

Skala: 1:1000 (A3)

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

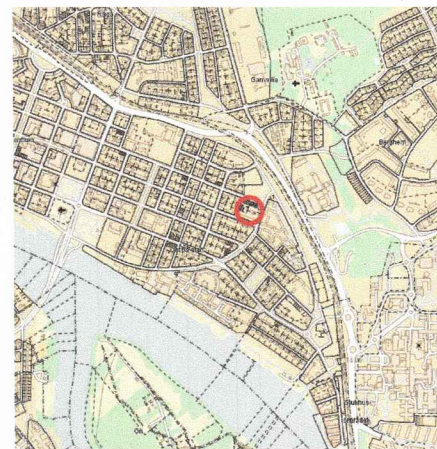
Upprättad 2016-02-01
Reviderad 2019-02-15
BN-2016/00212

Anton Vikström
Lantmätare

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är skapade genom stereobearbetning eller terrester inmätning (Innerstan)
- 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: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital pirkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovs rätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översigtsbild

Antagandehandling

- Till planen hör:
- Planbeskrivning
 - Plankarta
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande
 - Trafikbulerutredning
 - Riksintresseanalys
 - Skuggstudie

Beslut

Antagen: 2020-03-30, § 62
Laga kraft: 2020-10-20
Vidimeras: MN

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
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad, bortsett från sophanteringsanordningar, trapphusbyggnad för uppgång från parkeringsgarage, skärmtak för cyklar, balkonger samt utkragningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Största takvinkel är 30 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras helt eller delvis i plangräns mot Järnvägsgatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂ Byggnad ska placeras i plangräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Skärmtak för cykelparkering ska placeras så att de inte skymmer sikt vid utfarter och inte heller försvårar nyttjandet av gården, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Sadeltak med takås parallellt med gatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Fasad ska utföras putsad eller slammad i en färgskala anpassad till omgivningen i nyanser av gula eller röda toner, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Entréer ska vara genomgående, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Fasad ska utföras i tegel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Byggnad får inte uppföras i mer än 3 våningsplan. Utöver detta får tekniska anläggningar uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Balkong får inte kruga ut över allmän platsmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Marken får byggas under med garage, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,7 meter över gatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Marken får inte användas för parkering, förutom parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n₂ Friytan ska till minst tre fjärdedelar vara vegetationstäckt och jordlager ska vara minst 40 centimeter, 4 kap. 10 §

- Höjdsättning av byggnader samt markplantering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Markreservat

- x Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,0 meter, 4 kap. 6 §

Detaljplan för fastigheten Älgoxen 1 m.fl.

inom Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, januari 2020

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Malin Nyberger
Malin Nyberger
Konsultansvarig planarkitekt

2480K-P2020/18

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Älgoxen 1 inom Öst på stan, Umeå är antagen av kommunfullmäktige 2020-03-30, § 62.

Länsstyrelsen beslutade 2020-04-20 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen som 2020-09-29 beslutade att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, det vill säga är **giltig från och med 2020-10-20**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Nämndadministratör
+46 090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2020/18

Detaljplan för fastigheten Älgoxen 1 m.fl, inom Centrala stan, Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - antagandehandling

Diarienummer:

BN-2018/02275

 Gällande lagstiftning:
2010:900,
SFS 2018:1370

 Aktnummer:
2480K-P2020/18

 Antagen:
2020-03-30

 Laga kraft:
2020-10-20

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) eftersom åtgärden inte är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

Illustrationen nedan visar planprocessen för utökat förfarande.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor 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 minst två veckor, men i vissa fall tre 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.

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	2
Innehållsförteckning	3
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte	5
Plandata.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Riksintressen.....	7
Strandskydd	8
Särskilda områdesskydd	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	9
Samrådsrets.....	10
Förutsättningar och förändringar	10
Stads-/landskapsbild och kulturmiljö.....	10
Fornlämningar	14
Naturmiljö	14
Planförslag.....	15
Service	16
Rekreation	16
Friyta.....	16
Gator och trafik	18
Kollektivtrafik	18
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	18
Tillgänglighet	19
Miljöfarlig verksamhet	19
Buller	19
Ljusförhållanden.....	21
Geotekniska förhållanden	23
Förorenad mark.....	23
Radon.....	23
Risk för skred	23
Risk för översvämning	23

Brand	24
Dagvatten	24
Snöhantering	25
Miljö kvalitetsnormer	25
Vatten och avlopp	27
Avfall	27
Värme och el	28
Genomförandefrågor	29
Huvudmannaskap	29
Genomförandetid	29
Tillstånd och utredningar	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
Fastighetsbildning	30
Gemensamhetsanläggningar	31
Ledningsrätter	32
Bygglovshantering	32
Medverkande	32

Planens huvuddrag

Detaljplanen för fastigheten Älgoxen 1 m.fl. tas fram för att möjliggöra en utveckling av bostäder i området. Fastigheterna Älgoxen 1, Umeå 2:1 samt samfälligheten Älgoxen S:1 berörs av denna detaljplan. Området förtätas genom att mindre flerbostadshus rivs och ersätts av högre flerbostadshus. Grönytor tillskapas på markplan genom att bilparkering flyttas till underjordiskt garage, vilket innebär en bättre gårdsmiljö. Sophanteringens förändras så att sopbilen inte längre kör in på innergården. Sammantaget innebär det en förbättrad boendemiljö och mer friyta. Planen uppfyller det i översiktsplanen lägsta kravet om att friytan ska uppgå till en sjättedel av byggnadernas totala area, men uppnår inte det allmänna kravet om att friytan ska uppgå till en tredjedel av byggrätten. Planområdet ligger inom riksintresseområde för Umeå centrum, detaljplanens påverkan på riksintresse för kulturmiljö utreds i en separat bilaga.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

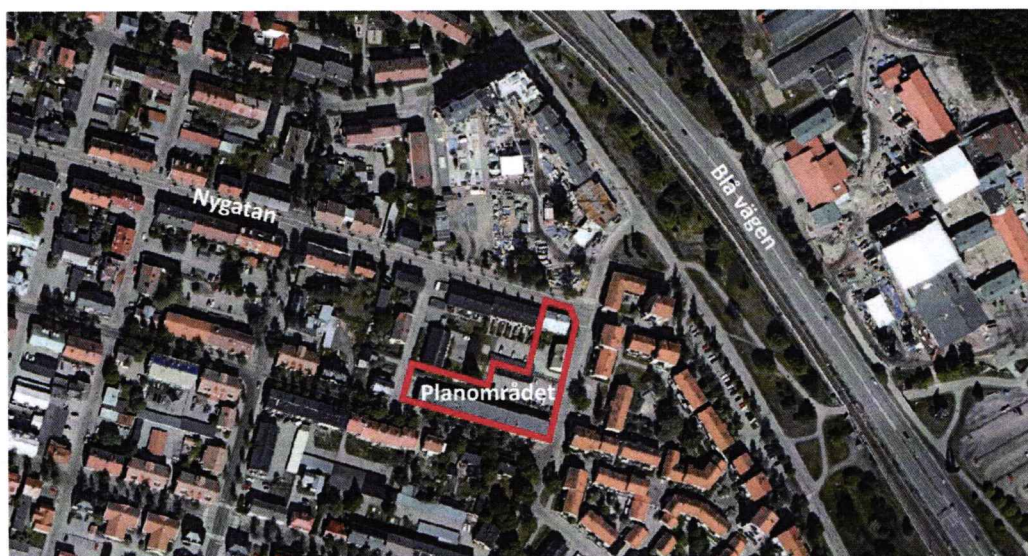
- Trafikbullerutredning
- Riksintresseanalys
- Skuggstudie

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder som anpassas till riksintresset för kulturmiljö gällande både anpassning till den gamla planstrukturen samt utformning och gestaltning. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för grön- och friytor.

Plandata

Stadsdel:	Centrala stan
Planområdets area:	4 500 m ²
Avstånd till Rådhusorget:	1 km
Markägoförhållanden:	Privat



Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan (antagen augusti 2018) förespråkar komplettering av bebyggelse inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik.

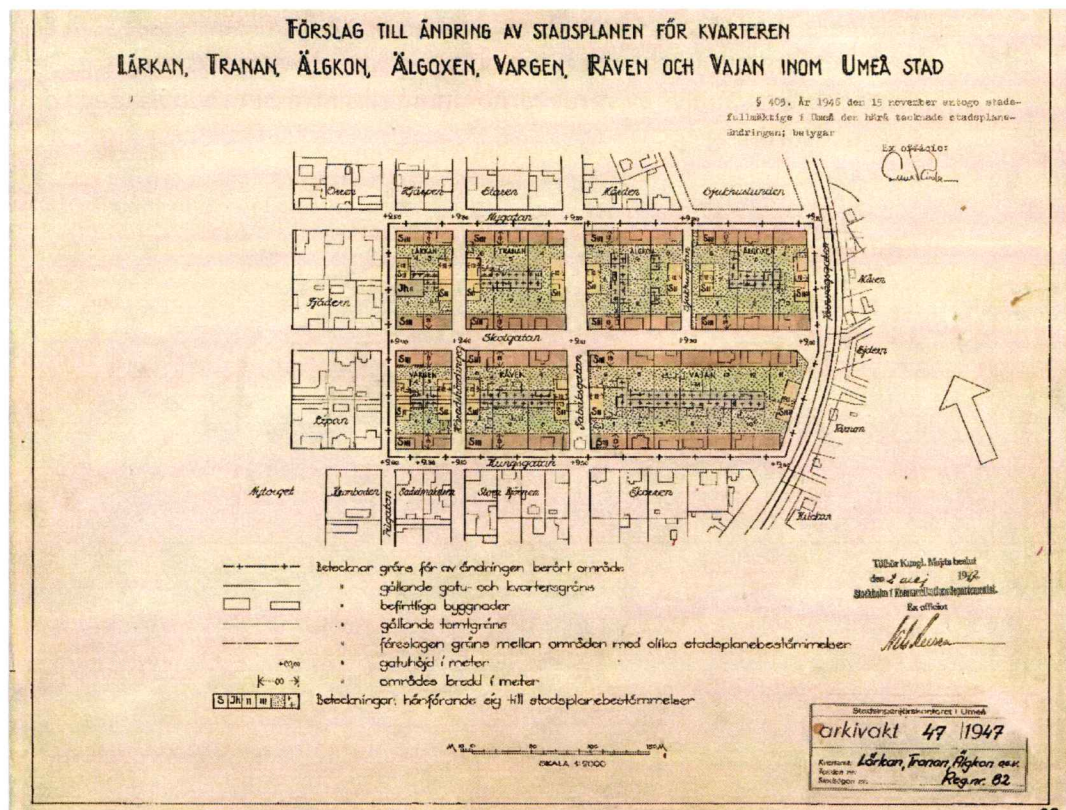
Fördjupning för de centrala stadsdelarna (Fördjupning av översiktsplan - FÖP) antogs av kommunfullmäktige augusti 2011. I den fördjupade översiktsplanen anges att en komplettering med nya kvarter längs Blå vägen kan bidra till att överbygga barriäreffekten mellan stadsdelarna Öst på Stan och Berghem. Här kan ett relativt stort inslag av bostäder vara möjligt i de bullerskyddade lägen som kan skapas längs Östermalmsgatan. Den fördjupade översiktsplanen säger även att en försiktig förtätning ska bejakas i de äldre småskaliga kvarteren. Riktlinjerna i den *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* aktualitetsförklarades i och med antagande av Umeå kommuns översiktsplan i augusti 2018.

I översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen anges att friyta på kvartersmark ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA). I centrumfyrkanten ska friytan vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. Detaljplanen möjliggör en exploatering där friytan som mest motsvarar en sjättedel.

Syftet med exploateringen bedöms frånsett från friytan överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Lärkan, Tranan, Älgkon, Älgoxen, Vargen, Råven och Vajan inom Umeå stad (2480K-P47/1947)*. Detaljplanen medger byggrätt för bostäder i två våningar längs Järnvägsgatan och Sjukhusgatan samt tre våningar utmed Skolgatan och Nygatan. Avsteg tillåts göras för samlings-salar och garage samt lokaler för handel och hantverk.



Plankarta över gällande detaljplan (2480K-P47/1947)

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård (Umeå centrum).
Riksintresset för Umeå centrum med regementet har följande lydelse:

Motivering:

Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnadskonsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början med inslag av kontinentala influenser.

Uttryck för riksintresset:

Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för administration, handel, sjöfart, vård, utbildning och senare också militär verksamhet. Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt. Kvarvarande bebyggelse i de östra och västra stadsdelarna från perioden 1700-talets slut och fram till 1880-talet. Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder. Tillägget av Östra och Västra esplanaderna 1879 samt den efter branden 1888 reglerade äldsta stadskärnan med Rådhusplanen som bred mittaxel. *Inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter* samt kontakten med älven. Bebyggelse huvudsakligen från tiden efter stadsbranden 1888 av relativt gles karaktär med trähushusbebyggelse upp till två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur samt offentliga byggnader av sten i tre våningar. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.

Kursiverade avsnitt är identifierade värdebärare för riksintresset som är av betydelse för att analysera hur just den här detaljplanen kan påverka riksintresset. Sedan tidigare finns också en analys av värdekärnor inom riksintresset redovisade i kommunens byggnadsordning:

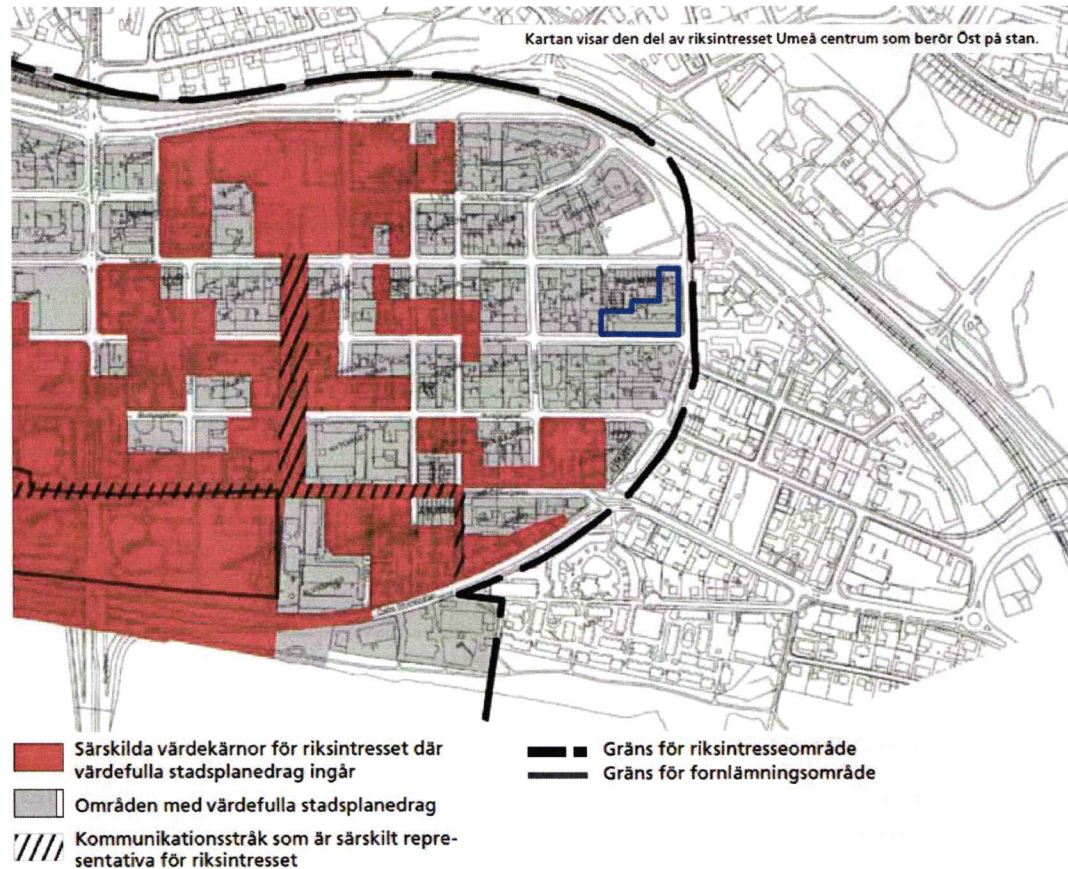


Bild över den del av riksintresseområdet som omfattar denna detaljplan. Planområdet markerat med blått. Källa: Byggnadsordning för Öst på stan.

Riksintresseanalys

Detaljplanen följer i stort tidigare bebyggelsemönster med öppningar in mot innergårdarna från kvarterens kortsida. Jämfört med gällande plan utökas byggrätten i marknivå marginellt om cirka 35 m². Gällande stadsplan har aldrig fullt ut genomförts, och variationer i antal våningar och byggnadshöjder förekommer genomgående längs Nygatan. Gaturummet längs Järnvägsgatan har en högre bebyggelse på Östra sidan om gatan på upp till 5 våningar höga byggnader.

