



BRUNKARTA TILL DETALJPLAN
BN-2019/00379
Iupplagd: 2019-12-09
Reviderad: 2020-09-25, 2021-05-19
Umeå kommun
Antagandehandling
Antagen: 2021-08-25, § 272
Laga kraft: 2021-09-23
Vidimeras: *[Signature]*

Översiktsbild



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

Beslut
Antagen: 2021-08-25, § 272
Laga kraft: 2021-09-23
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
- - -	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns
- + - + -	Administrativ gräns
- - - + - - -	Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
PARK	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
---	----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

dagvatten	Fördröjning och omhändertagande av dagvatten, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
-----------	--

Mark och vegetation

skog	Skog, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
------	----------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största byggnadsarea är 750 m ² varav 230 m ² som komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂	Största byggnadsarea är 800 m ² varav 230 m ² som komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd för bostäder är 7,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Byggnader ska uppföras med stående träpanel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f ₂	Tak ska utformas med sadeltak med centreradnock, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b ₁	Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₂	Minst 50 % av friytan ska vara genomsläpplig, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₃	Dagvatten ska avledas med självfall mot fria eller naturområde, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₄	Byggnader ska höjsättas minst 0,5 meter ovan närliggande gatuplan så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Det får endast finnas en in- och utfart till planområdet

	Utfartsförbud, 4 kap. 9 §
--	---------------------------

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

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

Detaljplan för del av fastigheterna
Backen 6:1 m.fl.
inom Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2021

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Ellen Stenberg
Ellen Stenberg
Planarkitekt

2480K-P2021/13

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheterna Backen 6:1 m.fl. är antagen av byggnadsnämnden 2021-08-25, § 272.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2021-09-02 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med 2021-09-23.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2021/13

**Detaljplan för del av fastigheterna Backen 6:1 m.fl inom Back-
enområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning - antagandehandling			Diarienummer: BN-2019/00379
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	Aktnummer: 2480K-P2021/13	Antagen: 2021-08-25, § 272	Laga kraft: 2021-09-23

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 tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Fördjupad översiktsplan	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	2
Riksintressen.....	2
Undersökning av betydande miljöpåverkan	2
Planförfarande	3
Samrådskrets	3
Förutsättningar och förändringar	4
Stads- och landskapsbild	4
Fornlämningar	5
Naturmiljö.....	6
Service	7
Rekreation	7
Friyta.....	8
Gator och trafik	9
Kollektivtrafik.....	11
Parkering, varumottagning, angöring	11
Tillgänglighet	11
Buller.....	12
Geotekniska förhållanden	12
Förorenad mark.....	13
Radon.....	13
Risk för skred	13
Risk för översvämning	13
Dagvatten	14
Snöhantering	15
Miljökvalitetsnormer	15
Vatten och avlopp	16

Avfall	16
El	17
Värme	17
Posthantering	17
Huvudmannaskap för allmän plats.....	17
Huvudman för vatten och avlopp.....	17
Genomförandetid	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Fastighetsbildning	18
Gemensamhetsanläggningar	19
Ledningsrätter.....	20
Fastighetsindelningsbestämmelser	20
Ekonomiska frågor	20
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	20
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	20
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	21
Medverkande	21
Källor	21

PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör för bostäder omfattande maximal byggnadsarea om 1550 m² varav 460 m² som komplementbyggnad. Naturområden bevaras för att bibehålla delar av områdets karaktär, funktion som rekreationsområde och lek samt som fördröjningsmagasin för dagvatten. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till kringliggande bebyggelse skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bekräfta befintliga markförhållanden. Syftet är också att minimera intrånget på naturmiljön samt att skapa goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattnen i området.

Plandata

Stadsdel: Umedalen

Planområdets area: 13 617 m²

Avstånd till Rådhusorget: 4,5 km

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Figur 1. Ungefärligt planområde i gult i förhållande till Umedalen.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av Umeå kommun översiktsplan *fördjupning för Umeå* (FFU), antagen 2018. I FFU pekas planområdet ut som tätortsområde. Planområdet omfattas även av översiktsplanens strategier *Femkilometersstaden – den täta staden!* samt *Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder*. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och strategierna stärker syftet med detaljplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av gällande *Detaljplan för Nordvästra Backen, Umeådalens idrott* (2480K-P89/1986)

