny bebyggelse ges en medveten lokalisering och utformning av hög arkitektonisk kvalitet*
- *Stadsdelens offentliga rum utvecklas och stärks i sin gestaltning*
- *Barns behov av trygga lekplatser intill hemmet, i kvarteret och stadsdelen beaktas liksom deras behov av att kunna färdas på säkra gång- och cykelvägar till lek, skola och kompisar.*
- *Fotgängares och cyklisters behov av att kunna röra sig tryggt i stadsdelen kvälls- och nattetid uppmärksammas.*

### Förutsättningar

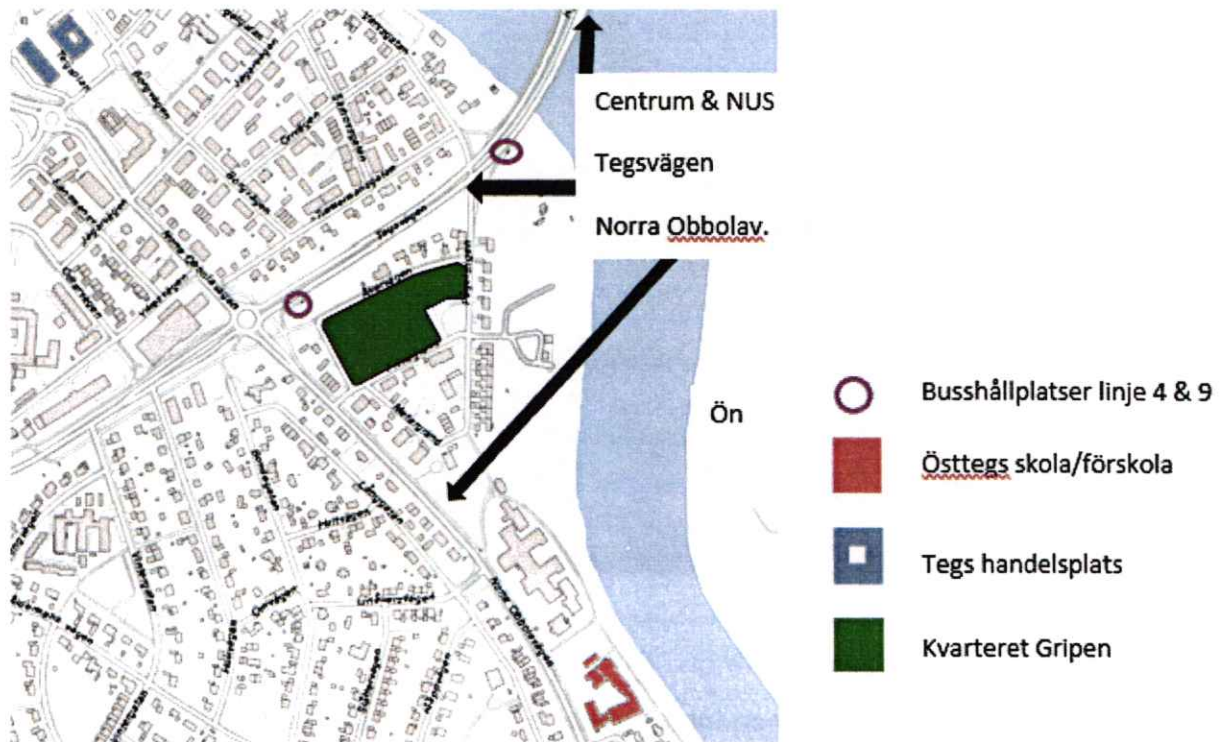
#### Platsens förutsättningar

Planområdet ligger inom Östteg som är en centrumnära stadsdel med goda förutsättningar för förtätning. Norr och väster om kvarteret Gripen sträcker sig Åkervägen. Längs Åkervägen finns ingen genomfartstrafik för personbilar. Gående och cyklister är hänvisade till lokalgatan eftersom det saknas gång- och cykelvägar (GC-vägar). GC-vägar leds i viadukter under Norra Obbolavägen och Tegsvägen och binder samman området med övriga delar av Teg. Det centrala läget gör att avstånd till viktiga arbetsplatsområden samt offentlig service är korta.

Avstånd i meter till:

- Kollektivtrafik (Linje 2 & 9) ca 100–200 m
- Grundskola: ca 600 m

- Förskola ca 600 m
- Livsmedelsbutik: ca 500 m
- Rådhuset ca 1000 m
- Norrlands universitetssjukhus ca 2500 m



*Planområdet avgränsas från övriga Teg av två större trafikleder och från centrala Umeå av Umeälven. Planområdet upplevs därför relativt perifert.*

### Fastigheter inom planområdet

Planområdet omfattar fem fastigheter inom kvarteret Gripen, med flerbostadshus uppförda 1962-63. Husen har ett enhetligt uttryck, röda tegelfasader och gavelställda mot Åkervägen. Husen har två plan med källare och inredd vind med takkupor. Taken skiftar i kulör och material. Garage och carports sluter fastigheternas innergårdar mot lokalgatan.

### Gripen 26

Fastigheten har en total area på 1558 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ett flerbostadshus samt ett fristående garage. I väster gränsar fastigheten mot kvarteret Truten.



