

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea är 400 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea är 145 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd är 3,2 meter för komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- · · · · Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- + + + + + Endast komplementbyggnad, carport, markparkering samt ramp till underjordiskt garage får uppföras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- 0.0 Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 3.5 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 15 Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Gavlar får maximalt vara 12 meter breda för våningarna 1-4, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Gavlar får maximalt vara 12 meter breda för våningarna 1-5, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Gavlar får maximalt vara 12 meter breda för våningarna 2-4, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Entréer ska finnas mot gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Översta bostadsvåning ska utföras med minst 1,5 meters indrag från huvudsakligt fasadliv alternativt med taklutning på 65 grader på en horisontell längd av 1,5 meter. Därefter medges maximalt 15 graders takvinkel fram till nock, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Balkong vid gavel får inte inglasas närmare gavel än 3 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Marken ska vara genomsläpplig, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Marken får underbyggas med garage, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Gårdsbjälklaget ska konstrueras så att det medger belastning av brandförsvarets räddningsfordon, snöbelastning samt växtbädd om minst 0.8 meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄ Bilparkering ovan mark får ej anordnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Källarlägenheter får ej utföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- Härdgjorda ytor ska om möjligt utföras med fall mot vegetationsytor, 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

- o o o o Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-06-18 BN-2018/01264
Reviderad 2020-01-16

Karin Hansson
Lantmäteri

Mätning : AKR
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: Laserskannade höjdkurvor från 2013 samt ev. punkthöjder
Ursprung : Digital primärkarta
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt : Umeå kommun
Karta är anpassad för skala 1:1000



Översigtsbild

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

Beslut
Antagen: 2020-12-21
Laga kraft: 2021-01-22
Vidimeras: VB

Detaljplan för fastigheten
Handlaren 18 m.fl.
inom Teg i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, september 2020

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Peter Jönsson
Planarkitekt

2480K-P2021/2

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Handlaren 18, 21 och 23 på Teg är antagen av kommunfullmäktige 2020-12-21, § 221.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2021-01-04 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har fått laga kraft, det vill säga är **giltig från och med 2021-01-22**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

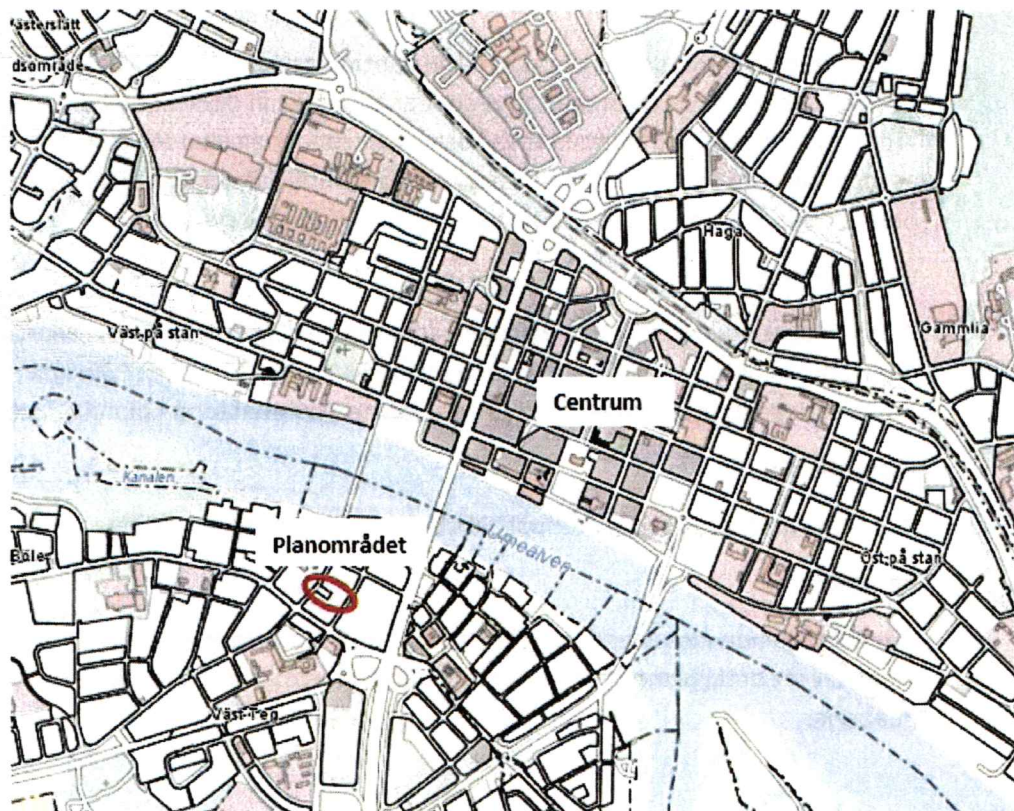
Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2021/2

Detaljplan för Handlaren 18 m.fl. BN-2016/02455

Planbeskrivning antagandehandling
September 2020



Detaljplaneprocessen, utökat förfarande

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. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