Planområdet är i gällande *detaljplan för Nordvästra Backen* planlagt som **[Park eller plantering]** och **[Gata eller torg]**. Inom gällande detaljplan finns även ytor planlagda för transformatorstationer **[Es]** och u-område **[u]**. Gällande detaljplan omfattar även närliggande bostadsområden i väst, syd och öst om planområdet där det framförallt medges bostäder i två våningar men även fristående hus i en våning. Angränsande J A Linders väg finns en sträcka där det enligt planbeskrivningen fodras särskild uppmärksamhet med hänsyn till trafikbuller. I nordöst angränsar aktuellt planområde till ett större naturområde.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats avseende influensområde med hänsyn till flyghinder. Planförslaget bedöms inte påverka flygets influensområde med hänsyn till flyghinder då hindersytan ligger på +130 meter. Totalhöjden inom planområdet har inte reglerats vilket motiveras med att planförslaget syftar till att möjliggöra bebyggelse där byggnadshöjden inom planområdet inte överstiger 7,5 meter vilket tillsammans med en genomsnittlig marknivå på +35 meter innebär nivåer långt under angiven hindersyta. Om detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hindersytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig över behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen för rubricerad fastighet. Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

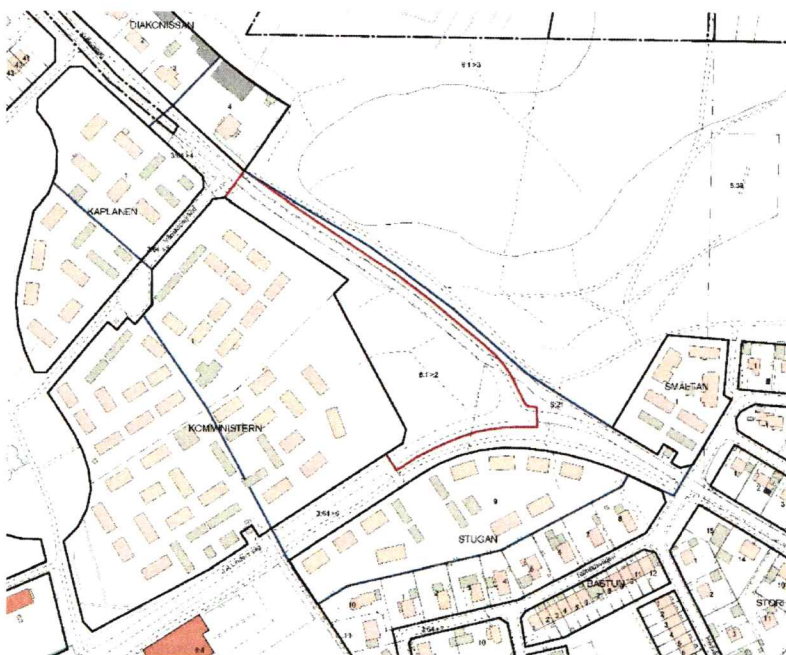
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 20-12-2019 t.o.m. 17-01-2020.

PLANFÖRFARANDE

Enligt utförd undersökning av betydande miljöpåverkan inom planområdet framgår att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget anses inte vara utav betydande intresse för allmänheten då planområdet utgörs av naturområde i ett område som inte bedöms vara av allmänt intresse på grund av dess lokalisering och närhet till ett större skogsområde. Planförslaget är även förenligt med *Översiktsplan Umeå Kommun – fördjupning för Umeå*. Utifrån detta handläggs planförslaget med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL.

Samrådskrets

I figur 2 nedan illustreras samrådskretsens omfattning enligt kommunens bedömning. Bedömningen av samrådskretsens storlek grundar sig på att förslaget till detaljplan handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan samt inte påverkar något riksintresse.



Figur 2. Visar den bedömda samrådskretsen i blått och planområdet i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Angränsande bostadsområden till planområdet utgörs av flerbostadshus och enbostadshus i en till två våningar. Bebyggelsen är uppförd med sadeltak och träfasader i delvis pastellfärger och delvis starkare färger. Norr om planområdet finns industritomter med byggnader uppförda för industriändamål samt bostäder med både sadeltak och valmat tak.