Förändringen bedöms inte påverka utpekade värdekärnor inom riksintresset, och berör heller inte bebyggelse som är skyddad. Områdets plats i en övergång mot nyare bebyggelse gör att påverkan sammantaget bedöms vara begränsad och innebär inte en påtaglig skada för riksintresset.

Detaljplanen gör det delvis möjligt att stärka riksintresset. Det handlar bland annat om hur kvarter och gaturum i stort håller sig till tidigare stadsplans regleringar genom husens placering och om att möjligheten till gröna gårdar stärks när parkeringar förläggs under jord. Bebyggelsens höjd avviker från de höjder som föreskrevs i den stadsplan från 1947 som präglat området genom att hus i två till tre våningar ersätts av två hus om fyra våningar. Planmönstret med sammanbyggd fasad mot Nygatan och med

öppningar in mot gården från Järnväggsgatan bibehålls. Förändringarna i hushöjder påverkar läsbarheten i stadens utveckling över tid. Planen innebär också att äldre hus försvinner, vilket sammantaget innebär en viss påverkan på riksintresset, samtidigt som det också läggs till ytterligare ett lager i stadens utveckling över tid när samtida byggnader uppförs.

Detaljplanen innebär en måttlig påverkan på riksintresset genom att den nya bebyggelsen är högre än tidigare bebyggelse inom kvarteret. Påverkan på övriga faktorer bedöms vara obetydlig av den enskilda planen, dock finns möjligheter att delvis också stärka riksintresset genom att möjligheten till gröna innergårdar ökas.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

Särskilda områdesskydd

Planområdet berörs inte av några särskilda områdesskydd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning om betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken.

Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

Det finns anledning att anta att planen medför viss påverkan på riksintresse för Umeå centrum.

Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Länsstyrelsen har i februari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

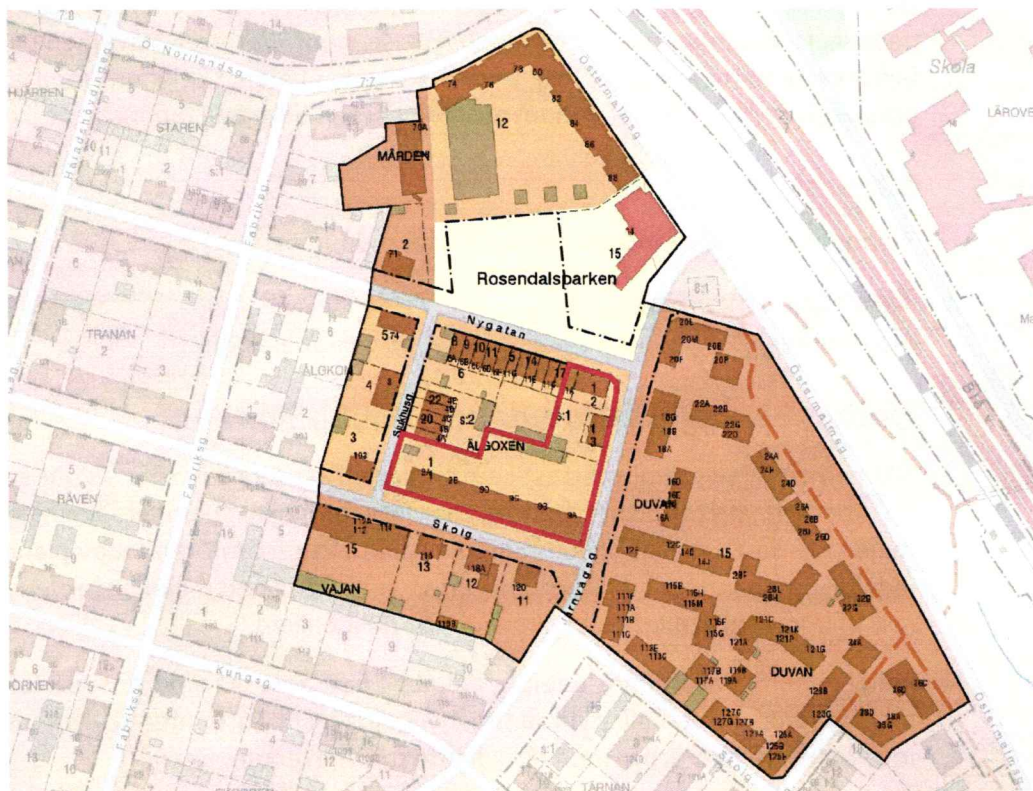
Behovsbedömningen grundar sig på genomgång av planens miljöpåverkan och enligt denna finns det faktorer med risk för miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i påpekandet och förutsätter att detta utreds i kommande planhandlingar samt kompletteras med erforderliga utredningar. Vidare förutsätter länsstyrelsen att det i planbeskrivningen redogörs för hur förtätning med nya bostäder inom centrala Umeå kan lösas utan att miljö kvalitetsnormen (luft) överskrids som följd av tätare kvarter och ökad trafikbelastning.

Planen berör område av riksintresse för kulturmiljövården. Utöver en redovisning av hänsyn till kulturmiljön ur allmän synpunkt, ska planbeskrivningen även omfatta en riksintresseanalys som redogör för hur riksintresset tillgodoses.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15 februari 2019 till och med 11 mars 2019.

Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående karta visas ungefärlig gränsdragning över angränsande fastigheter (som utgör sakägare).



Figur över angränsande fastigheter. Planområdet markerat med rött.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslagets genomförande.

Stads-/landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i den yttre gränsen av riksintresseområdet för Umeå centrum. Kvarteren i den här delen i stadskärnan har en varierad bebyggelse av större villor med träfasader, flerfamiljshus placerade i liv med gatan och en sammanhållen takfotslinje som tydliga karaktärsdrag. Området präglas av kulturhistoriskt intressant bebyggelse i form av bland annat kvarteret Duvan ritat av Ralph Erskine på 1980-talet, Vajan 11-13 (söder om planområdet) som är villabebyggelse i relativt oförvanskad och sammanhållen miljö. Samt Vajan 15 som utgörs av större flerbostadshus uppdelad i tre delar med varierande färgsättning.

Planområdet och dess närområde är plant och vegetationen utgörs av anlagda innergårdar samt anlagda grönytor i anslutning till förskolor i närområdet samt parallellt med Blå Vägen. Längs Skolgatan (i anslutning till södra delen av planområdet) finns en björkallé.

Kvarteret Älgoxen (planområdet) utgörs av flerbostadshus och radhus i två till tre våningar i varierande ålder, utfört med olika materialtyper. Inom kvarteret finns exempel av den bebyggelse som skedde i området under 1940-talet samt modernare bebyggelse, se bildexempel nedan. I kvarteret finns även mindre komplementbyggnader, carportar samt hårdgjorda parkeringsytor.



Bebyggelse i anslutning till planområdet. Bild tagen från Sjukhusgatan.



Bebyggelsen inom planområdet (höger i bild). Bild tagen från Nygatan (norra delen av planområdet).



Bebyggelsen inom planområdet (närmast i bild). Bild tagen från Nygatan (norra delen av planområdet).



Bebyggelsen inom planområdet. Bild tagen från Järnvägsgatan.



Bebyggelsen i södra delen av planområdet. Bild tagen från innergården inom planområdet.

Byggnadsordning

Planområdet ligger i stadsdelen Öst på stan. För Öst på stan finns en byggnadsordning från 2014. För byggnaderna inom planområdet anges följande:

Delar av de gemensamma utgångspunkterna för hela riksintresseområdet:

- Stadsdelen utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering
- Övrig karaktärsskapande bebyggelse vårdas och förnyas varsamt.
- Ny bebyggelse utformas med god arkitektonisk kvalitet.
- Ny bebyggelse i eller i anslutning till riksintressets värdekärnor föregås av särskilda gestaltungsprogram och ges en placering och utformning som samspelar med och inte reducerar befintliga byggnaders värden. I dessa lägen gäller högre krav än normalt på arkitektonisk och konstnärlig kvalitet.
- Verksamheter lokaliseras och utvecklas med hänsyn till tillgänglighet och trafiksäkerhet samt till sociala och stadsbildsmässiga aspekter.
- Det karaktäristiska inslaget av alléträd utmed långgatorna och flera av tvärgatorna bevaras och underhålls.
- Gårdarnas lummiga grönska är en del av stadsdelens karaktär. Den bevaras och utvecklas.
- Tomt avgränsas mot gatan med staket av tidstypisk karaktär, häck eller en kombination av bådadera. Detta gäller såväl enfamiljshus som flerbostadshus. Öppningar mot gatan begränsas i storlek.
- Parklandskapet vid älven och Herrgårdan bevaras och utvecklas.

Flerbostadshus i tegel utmed långgatorna, 1950- och 1960-tal samt 1990-tal:

- Vid vård och underhåll bevaras byggnadernas tidstypiska karaktärsdrag.
- Som takmaterial väljs material lika befintligt; lertegel där sådant förekommer, skiv- eller bandtäckt plåt där sådant material finns. Betongpannor i varm tegelröd kulör kan utgöra ett alternativ till lertegel. Tegelimiterande plåt bör däremot undvikas, då den utgör ett främmande inslag i denna materialmässigt väl sammanhållna miljön.
- Fönster väljs med samma material, storlek, indelning och öppnings sätt som husens ursprungliga.
- Fernissade entréportar i furu eller ädelträ bibehålls och vårdas alternativt ersätt med nya med liknande utseende.

- Originaldetaljer i koppar, såsom fönsterbleck, fönsterbröstningar, balkongfronter och stuprör bibehålls så långt möjligt.
- Utformning av eventuella komplementbyggnader anpassas till husens karaktär.
- Gårdarna kompletteras med grönska där sådan är torftig eller saknas.
- Tomt avgränsas mot gatan med trädplantering samt häck eller tidstypiska trästaket av måttlig höjd. Staketens öppningar mot gatan begränsas i storlek. Cirka 3,5 meter är lämpligt maxmått för bilinfart.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget tar hänsyn till kvarterstrukturen i stadsdelen och bebyggelsen anpassas till gällande kvartersgränser. De nya husen är fyra våningar höga, vilket är en ökning från tidigare tillåtna två respektive tre våningar. I huvudsak följer den nya bebyggelsen tidigare avgränsningar för var hus ska placeras. Planen innebär att en sammanhängande fasad byggs mot Nygatan och öppningar i kvarteret från Järnvägsgatan in mot innergården behålls. Det nergrävda garaget och lösningen för sophantering är till för att undvika att körytor behövs på innergården. Det skapar förutsättningar för väsentligt grönare innergård.

Planen innebär att äldre hus inom kvarteret rivs och ersätts av högre byggnader vilket kan påverka läsbarheten i stadens utveckling över tid. Detaljplanens genomförande innebär en förändring i stadsbilden.

Förändringar bedöms sammantaget ha en begränsad påverkan på stadsbilden. Planen innebär en möjlig förstärkning av det utpekade värdet med de gröna gårdarna Öst på stan. Planens utformning ansluter i huvudsak till den placering av bebyggelse som angavs i stadsplanen från 1947. Planen påverkar inte bebyggelse som är utpekad eller skyddad. Inte heller påverkas värdekärnor inom riksintresset.

En riksintresseanalys har utförts och biläggs denna detaljplan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

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

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen naturmiljö. På innergården finns några enstaka träd och gräsytor. En trädallé finns direkt söder om planområdet (längs Skolgatan).

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ytterligare grönytor genom att nuvarande markparkering flyttas under jord. Byggande av garaget kommer att innebära att nuvarande vegetation i kvarteret påverkas kraftigt och befintliga träd kommer behöva ersättas.

Planförslag



Visar byggrätten för huset som är tänkt att vara kvar längs Skolgatan.

Detaljplanen möjliggör bostäder [B]. Bestämmelse om högsta byggnadshöjd om [10,8] meter ges för befintligt flerbostadshus i södra delen av området, samt takvinkel om högst 30 grader. Utifrån riksintresset gäller även en utformningsbestämmelse [f₅] – byggnads får inte uppföras i mer än 3 våningsplan. Utöver detta får teknikanordningar uppföras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa upplevelsen av ett trevåningshus så som den gamla detaljplanen reglerar. Sätts inte denna bestämmelse så är det möjligt att få in en takvåning, något som inte går i linje med riksintresset. Utöver 3 bostadsvåningsplan får dock våning med teknikanordningar anordnas. Med teknikanordningar avses exempelvis hisschakt och ventilation.

Byggrätt mot Järnvägsgatan



Visar den nya byggrätten mot Järnvägsgatan.

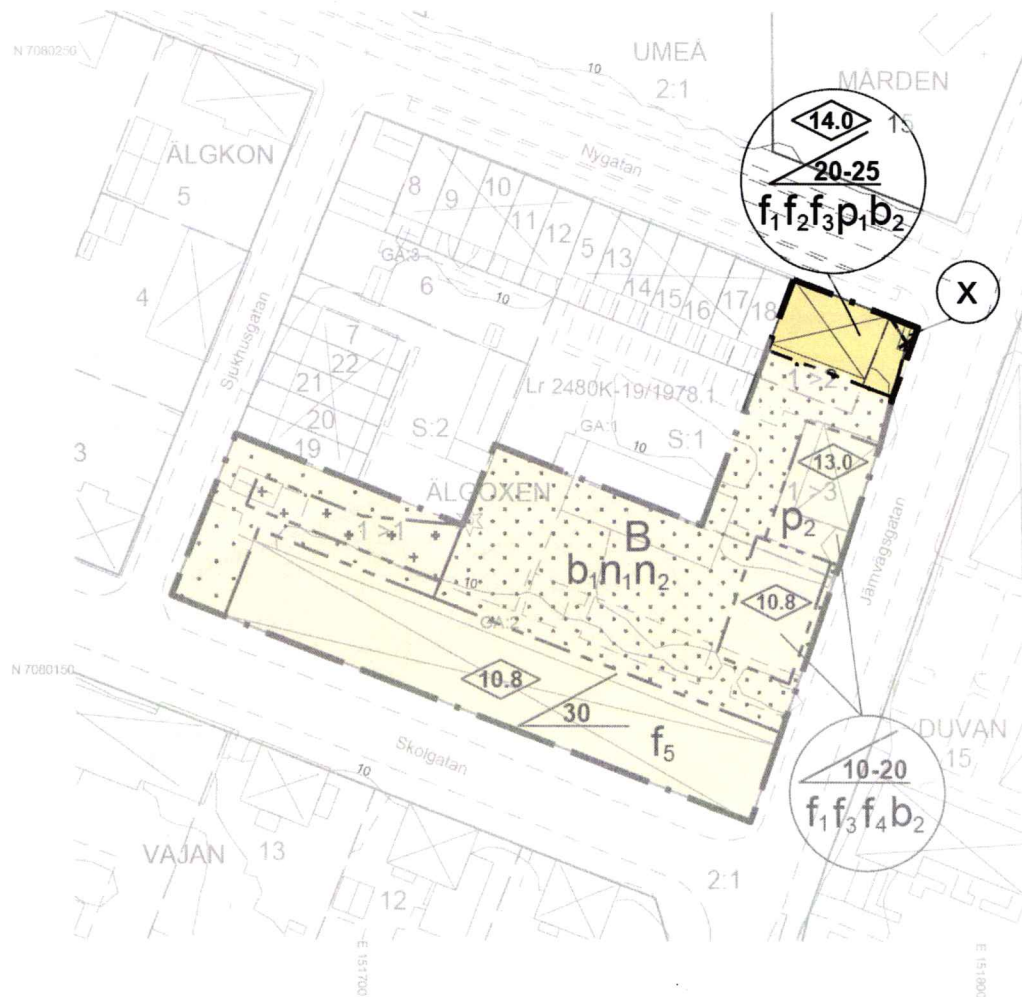
Byggrätten utmed Järnvägsgatan är uppdelad i två delar. Den södra halvan har en byggnadshöjd om **[10,8]** meter och den norra delen har en byggnadshöjd om **[13,0]** meter. Motiveringen till att den södra delen ges en lägre byggrätt är för att den ska förhålla sig till byggnationen på Skolgatan och en högre byggnadshöjd kan tillåtas i norr eftersom den angränsar mot en högre bebyggelse som Nygatan. Den södra delen är också indragen från gatan med 1,5 meter där det är prickmark mellan fastighetsgränsen och byggrätten. Den norra delen är placerad i fastighetsgräns med bestämmelsen **[p₂]** – byggnad ska placeras i plangräns. Detta för att dela upp byggnationen i två mindre delar för att minska upplevelsen av att byggnationen är för massiv.