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 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 tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Planens syfte.....	5
Plandata	5
Förhållande till översiktsplanen.....	5
Gällande detaljplan / kulturmiljö.....	6
Riksintressen	6
Behovsbedömning.....	6
Planförfarande.....	7
Förutsättningar och förändringar	7
Anspråktagande av parkmark för bostäder	7
Stadsbild	7
Fornlämningar	11
Service	11
Friyta	11
Gator och trafik	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering, angöring	12
Tillgänglighet	12
Buller.....	12
Avfallshantering.....	13
Ljusförhållanden	13
Geotekniska förhållanden	15
Förorenad mark.....	15
Radon.....	16
Risk för skred	16
Dagvatten	16
Snöhantering	16
Miljökvalitetsnormer	16
Avfall.....	17
Genomförandefrågor	17

	4
Huvudmannaskap.....	17
Huvudman för vatten och avlopp.....	17
Genomförandetid.....	17
Avtal och överenskommelser.....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning.....	18
Ledningsrätter.....	18

Planens huvuddrag

Den del av Teg där planområdet ligger betraktas av kommunen som en del av de centrala stadsdelarna. Idag består området av tre privata bostadsfastigheter, som är bebyggda med fristående småhus, samt ett kommunalägt grönområde som detaljplanemässigt är park.

Den nya detaljplanen avser skapa möjlighet att förtäta området med flerbostadshus.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planens syfte

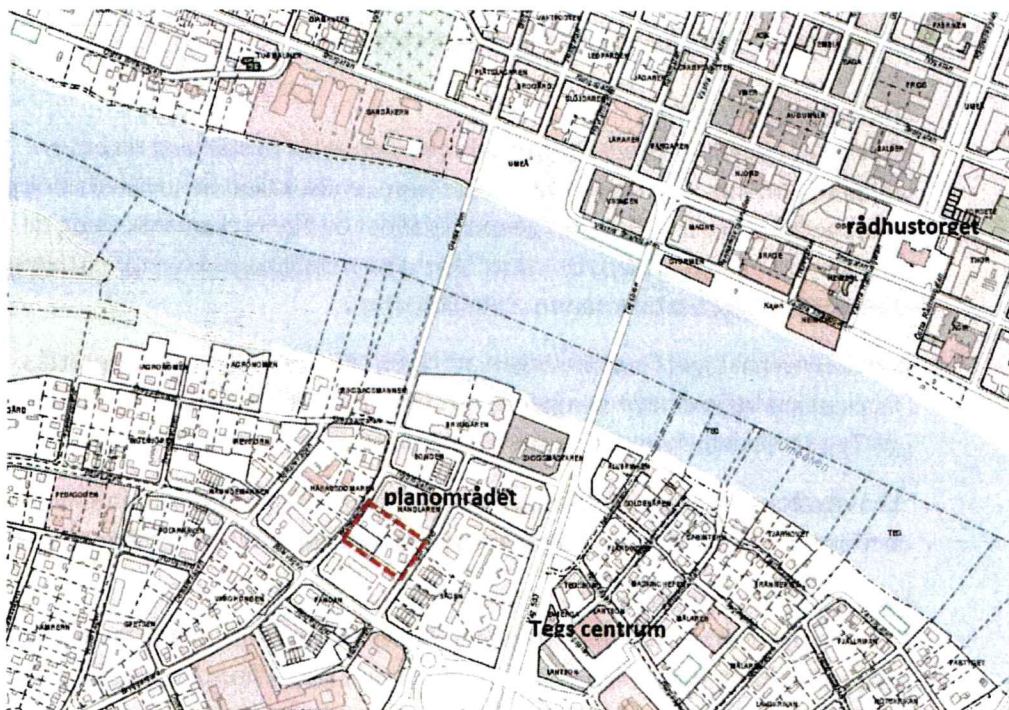
Syftet med planen är att tillskapa förutsättningar för flerbostadshus.

Plandata

Stadsdel: Teg

Planområdets area: cirka 5 000 m²

Markägoförhållanden: Parkmarken (del av Västerteg 36:2) är kommunalägd medan de tre bostadsfastigheterna (Handlaren 18, 21 och 23) är privatägda.

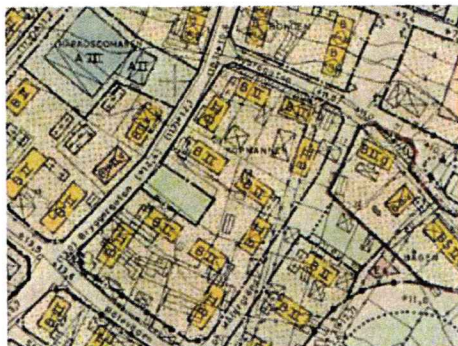


Förhållande till översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens fördjupning för de centrala stadsdelarna vad gäller förtätning men inte när det gäller ianspråktagande av parkmark.

Gällande detaljplan / kulturmiljö

Planområdet är idag en del av en större detaljplan som heter *Centrumområdet inom Tegs samhälle* från tidigt 60-tal (2480K-P139/1964).



Utsnitt ur gällande detaljplan



Flygfoto från 2016

Även om en del förändrats går det fortfarande att i det byggda se den tänkta planstrukturen. Dock har samtidigt en del, genom nya detaljplaner eller avvikelser, förändrats och då kanske framförallt genom att senare byggnader tillåtits byggas med större våningsantal än den ursprungliga detaljplanen medgav.

Riksintressen

Detaljplanen påverkas inte av något riksintresse.

Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad behovsbedömning. 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.

Kommunen har gjort bedömningen att någon MKB inte behöver upprättas. Dock pekar behovsbedömningen på att dagvatten, trafik, grön- och rekreationsytor på Teg samt skuggning särskilt behöver belysas i detaljplanen.