Planområdet är enligt gällande detaljplan (2480K-P89/1986) utpekad som park eller planteringsområde vilket enligt de äldre planbestämmelserna inkluderar naturområde. Planområdet utgörs av ett naturområde och präglas av barrskog. Terrängen är kuperad med väl definierade gångstigar för rekreation. Naturområdet angränsar till mark med skogskaraktär i väst som utgörs av planlagd kvartersmark. Naturområdet används delvis som lektya och angränsar även till ett större naturområde norr om Kullavägen där rekreativsmöjligheter med gångstigar och elljusspår för allmänheten finns tillgängliga.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför att stora delar av befintligt naturområde såväl som gångstigar i planområdets södra del tas i anspråk för bostadsbebyggelse

[B]. Samtidigt bevaras och säkerställs delar av befintlig markanvändning genom att säkerställa naturområde [NATUR] som planläggs i planområdets norra och sydöstra delar. Det norra naturområdet fungerar i huvudsak som en länk till elljusspåret på andra sidan Kullavägen men har även en funktion som lektya för barn. Det sydöstra naturområdet är även planlagt som [dagvatten] och fungerar i huvudsak som utjämningsmagasin för dagvatten. För att bevara områdets karaktär regleras kvartersmarkens ytterkanter med en fyra meter bred markremsa med [prickmark]. Prickmarken syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse ska följa det tidigare byggnads-mönstret längs J A Linders väg med indragna byggnader och öppen friyta mot gata. Prickmarken syftar även till att säkerställa att byggnader inte placeras för nära naturområden och gator samt att säkerställa att anläggning av underjordiska ledningar [u] inte blir överbebyggda av byggnader.

Kvartersmarken [B] är uppdelad med en egenskapsgräns där den norra delen av fastigheten regleras med en byggnadsarea om 750m² [e₁] och den södra med en byggnadsarea om 800m² [e₂]. Av respektive byggnadsarea får maximalt 230m² uppföras som komplementbyggnad. Bostadsbebyggelsen uppförs i liten skala där bostäder får uppföras med en **byggnadshöjd** om 7,5 meter, vilket motsvarar maximalt två våningar. Komplementbyggnader får uppföras med en **byggnadshöjd** om 3,2 meter vilket motsvarar en våning. Byggnadernas utformning regleras med planbestämmelser om att de ska uppföras med stående träpanel [f₁] och med sadeltak med centreradnock [f₂]. Utöver detta ska byggnader utföras med en maximal **takvinkel** om 25 grader. Planbestämmelserna är satta för att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kringliggande bebyggelsestruktur.

Byggnader placeras minst fyra meter från [GATA] vilket säkerställs genom [prickmark]. På grund av rådande markförhållanden med dagvattenproblematik både inom och i angränsning till planområdet får källare inte finnas [b₁]. Det bedöms finnas goda möjligheter att anlägga cykelparkeringar inom kvartersmarken. Placeringen av dessa redovisas i bygglovsskedet.

Inom planområden säkerställs även befintliga markförhållanden med naturområde [NATUR], parkmark [PARK] och gata [GATA].

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas inom den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Planområdet utgörs av naturområde vilken präglas av barrskog. Terrängen är kuperad med korsande stigar vilka används för rekreation och lek, se figur 3 och 4. Inom planområdet finns utpekade bevarandesvärda tallar med en bröstdiameter om minst 20 centimeter.



Figur 3. Naturmiljö inom planområdet. Till vänster visas karaktären i södra planområdet. Till höger visas karaktären i norra planområdet.



Figur 4. Spontanlek inom planområdets södra delar.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medger att större delar av befintlig barrskog i planområdets södra delar tas i anspråk för bostadsbebyggelse **[B]** vilket förändrar naturmiljön i området. Ett syfte med planen är att minimera intrånget på naturmiljön då befintligt naturområde har viss betydelse för rekreation samt funktion som utjämningsmagasin för dagvatten. Detta säkerställs genom att bevara naturområde **[NATUR]** i planområdets norra samt sydöstra delar, där naturområdet i planområdets sydöstra del även planläggs som **[dagvatten]**. Naturområdenas karaktär är viktig att bevara, därav regleras marken med egenskapsbestämmelsen **[skog]** med syftet att bevara delar

av befintlig skogskaraktär i området. Inom planområdet finns det utpekade bevarandesvärda tallar med en bröst diameter över 20 centimeter. Tallarna fyller en funktion för ecosystemtjänster och har ett ekologiskt värde i form av skydd och boendemiljö för fåglar och insekter. De bidrar även till omhändertagandet av dagvatten inom planområdet. Tallarna bör bevaras i så lång utsträckning som möjligt, men om dessa tallar avverkas ska stammarna placeras i skogen på norra sidan Kullavägen. Syftet med att flytta träden är för att gynna naturvärdena där som en kompensationsåtgärd för fällning av träd inom planområdet.