Utöver ovanstående så är egenskapsbestämmelserna densamma för bägge byggrätterna. Takvinklar och takform anpassas till omgivningen genom att sadeltak krävs och att taknocken ska vara i samma riktning som gatan **[f₁]** samt att lutning ska vara mellan **10-20 grader**. Takformen finns både inom kvarteret och i angränsande kvarter, där särskilt sadeltaken i kvarteren Duvan är karakteristiska. Utöver det så gäller **[f₄]** - Fasad ska utföras i tegel, för att harmoniera med omgivningen men också för att betona att byggnaden underordnar sig byggnaden mot Nygatan som ska uppföras med putsad eller slammad fasad.

Bestämmelsen om genomgående entréer **[f₃]** syftar till att skapa en god stadsmiljö samtidigt som tillgängligheten till gården blir bra. Det ska vara möjligt för de boende att enkelt nå både gatan och gården. Entréer mot bägge sidor tar också bort behovet av att köra bil inne på gården vilket förbättrar utemiljön.

Bestämmelsen [**b₂**] innebär att lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,7 meter över gatan. Det är för att säkerställa att det blir mindre insyn i bottenvåningen från gatan.

Byggrätt mot Nygatan



Visar den nya byggrätten mot Nygatan.

För byggrätten mot Nygatan gäller en byggnadshöjd om [**14**] meter samt att takvinkel ska vara mellan 20-25 grader och ska utföras som sadeltak med takås parallellt med gatan [**f₁**]. Takformen finns både inom kvarteret och i angränsande kvarter, där särskilt sadeltaken i kvarteren Duvan är karakteristiska.

Byggnaden ska helt eller delvis placeras i plangräns mot Järnvägsgatan [**p₁**]. Detta för att markera hörnet på kvarteret.

Bestämmelsen [**f₂**] innebär att fasad ska utföras putsad eller slammad i en färgskala anpassad till omgivningen i nyanser av gula eller röda toner. Bestämmelsen syftar till att reglera ny bebyggelse så att den ansluter till den färgsättning som dominerar i området. Det är också för att markera att byggnaden mot Nygatan överordnar sig byggnaden mot Järnvägsgatan.

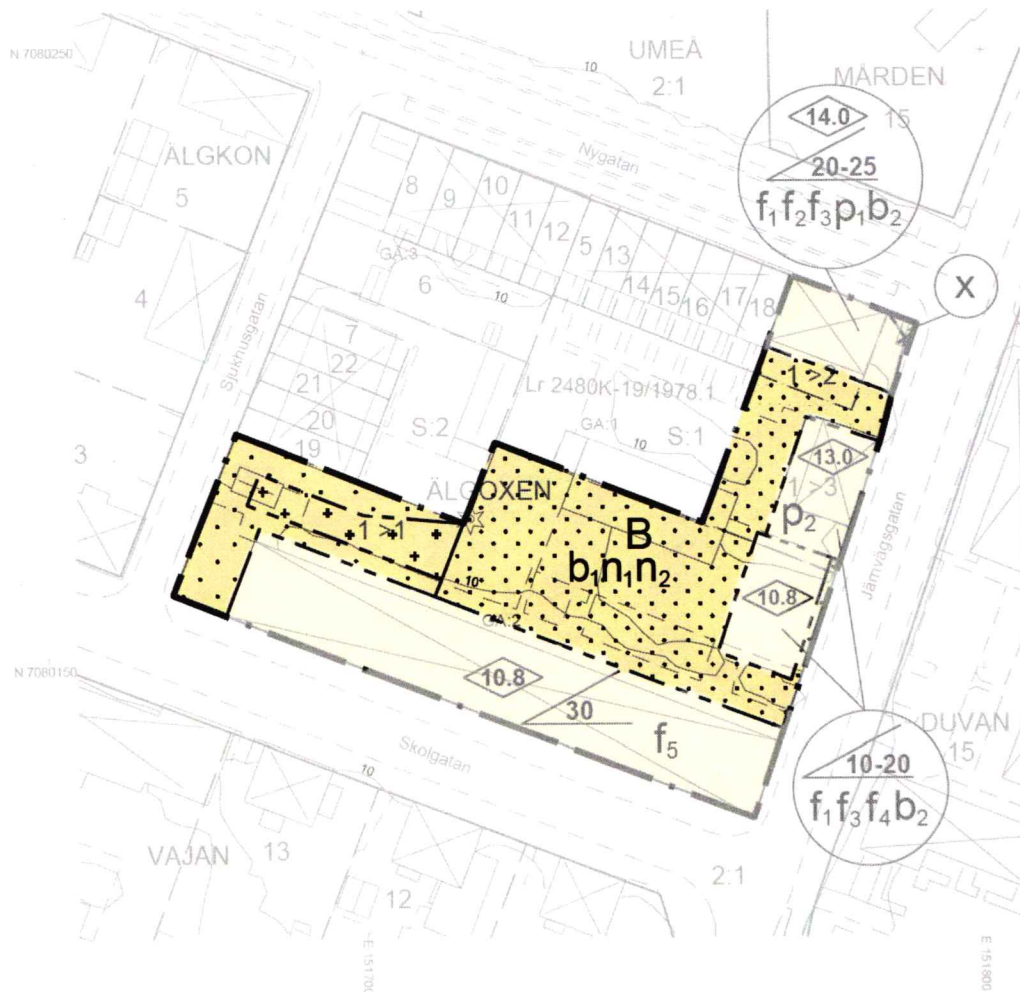
Bestämmelsen om genomgående entréer [**f₃**] syftar till att skapa en god stadsmiljö samtidigt som tillgängligheten till gården blir bra. Det ska vara möjligt för de boende att enkelt nå både gatan och gården. Entréer mot bägge sidor tar också bort behovet av att köra bil inne på gården vilket förbättrar utemiljön.

Bestämmelsen [**b₂**] innebär att lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,7

meter över gatan. Det är för att säkerställa att det blir mindre insyn i bottenvåningen från gatan.

Bestämmelsen [x] anger att marken ska vara tillgänglig i nedersta våningsplan för gång- och cykeltrafik och med hänsyn till sikt runt hörnet. Bestämmelsen införs av trafiksäkerhetsskäl.

Innergården



Visar den yta som inte får bebyggas, främst handlar det om innergården.

På innergården regleras marken så att den inte förses med byggnad, bortsett från sopheringsanordningar, trapphusbyggnad för uppgång från parkeringsgarage och skärmtak för cyklar [**prickad mark**].

Innergården har bestämmelse om att marken får byggas under med garage [**b**]. Syftet med underjordiskt garage är att skapa plats för parkering, plats för sophering och en bättre utemiljö ovan mark.

I västra delen av planområdet möjliggörs en garagedefart i området med bestämmelsen marken får endast förses med komplementbyggnad [**korsmark**]. En komplementbyggnad avser en byggnad som är ett komplement till en huvudbyggnad, i detta fall rampen ner till det underjordiska garaget.

Bestämmelser om utformning för att säkerställa kvaliteten har införts i [**n2**] –minst tre fjärdedelar ska vara vegetationstäckt och jordlager ska vara minst 40 cm samt [**n1**] – Marken får inte användas för parkering, förutom parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Generella bestämmelser

Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet är att balkonger får inte kraga ut över allmän platsmark, Skärmtak för cykelparkering ska placeras så att de inte skymmer sikt vid utfarter och inte heller försvårar nyttjandet av gården samt att höjdsättning av byggnader samt markplantering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan.

Service

Kommersiell service som restauranger, sällanköpshandel och kafé finns inom en 300 meters radie. Planområdet ligger centralt och centrumfyrkanten (med stort utbud av kommersiell och offentlig service) ligger på cirka 10 minuters gångavstånd.

Förskolor, skolor och annan offentlig service finns inom en 500-meters radie från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ingen ny service.

Rekreation

Områden för rekreation planläggs inte specifikt i denna detaljplan. Planområdet är centralt beläget och erbjuder närhet till diverse rekreationsmöjligheter i centrala Umeå.

Förändringar och konsekvenser

Det är möjligt att inne i kvarteret tillskapa grön- och rekreationsytor.

Friyta

Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna anger att friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser och ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna. Barns behov av friytor ska särskilt beaktas och storleken ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA). I centrumfyrkanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg).

I dagsläget utgörs innergården i huvudsak av parkeringar. Friytan är uppdelad och motsvarar inte helt barns behov av rörelselek. En större gran finns i kvarteret, men i övrigt är det begränsat med plats för vegetation och planteringar.

Förändringar och konsekvenser

Vid genomförandet av detaljplanen bedöms friyteandelen kunna ökas samtidigt som den också kan göras mer sammanhållen. Friyta kan tillskapas enligt illustration nedan:



Illustration på möjlig friyta. Nedfart till garage kan utformas på ett sådant sätt att den bidrar till gårdsmiljön. Total byggrätt inom kvarteret är ca 3000 m² i nya byggnader och ca 4200 m² i befintlig byggnad. Det innebär att friytan omfattar mer än det lägsta kravet om ca 1/6 friyta i ett kvarter.

Detaljplanen möjliggör en sammanhängande grön gård med förutsättningar för ett flexibelt användande. Friytan kan vid genomförandet av detaljplanen fördubblas utifrån dagsläget, dock kommer friytan enbart motsvara en sjättedel av bostädernas totala yta. Dock innebär planen en väsentlig förbättring jämfört med idag.

Enligt Umeå kommuns översiktsplan ska friytan motsvara en tredjedel av bostädernas totala yta (centrumfyrekanten undantaget där en sjättedel gäller). Eftersom detaljplanen inte fullt ut överensstämmer med översiktsplanens rekommendation om att friytan ska vara minst en tredjedel så stor som byggrätten handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

I beräkningen av friytans andel ska BTA för inglasade balkonger inte inkluderas då bedömningen gjorts att de inte bidrar till fler boende och att kravet på friyta därmed inte behöver vara större. Den friyta som tillskapas ska vara av hög kvalitet, vilket prövas slutgiltigt i bygglovsskedet. Bestämmelser om utformning för att säkerställa kvaliteten har införts i [n₂] –minst tre fjärdedelar ska vara vegetationstäckt och jordlager ska vara minst 40 cm samt [n₁] – Marken får inte användas för parkering, förutom parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Gator och trafik

Planområdet omgärdas av gator i form av Nygatan i norr, Järnvägsgatan i öst, Skolgatan i söder och Sjukhusgatan i väst. Skolgatan och Sjukhusgatan utgörs av två körfält med trottoar på respektive sidor. Järnvägsgatan har två körfält med trottoar på den västra

sidan och kombinerad gång- och cykelväg på den östra. Nygatan är nyligen ombyggd med ett körfält (enkelriktat) och breddad gång- och cykelväg. Utformningen av Nygatan innebär ett tryggt stråk in till centrum för gående och cyklister.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga ändringar i den allmänna gatu- och trafikstrukturen. Boende i kvarter kommer öka till antal (cirka 30-35 lägenheter) vilket innebär fler trafikrörelser än tidigare, bland annat i form av bilister i och med att antalet parkeringsplatser ökar från 24 till 55 inom planområdet. Bedömning har gjorts att befintlig infrastruktur kan hantera den ökade trafikmängden.

Kollektivtrafik

Lokalbussarnas stomlinjenät nås inom 100 meter från planområdet. Östra station med järnvägstrafik ligger på cirka 700 meters avstånd (fågelvägen) från planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar med avseende på kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

I dagsläget finns markparkering på innergården för boende inom planområdet. Infart sker från Järnvägsgatan och Sjukhusgatan. Sophämtning sker från Järnvägsgatan för boende inom planområdet.

Enligt Umeå kommuns gällande parkeringsnorm (antagen 2018-03-26) ligger planområdet i zon A.

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m ² (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m ² < 55 m ² (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m 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

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör underjordiskt parkeringsgarage, där infart placeras vid Sjukhusgatan. Besöksparkering och parkering för rörelsehindrade sker ovan jord, exempelvis i hörnet mellan Sjukhusgatan och Skolgatan. Sophämtning kommer att anordnas för de boende inom planområdet samt för boende i angränsande radhuskvarter Älgoxen 5, 13-18 i anslutning till Järnvägsgatan (se schematisk skiss under avsnittet *Avfall*).

För att maximera antalet parkeringsplatser i parkeringsgaraget, skapa mer friyta samt för klara rådande utformningsregler gällandes sophantering inom kvarteret bör ramp till garaget placeras vid Sjukhusgatan. Bedömningen har gjorts att Sjukhusgatan klara den förändrade trafikmängden. Placeringen av rampen vid Sjukhusgatan möjliggör även att rampen får en godtagbar lutning. Mellan rampen och Sjukhusgatan finns ett cirka 6 meter brett område som är plant, vilket ger god sikt och förhindrar att fordon kör rakt ut i gatan på väg upp för rampen.

Hur parkeringen ska utformas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas. Parkering för rörelsehindrade ska placeras och utformas utifrån riktlinjer i Boverkets byggregler (BBR). Planhandlingarna

säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid tas hänsyn till fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Förändringar och konsekvenser

Hänsyn tas till tillgänglighet och byggnationer utformas efter gällande föreskrifter i Boverkets byggregler (BBR).

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar eller konsekvenser.

Buller

En trafikbullerutredning togs fram i april 2018 (kontrollerad i februari 2019 utifrån det förändrade planförslaget (sammanbyggd huskropp mot Nygatan och släpp mellan huskropparna mot Järnvägsgatan av Tyréns AB i syfte att redogöra bullersituationen och det förändrade läget vid ett genomförande av detaljplanen.

Förändringar och konsekvenser

Slutsatsen i trafikbullerutredningen som togs fram i april 2018 (kontrollerad i februari 2019 på grund av ändrade förhållande i detaljplanen) är att grundvillkoret i trafikbullerförordningen uppnås om ekvivalent trafikbuller som understiger eller är lika med 60 decibel (dBA). Vilket medför att hänsyn till planlösning inte fordras. Vidare anges att den maximala nivån på större delen av tillkommande bebyggelses gårdssida och gård inte överstiger 70 dBA vilket innebär att uteplatser kan förläggas på innergården.

Nedan redovisas gällande riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader.

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.		
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Trafikbullerutredningen utgick ifrån nedanstående trafikdata:

Tabell 2. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen.

Väg	Dygnstrafik	Andel tung trafik, %	Skyltad hastighet, km/h
Järnvägsgatan	400	3	40
Skolgatan	700	3	40
Nygatan	700	3	40
Sjukhusgatan	200	0	40
Östermalmsgatan	700	4	40
Blå Vägen	16000	6	60

Trafikdatat ovan redovisar de större vägar som ligger närmast planområdet och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. För stadsgatorna räknas inte trafikmängden upp från idag till 2030. För Blå Vägen används trafikflöde för år 2030.

Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg har en uppskattning gjorts om hur många bilresor planområdet kan generera. Antal bilresor, exklusive nyttotrafik är cirka 54 resor per dygn. Kvarteret Mården (norr om kvarteret Älgöxen) har nyligen bebyggts och bedömts generera cirka 0-300 bilresor per dygn, vilket ingår i beräkningarna.

Tabell 3. Tabellen visar trafikdata för Botniabanan, prognos 2030.

Typ	Hastighet, km/h	Antal/dygn	Längd, m	Kommentar
Godståg	70	1	750	Används för maxberäkning
Godståg	70	25	630	
Nattåg	70	4	370	
S-X60	80	26	74	
S-X52/53	80	6	107	

Med avseende på sammansättningen av olika tågtyper är det godstågen enbart som dimensionerar såväl ekvivalent som maximal nivå. Detta medför att en ökning eller minskning av antalet X10- och X60-tåg med 20-30 passager per dygn endast ytterst marginellt påverkar den ekvivalenta nivån. Antalet godståg avser den maximala kapaciteten för Botniabanan.

Beräknade värden

Av beräkningarna framgår att den ekvivalenta trafikbullernivån som högst blir 56 dBA, det vill säga lägre än riktvärdet 60 dBA.

Den maximala nivån blir som högst 75 dBA från tåg vid nordöstra hörnet av kvarteret på den föreslagna nya byggnaden och 76 dBA från vägtrafik efter Järnvägsgatan.

År 2030 kommer de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad år inte överskrida bullerförordningens gränsvärden på 60 dBA från väg och järnväg. Det innebär att bostäder inte behöver utföras med så kallad tyst sida. Genomförda bullerberäkningar visar på ljudnivåer på som högst 56 dBA för ekvivalentvärden. Värdena för 2030 baseras på prognoser för väg- och järnvägstrafik

För att klara en god bullermiljö på uteplatser får dessa inte enbart lokaliseras mot gata utan ska finnas i bullerskyddad miljö på gården. Gränsvärdena för maxvärden på 70 dBA klaras inte ut mot angränsande gator.