Länsstyrelsen har i januari 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens yttrande nedan i kursiv stil:

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

Emellertid förväntar sig länsstyrelsen att den kommande planbeskrivningen belyser de punkter som i bedömningsmallen har bedömts som risk för inverkan samt kompletteras med erforderlig utredning som belyser eventuella föroreningar inom planområdet samt hur föroreningarna ska hanteras.

Beslutet har offentliggjorts på projektets hemsida under tiden 18 januari 2019 till och med 02 februari 2019.

Planförfarande

När en detaljplan avviker från översiktsplanen ska det framgå av planhandlingarna på vilket sätt den gör det och skälen för avvikelsen, se vidare nedan. Dessutom ska planförfarandet då vara så kallat "Utökat förfarande". Det innebär att kommunen innan samrådshandlingarna blir tillgängliga för samråd ska kungöra detta. Man försöker genom kungörelse rikta sig till en vidare krets som kan tänkas ha synpunkter på planförslaget.

Den här detaljplanen hanteras med "Utökat förfarande". Anledningen till det är att detaljplanen står i konflikt till översiktsplanens uttryckta förhållningssätt till parkmark.

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.

Ianspråktagande av parkmark för bostäder

Översiktsplanens Fördjupning för de centrala stadsdelarna anger som riktlinje på sidan 50 att "Alla parker i centrala stadsdelarna bevaras och utvecklas" och dessutom som förhållningssätt "Eftersträva ökad andel grönyta i staden".

Detaljplanering har bedömt den del av planområdet som idag är parkmark är nyttjad i ringa omfattning för rekreation eller lek. Marken är gräsbevuxen och klipps regelbundet men är inte anlagd på ett sätt som förknippas med stadspark.

Behovet av bostäder är stort i Umeå och det är en kommunal ambition att förtäta staden inom befintlig struktur. Kommunen ser det som hållbart vad gäller ekonomi men även när det gäller social och miljömässig hållbarhet.

Detaljplanering finner att kommunens behov av bostäder här väger tyngre än värdet av parkmarken. Dock ställs då kravet på kommunen, för att leva upp till översiktsplanens uttryckta inriktning, att kompensera Teg med goda parkytor alternativt motivera varför detta inte ska göras.

Den parkmark som finns inom planområdet övergår till kvartersmark.

Stadsbild

Detaljplanen medger uppförande av tre bostadshus ställda i princip i Målargränds och Bryggargatans riktning. Byggrätterna mot respektive gata är något tillbakadragna från gatan för att skapa ett stycke förgårdsmark. Förgårdsmark präglar närområdet och detaljplanen anpassar sig till den strukturen. Samtidigt ger förgårdsmarken möjlighet till uteplatser och planteringar inom kvartersmarken.

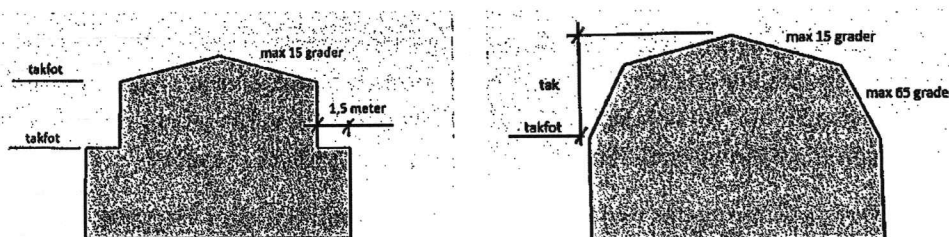
Mot respektive gata medges bostadshus med en indragen översta våning och en nockhöjd på 17,0 meter. För bostadshuset i mitten av planområdet medges en nockhöjd av 20,0 meter. Medgivna nockhöjder möjliggör fyravåningshus med inredd vindsvåning mot respektive gata samt ett bostadshus på sex våningar i det inre av kvarteret. De föreslagna huskropparna är högre än byggnader i den omedelbara närheten men det ses som ett naturligt led i stadens utveckling att den förtätas och då också växer på höjden. Sådan har också utvecklingen i närområdet och staden varit tidigare. Byggnadshöjderna, indirekt bruttoarean, är också avpassade för att klara både friytebehovet och tillräckligt antal parkeringsplatser.

Högdels gavelbredd regleras till maximalt 12 meters bredd för att volymmässigt anknäta till omgivningen [f₁]. Detta gäller inte översta bostadsvåning, för husen vid respektive gata, som kan utföras med 1,5 meters indrag på båda sidor varför gavelmåtten här blir maximalt 9 meter.

Indrag av översta våningen regleras på plankartan [f₅].