*Gripen 26*

### Gripen 27

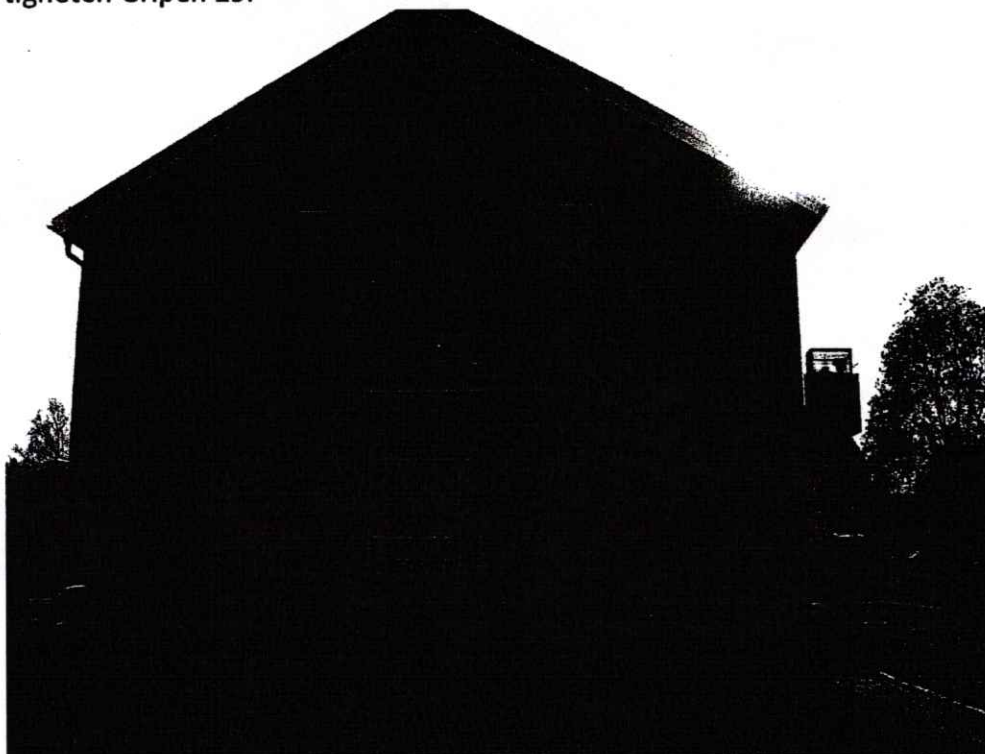
Fastigheten har en total area på 1617 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ett flerbostadshus samt ett fristående garage. Bostäderna omfattar cirka 850 m<sup>2</sup> bruttoarea.



*Gripen 27*

### Gripen 28

Fastigheten har en total area på 1565 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ett flerbostadshus. Garaget står fristående från huvudbyggnaden och är motbyggt med garage på grannfastigheten Gripen 29.



*Gripen 28*

### Gripen 29

Fastigheten har en total area på 1520 m<sup>2</sup> och är bebyggd med ett flerbostadshus sammanbyggt med garage. På fastigheten är det uppfört en fristående carportlänga med förråd. Fastigheten gränsar i sydöst till ett kommunalt grönområde med lekplats.

## Gripen 30



Gripen 30

Hörnfastigheten Gripen 30 gränsar mot Fågelstigen i öster och har en total area på 1473 m<sup>2</sup>. Flerbostadshuset är sammanbyggt med garage. I motsats till övriga fastigheter inom planområdet saknar Gripen 30 träd och buskar. Det är svårt att utläsa gränserna mellan det offentliga och privata rummet. Fastigheten gränsar till ett kommunalt grönområde med lekplats.

### Infrastruktur

Åkervägen är en del av kommunens huvudnät för cykel och från området finns prioriterade gång- och cykelvägar mot skola, förskola, Umeå flygplats samt Tegs centrum. Förbindelsen över Kyrkbron är dock inte en prioriterad gång- och cykelväg, vilket innebär att den inte har högsta prioritet vid snöröjning.

Teg har sedan 70-talet präglats av de stora trafiklederna som ansluter till Kyrkbron och Tegsbron. Vägarna trafikeras med tung trafik och är en källa till dålig luft såväl som de skapar djupa sår i stadsbilden i form av barriärer.

Ringleden runt Umeås centrala delar är till två tredjedelar färdigställd, kvarstår gör den västra länken. Ambitionsnivån är att Umeå kommun övertar väghållningsansvaret för väg 503 och Tegsvägen i samband med att ringleden är färdigställd. I *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* – antagen 2011 (FÖP) föreslås en kraftig exploatering med blandstadsbebyggelse längs dessa trafikleder som byggs om till stadsgator. Stadsgator där människors trevnad och säkerhet går före bilismens framkomlighet.



Överst i bild: flygfoto över Teg. Nederst i bild: från översiktsplanen -Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011) visar illustration av framtida förtätning. Planområdet är inringat.

Åkervägen som angränsar till planområdet i norr och väster är en genomfartsgata för gående och cyklister som färdas mellan Östteg och Centrum med omnejd, däremot förekommer ingen genomfartstrafik för biltrafik.