Service

Inom stadsdelarna Umedalen och Backen finns ett flertal kommunala och privata förskolor och grundskolor inom en 700 meters radie till planområdet. Det finns även fem kommunala vård- och omsorgsboenden i området, spaanläggning, idrottsanläggningar, bageri, kiosk, apotek och vårdcentral. Närmaste livsmedelsaffär ligger cirka 800 meter från planområdet där det även finns apotek och en bensinstation.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar eller konsekvenser för befintlig service i området.

Rekreation

Planområdet utgörs av naturområde med etablerade korsande stigar vilka sträcker sig genom planområdet och används som passager till det närliggande rekreatiomsområdet med elljusspår nordöst om planområdet, se figur 5. Detta gör att planområdet upplevs som en del av det större skogsområdet och bidrar till en god naturupplevelse. Inom planområdet finns även spår av lek.

I planområdets närområde finns ett flertal lekplatser, både vid Linders park, Hästskoparken och i anslutning till Umedalens IP. Umedalens IP erhåller både idrottshall och konstgräsplan. Vid Linders park finns en grusplan.



Figur 5. Bilden visar rekreativsmöjligheter i närområdet. Ungefärlig dragning av planområdet visas i gult.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar befintliga rekreativsmöjligheter inom planområdet då större delar av befintligt natur- och rekreativsområde i planområdets södra delar tas i anspråk för bostäder. Dock bevaras delar av naturområdet [NATUR] där framför allt naturområden i planområdets norra del fungerar som en grön länk till skogsområdet norr om Kullavägen samt för spontan lek.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlik verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angoringsväg). Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friyta särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses. Enligt Fördjupning för de centrala stadsdelarna¹ finns riktlinjer för friyta på kvartermark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

¹ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

Förändringar och konsekvenser

I planförslaget ska friytan ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna. Som friyta räknas inte uppställningsplatser för cyklar och bilar eller transportvägar. Friytekravet säkerställs inom planområdet genom att dels reglera maximal byggnadsarea till 750m² [e₁] respektive 800m² [e₂]. Bedömningen är att planförslaget bidrar till goda möjligheter att tillgodose friytekravet inom fastigheten. Ungefärlig beräkning av ytor för friyta redovisas i figur 6.

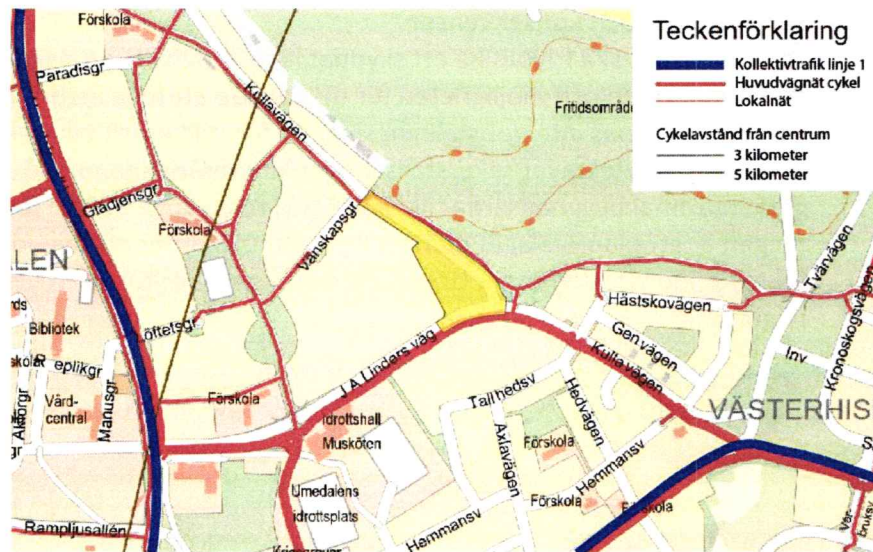


Figur 6. Lila ringar illustrerar ungefärlig beräkning av friyta inom planområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykelmöjligheterna i planområdets närhet är goda då gång- och cykelväg sträcker sig både längs med J A Linders väg och längs med Kullavägen, se figur 7. Den gång- och cykel väg som återfinns längs med J A Linders väg utgör även del i Umeå kommuns huvudnät för gång- och cykel. Gång- och cykelvägarna är separerade från motorfordonstrafik och leder vidare till Umedalen, Klockarbäcken och Umeå centrum.