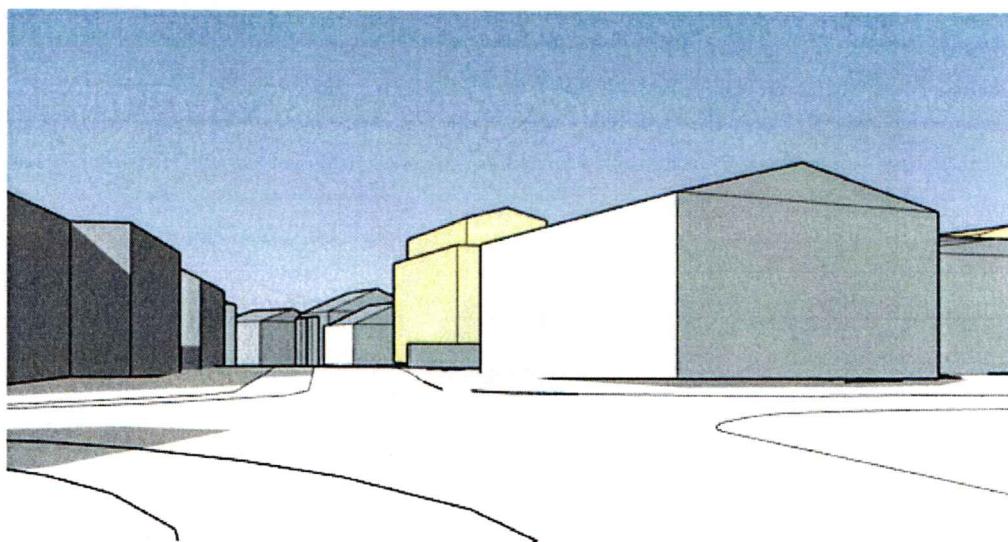
Översta bostadsvåning kan alternativt utföras som inredd vindsvåning med en maximal taklutning på 65 grader de första 1,5 metrarna mot nock för att sedan mot nock maximalt luta 15 grader.

Illustrationerna nedan visar principerna.

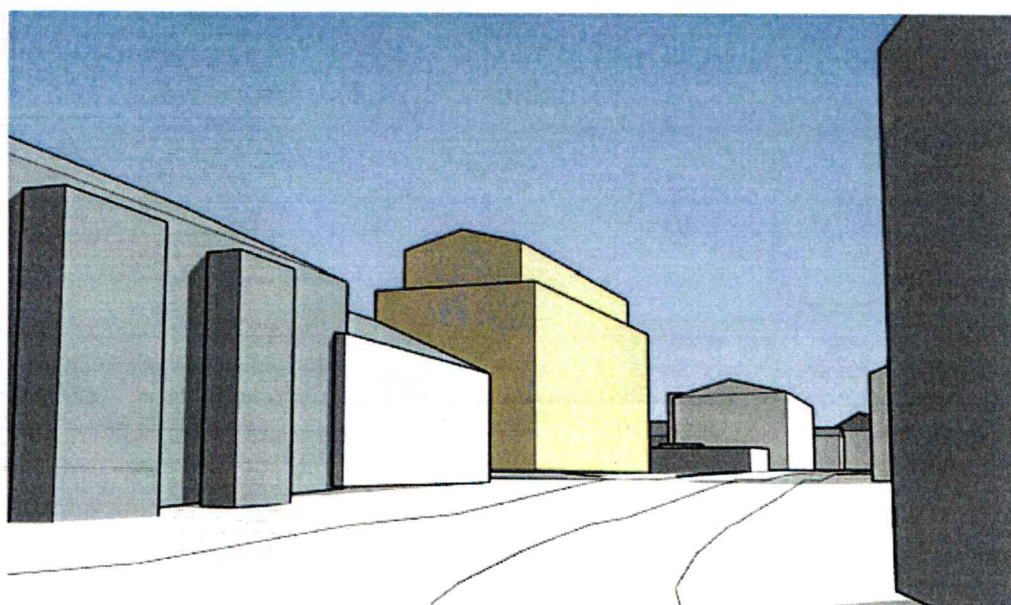


Illustrationer som visar möjliga utföranden av översta bostadsvåning för byggnaderna mot respektive gata

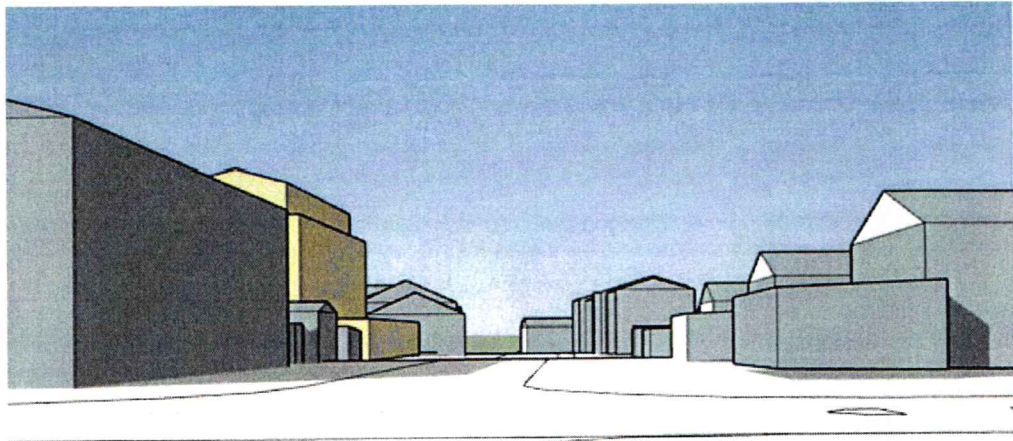
Genom planbestämmelse, [f₄], regleras att entréer ska finnas mot gata för bostadshus vid gata. Detta främst för att entréer mot gata minskar den upplevda slutenheten, ökar säkerheten och bidrar till en högre grad av tillgänglighet.