### Mark och vegetation

Fastigheterna inom planområdet har gröna gårdsrum med stora gräsmattor och inslag av träd och buskar. Bebyggelsen är orienterad i nordväst – sydöstlig riktning och medger optimala ljusförhållanden. Befintliga garage och skärmtak för bilar skyddar gårdarna från buller och avgaser.

### Förorenad mark

Det finns ingen känd förorening/riskobjekt inom planområdet.

### Radon

Det finns ingen känd förekomst av radon i marken eller i byggnaderna inom planområdet.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## Förändringar - planförslaget

### Ny bebyggelse inom planområdet

Planen medger byggrätt för fyra nya flerbostadshus med långsida mot Åkervägen samt ett flerbostadshus mot Fiskeparken. Husens placering medger goda förutsättningar för en sammanhållen och kvalitativ friyta. Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter, vilket motsvarar två våningsplan med möjlighet att inreda vind. Mindre takkupor mot allmän plats är inte att betrakta som beräkningsgrundande för byggnadshöjden.

*Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter är 0,5 meter över gata. Bestämmelsen syftar till att minska insyn i lägenheter. Bostäder ska förses med sadeltak. För att begränsa skuggverkan är högsta tillåtna takvinkel 30 grader.*

Inom Gripen 26-28 är byggrätten placerad med ett indrag av 4,0 meter från allmän platsmark och minst 1,0 meter från angränsande bostadsfastighet. Inom Gripen 29 är byggrätten placerad 2,0 meter från Fiskeparken samt 2,0 meter från Gripen 30. Inom Gripen 30 är byggrätten placerad minst 3,0 meter från allmän platsmark och 1,0 meter från Gripen 29.

För att säkerställa att ny bebyggelsen som sannolikt kommer att uppföras under olika tidsperioder får ett sammanhållet uttryck avseende material och kulör har plankartan försetts med planbestämmelsen *Fasader ska utföras i puts med kulören NCS-4005-Y20R*. Kulören NCS-4005-y20R är densamma som putsen på befintlig huvudbyggnads trapphus inom Gripen 30. Planbestämmelsen syftar dels till att ny bebyggelse ska utgöra en tydlig och läsbar årsring. Syftet med att reglera kulörvalet är att skapa en god helhetsverkan längs Åkervägen och ett harmoniskt möte mellan gammalt och nytt.

*Balkonger får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd. Minsta avstånd mellan enskilda balkonger är 1,0 meter. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att balkonger inte blir dominerande. I markplan mot innergården tillåts endast gemensamma entréer och altandörrar, vilket syftar till att freda den gemensamma gården från enskild privatisering.*

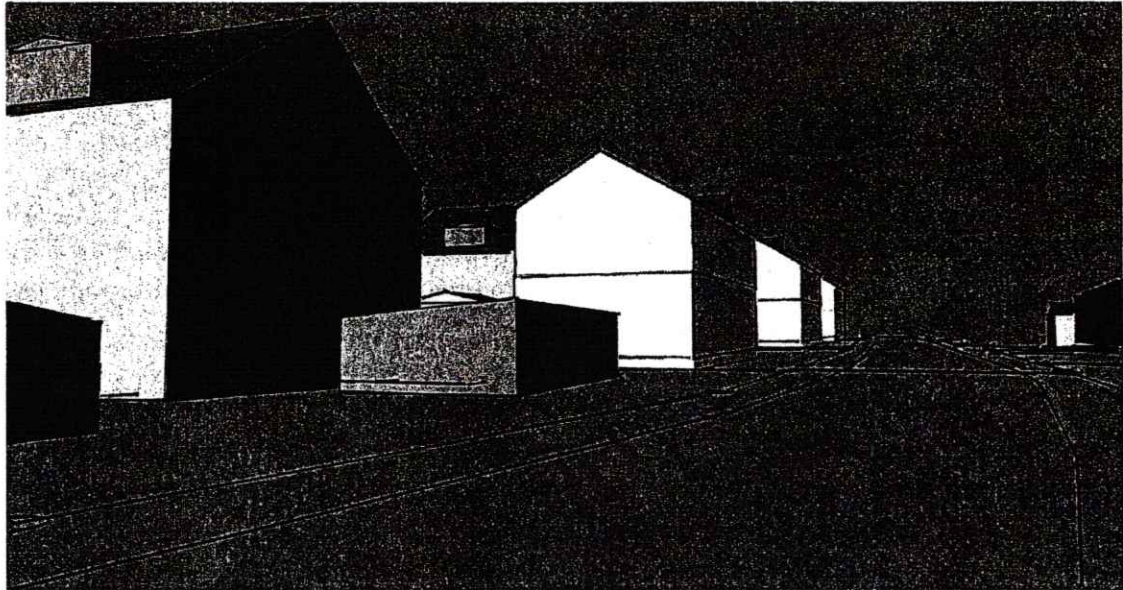


Illustration från ett gatuperspektiv med Gripen 29 i förgrunden.