Planområdet har idag ingen direkt angöring för biltrafik. Längs med planområdets sydvästra gräns finns dock en anlagd grusväg som sträcker sig in på grannfastigheten och används främst av närboende.



Figur 7. Planområdet (i gult) i förhållande till gång- och cykelväg samt kollektivtrafik i närområdet.

Förändringar och konsekvenser

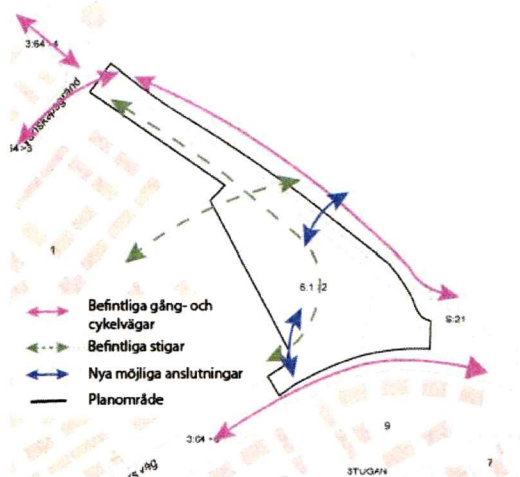
Det tillåts en in- och utfart till planområdet längs med Kullavägen, detta då den är mindre trafikerad än J A Linders väg, detta regleras med en generell bestämmelse i plankartan. Placering av in- och utfarten regleras med **utfartsförbud** längs kvartersmarken [B]. Utfartsförbudet syftar till att reglera placering av angöring till området. Höjdsättning av in- och utfart till kvartersmarken ska sättas i bygglovsskedet i samråd med Gator och park för att säkerställa att vatten från gatan inte rinner ned på kvartersmark och att diketets funktion inte störs.

Inom planområdet sträcker sig tre vägar, J A Linders väg i syd, Kullavägen i nordöst-västlig riktning och Vänskapsgränd i nordväst. Dessa säkerställs med [GATA]. Vägområdet längs Kullavägen och J A Linders väg utökas med 8 meter för att säkerställa underhåll och omhändertagandet av dagvatten från vägen.

I planområdets nordvästra del säkerställs mark för [PARK] så att befintlig gång- och cykelväg kan ligga kvar eller flyttas i framtiden. I plangenomförandet är det viktigt att det inom kvartersmarken finns en adekvat anslutning till närmsta huvudnät för gång- och cykeltrafik som här sträcker sig söder om J A Linders väg [GATA]. Fastighetsägaren ansvarar för anslutningen inom kvartersmark.

Inom planområdet visar de befintliga gångstigarna att det inom det norra naturområdet finns en koppling till det angränsande naturområdet norr om Kullavägen där människor korsar vägen utan en säker anslutning. Genom det utökade vägområdet möjliggörs det att en säker anslutning kan säkerställas från planområdet till befintlig gång- och cykelväg norr om Kullavägen, se figur 8. Anläggs detta stråk ska projektet utföras i samråd med Ga-

tor och park och bekostas av fastighetsägaren. Drift och underhåll av anslutningen på den norra sidan av Kullavägen sköts av Gator och parker och på den södra sidan sköts det av fastighetsägaren.



Figur 8. Visar de befintliga gång- och cykelvägarna samt de möjliga anslutningarna.

Kollektivtrafik

Busslinje 1, en del av stomlinjetrafiken, har en hållplats cirka 400 meter från planområdet längs med Backenvägen. Att sträckningen är en del av Umeås stomlinjenät innebär att kollektivtrafiken här ska ha hög turtäthet, god framkomlighet och att restiderna ska vara korta. Här går även linje 72 och 81.

Parkering, varumottagning, angöring

Det finns ingen parkering, varumottagning eller angöring till planområdet då det enbart utgörs av naturområde.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att ny angöring och parkering anläggs inom planområdet. Angöring anläggs med en in- och utfart mot Kullavägen, vilket säkerställs med utfartsförbud på övriga sträckor längs kvartersmarken [B].

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Antalet parkeringar som behövs beräknas utifrån tillåten bruttoarea. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen i Umeå kommun tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är kuperad. Delar av planområdet ligger under gatuplanet.

Förändringar och konsekvenser

Marknivåerna inom planområdet kommer att förändras i och med att marken tas i anspråk för bebyggelse. Mark och byggnader inom kvartersmarken ska utformas med full tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Buller

Enligt kommunal kartering passerar det cirka 3000 fordon per dygn längs med J A Linders väg och cirka 900 fordon per dygn längs med Kullavägen. Närmast vägarna ligger det beräknade maximala bullervärdet över 70 dBA vilket kan påverka utemiljön i närområdet, se figur 9. Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden vid bostadsbebyggelse.