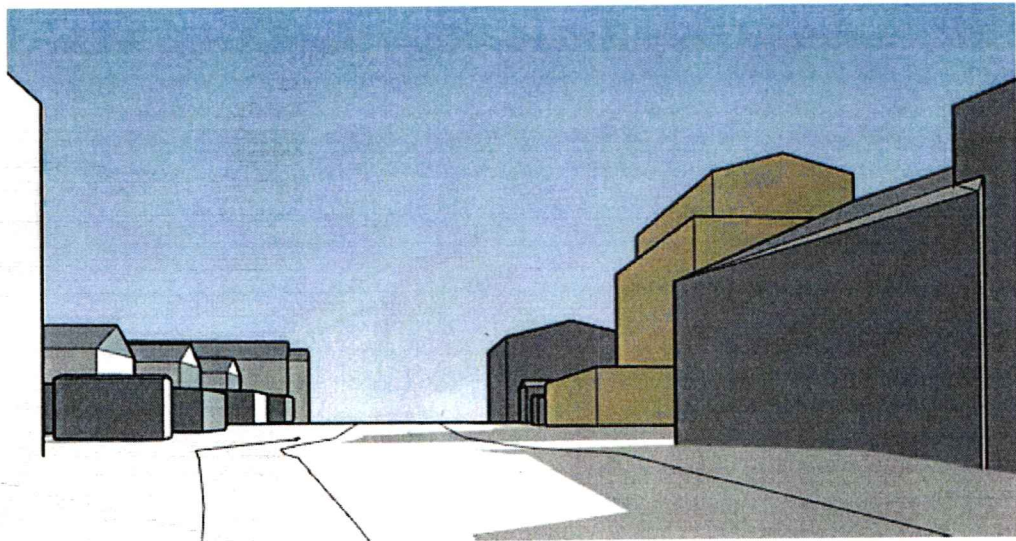
Volymillustration, sett mot norr utmed Bryggargatan



Volymillustration, sett mot söder utmed Bryggargatan

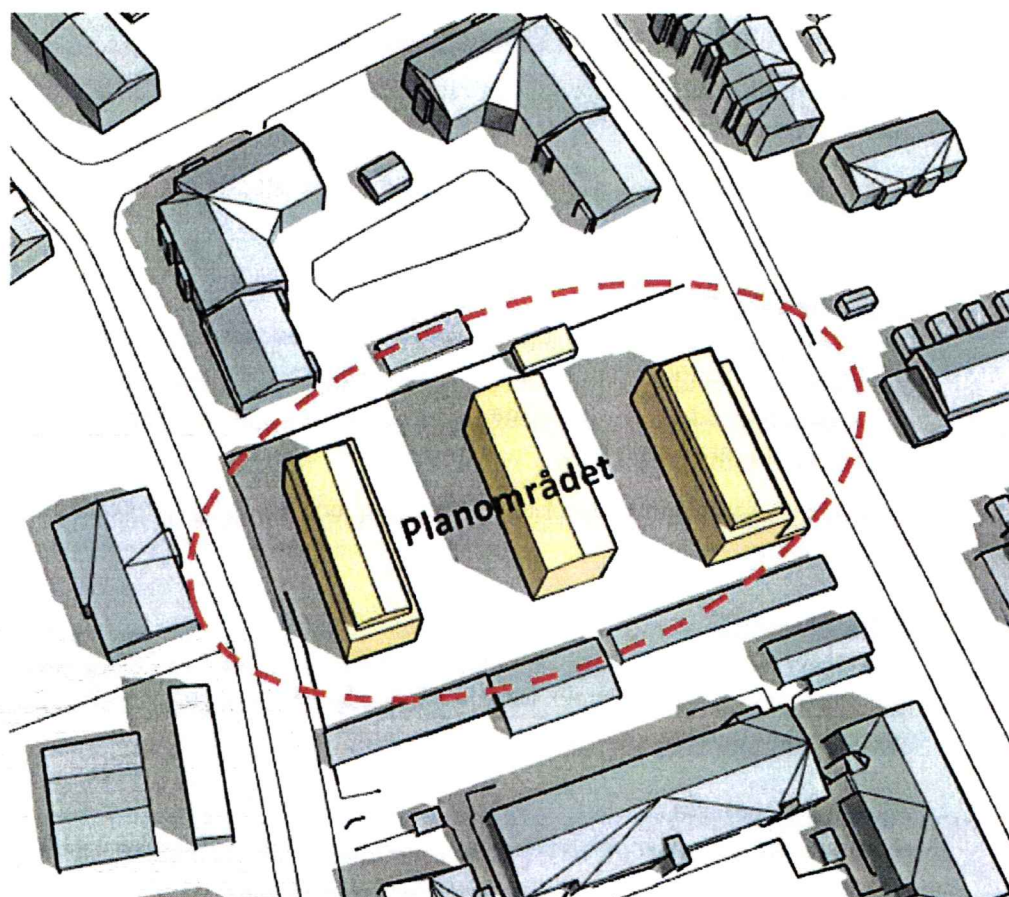


Volymillustration, sett mot norr utmed Målargränd



Volymillustration, sett mot söder utmed Målargränd

Illustrationerna ovan visar maximalt nyttjad byggrätt och indragen översta våning för byggnader vid gata. Marken sluttar ner mot älven i norr. Byggnaderna är i illustrationerna placerade med dess nollpunkter i högsta läge vilket medför att sockelhöjden ökar mot norr.