På gårdarna inom Gripen 26-28 medges byggrätt för komplementbyggnad och inom Gripen 29 bekräftas två befintliga komplementbyggnader mot gata. Inom byggrätten kan miljöhus uppföras. Miljöhus ska uppfylla de krav som ställs för ny- och ombyggnad av avfallsutrymmen (kommunala VAKIN:s krav) då bygglov söks, i skrivande stund gäller NOA 2011. Gripen 30 har ingen utpekad byggrätt för komplementbyggnader, men utrymme för avfallshantering kan även inrymmas i byggrätten för bostäder.

Umeå kommuns bilparkeringsnorm för då bygglov söks ska uppfyllas. För att undvika att cykelparkering ianspråkta delar av friytan ska det i bygglovsskedet redovisas väderskyddade cykelparkeringar. *Skärmtak för cykelparkering tillåts uppföras inom hela planområdet, men ska inte placeras så att det skymmer sikt vid utfarter och inte heller försvåra nyttjandet av gården.* Skärmtak räknas inte som friyta. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära att befintliga garage inom Gripen 26-28 och Gripen 30 rivs.

#### Befintliga huvudbyggnader bekräftas

- Fasader ska utföras med rött tegel.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.
- Huvudbyggnader ska förses med sadeltak.

#### Total byggrätt

Planområdets totala byggrätt regleras av byggbar yta på plankartan, planbestämmelser beträffande högsta byggnadshöjd samt minimikrav gällande friyta. I bygglovsskedet ska byggherren redovisa att bostäderna inom fastigheten uppfyller Umeå kommuns gällande bilparkerings- och cykelparkeringsnorm (gällande norm vid tidpunkten för då bygglov söks). Parkeringsbehovet är föränderligt över tid och av denna anledning kan detaljplanen medge utrymme för en större byggrätt än vad som är möjligt att medge bygglov för med dagens parkeringsnorm.

### Tillgänglighet och trygghet

Planen kan bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden för bl.a. äldre och personer med funktionsnedsättningar eftersom att nya bostäder ska utformas enligt kraven i plan- och bygglagen.

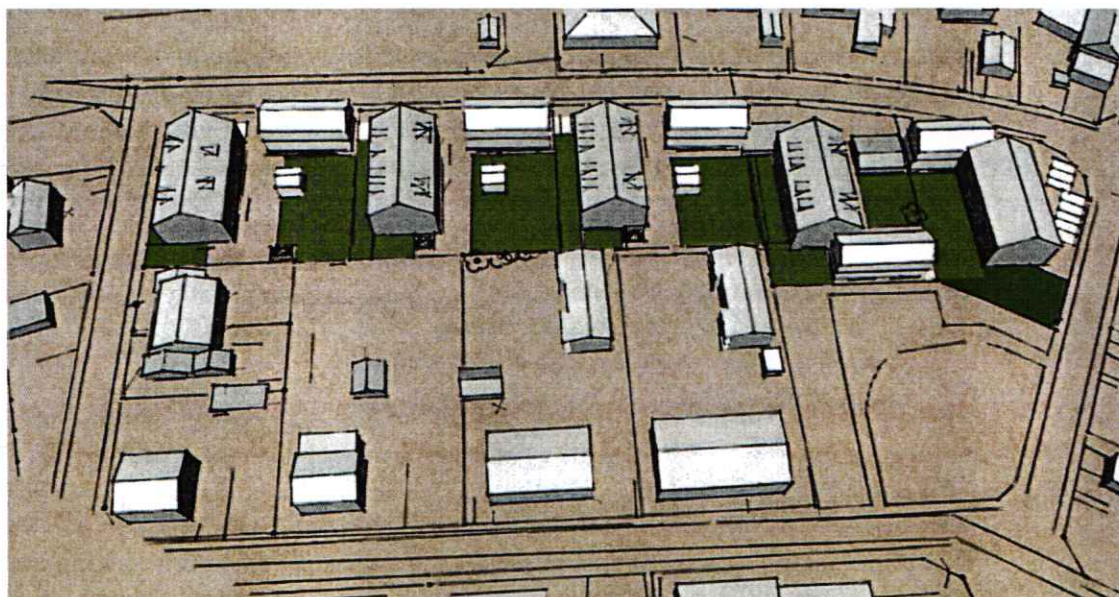
Förtätning i befintlig struktur med närhet till kollektivtrafikens stomlinje 9 är positiv eftersom det skapar ett större underlag för kollektivtrafik i enlighet med översiktsplanens intentioner. Komplettering i den öppna 60- och -70-talsstrukturen vitaliserar området och skapar ett mer upplevelserikt stadsrum orienterat mot det offentliga rummet. Tryggheten längs Åkervägen ökar med fler fönster vända mot gatan och gränsen mellan det offentliga och det privata rummet blir tydligare.