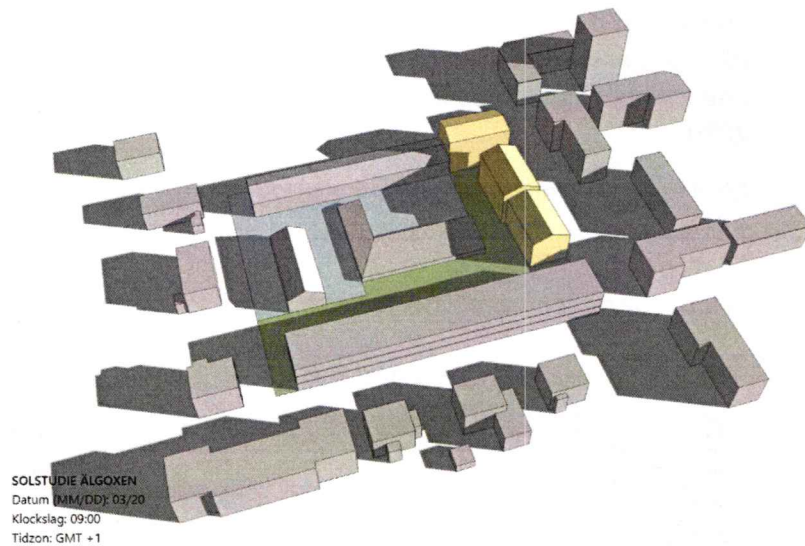
När detaljplanen genomförs innebär det fler bostäder och fler boende. Det leder, tillsammans med en generell trafikökning i samhället, till mer trafik. Den tillkommande trafiken bedöms dock inte komma leda till ljudnivåer som överstiger trafikbullerförordningen krav över tid.

Ljuförhållanden

Ny och högre bebyggelse innebär förändrade ljuförhållanden.

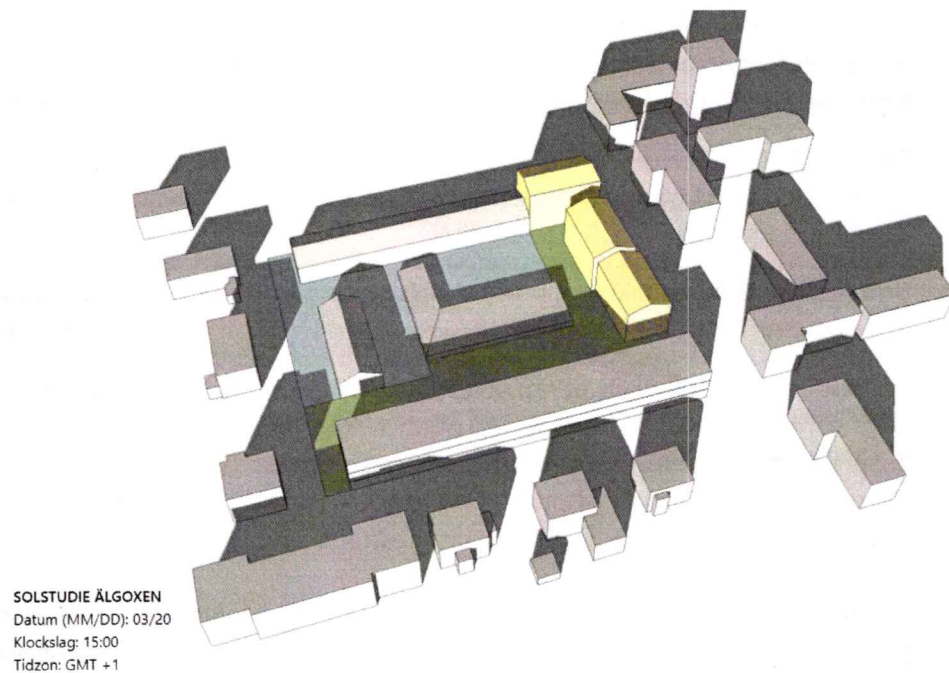
Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens medgivna byggrätt ökar skuggningen i området i begränsad omfattning samtidigt som mer solbelyst friyta tillgängliggörs vid genomförande av detaljplanen. Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka någon betydande olägenhet? gällande skuggpåverkan på angränsande fastigheter. Se bilagd skuggstudie för en mer komplett redovisning av planens konsekvenser.



Mars April Juni September
09:00 12:00 15:00 17:00

Skuggpåverkan från mesta tillåtna byggrätt kl 9:00 20:e mars. Skuggstudien (upprättad 2019-06-19) medföljer som bilaga till planen.



Mars April Juni September
09:00 12:00 15:00 17:00

Skuggpåverkan från mesta tillåtna byggrätt kl 15:00 20:e mars.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av silt och lera.

Parkeringsgarage under jord innebär schaktning under grundvattennivå.

Förändringar och konsekvenser

Geoteknisk undersökning är inte utförd i samband med detaljplanens framtagande. Geoteknisk undersökning ska utföras innan bygglov beviljas.

Grundläggning av det underjordiska garaget får inte medföra permanent grundvattensänkning under eller efter byggtiden för att undvika risken för sättningar av intilliggande byggnader. Ytterligare skyddsåtgärder kan bli aktuella under byggtiden som till exempel spontning och att särskilda metoder kan behöva tillämpas vid eventuell pålning för att undvika vibrationer och skador på närliggande byggnader. Arbetet med risker i samband med grundläggning följs upp före, under och efter byggtiden av entreprenören.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Grundläggning av garaget kommer troligtvis medföra schakt i sulfidsilt. Uppschaktad sulfidjord räknas som miljöfarligt avfall och ska omhändertas på särskild deponianläggning.

Radon

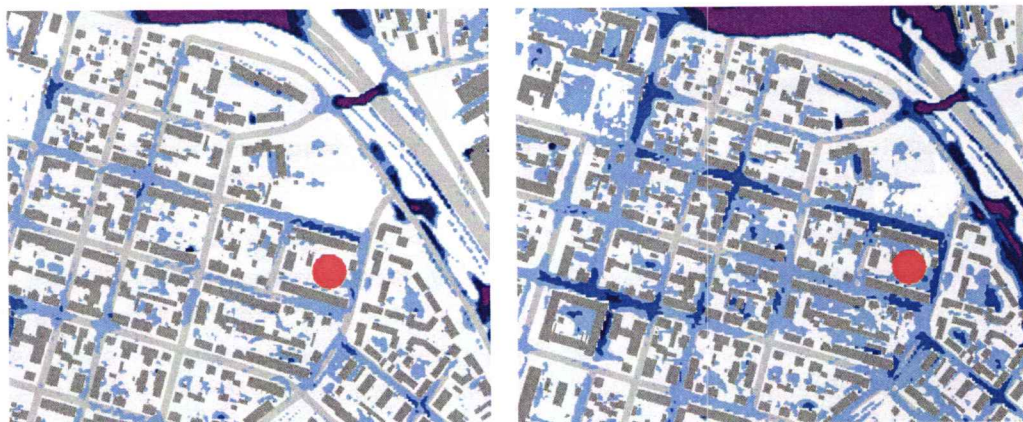
Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för skred

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

Enligt Länsstyrelsens i Västerbottens skyfallskartering finns en liten risk för översvämning på de flesta håll runt planområdet. Vid norra delen av planområdet kan vattendjupet eventuellt bli omkring 0,5 meter.



Vänstra bilden visar maximalt vattendjup vid ett eventuell 100-årsregn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar vattendjup på 0,3-0,5 meter. Planområdets läge markerat med röd cirkel. Högra bilden visar maximalt vattendjup vid ett eventuellt Köpenhamnsregn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar vattendjup på 0,3-0,5 meter. Planområdets läge markerat med röd cirkel.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser med avseende på risk för översvämning. Vid byggnation är det dock viktigt att ta hänsyn till höjdsättning för att undvika skada på byggnad och för att undvika vattenansamling i planerat parkeringsgarage.

Brand

För att undvika att körytor måste anordnas inom kvarteret för räddningsfordon rekommenderas att byggnaderna antingen utförs med s k Tr2-trapphus eller att flera utrymningsvägar anordnas.

Förändringar och konsekvenser

En bättre innergård skapas när inte körytor behöver anordnas för räddningstjänstens fordon. Byggnadsteknisk utformning regleras inte i detaljplan.

Dagvatten

Dagvatten ansluts till kommunalt nät. Dagvatten ska tas om hand inom planområdet. För att säkerställa hanteringen av dagvatten har två bestämmelser införts om att: "Höjdsättning av byggnader samt markplantering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friytan".

Förändringar och konsekvenser

Totalt sett bedöms dagvattensituationen förbättras vid ett genomförande av detaljplanen. Planen innebär att större ytor än idag möjliggörs för upptagande och fördröjande av dagvatten.

Snöhantering

Snöhantering ska ske inom kvarteret. Snöupplag får inte placeras på allmän plats. Upplag av snö inom kvarteret avtalas mellan fastighetsägarna. Hanteringen av snö samordnas lämpligen med anordningar för att hantera dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring i hanteringen av snö.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

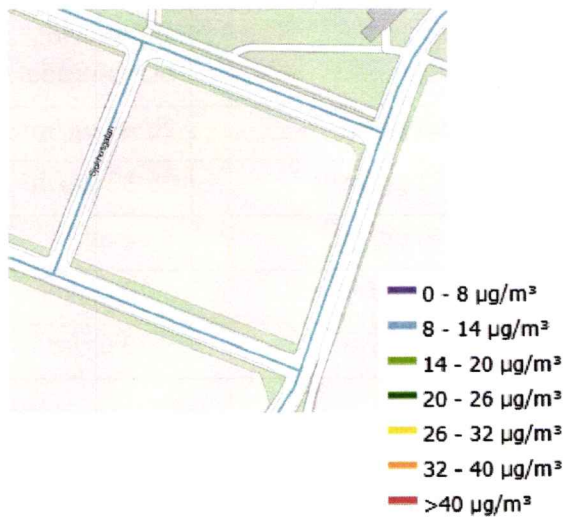
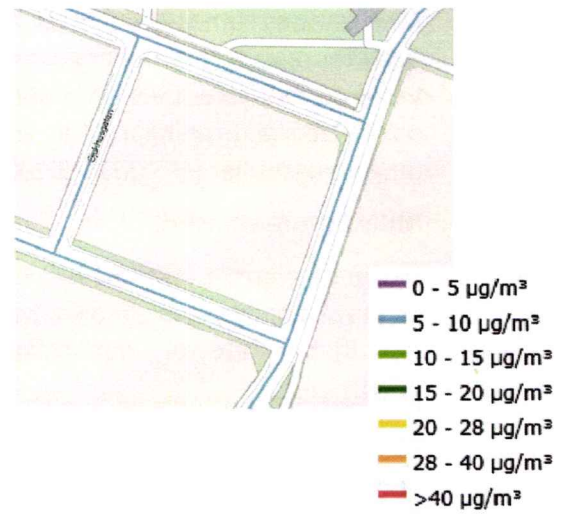
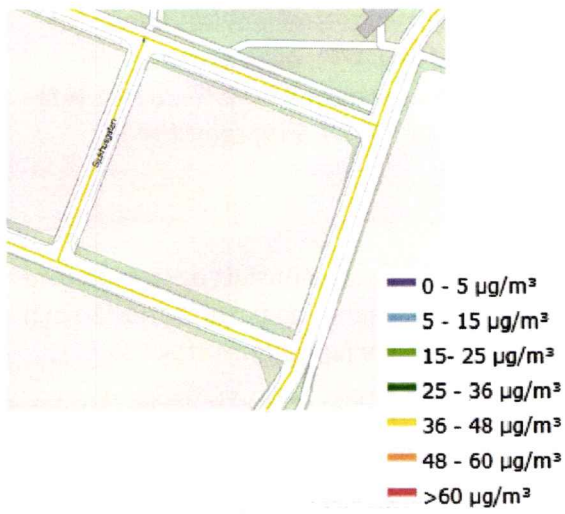
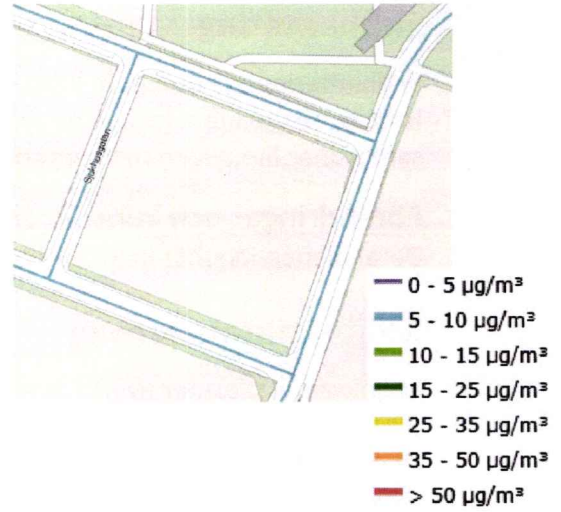
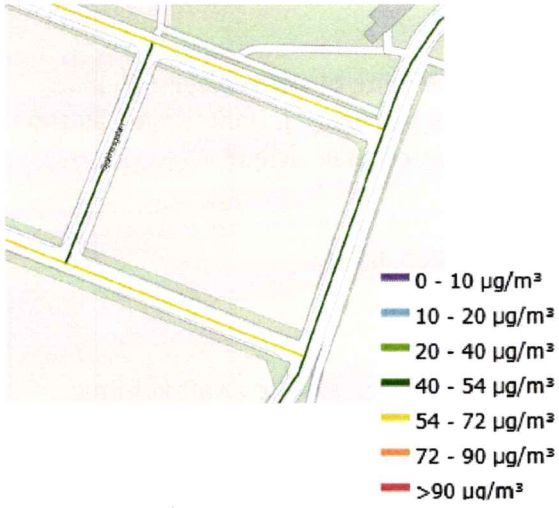
MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS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

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) mäts i mikrometer per kubik (µg/m³). Nedan redovisas gränsvärdena för respektive förorening samt uppmätta nivåer vid planområdet.

Förorening	Medelvärdesperiod	Gränsvärde - MKN	Uppmätta värden vid planområdet
NO ₂	Timme	90 µg/m ³	20-40 µg/m ³
	Dygn	60 µg/m ³	15-36 µg/m ³
	År	40 µg/m ³	8-14 µg/m ³
PM ₁₀	Dygn	50 µg/m ³	5-10 µg/m ³
	År	40 µg/m ³	5-10 µg/m ³



De uppmätta halterna av föroreningar i anslutning till planområdet ligger under de angivna gränsvärdena. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till att föroreningsnivåerna överskrider de angivna gränsvärdena.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 invånare.

Bullerutredning har gjorts, se separat avsnitt för buller. Detaljplanens genomförande medför en exploatering för bostadsändamål, vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället inte bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i trafikbullerförordningen över tid.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät. Anslutningspunkt anges av huvudman.

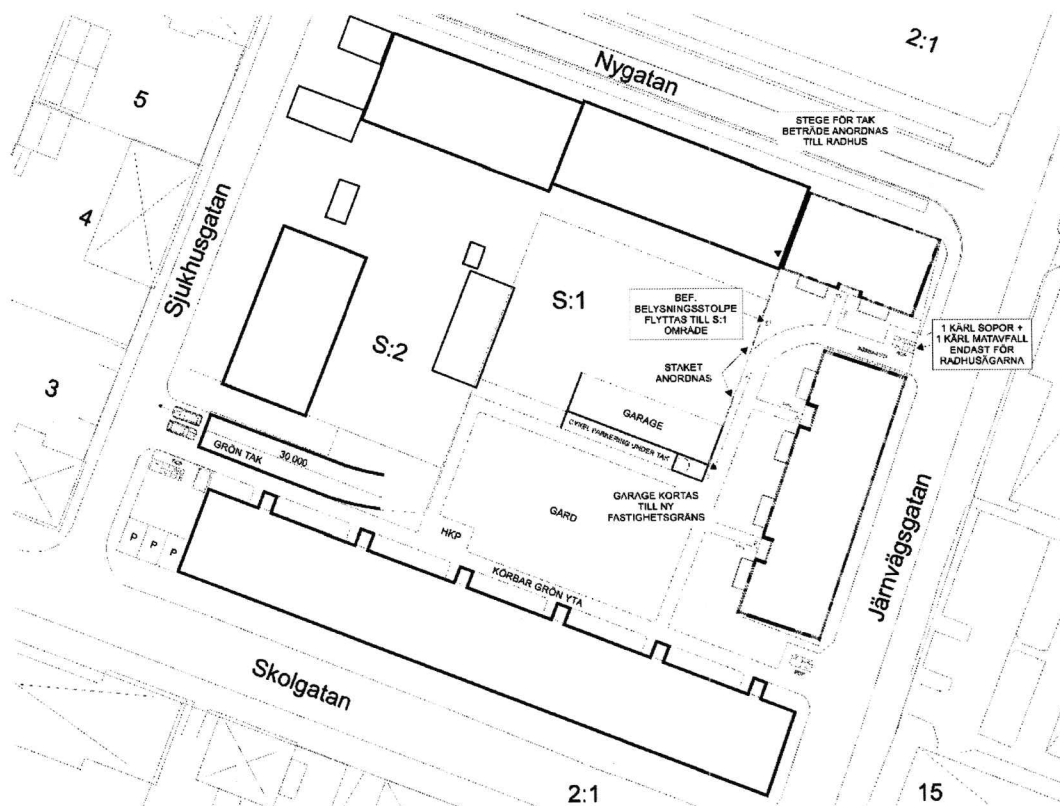
Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser. Uppstår behov av eventuellt flytt/förändringar för befintliga ledningar på grund av exploatering står exploatören för kostnaden.