Illustration, möjligt utförande

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Service

Tegs centrum, med service som till exempel livsmedelsbutik, café, hälsocentral, apotek och bank ligger cirka 400 meter från planområdet.

Friyta

För planläggning för bostäder gäller att det ska finnas friyta som kan nyttjas för till exempel lek och rekreation.

Översiktsplanens fördjupning anger som riktlinjer att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.

- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.

Friytans storlek motsvaras av den yta som är prickad på plankartan och markerad med[b₄].

Inom planområdet bedöms finnas goda möjligheter att skapa friyta i tillräcklig omfattning och med goda kvaliteter.

Gator och trafik

Utmed Bryggargatan i väster löper gång- och cykelled som är en del av *Umeås huvudnät* som binder samman de olika stadsdelarna och viktiga målpunkter. Gång- och cykelleden löper på västra sidan om Bryggargatan varför angöring till planområdet inte korsar leden.

För biltrafik samt avfallshantering ansluter planområdet både till Målargränd och Bryggargatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Bölevägen cirka 100 meter från planområdet. Hållplatsen betjänas av linje 9. Linje 9 trafikerar sträckan Röbbäck – Carlshöjd och passerar knutpunkten Vasaplan.

Parkering, angöring

För parkering av cyklar och bilar gäller kommunens gällande parkeringsnorm. Normen anger minsta antalet parkerings- och uppställningsplatser.

Möjlighet att uppföra överbyggd ramp till underjordiskt garage medges i norr mot Bryggargatan. Parkeringsbehovet beräknas bli cirka 40 parkeringsplatser vilka fördelas cirka 50/50 mellan markparkering och underjordisk parkering.

Markparkering medges i nordost där plankartan visar korsprickad mark. Underjordisk parkering medges under den västra gården mellan bostadshusen. I den norra delen medges också komplementbyggnader som kan rymma till exempel cykelförvaring eller utrymmen för avfallshantering.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov.

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

Tillgänglighet

Inom planområdet gäller full tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det ska observeras att tillgängligheten inte enbart gäller lutningar på mark, ramper och så vidare utan även till exempel placering av armbågskontakter och eventuella kodlås. Tillgängligheten kontrolleras i bygglovsprocessen inklusive bygginspektion.

Buller

Planområdet är idag inte utsatt för vare sig trafik- eller flygbuller över gränsvärden. Inte heller bedöms bullret i framtiden öka utöver gränsvärdena i bullerförordningen.

Detaljplanens genomförande, en exploatering för bostadsändamål, medför ökade trafikrörelser vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället inte bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i trafikbullerförordningen över tid.

Någon bullerutredning kommer inte att utföras då en sådan inte bedöms nödvändig.

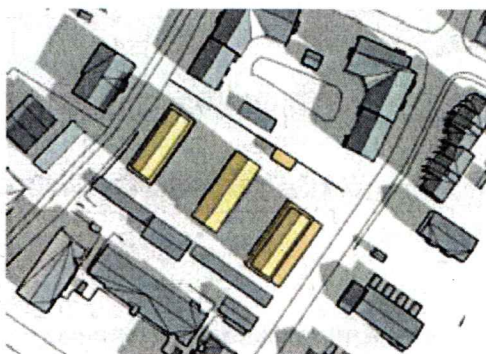
Avfallshantering

Byggnad för avfallshantering medges uppföras i nordost där marken är korsprickad. Det är möjligt för avfallshanterande fordon att hantera avfallet utan att backningsrörelser inom området är nödvändiga. Transportvägen sammanfaller inte med bostadsgårdar avsedda för vistelse.

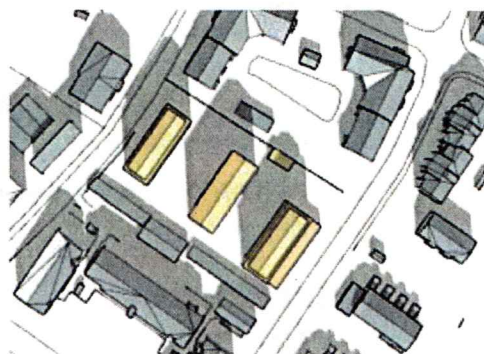
Ljusförhållanden

Boverket rekommenderar i sin skrift Solklart: "Minst 5 timmars sol mellan 9.00 – 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser."

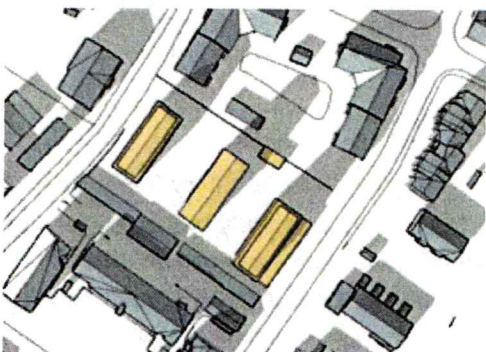
Bilderna nedan visar skuggning om hela byggrätten utförs. De datum som redovisas är 20/9 och 20/7. Solighet skiljer sig marginellt mellan vår- och höstdagjämning varför endast 20/9 redovisas. Soligheten 20/7 visas eftersom det är en vanlig semestertid.