Förändringar och konsekvenser

En bullerutredning bedöms inte behöva göras då tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället inte bedöms alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.



Figur 9. Till vänster: ekvivalent ljudnivå vägbuller från 2016. Till höger: maximal ljudnivå vägbuller från 2016.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar utfördes i området 1986. Undersökningarna visar att marken består av sedimentär bergart med sand och mo vilket innebär att marken kan bära en relativt hög belastning. Geoteknisk undersökning gjordes för närliggande fastighet Komministern år 1986 vilket visar på goda bygghållanden där marken utgörs av ett 5–10 meters lager av sand och befintlig bebyggelse är uppförd i 1–2 våningar.

Inom planområdet finns stor till mycket stor grundvattentillgång. Den geotekniska undersökningen trycker på att det vid exploatering inom områden med kompressibla jordlager i regel medför en allmän grundvattensänkning vilket bör beaktas. I området förekommer mycket höga järnhalter i vattnet vilket kan orsaka rost på vattenledningar.

Förändringar och konsekvenser

Tidigare utförda geotekniska undersökningar visar att det inom planområdet är goda markförhållanden för exploatering. Beslut om geoteknisk undersökning behövs för att säkerställa markens bärighet m.m. vilket tas i bygglovsskedet.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Risk för skred

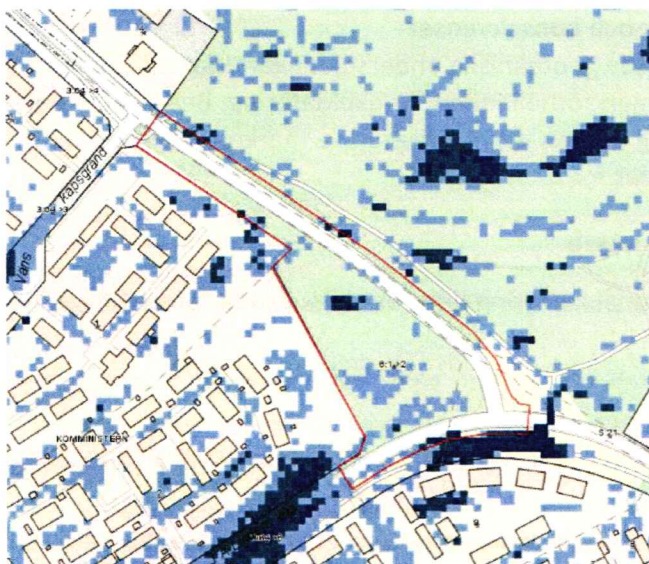
Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

Enligt kommunens skyfallskartering vid ett 100 års regn påvisas att planområdet innehar små problem med översvämningsrisk. Utanför planområdet längs J A Linders väg är det större områden där risk för översvämning råder.

Förändringar och konsekvenser

Ny detaljplan möjliggör en förändrad användning av stora delar av det södra planområdet från naturområde **[NATUR]** till kvartersmark **[B]**. Inom kvartersmark förändras markförhållandena då större ytor tas i anspråk för bostäder och parkering. För att undvika översvämningsrisk inom planområdet planläggs ett naturområde **[NATUR]** i planens södra delar vilket fungerar som utjämningsmagasin för **[dagvatten]** inom planområdet. Syftet med utjämningsmagasinet är att fördröja dagvatten och minska belastningen av dagvattenhanteringen längs J A Linders väg. Planen reglerar även att minst 50% av friytan ska vara genomsläpplig **[b₂]** vilket gör att dagvatten kan omhändertas även på dessa ytor.



Figur 10. Skyfallskartering vid ett 100 års regn.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet är kuperat med ett flertal lågpunkter där dagvatten samlas inom fastigheten. Lågpunkterna är belägna under gatuplanet.

Förändringar och konsekvenser

Stora delar av kvartersmarken ligger under gatuplanet vilket gör dagvattenfrågan viktig att hantera i detaljplanen.