### Friytor

#### Friyta, dagvatten och parkeringsnorm

Teg saknar större sammanhängande grönområden, vilket ställer höga krav på friytor inom kvartersmark. *Friytan ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea, minst tre fjärdedelar av friytan ska vara genomsläpplig för att möjliggöra en trög avledning av dagvatten innan det når ledningar och recipienter. Höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan där så är möjligt*

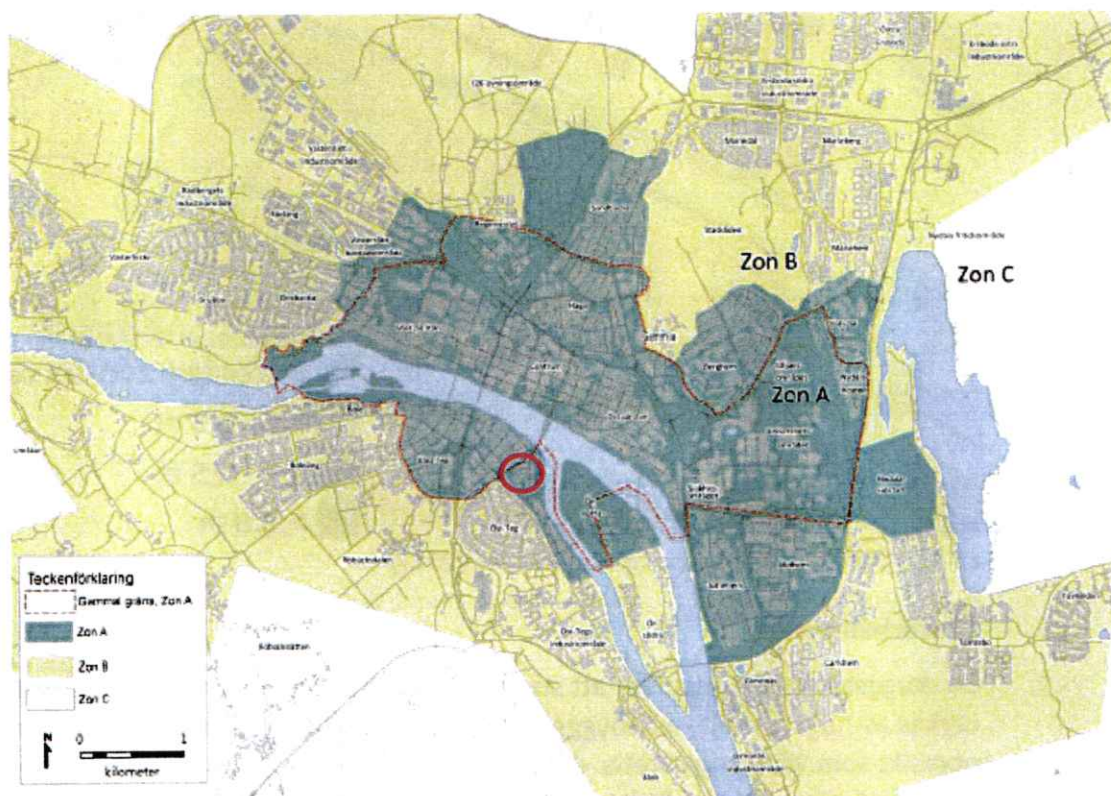
Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara speciellt utformad med tanke på barns behov. Den ska innehålla träd och buskar som speglar årstidernas växling. Friytan ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser.



*Illustration över planområdet från ovan. Grönmarkerad area omfattas av planbestämmelsen n<sub>1</sub> Marken ska vara genomsläpplig och minst tre fjärdedelar ska vara vegetationstäckt samt n<sub>2</sub> Bilparkering tillåts inte.*

Enligt plan- och bygglagen ska friyta prioriteras före parkeringsplatser. Umeå kommun omfattas av tre parkeringszoner – A, B och C. Planområdet ligger inom zon A, se karta nedan. Parkeringsnormen är en ögonblicksskildring av gällande parkeringsnorm för då detaljplanen är antagen. Byggherren ska uppvisa att Umeå kommuns gällande bilpar-

kerings- och cykelparkeringsnorm (gällande norm vid tidpunkten för då bygglov söks) uppfylls. Byggrätten kan nyttjas till fulla förutsatt att det byggs mindre lägenheter ( $\leq 35 \text{ m}^2$ ).



Zon	Per mindre lgh $\leq 35 \text{ m}^2$ (bpl/lgh)	Lägenheter $> 35 \text{ m}^2$ $< 55 \text{ m}^2$ (bpl/lgh)	Per större lgh $> 55 \text{ m}^2$ (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