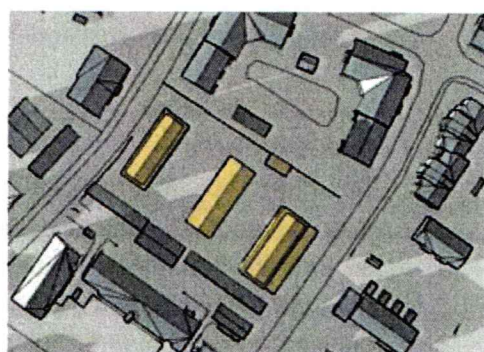
20/9 kl. 09



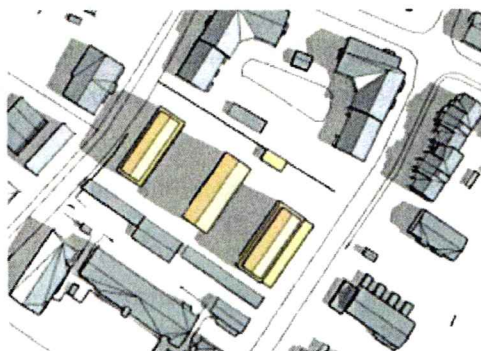
20/9 kl. 12



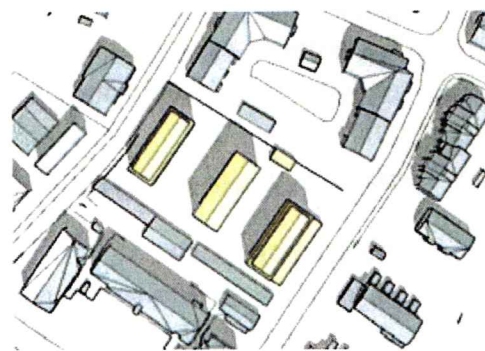
20/9 kl.15



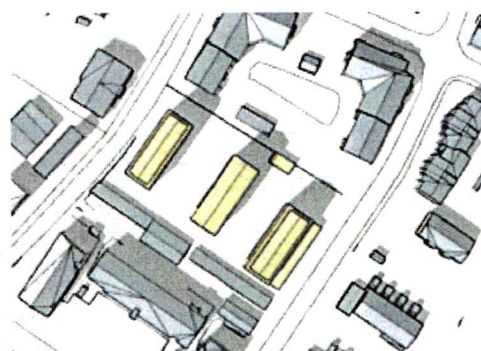
20/9 kl.17



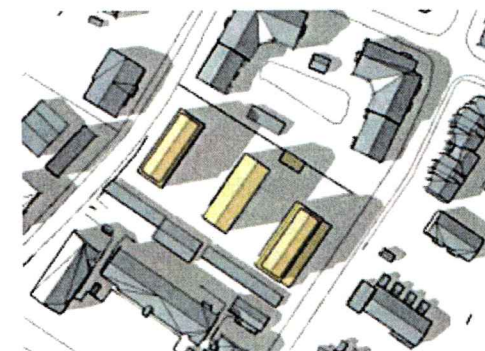
20/7 kl.09



20/7 kl.12



20/7 kl.15



20/7 kl.17

20/9 och senare på året står solen så lågt klockan 17 att staden i stort sett är utsläckt vad gäller direkt solsken.

Medgiven byggrätt skuggar i liten omfattning omgivande fastigheter. Soligheten inom planområdet bedöms som god.

Källarlägenheter

Källarlägenheter medges inte i detaljplanen. Utan källarlägenheter bedöms friktan relativt bruttoarean vara tillräcklig. Därutöver bedöms inte källarlägenheter nå upp till de bostadskvaliteter som Umeå önskar tillskapa. Insynsproblematik leder ofta till att fönstren täcks mer eller mindre och vintertid är fönstren ofta skymda av snö vilket påverkar ljusförhållandena.

Barnperspektivet

Parker/grönytor

Det är ont om parker på Västteg. Det är cirka 300 meter till närmaste kommunala lekplats som är Körsbärsdalen vid Ume älv. Sammanhängande grönytor som lämpar sig för mer utrymmeskrävande rörelselek kommer att saknas när parken inom planområdet exploateras. Avsaknaden av nära park och sammanhängande grönytor ställer stora krav på omfattning och utformning av friyta inom planområdet i syfte att skapa nödvändiga villkor för barns utevistelse. Plankartan reglerar därför minsta

godtagbara omfattning av friyta. Friytan är den prickmark som redovisas på plankartan och samtidigt bär beteckningen [b₄].



Kartan till vänster visar befintliga parker i närområdet.

Parkytan inom planområdet utgår till förmån för kvartersmark

Skolor

Närmaste förskola ligger tvärs över Bryggargatan inom kvarteret Häradsövdingen.

Närmaste F-6 skola är Böleängskolan cirka en kilometer från planområdet.

Östtogs skola, F-6, ligger cirka 1400 meter från planområdet.

Engelska skolan, 4–9, ligger cirka 500 meter från planområdet.

Tegs centralskola, 7–9, ligger cirka 200 meter från planområdet.

För att nå Böleängsskolan, Engelska skolan och Tegs centralskolan är det nödvändigt att korsa den relativt tungt trafikerade och avskärmande Bölevägen.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna för byggnation ska klargöras innan bygglov beviljas.