För att hantera dagvattensituationen inom planområdet bevaras naturområde **[NATUR]** i planområdets sydöstra del vilket fungerar som fördröjningsmagasin för dagvattenhantering **[dagvatten]** vilket ska klara ett 10-års regn. Stora delar av planområdet ligger under gatuplanet vilket kan leda till översvämningsrisk när dagvattnet avrinner från gata mot planområdet. För att förhindra att byggnaders konstruktion skadas på grund av att dagvatten från gatan översvämmar planområdet ska byggnader höjdsättas minst 0,5 meter ovan närliggande gatuplan **[b₄]**. En bedömning av vilket gatuplan bestämmelsen syftar till beror på inom vilket område byggnad uppförs, en bedömning av detta redovisas i figur 11. Dagvatten ska avledas med självfall mot friyta **[b₃]** och minst 50% av friytan ska vara genomsläpplig **[b₂]**. Med hänsyn till dagvattenproblematiken inom planområdet tillåts det inte att uppföra källare **[b₁]**. Dagvattenhanteringen ska redovisas vid bygglovsprövning.



Figur 9. Illustration över vilka områden som bedöms ligga intill närliggande gatuplan.

Snöhantering

Snöhantering sker med kommunal regi längs med befintligt gatunät. Vägkant och diken används som snöupplag.

Förändringar och konsekvenser

Kommunen tar fortsatt hand om snöhanteringen längs befintligt gatunät. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet och snöhanteringen inom dessa ansvarar respektive fastighetsägare för.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att angivna gränsvärden för MKN riskerar att överskridas.

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vindelälvsåsen sträcker sig under Umedalen och delar av Backenområdet och utgörs av sand- och grus. Vattenkvaliteten och den kemiska statusen i området är god. Området har enligt kommunens vattenkarta god grundvattenförekomst och flöden. Det finns utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i bästa del av grundvattenmagasin, storleksordningen 25–125 l/s (ca 2 000-10 000 m³/d).

Inom planområdet och dess närområde finns det en uppåtgående trend av nickel och nickelföreningar. Statusen för nickel är god men medelvärdet ökar i området vilket är under bevakning.

Detaljplanen bedöms inte försämma vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten men ingår inte i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen förutsätter att vatten och spillvatten ordnas genom att kommunens verksamhetsområde utvidgas. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten tas av kommunfullmäktige. Anslutningspunkt anges av huvudman.

För att säkerställa möjligheten att ansluta planområdet till kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten planläggs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar längs med planområdets sydvästra och södra del [u] inom kvartersmark [B].

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall, förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Detaljplanen är en flexibel plan där det inte finns utpekade byggrätter eller exakt placering av angöring. Utifrån storleken på fastigheten respektive byggrätterna bedöms det finnas utrymme för en god utformning av avfallshandlingar vilket ska redovisas i bygglovsskedet.

EI

Längs med befintlig **[GATA]** i områdets södra del finns ett markförlagt elstråk som ska vara kvar efter planens genomförande.

Förändringar och konsekvenser

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet via en befintlig anläggning utanför planområdet.

Värme

Anslutning till fjärrvärme finns i områdets närhet. Värmeförsörjning kan dock också ske via andra uppvärmningssystem. Vilket värmeförsörjningsalternativ som ska användas beslutas av fastighetsägaren och säkerställs i bygglovsskedet.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor, radhus eller flerfamiljshus ska postlåda placeras i enlighet med Postnords riktlinjer.

Genomförandefrågor

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

Den del av planområdet som planeras för bostäder **[B]** ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Detaljplanen förutsätter att kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten utvidgas till att omfatta hela planområdet. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten fattas av Kommunfullmäktige. Anslutningsavgifter bekostas av fastighetsägare av Backen 6:1 då det är den fastigheten som berör bostäder i planen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen har fått laga kraft.