\*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

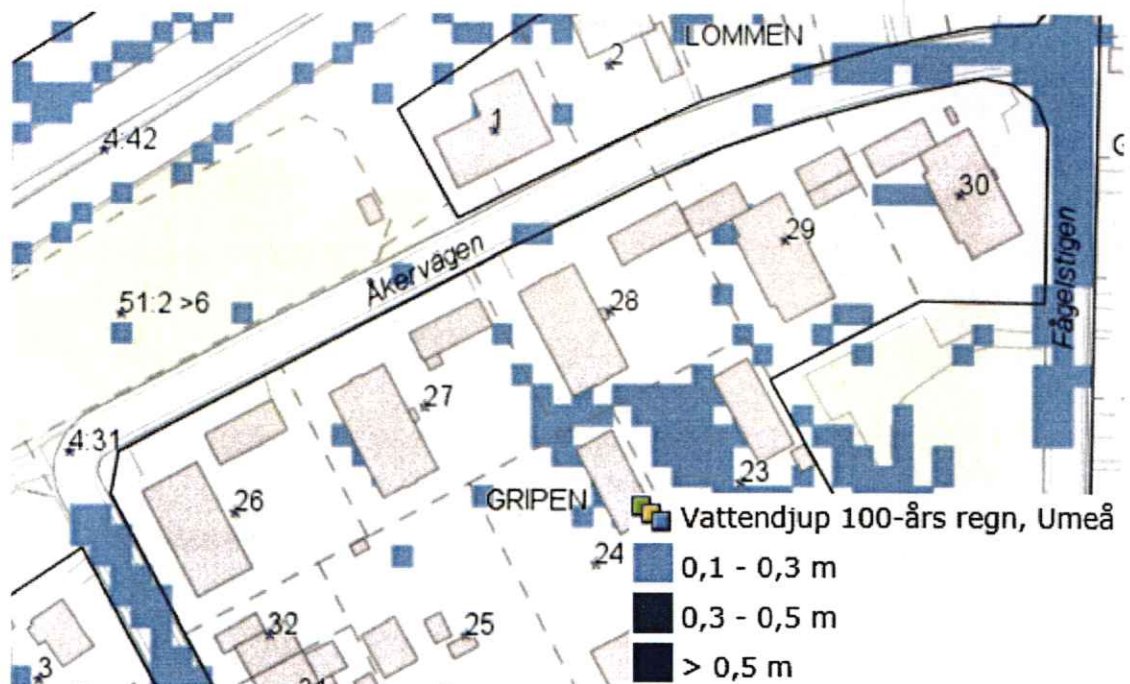
\*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

\*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

*Planområdet markerat med röd ring och ingår i Zon A*

### Skyfallskartering

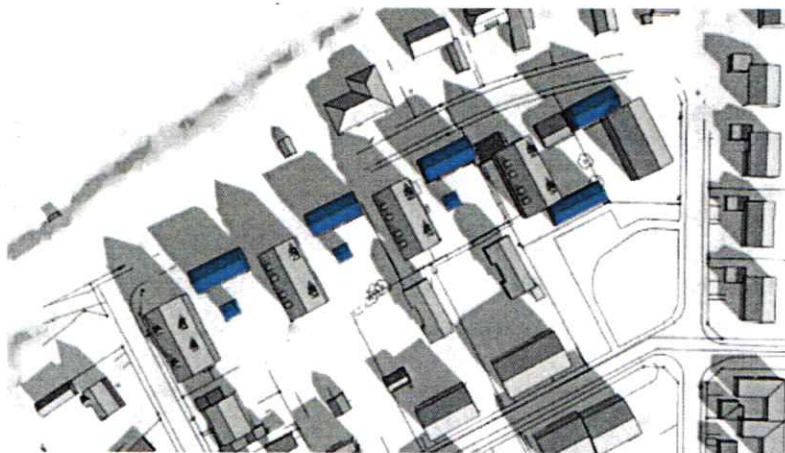
Länsstyrelsens skyfallskartering (2017) visar att det lokalt uppstår områden med ett vattendjup av 0,1 – 0,3 meter vid ett 100-årsregn. Planbestämmelsen "höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan där så är möjligt" syftar till att skydda befintlig och ny bebyggelse från översvämningar.



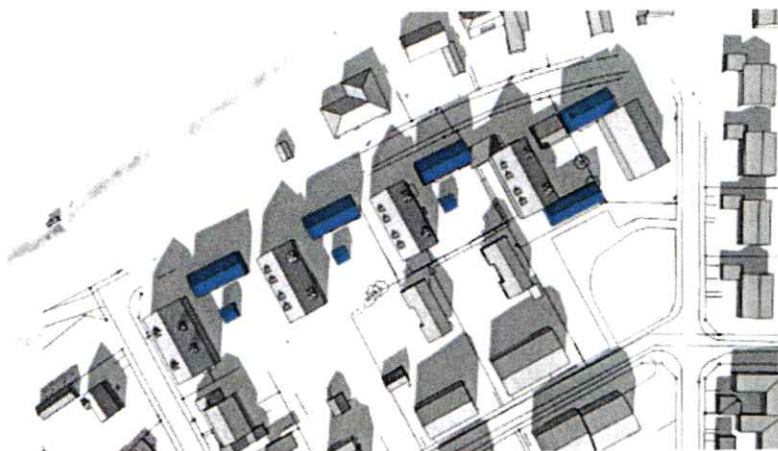
Utdrag från länsstyrelsens skyfallskartering (2017)