Avfall

För boende inom planområdet samt för fastigheterna Älgoxen 5, 13-18 är idag sophantering löst genom att behållare står på innergården och att sopbilen hämtar avfallet med infart från Järnvägsgatan.

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. Vid sophämtning inne på fastigheten krävs en godkänd vändmöjlighet eller genomfart byggas enligt gällande NOA.



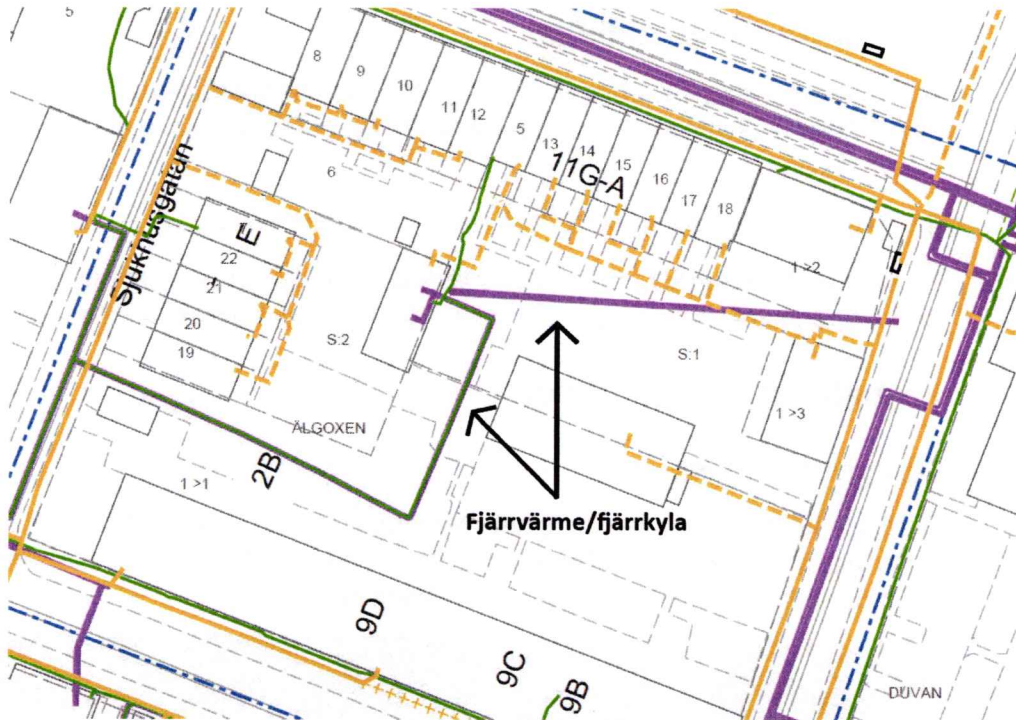
Soppantering sker i nergrävda behållare och tömning sker från Järnvägsgatan för boende inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Sopbilen kommer inte längre att köra in på gården för att hämta avfall från boende inom planområdet och för samfälligheten S:1. Avfallet kommer att hämtas ur nergrävda behållare i kvarterets gräns mot Järnvägsgatan. Konsekvensen är en bättre friyta för de boende.

Värme och el

Umeå Energi har befintliga fjärrvärmeledningar i kvarteret (se bild på nästa sida).



Förändringar och konsekvenser

Bebyggelsen ansluts till det befintliga kommunala elnätet.

Detaljplanen innebär påverkan på ledningar för fjärrvärme. Eventuellt behov av flytt av ledningar bekostas av exploitör.

Genomförandefrågor

Denna del beskriver de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som fordras för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

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

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.

Tillstånd och utredningar

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

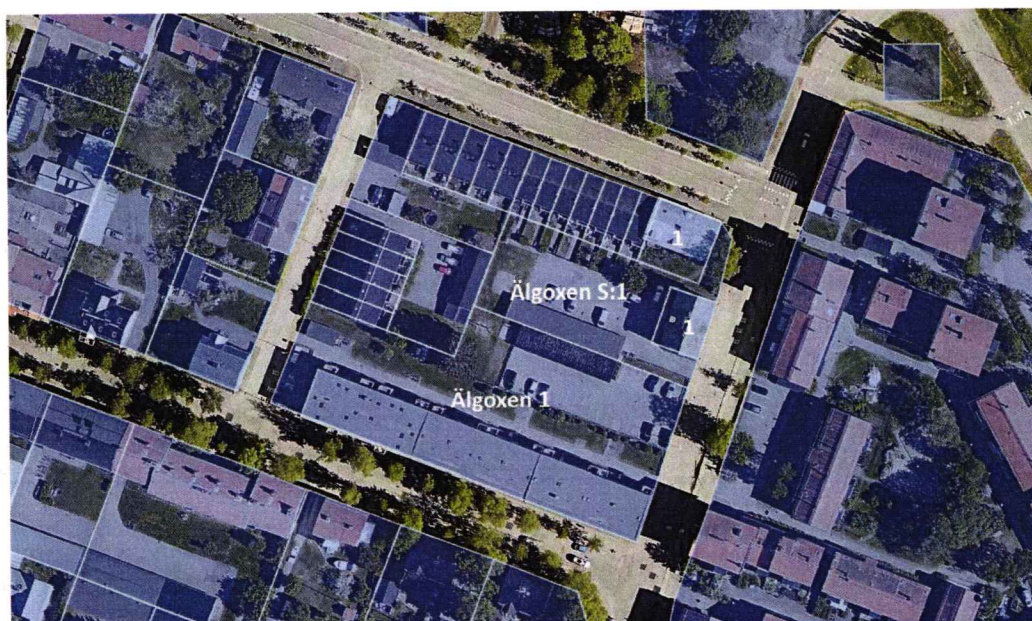
Geoteknisk undersökning ska utföras innan bygglov beviljas.

Parkeringsgarage under jord innebär schaktning under grundvattennivå. Åtgärder krävs för att säkerställa att grundvattennivån inte sänks under och efter byggtiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nya fastighetsindelningar. Del av Umeå 2:1 (hörnet Nygatan-Järnväggsgatan) införlivas i Älgoxen 1, ca 7 m². Nya fastighetsindelningar som bättre stämmer med den nya bebyggelsen kan också bli aktuell.

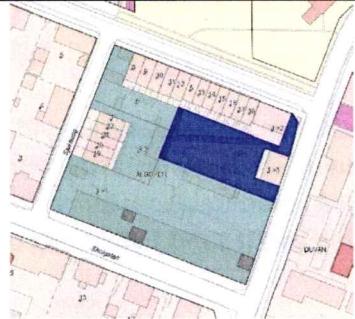
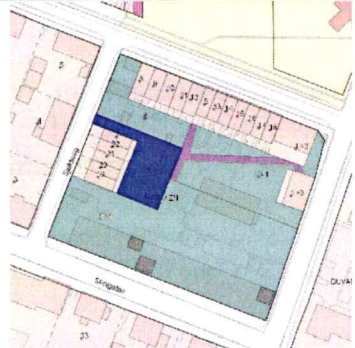
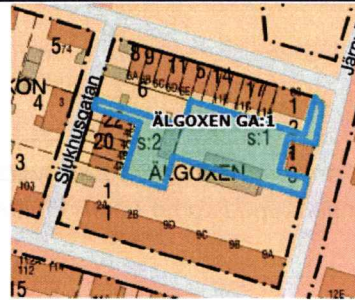
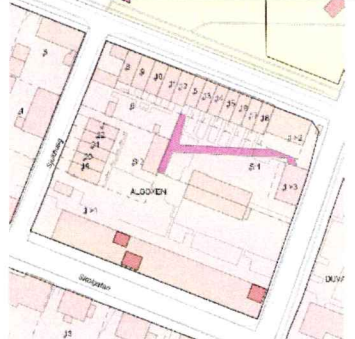


Detaljplanen berör fastigheterna Älgoxen 1, Umeå 2:1 samt samfälligheten Älgoxen 5:1

Fastighet	Konsekvenser
Älgoxen 1	Fastighetens gränser kommer att justeras genom att utökas i det nordöstra hörnet av planområdet. Även andra indelningar kan bli aktuella för att bättre stämma överens med den nya bebyggelsen.
Umeå 2:1	Den del av Umeå 2:1 som redovisas som kvartersmark i plankartan regleras till Älgoxen 1 alternativt nybildad fastighet. Höjden regleras för sikt.

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

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Område	Beteckning	Konsekvenser
	Älgoxen S:1	Samfällighet för fastigheterna Älgoxen 1, 5, 13-18. Samfälligheten påverkas genom att den utplåter mark för gemensamhetsanläggningen Älgoxen GA:1
	Älgoxen S:2	Samfällighet för fastigheterna Älgoxen 7, 22, 21, 20 och 19. Samfälligheten påverkas genom att den utplåter mark för gemensamhetsanläggningen Älgoxen GA:1
	Älgoxen GA:1	Gemensamhetsanläggningen påverkas när planen genomförs. Ytan kommer att behöva minskas. Delar av marken kommer att underbyggas med garage. Avtal ska träffas om kostnadsfördelning mellan berörda fastighetsindelning inför framtida ombildning innan detaljplanen antas.
	Ledningsrätt 2 480K-1 9/1978.1:	Ledningsrätt för fjärrvärmeledning. Underjordiska ledningar påverkas av detaljplanen genom att ledningar och tillhörande anläggningar kan behöva flyttas.

Om det finns gemensamma ändamål som inte ryms inom de befintliga gemensamhetsanläggningarna kan det lösas genom att en ny gemensamhetsanläggning bildas eller så löses frågan genom avtal eller servitut.

Gemensamhetsanläggning m m hanteras genom ansökan och prövning hos den kommunala Lantmäterimyndigheten. Det är fastighetsägaren som ansöker om lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

En ledningsrätt finns idag inom planområdet. Ledningsrätten påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Vid flytt av ledning ska ledningsrätten omprövas. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Exploatören bekostar flytt av ledningen, eventuell omprövning av ledningsrätt samt nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggning.

Bygglovshantering

För att kvalitetssäkra genomförandet av detaljplanen är det viktigt att bygglovshanteringen och inspektion samråds med detaljplanekontoret. Syftet är att nå samsyn vad gäller planens syfte och bestämmelser. Det är viktigt att följa upp utformningsbestämmelser i denna plan för byggnader, grönytor, markutförande och cykelparkering.

Medverkande

Anton Vikström, samhällsplanerare, Tyréns AB
Maria Hildén, Arkitekt, Tyréns AB

Detaljplanering, Umeå kommun, januari 2020

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med konsultansvarig planarkitekt Malin Nyberger som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

RIKSINTRESSEANALYS 2020-01-10 Akt nr 2480K-P...../.....

Bedömning av detaljplanens påverkan på riksintresse för kulturmiljövården

Bilaga till PLANBESKRIVNING Dnr BN-2018/02275

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av planområdet med bostäder.

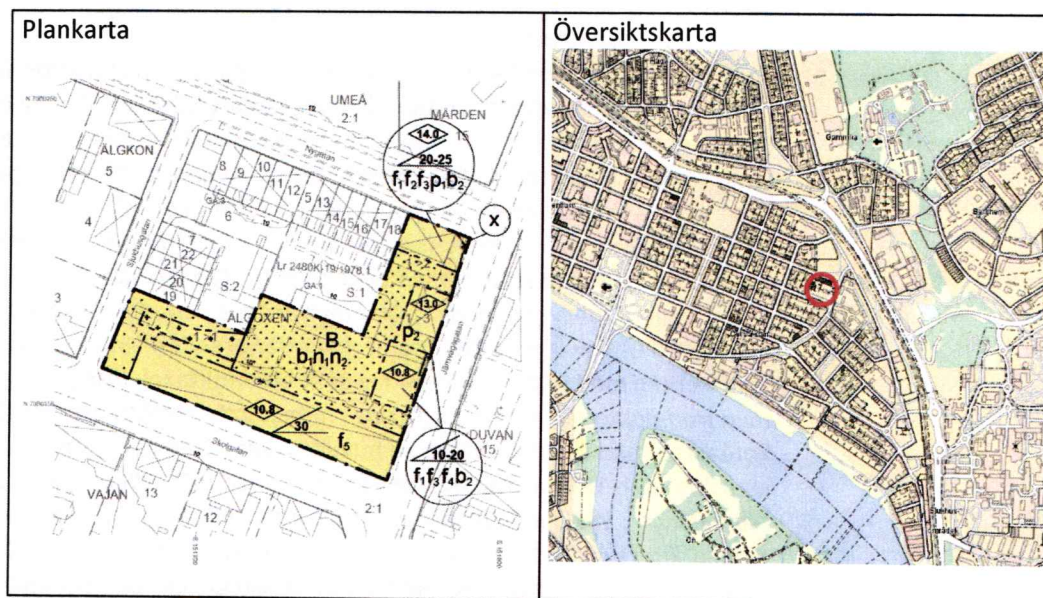
Undersökning av planens miljöpåverkan

En undersökning av planens miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Tyréns AB på uppdrag av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning.

Bakgrund

Kvarteret Älgoxen ligger i den äldre stadskärnans ytterkant. Bebyggelsen i kvarteret är från 40-, 50- och 70-talet med både radhus och flerfamiljshus. Ägaren till fastigheten Älgoxen 1 vill ersätta befintliga tvåvåningshus från 40-talet med bostadshus i fyra våningar samt utöka befintlig byggrätt mot Järnvägsgatan med ytterligare ca 35 m² i byggnadens avtryck på marken. För att tillgodose behovet av parkeringar och av friytor ska marken underbyggas med parkeringsgarage inom planområdet.



Älgoxen 1 ligger inom Öst på stan i centrala Umeå.

Sammanfattning

Detaljplanens genomförande bedöms medföra viss inverkan på riksintresset. Påverkan är dock så begränsad att det inte behövs en fördjupad kulturmiljöstudie.

Detaljplanen gör det delvis möjligt att stärka riksintresset. Det handlar bland annat om hur kvarter och gatuum hålls samman genom att den nya bebyggelsen längs Järnvägsgatan ger ett tydligare gaturum genom att placeringen anpassas till den ursprungliga, och aldrig genomförda planen. Möjligheten till gröna gårdar stärks när parkeringar förläggs under jord. Öppenheten in mot gårdarna förstärks genom att planen innebär att två öppningar bibehålls och tillåter passage in till innergården. Bebyggelsens höjd avviker från de höjder som föreskrevs i gällande stadsplan från 1947 genom att friliggande tvåvåningshus ersätts av hus om fyra våningar. Förändringarna i hushöjder och att planen innebär att äldre hus försvinner påverkar läsbarheten i stadens utveckling över tid. Planen innebär därför en viss påverkan på riksintresset. Förändringen bedöms inte påverka utpekade värdekärnor eller identifierade värdebärare för riksintresset, och berör heller inte bebyggelse som är skyddad genom lag eller uppmärksammas som skyddsvärd i kommunens byggnadsordning för Öst på Stan. Områdets plats i en övergång mellan äldre och nyare bebyggelse samt anpassningen till nyare bebyggelse i intilliggande kvarteret Duvan (tidigt 1990-tal) och kvarteret Mården (sent 2010-tal) gör att påverkan sammantaget bedöms vara begränsad. Planen bedöms därför inte innebära en påtaglig skada på riksintresset.

I slutet av denna analys finns bedömningen av möjlig påverkan på riksintresset ur olika aspekter sammanställda i tabellform med kommentarer.