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

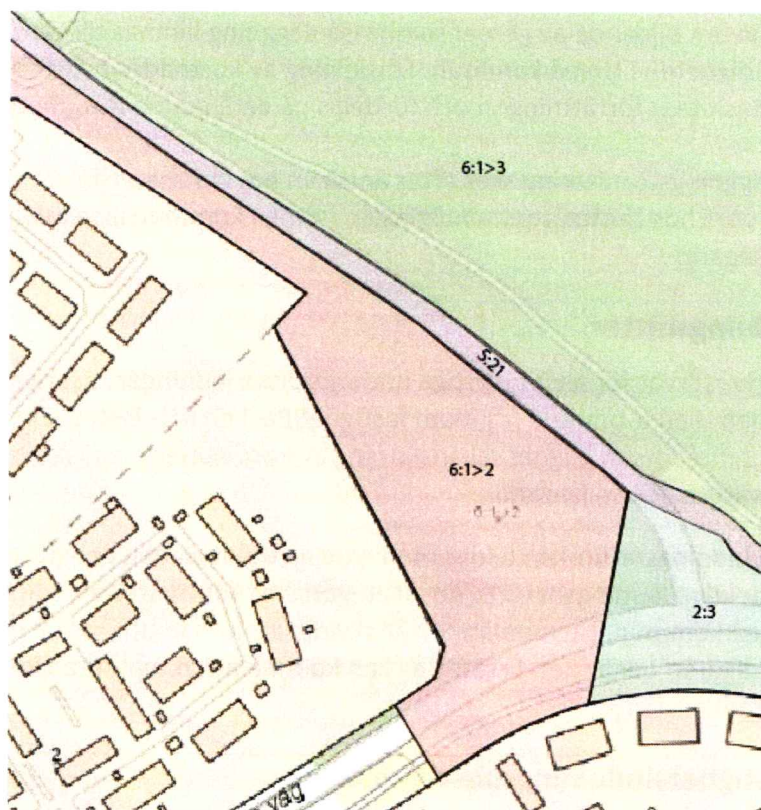
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Berörd fastighet	Konsekvenser
Del av Backen 6:1	Finns möjlighet till både avstyckningar av kvartersmarken och fastighetsregleringar av den allmänna platsmarken inom fastigheten. Ledningsrätt kan skapas.
Del av Backen 2:3	Möjlighet till fastighetsreglering. Ledningsrätt kan skapas.
Del av Backen s:66	Mark som lagts ut som allmän platsmark överförs till mark planlagd som [GATA] . När samfälld mark planläggs som allmän platsmark har ägarna av den alltid rätt att begära inlösen, antingen genom överenskommelse eller med hjälp av lantmäterimyndigheten.
Del av 6:1>3	Möjlighet till fastighetsreglering.



Figur 10. Visar fastigheterna som berörs av planområdet.

Officialservitut

Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, en så kallad fastighetsreglering. Servitutet redovisas i fastighetsregistret som text och karta och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas av berörda fastighetsägare.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tillsrättighetshavaren bestämmer att det ska tas bort.

Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret, för att även gälla mot en eventuell ny ägare till den tjänande fastigheten. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen och omfattas av en expeditiionsavgift.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera. En an-

sökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras i detaljplanen med u-område [u] inom fastighet Backen 6:1. Detta säkerställer planområdets möjlighet till anslutning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Huvudmannen är skyldig att lösa in utrymmet om fastighetsägaren begär det. Ersättning kan komma att aktualiseras för utlagda u-områden.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Eventuella kostnader för avstyckning och fastighetsbildning står fastighetsägaren för. Fastighetsägaren står även för eventuella ersättningskostnader och kompensationsåtgärder som uppkommer som en konsekvens av anläggningsarbetet av VA inom planområdet. Vid anläggande av anslutning till gång- och cykelväg ska projektet utföras i samråd med Gator och park och bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planområdet är sedan tidigare i huvudsak planlagt som park eller plantering och är i kommunal ägo. Planförslaget kan innebära ökade driftskostnader för gator och allmänna platser då nya anslutningar för gång- och cykel möjliggörs i och med ny detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Detaljplanen förutsätter en utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket kan innebära ökade kostnader för kommunens VA-huvudman i form av drift. Kostnaden debiteras fastighetsägarna i form av VA-taxa. Anslutningsavgifter för anslutning till verksamhetsområde debiteras fastighetsägare av Backen 6:1 efter VAKINS gällande taxa då det är den fastigheten som berör bostäder i planen.

För nya ledningsrätter är det ledningshavaren som står för kostnaden av ansökan, vilket i detta fall berör Umeå energi, Vakin och Skanova. Om befintliga ledningar behöver flyttas är det verksamhetsutövaren som står för kostnaderna.

Planförslaget innebär ökade driftskostnader för Vakin samt Umeå Energi. Detaljplanen kan även innebära kostnader för nya pumpstation, nätstationer samt dragningar av elledningar såväl som vatten-, dagvatten och spillvattenledningar.

MEDVERKANDE

Ellen Stenberg, Detaljplanering
Liza Alcazar, Detaljplanering
Villiam Brännström, Detaljplanering
Ulrika Backman, Fastighet
Anna Singmo, Lantmäteri
Linus Häggström, Lantmäteri
Erik Sjöberg, Mark- och exploatering
Jonas Svensson, Miljö
Magnus Johansson, Umeå Energi
John Eklund, VAKIN

KÄLLOR

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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