### Ljusförhållanden

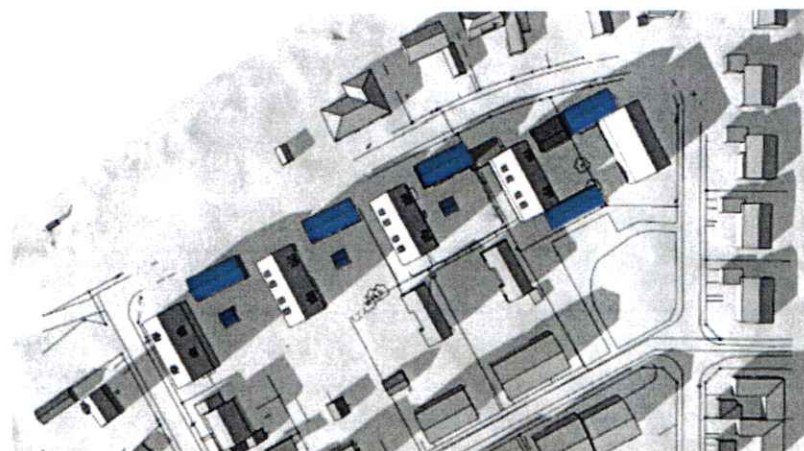
En skuggstudie har gjorts för att studera ljusförhållanden samt hur gårdsmiljöerna påverkas av högsta möjliga bebyggelsetillskott. I planförslaget beaktas ljus, luft och genomsikt som viktiga kvaliteter där planen innehåller regleringar bland annat i form av prickmark samt krav på friyta. Skuggstudien visar exempel från datumen 20 mars och 20 juli. Ny bebyggelse är markerad med turkos kulör.



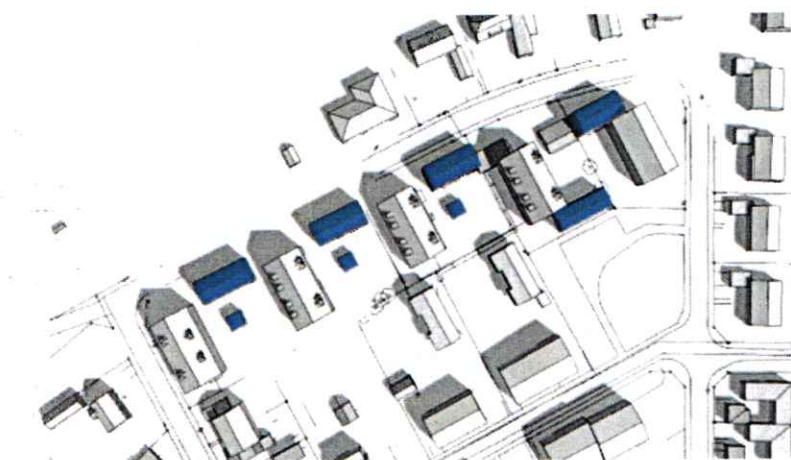
20 mars 09:00



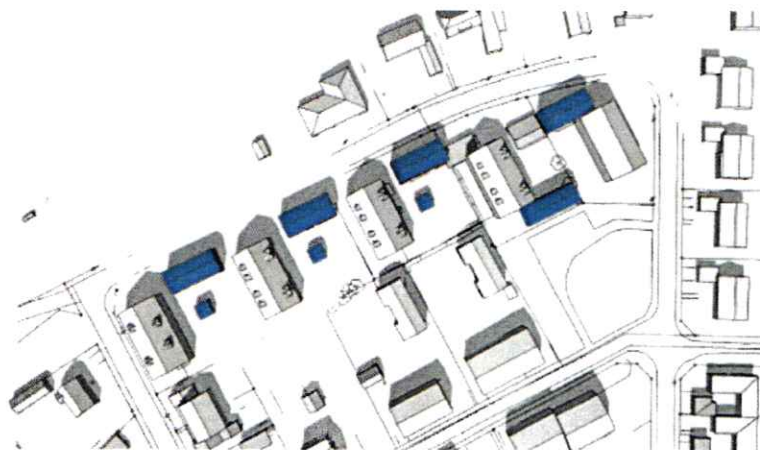
20 mars 12:00



20 mars 15:00



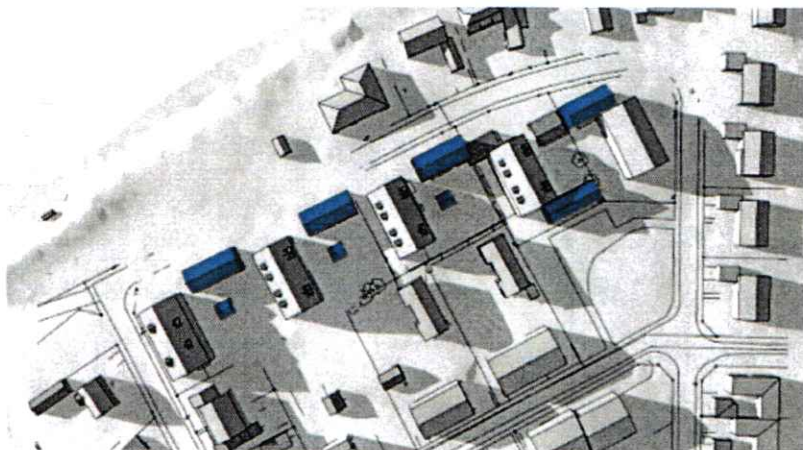
20 juli 09:00



20 juli 12:00



20 juli 15:00



20 juli 18:00

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

## Angöring med bil

Angöring ska ske från Åkervägen. Plankartan är försedd med utfartsförbud mot Åkervägen i väster och Fågelstigen i öster. Bestämmelsen syftar till att skydda gårdsmiljön från buller och avgaser samt undvika infarter i kurvorna som delvis har skymd sikt.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till huvudnät för gång- och cykelstråk i direkt anslutning till Åkervägen och Fågelstigen. Det ligger även i nära anslutning till prioriterat gång- och cykelstråk längs Obbolavägen i söder.