Analys

Riksintresset för Umeå centrum med regementet har följande lydelse:

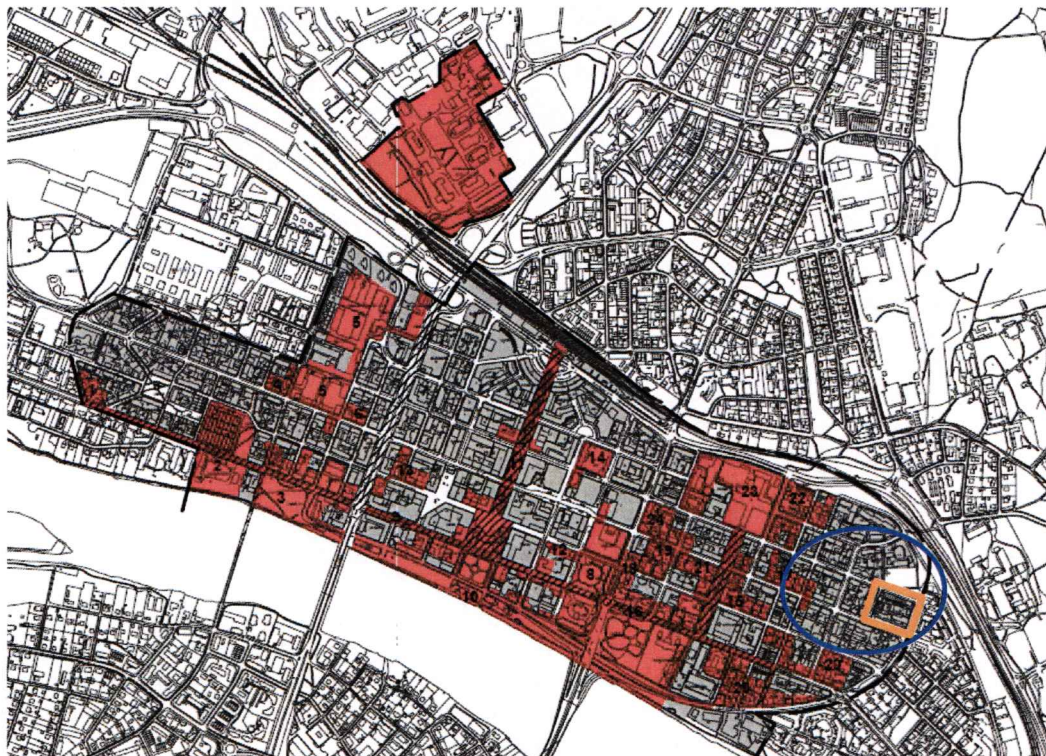
Motivering:

Residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnadskonsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början med inslag av kontinentala influenser.

Uttryck för riksintresset:

Framträdande byggnader och miljöer som speglar Umeås funktion som centrum i länet för administration, handel, sjöfart, vård, utbildning och senare också militär verksamhet. Kommunikationsstråk som berättar om stadens utveckling från 1600-talet och framåt. Kvarvarande bebyggelse i de östra och västra stadsdelarna från perioden 1700-talets slut och fram till 1880-talet. Den under 1800-talets senare del, och 1900-talets början *successivt utvidgade stadsplanen med gatunät, tomtstrukturer, platsbildningar och byggnader från motsvarande perioder*. Tillägget av Östra och Västra esplanaderna 1879 samt den efter branden 1888 reglerade äldsta stadskärnan med Rådhusplanen som bred mittaxel. *Inslaget av grönska med trädplanterade gator, parker och många trädgårdstomter* samt kontakten med älven. Bebyggelse huvudsakligen från tiden efter stadsbranden 1888 av relativt gles karaktär med *trähusbebyggelse upp till två våningar, enkla men medvetet utformade hus blandade med förnämlig panelarkitektur samt offentliga byggnader av sten i tre våningar*. Hamnstråk med gles och låg bebyggelse samt sjöfartspräglad och representativ fasad mot älven.

Kursiverade avsnitt speglar värdebärare (uttryck) för riksintresset som är av betydelse för att analysera hur just den här detaljplanen kan påverka riksintresset.

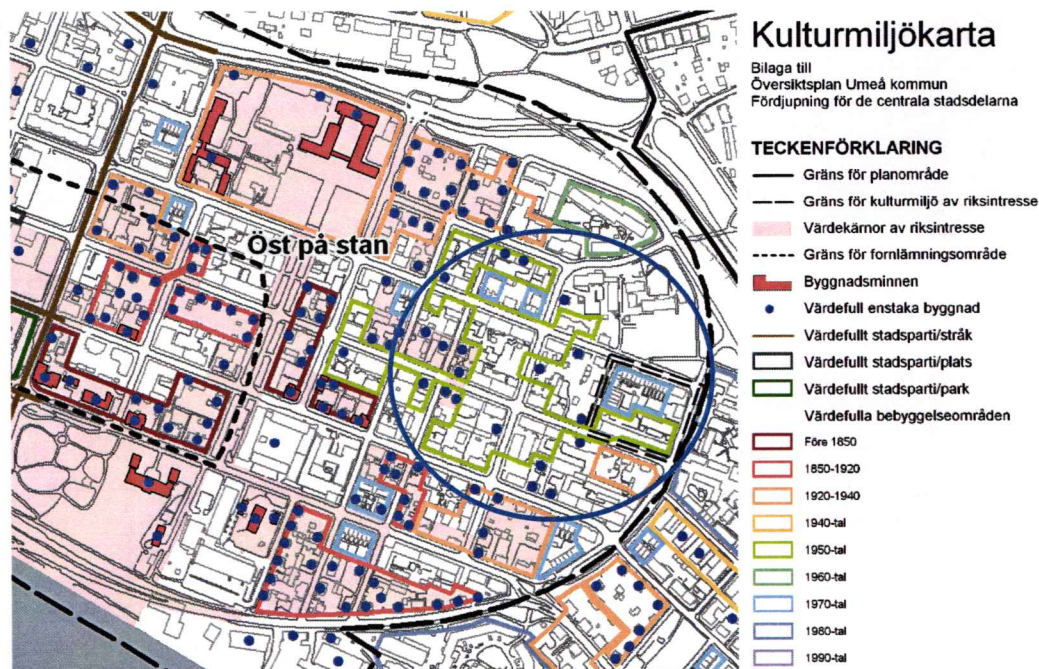


Avgränsning av riksintresseområdet för kulturmiljö inom centrala Umeå med regementet. Röda områden med siffror/skrafferingar är utpekade värdekärnor inom riksintresseområdet. Påverkan i eller i direkt anslutning till en värdekärna innebär störst risk för en påtagligt negativ skada på riksintresset. Inom hela riksintresseområdet ska dock alla förändringar i bebyggelsen ta hänsyn till riksintresset. Detaljplanen berör kvarteret Älgöxen, markeras med gul rektangel, och det område som detaljplanen kan komma att påverka är markerad med blå ring.

A. Planområdet och riksintressets kärnområden. Motiv till vald avgränsning:

Planområdet ligger inom riksintresseområdet i dess yttre gräns. Kvarteren i den här delen i stadskärnan har en varierad bebyggelse av större villor med träfasader, flerfamiljshus placerade i liv med gatan och en sammanhållen takfotslinje som tydliga karaktärsdrag.

Avgränsningen är vald utifrån de områden där den planerade förändringen kommer vara väl synlig eller som ligger direkt i anslutning till planområdet. Planens påverkan på områden utanför riksintresset bedöms inte i den här analysen. I avgränsningen har hänsyn tagits till det område som präglas av 1947 års stadsplan och som utgör en miljö med en i stora drag sammanhängande karaktär.



Kulturmiljökarta ur fördjupningen för de centrala stadsdelarna. Detaljplanens område är markerat med dubbel, streckad linje. I kvarteret finns bebyggelse från 40-tal (inte markerat), 60- och 70-tal i omväxlande flerfamiljshus och radhus. I angränsning till kvarteret finns flera värdefulla byggnader. Utpekade värdekärnor är markerade med rosa fyllning och finns 1-2 kvarter från kvarteret Älgoxen och har inte visuell kontakt med kvarteret.

B. Kortfattad beskrivning av aktuella kärnområden och byggnadsminnen:

Inom kvarteret Älgoxen och i angränsande kvarter speglas delvis stadsutvecklingen under tidigt 1900-tal. Den ursprungliga stadsplanen från efter stadsbranden 1888 går bara delvis att se spår av idag i området eftersom senare planer bland annat har minskat andelen trädplanterade gator och att kvartersstrukturen förändrats. I kvarteret finns bebyggelse från 1940-talet som påverkas av detaljplanen när de äldre husen rivs och ersätts av nyare hus. De två hus som berörs omfattas inte av skydd eller är utpekade som bevarandevärda. Däremot visar dessa äldre hus på stadsutvecklingen under tidigt 1900-tal, och kan därmed i viss utsträckning kunna anses omfattas av riksintressets beskrivning.




Planen innebär att två hus från 1940-talet rivs.

Inom området för riksintresseanalysen finns kärnområde nr 17 som berör kvarteret Lärkan, Tjädern och Tranan. I värdekärnan finns flera intressanta byggnader och miljöer som speglar stadens historiska utveckling, t ex den tidigare rälsbussfabriken på Lärkan 1.

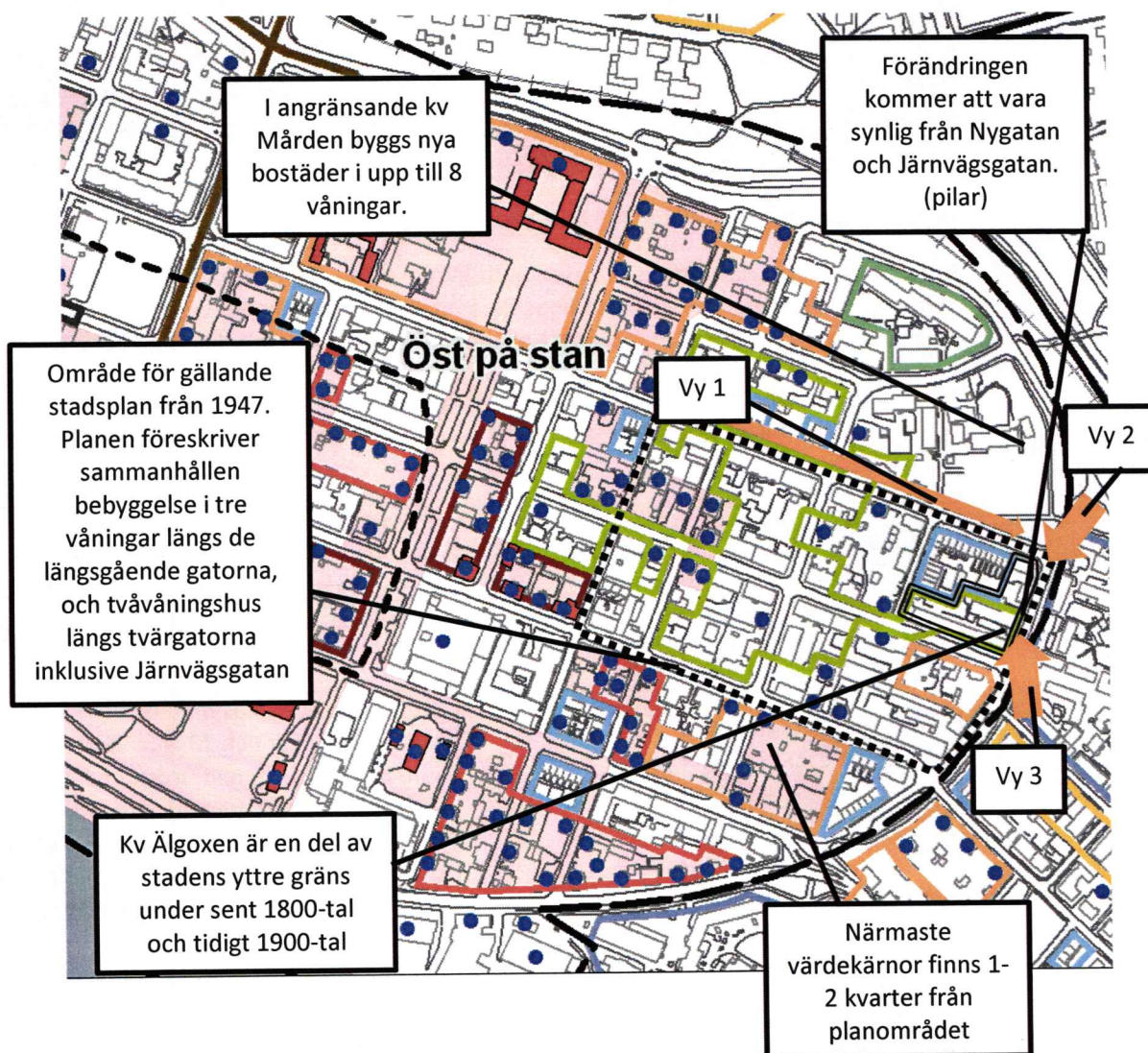
Inom det område som planen bedöms påverka finns inga byggnadsminnen. Däremot finns utpekade värdefulla byggnader i anslutning till kvarteret Älgoxen. Det gäller följande fastigheter:

	<p>Älgon 3, Skolgatan 103</p>	<p>Bostadshus med brutet tak och skivtäckt plåt. Stående inspontad locklistpanel i trä och två och treluftsfönster med korspost. Öppen tvåvåningsveranda mot gården. Ivar Johansson, 1926</p>
	<p>Vajan 15, Skolgatan 110-114</p>	<p>Stort flerbostadshus med tre trappuppgångar och 18 lägenheter om 1-4 rum och kök. Byggnaden är uppdelad i tre delar som understryks av varierad färgsättning. På taket ligger tvåkupigt tegel och fönstren är tidstypiska tvåluftsfönster med ljusa omfattningar. Torkel Sjöström, 1950.</p>
	<p>Älgon 6, Nygatan 72</p>	<p>Bostadshus med ursprungligen hall, kök, matsal och vardagsrum i nedre plan och två sovrum och arbetsrum i övervåningen. Stående locklistpaneler, rödmålade knutar och öppen tvåvåningsveranda mot gården.</p>

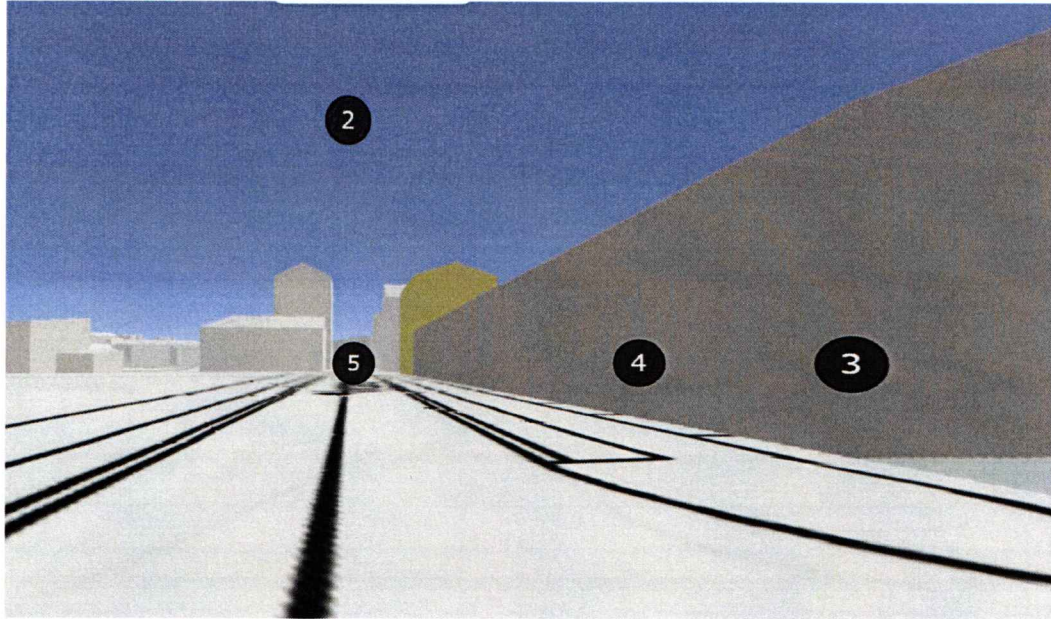
	<p>Älkon 8, Fabriksgatan 14</p>	<p>Litet bostadshus med papptäckt tak, stående panel i gavelspets och liggande i bottenvåning och tätspröjsade fönster. Frontespis med indragen vädringsbalkong mot gatan. Ett av flera små röda "egnahem" vid stadsdelens tvärgator. Loggia är en unik och avvikande detalj. Erik Eriksson 1916.</p>
---	-------------------------------------	---

De byggnader som finns utpekade som värdefulla att bevara kommer inte att påverkas negativt av detaljplanen för Älgoxen 1 m fl.