### Kollektivtrafik

Hållplatser som trafikerar linje 2 (Söderslätts handelsområde – Vasaplan – Ersboda handelsområde) och stomlinje 9 (Röbäck - Vasaplan – Carlshöjd) finns i båda färdriktningarna inom 100–250 meter.

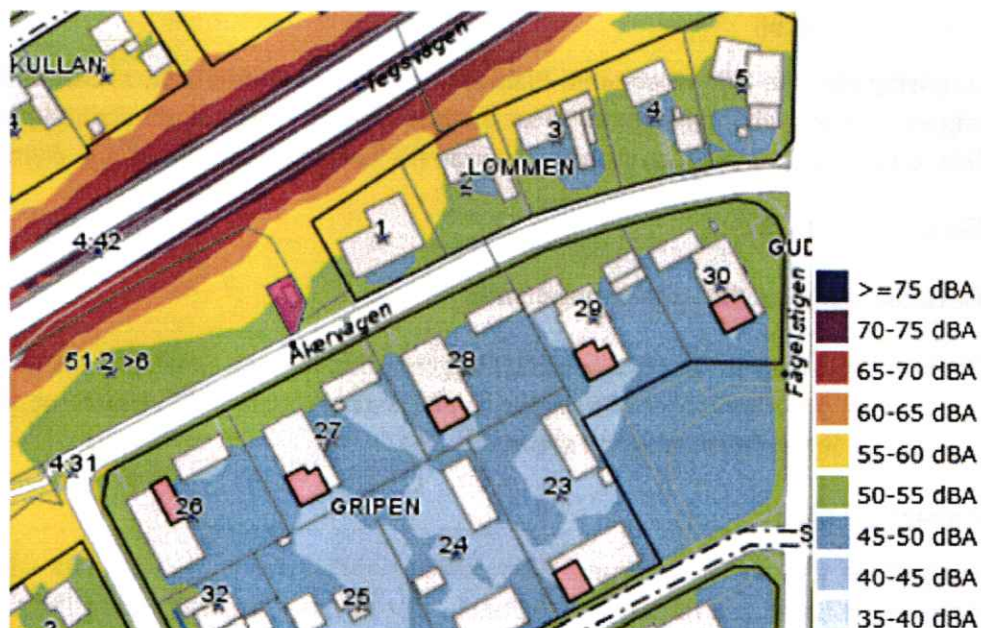
### Buller

Planområdet berörs av trafikbuller från Åkervägen, i norr och väster samt Fågelstigen i öster. Bästa möjliga ljudmiljö bör eftersträvas inom planområdet.

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av *Förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. För nybyggnation av bostäder ersätter denna bestämmelse riktvärden från infrastrukturpropositionen (1996/97:53), som dock fortfarande kan vara tillämpliga vid befintliga bostäder eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur. I förordningen finns bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader.

I den senaste förändringen i förordningen som gäller från 1 juli 2017, höjdes riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad med 5 dBA till 60 dBA (65 dBA för små bostäder). Bestämmelserna ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov (för ombyggnationer eller icke planlagd mark), och ärenden om förhandsbesked i bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) ska bostäder upp till 35 kvm läggas riktvärdet nu på 65 dBA istället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

Baserat på underlag från kommunens bullerkartläggning (Tyréns, 2016) görs bedömningen att gällande riktvärden för trafikbuller med god marginal klaras för ny bebyggelse både vid fasad och vid uteplats. Detta då bullernivån enligt kartläggningen låg som högst mellan 50-55 dBA inom planområdet samt då kommande trafiknivåer inte genererar så stor ökning av ljudnivån att riktvärdet överskrids (en dubblering av trafikflödet genererar en höjning av ljudnivån med 3 dBA).



Ekvivalent ljudnivå, Tyrens 2016



Maximal ljudnivå, Tyrens 2016

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Anslutning ska ske till det kommunala ledningsnätet.

### Avfall

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

## El

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

## Värme

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

## Byggteknik

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

## Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag (Umeälven).

## Övrigt

### 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. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

### Organisatoriska frågor

#### Huvudmannaskap för allmän plats

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

#### Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningsavgift tillkommer enligt gällande va-taxa.

#### 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.

## Tekniska frågor

### Bygglov och anmälan

Ansökan om bygg-, rivnings- och marklov lämnas till Bygglov, Umeå kommun. Nybyggnadskarta beställs hos Lantmäteri, Umeå kommun.

### Befintliga ledningar inom kvartsmark

Eventuella åtgärder på ledningar inom fastighetsmark bekostas av berörd fastighetsägare.

### Planekonomiska frågor

Planavtalet har tecknats med Gripen 27 AB.

Övriga fastigheter inom planområdet ska debiteras i bygglovskedet.

### Medverkande

Carina Larsson, Detaljplanering  
Frida Niemi, Detaljplanering  
Nina Harryson, Lantmäteri  
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2019



Jonas Söderlind  
Planarkitekt



Clara Ganslandt  
Planchef