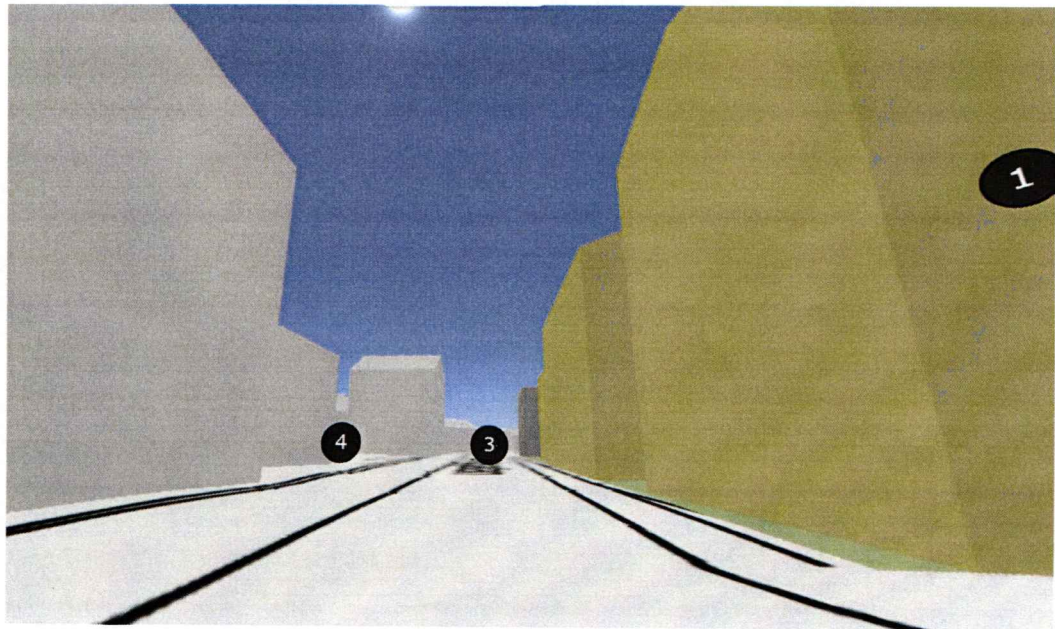
C. Struktur



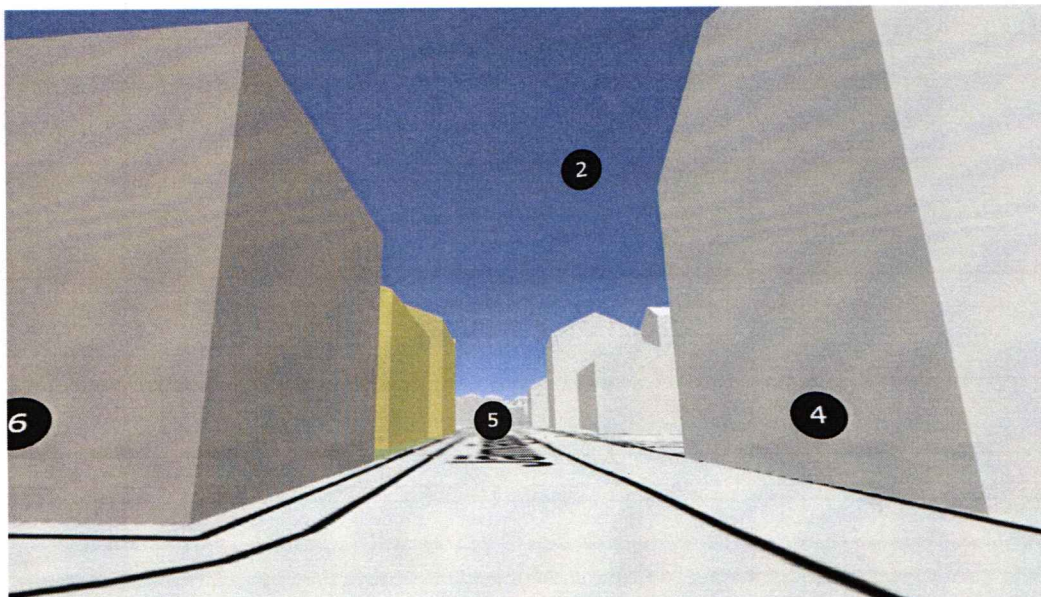
Avståndet till de utpekade värdekärnorna är ett till två kvarter. Förändringen inom planområdet berör i första hand det nordöstra hörnet, och är utom synhåll från de berörda värdekärnorna betraktade från gatunivå.



Vy 1, tillkommande bebyggelese illustreras i rosa.

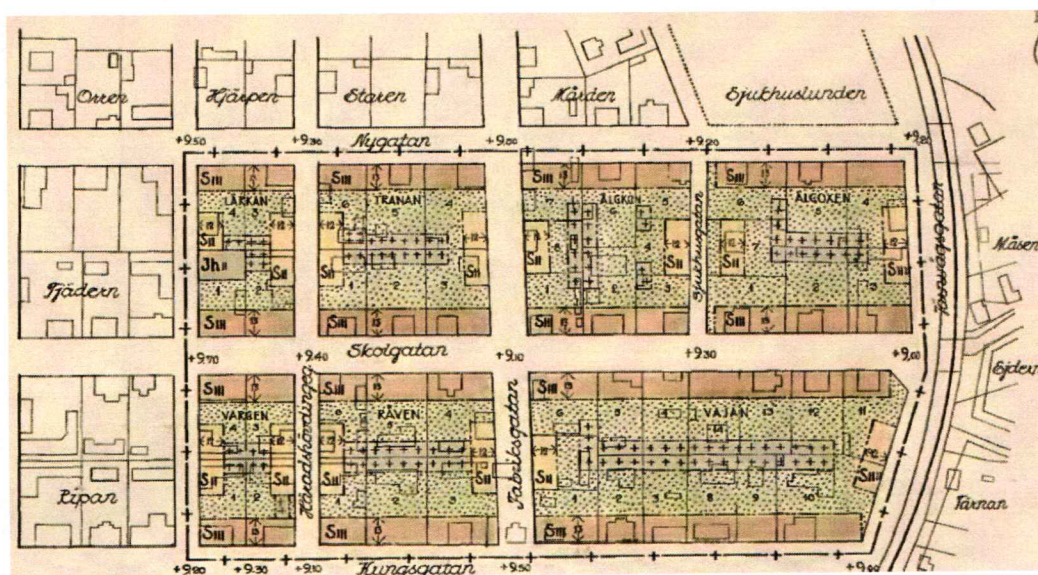


Vy 2, längs Järnvägsgatan mot söder.



Vy 3, volym närmast i bild är befintlig byggnad.

D. Riksintressets betydelse för tillkommande bebyggelse



Stadsplanen från 1947.

I det område som berörs av detaljplanen präglas miljön huvudsakligen av den stadsplan som antogs 1947 som tillåter hus i tre våningar med tvåvåningshus längs tvärgatorna i området. I stadsplanen föreskrivs att hus placeras i liv med gatorna och att det ska finnas öppningar mellan gata och gård vid kvarterens sidogator.

Stadsplanen från 1947 innebär delvis en avvikelse från tidigare plan. Antalet esplanader i nord-sydlig riktning har blivit färre och kvarter har slagits samman. Kvar idag från utbyggnaden under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal finns grundstrukturen där Nygatan och Skolgatan är trädplanterade gator, enstaka äldre byggnader från tidigt 1900-tal och Järnvägsgatan som en gräns mellan äldre och senare tiders stadsutbyggnad.

E. Bilder från området

Kvarteret Älgoxen vid Nygatan, med kvarteret Duvan i fonden med sin högre bebyggelse, motsvarar Vy 1 ovan.



Vy in mot centrum från kv Älgoxen mot centrum.



Vy längs Skolgatan som visar hur sammanhållen takfotshöjd binder ihop gaturummet. Byggnaderna till vänster i Vajan 15 är utpekade som värdefulla byggnader. Längre ner längs gatan finns flera utpekade värdekärnor för Riksintresset.

F. Planens inverkan på riksintresset						
Relevans markeras ●, inverkan/påverkan markeras X						
	Relevans	Positivt	Obetydligt	Måttligt	Negativt	Kommentar Samtliga faktorer ska kommenteras.
Direkt inverkan						
1. Hur påverkas enskilda objekt och strukturer som har betydelse för läsbarheten av riksintresset?			X			Kvarteren i denna del av Öst på stan har fått sin utformning av 1947 års stadsplan. Planen förändrar kvartersgränsen marginellt. Planen bedöms inte påverka värdefulla byggnader eller t ex gaturum och platser.
2. Hur förändras visuella och/eller funktionella samband?			X			Planförändringen påverkar visuella samband obetydligt. Planförslaget innebär en betoning och ett avslut av på en, sammanhängande fasad längs Nygatan. Traditionellt förekommer betoning av hörn i kvartersstaden. Planförändringen påverkar inte några funktionella samband i större utsträckning, då gatunät och in- och utfarer bara ändras marginellt.
3. Hur avviker nytillskottet från skalan i omgivande miljö?				x		Nytillskottet är högre än den tidigare stadsplanen från 1947 om 2 våningar för sidogatorna. Nya byggnader är 4 våningar. Byggnadernas avtryck på marken är avpassat till tidigare stadsplan, med en mindre avvikelse om ca 35 m ² för byggrätten längs Järnvägsgatan
4. Hur inverkar former eller karaktärsdrag på upplevelsen och förståelsen av den kulturhistoriska utvecklingen i landskapet?			X			Planen innebär att två mindre hus från 1940-talet rivs och ersätts med högre hus som är jämförbara i skala med den bebyggelse som finns direkt utanför riksintresseområdet.
5a. Hur påverkas siktlinjer, sammanhang eller rumsligheter upplevelsen och förståelsen av riksintresset betraktat inifrån?			X			Siktlinjer längs viktiga stråk bevaras och övergången mellan den äldre stadsbebyggelse och den nyare bebyggelsen kommer att delvis understrykas genom

					planförändringen. Rums känslan längs Järnvägsgatan kommer att stärkas och gatumiljön längs Nygatan får ett förstärkt avslut genom ett högre torn som slutpunkt. Öppningar in mot kvarterens inre bevaras och möjligheten till gröna innergårdar ökar.
5b. Hur påverkas riksintresset betraktat utifrån?		X			En påverkan i den här delen av riksintresseområdet har begränsad påverkan för upplevelsen av riksintresset i stort.
6. Hur påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom miljön?		X			Detaljplanen berör ett befintligt kvarter. Rörelsestråk ändras inte utanför kvarteret som en följd av planen. Planen medför viss ökad trafik, men påverkan är begränsad. Läget i staden underlättar för nytillkomna boende att cykla och gå.
7. Hur inverkar planen på riksintresset vad gäller fragmentering och uppkomst eller förvinande av barriärer?		X			Planen innebär att en tidigare gräns mellan bebyggelseområden delvis stärks i Järnvägsgatan.
Inverkan på sikt		JA		NEJ	Vid "ja" ska svaret kommenteras
8. Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder, vilka i sig kan medföra konsekvenser?				X	
Övrigt					Vid "ja" ska svaret kommenteras
		JA		NEJ	
9. Påverkas byggnad eller miljöer, som medtagits i andra inventeringar?				X	Planen påverkar inte någon byggnad som finns beskriven i byggnadsordning, arkitekturguide eller andra inventeringar.
10. Gränsar planen till område med bebyggelse, som medtagits i andra inventeringar?		X			Älgoxen omges av bebyggelse som har utpekade värden i bl a byggnadsordningen för Öst på stan.

G. Summering av analysresultat

Detaljplanen innebär en måttlig påverkan på riksintresset genom att den nya bebyggelsen är högre än tidigare bebyggelse inom kvarteret. Påverkan på övriga faktorer bedöms vara obetydlig av den enskilda planen, dock finns möjligheter att delvis också stärka riksintresset genom att möjligheten till gröna innergårdar ökas.

Resultat:

Detaljplanen anses inte innebära påtaglig skada på riksintresset. En fördjupad kulturmiljöanalys krävs inte.

Motivering:

Detaljplanen följer i stort tidigare bebyggelsemönster med öppningar in mot innergårdarna från kvarterens kortsida. Jämfört med gällande plan utökas byggrätten i marknivå marginellt om cirka 35 m². Gällande stadsplan har aldrig fullt ut genomförts, och variationer i antal våningar och byggnadshöjder förekommer genomgående längs Nygatan. Gaturummet längs järnvägs-gatan har en högre bebyggelse på Östra sidan om upp till 5 våningar höga byggnader.

Förändringen bedöms inte påverka utpekade värdekärnor inom riksintresset, och berör heller inte bebyggelse som är skyddad. Områdets plats i en övergång mot nyare bebyggelse gör att påverkan sammantaget bedöms vara begränsad och innebär inte en påtaglig skada för riksintresset.

Detaljplanen gör det delvis möjligt att stärka riksintresset. Det handlar bland annat om hur kvarter och gaturum i stort håller sig till tidigare stadsplans regleringar genom husens placering och om att möjligheten till gröna gårdar stärks när parkeringar förläggs under jord. Bebyggelsens höjd avviker från de höjder som föreskrevs i den stadsplan från 1947 som präglat området genom att hus i två till tre våningar ersätts av två hus om fyra våningar. Planmönstret med sammanbyggd fasad mot Nygatan och med öppningar in mot gården från Järnvägs-gatan bibehålls. Förändringarna i hushöjder påverkar läsbarheten i stadens utveckling över tid. Planen innebär också att äldre hus försvinner, vilket sammantaget innebär en viss påverkan på riksintresset, samtidigt som det också läggs till ytterligare ett lager i stadens utveckling över tid när samtida byggnader uppförs.

Lagkraft 2020 -10- 20

Akt nr 2480K-P...../.....

RAPPORT 273788-A
**KV ÄLGOXEN, UMEÅ
TRAFIKBULLER**



SLUTRAPPORT
2018-04-11



UPPDRAG 273788, Älgoxen 1, Umeå. Trafikbuller
Titel på rapport: Trafikbuller
Status: Förhandskopia
Datum: 2018-04-11

MEDVERKANDE

Beställare: Älgkungen fast i Umeå AB
Kontaktperson: Niklas Linrin

Konsult: Tyréns AB
Uppdragsansvarig: Melker Johansson
Handläggare: Melker Johansson
Kvalitetsgranskare: Timmy Kristoffersson

REVIDERINGAR

Revideringsdatum: ÅR-MÅN-DAG
Version: Namn, Företag
Initialer: Namn, Företag

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Datum: 2018-04-11

Handlingen granskad av: Timmy Kristoffersson

Datum: 2018-04-11



SAMMANFATTNING

I kv Älgoxen planerar fastighetsägaren för ett nytt bostadshus längs Järnvägsgatan. I denna rapport redovisas beräknat trafikbuller som underlag för upprättande av detaljplan. Vi redovisar de riktvärden som föreligger och vilka åtgärder som kan erfordras för att uppnå de villkor som anges i Trafikbullerförordningen.

Det finns goda möjligheter att uppföra bostäder på den aktuella platsen med avseende på trafikbuller uppnå de villkor som anges i trafikbullerförordningen då beräkningarna visar att

- Grundvillkoret i förordningen uppnås, ekvivalent trafikbuller ≤ 60 dBA, vilket bland medför att hänsyn till planlösning inte fordras
- Den maximala nivån på större delen av byggnadens gårdssida och på gård överstiger inte 70 dBA vilket medför att uteplatser kan förläggas här.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	5
2	ALLMÄNT.....	5
3	RIKTVÄRDEN.....	5
	3.1 RIKTVÄRDEN UTOMHUS FÖR BULLER FRÅN SPÄRTRAFIK, VÄGAR OCH FLYG 5	
4	BERÄKNINGAR.....	6
	4.1 BERÄKNINGSPROGRAM.....	6
	4.2 INDATA I BERÄKNINGARNA.....	6
	4.2.1 KÄLLDATA VÄGTRAFIK.....	7
	4.2.2 KÄLLDATA TÅGTRAFIK.....	7
5	RESULTAT.....	8
	5.1 KOMMENTARER.....	8
6	SLUTSATSER.....	8

1 INLEDNING

I kv Älgoxen planerar fastighetsägaren för uppförande av nytt bostadshus längs Järnvägsgatan. I denna rapport redovisas beräknat trafikbuller som underlag för upprättande av detaljplan. Gatorna kring kvarteret belastas enbart av närtrafik, ingen av gatorna är används för genomfartstrafik i någon större omfattning. I riktning norr och öster om kvarteret, på 100 - 150 m avstånd, är Botniabanan placerad.

Beräkningar har utförts med byggnader uppförda på kv Mården.

I denna rapport redovisar vi de riktvärden som föreligger och vilka åtgärder som kan erfordras för att uppnå de villkor som anges i Trafikbullerförordningen. Resultaten ska användas som ett underlag för upprättande av detaljplan. Resultaten kan ge vägledning för projektering men är inte framtaget och anpassat för det.

2 ALLMÄNT

Buller anses, framförallt i större tätorter, vara ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. För personer med nedsatt hörsel orsakar vägtrafikbuller störningar av taluppfattbarheten vid samtal.

AKUSTISKA BEGREPP

Ljud vars styrka är konstant i tiden mäts oftast i decibel med beteckningen dBA. Indexet "A" efter "dB" indikerar att ljudets frekvenser har korrigerats på ett sätt som motsvarar hur det mänskliga örat uppfattar frekvenser. Det mänskliga örat uppfattar högre frekvenser bättre än låga.

I Sverige används vanligtvis två störningsmått för trafikbuller: ekvivalent A-vägd ljudnivå L_{pAeq} och maximal A-vägd L_{pAFmax} ljudnivå. Med ekvivalent ljudnivå avses medelljudnivån under en given tidsperiod. För trafikbuller är tidsperioden i de flesta fall ett dygn. Förenklat kan man säga att den maximala ljudnivån är den högsta förekommande ljudnivån, för trafikbuller exempelvis en fordonspassage under ett årsmedeldygn.

Frifältsvärde är en ljudnivå som inte påverkas av reflexer från egen fasad.

Bostadsrum avser rum för sömn och vila eller daglig samvaro.

3 RIKTVÄRDEN

3.1 RIKTVÄRDEN UTOMHUS FÖR BULLER FRÅN SPÄRTRAFIK, VÄGAR OCH FLYG

Regeringen har i juni 2015 fastställt en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. I förordningen finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

En Förordningsändring trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelsen till den bestämmelsen. Detta innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som

påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

I tabell 1 nedan sammanfattas de riktvärden som gäller ljud från spår- och vägtrafik.

Tabell 1. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	65 ¹⁾	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 (kl. 22-06)
¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.		
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

4 BERÄKNINGAR

4.1 BERÄKNINGSPROGRAM

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.4. Programmet följer denna beräkningsmodell:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för vägtrafikbuller.
- Naturvårdsverkets rapport 4935, "Buller från spårburen trafik Nordisk beräkningsmodell", NMT 1996 för tågtrafikbuller. reviderad 1996", för spårtrafikbuller.

Metoden antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Beräkningsgången kan kort beskrivas enligt följande:

- En topografisk karta över området har använts som grunddata i programmet för att skapa en markmodell. På markmodellen placeras sedan byggnader, vägar, järnväg mm.
- Utgående från markkartan har samtliga bullerkällor av betydelse matats in i modellen.
- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av källorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmningar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

4.2 INDATA I BERÄKNINGARNA

Som underlag till beräkningarna har fastighetskartan använts. Laserdata med 2 m grid används för att skapa en markmodell. Marktytor har satts till mjuka, förutom vägar som är hårda. För maximal ljudnivå från vägtrafik är inställningen i programmet att ljudnivån för den 5:e högsta ljudnivån beräknas, här har schablonvärdet att 13 % av dygnets totala tunga trafik går under natt hämtats från Svensk Standard SS:25267.

4.2.1 KÄLLDATA VÄGTRAFIK

I tabell 1 redovisas trafikdata för de större vägar som ligger närmast och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. För stadsgatorna räknar vi inte med någon uppräknig av trafikmängd från idag till 2030. För Blå Vägen används trafikflöde för år 2030.

Tabell 2. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen.

Väg	Dygnstrafik	Andel tung trafik, %	Skyltad hastighet, km/h
Järnvägsgatan	400	3	40
Skolgatan	700	3	40
Nygatan	700	3	40
Sjukhusgatan	200	0	40
Östermalmsgatan	700	4	40
Blå Vägen	16000	6	60

4.2.2 KÄLLDATA TÄGTRAFIK

I tabell 2 redovisas trafikdata för tågtrafiken på Botniabanan. För prognosalternativen har endast godstrafiken räknats upp då det är den som är helt dominerande för ekvivalent och maximal ljudnivå från tåg.

Tabell 3. Tabellen visar trafikdata för Botniabanan, prognos 2030.

Typ	Hastighet, km/h	Antal/dygn	Längd, m	Kommentar
Godståg	70	1	750	Används för maxberäkning
Godståg	70	25	630	
Nattåg	70	4	370	
S-X60	80	26	74	
S-X52/53	80	6	107	

Med avseende på sammansättningen av olika tågtyper är det godstågen enbart som dimensionerar såväl ekvivalent som maximal nivå. Detta medför att en ökning eller minskning av antalet X10 och X60 med 20 -30 passager per dygn endast ytterst marginellt påverkar den ekvivalenta nivån.

Antalet godståg avser den maximala kapaciteten för Botniabanan.

5 RESULTAT

Av beräkningarna framgår att den ekvivalenta trafikbullernivån som högst blir 57 dBA, dvs lägre än riktvärdet 60 dBA.

Den maximala nivån blir som högst 75 dBA från tåg vid en gavel på ny byggnad och 76 dBA från vägtrafik efter Järnvägsgatan.

Följande bilagor ingår i rapporten:

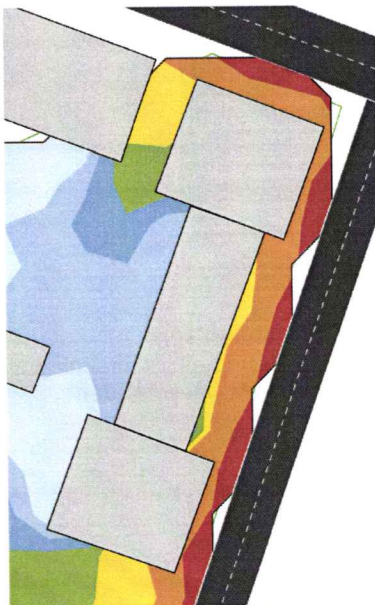
Tabell 4. Sammanställning över bilagor

Beteckning	Mått	bullerkälla	Innehåll
AK01	Ekvivalent buller	Väg	Tabeller på fasad
AK02	Maximalt buller	Väg	Vägtrafik
AK03	Maximalt buller	Tåg	Tågtrafik

5.1 KOMMENTARER

Ekvivalent buller från tåg har inte redovisats då detta har beräknats till nivåer väl under 50 dBA. Med avseende på bullerskyddad sida fordras inga åtgärder.

Med avseende på uteplatser fordras att dessa placeras mot gård eller på gemensam uteplats på gård. De kan inte enbart placeras på sida där den maximala nivån är större än 70 dBA, färg gul, orange och röd enligt. I sådant fall fordras gemensam uteplats på gård.



Figur 1. Uteplatser kan inte enbart förläggas mot gata eller där färgen är gul, orange eller röd.

6 SLUTSATSER

Det finns goda möjligheter att uppföra bostäder på den aktuella platsen med avseende på trafikbuller uppnå de villkor som anges i trafikbullerförordningen för att:

- Grundvillkoret i förordningen uppnås, ekvivalent trafikbuller ≤ 60 dBA, vilket bland medför att hänsyn till planlösning inte fordras
- Den maximala nivån på större delen av byggnadens gårdssida och på gård överstiger inte 70 dBA vilket medför att uteplatser kan förläggas här.

BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

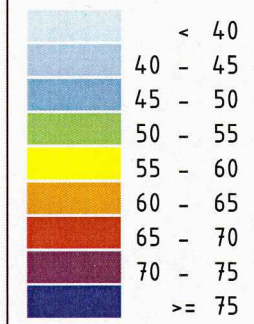
Beräknade ljudnivåer från spår- och vägtrafik

Teckenförklaring

-  Bostad
 -  Övrig byggnad
- Ljudnivå vid fasad.
- Kol 1. våningsplan
 - Kol 2. Leq
 - Kol 3. Lmax väg
 - Kol 4. Lmax tåg

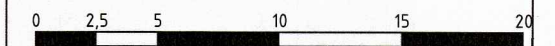
EKVIVALENT LJUDNIVÅ

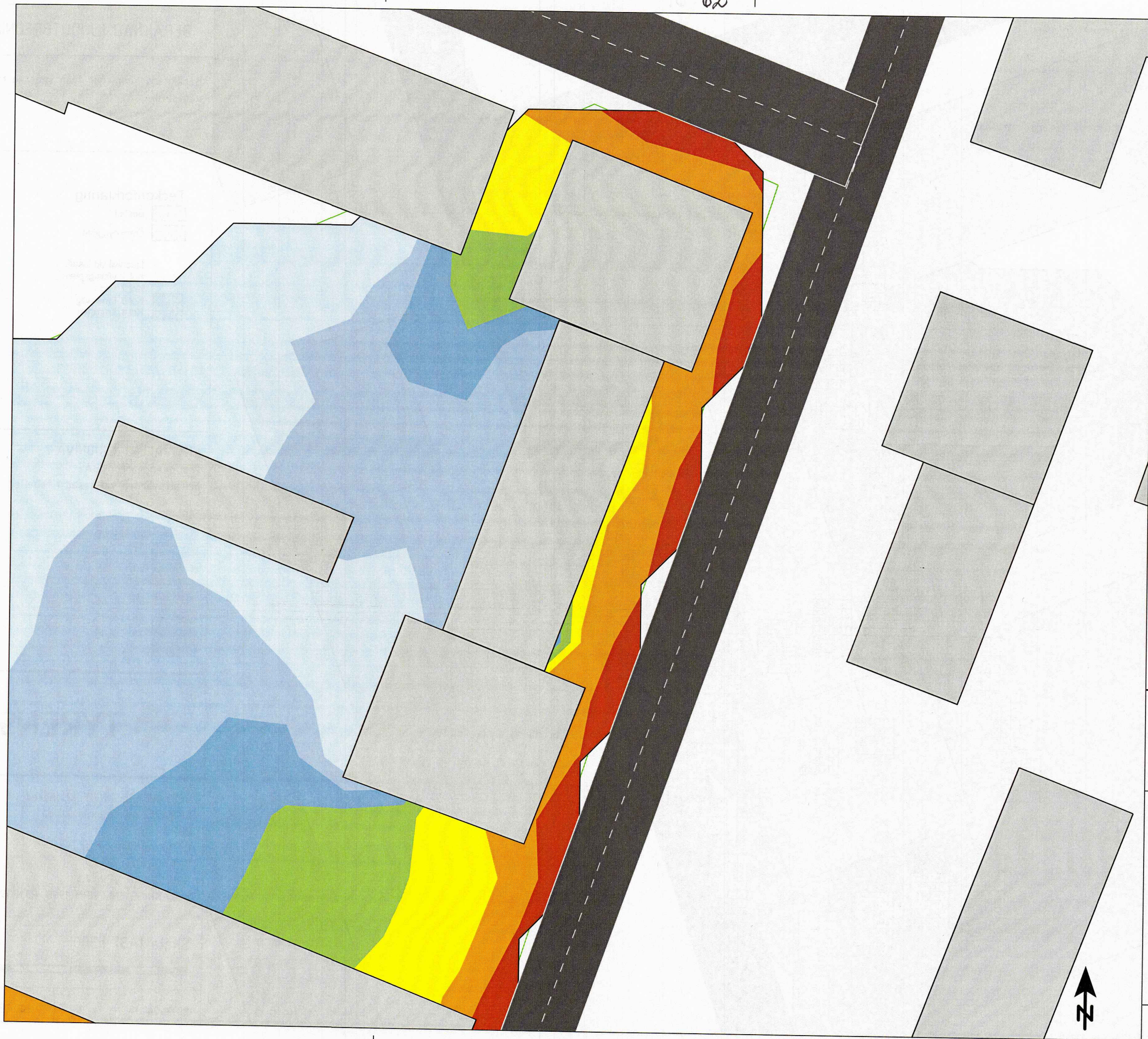
2 m över mark i dBA
Frifältsvärden vid fasad i tabeller



BESTÄLLARE: NNJ Fastigheter
 OMRÅDE: Kv Älgoxen, Umeå
 UPPDRAG: 273788
 HANDLÄGGARE: TKN
 GRANSKAD: MEJ
 SOUNDPLAN VER: 7.4
 BERÄKNING ENL: NPM 1996, RTN 1996

Skala (A3) 1:300
















BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer från vägtrafik

Teckenförklaring

-  Bostad
-  Övrig byggnad

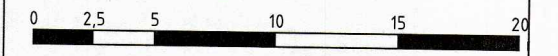
MAXIMAL LJUDNIVÅ 2 m över mark i dBA

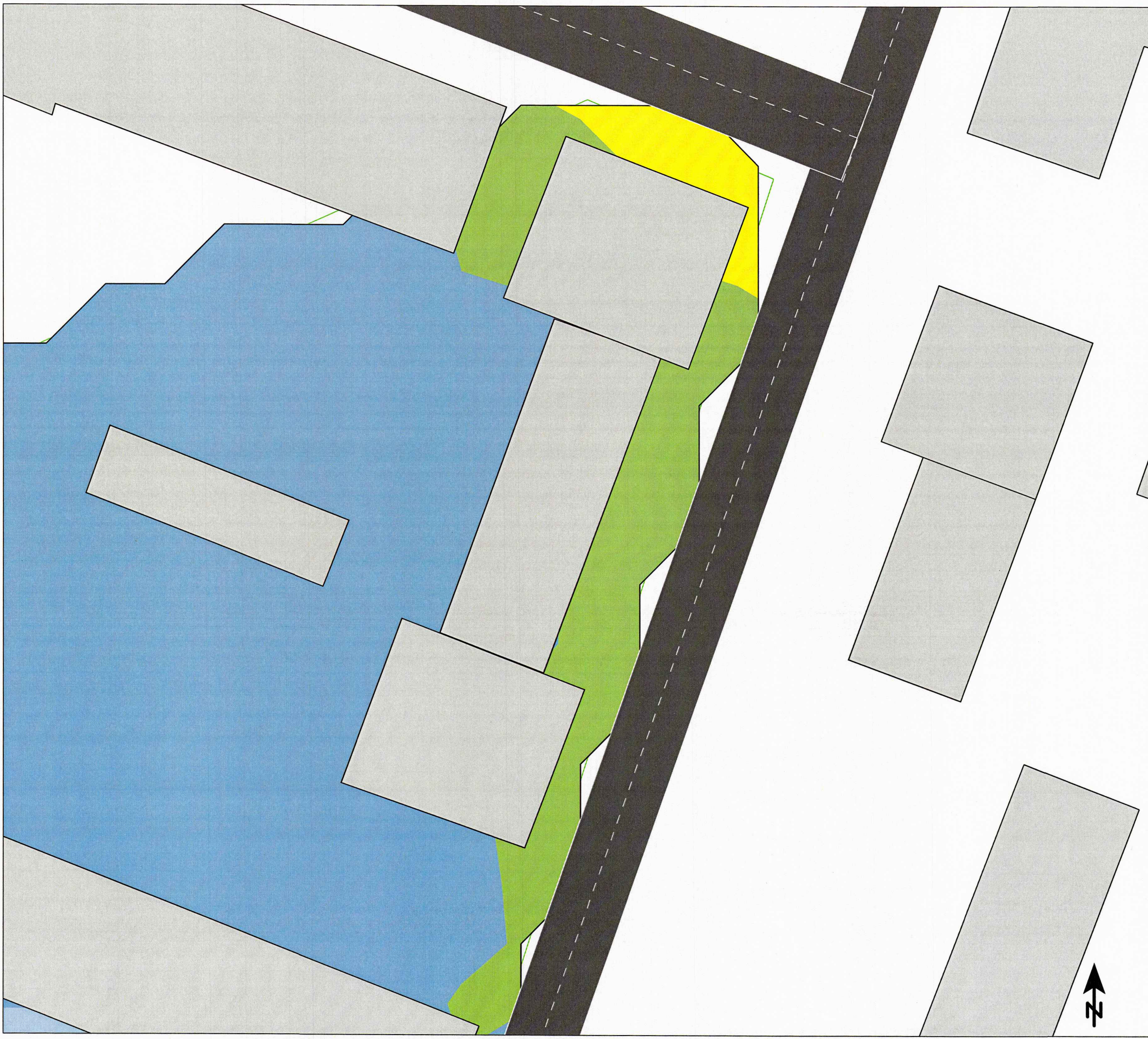
-  < 55
-  55 - 60
-  60 - 65
-  65 - 70
-  70 - 75
-  75 - 80
-  80 - 85
-  85 - 90
-  >= 90



BESTÄLLARE: NNJ Fastigheter
 OMRÅDE: Kv Älgoxen, Umeå
 UPPDRAG: 273788
 HANDLÄGGARE: TKN
 GRANSKAD: MEJ
 SOUNDPLAN VER: 7.4
 BERÄKNING ENL: NPM 1996, RTN 1996

Skala (A3) 1:300














BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer från spårtrafik

Teckenförklaring

-  Bostad
-  Övrig byggnad

MAXIMAL LJUDNIVÅ 2 m över mark i dBA

-  < 55
-  55 - 60
-  60 - 65
-  65 - 70
-  70 - 75
-  75 - 80
-  80 - 85
-  85 - 90
-  >= 90



BESTÄLLARE: NNJ Fastigheter
 OMRÅDE: Kv Älgoxen, Umeå
 UPPDRAG: 273788
 HANDLÄGGARE: TKN
 GRANSKAD: MEJ
 SOUNDPLAN VER: 7.4
 BERÄKNING ENL: NPM 1996, RTN 1996

Skala (A3) 1:300