Förorenad mark

På fastigheten Handlaren 18 har en K-cistern på 3 m³ uppmärksammats. K-cistern betyder cistern för brandfarliga vätskor. I bostadssammanhang betyder det oftast nedgrävd oljetank. Cisternen noterades senast 2001. För cisternen gäller, ifall den finns kvar, att den inför exploatering ska avlägsnas på det sätt som Umeå kommuns verksamhet Miljö- och hälsoskydd föreskriver. Avlägsnandet ska föregås av en anmälan till Miljö- och hälsoskydd.

För Handlaren 21 har via bolagsupplysningen uppmärksammats ett företag som enligt beskrivningen skulle ha bedrivit sjukvård, hälsovård, undervisning och medicinsk rådgivning mellan 1995 och 2011. Att det under den tiden skulle ha bedrivits verkstadsindustriell verksamhet på fastigheten utan kommunens eller länsstyrelsens kännedom är inte troligt. Enbostadshuset på fastigheten har under aktuell tidsperiod varit bebott. Kommunen ser inte att det föreligger risk för förorening orsakad av tidigare industriell verksamhet.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

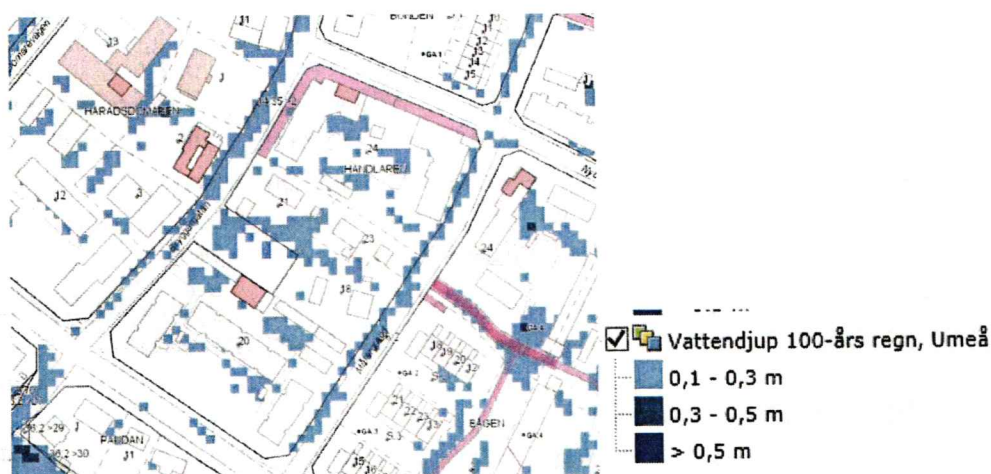
Risk för skred

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

Dagvatten

I syfte att fördröja dagvattnet innan det når det kommunala nätet regleras genom planbestämmelse att större delen av så kallad prickmark ska utföras med genomsläppligt material [b1] samt att hårdgjorda ytor, där så är möjligt, ska utföras med fall mot vegetationsytor.

Skyfall (100-årsregn)



Utdrag ur skyfallskarta länsstyrelsen 2017

Planområdet är i ringa mån vad gäller vattendjup påverkat vid 100-årsregn. Djupet antas vara drygt 0,1 meter för ljusblå yta på kartutsnittet ovan. Påverkan av 100-årsregn bedöms även efter planens genomförande vara acceptabelt.

Snöhantering

Snö hanteras inom den egna fastigheten. Ifall snö behöver bortforslas bekostas det av fastighetsägaren.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara 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.

Ett genomförande av detaljplanen medför inte att miljö kvalitetsnormer överträds.

Det är dock så att uppförande av flerbostadshus alltid i någon mån innebär negativa konsekvenser för vår miljö. Till exempel är produktion av material och själva byggnaderna energikrävande och, precis som vid transporter, leder det till ökade utsläpp.

Förtätning av staden, fler boende inom centrala Umeå, leder till färre persontransporter med bil och en övergång till gående/cyklade alternativt bussresande vilket är positivt för miljön.

Nyttjandet av redan befintliga vägar och anläggningar/installationer verkar positivt för miljön.

Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag.

Avfall

VAKIN:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

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.

Huvudmannskap

Ägaren av fastigheterna Handlaren 18, 20 och 21 har tecknat ett markanvisningsavtal med kommunen avseende den del av Västerteg 36:2 som ligger inom planområdet. Större delen av den kommunala fastigheten inom planområdet kommer att övergå i privat ägo vilket innebär att all mark inom planområdet, förutom parkmarken, kommer att vara privatägd.

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader och åtgärder inom egen fastighet. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Huvudman för vatten och avlopp

Vakin är huvudman för vatten- och avloppsnätet.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum då detaljplanen 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.

Avtal och överenskommelser

Umeå kommun har tecknat markanvisningsavtal för den del av Västerteg 36:2 som ligger inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Planen tillåter fastighetsreglering av befintliga fastigheter och avstyckning av nya. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva bildas för gemensamma funktioner som till exempel parkering, avfallshantering, avloppshantering, friyta eller tillgänglighet. En gemensamhetsanläggning reglerar nyttjandet av gemensamma behov. Gemensamhetsanläggning ska tillgodose "ändamål av stadigvarande karaktär".

I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter som tillsammans bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149); ansökan om sådan förrättning kan göras av någon av de berörda fastighetsägarna. Ansökan om fastighetsbildning görs av fastighetsägaren till Lantmäterimyndigheten Umeå kommun. Omfattningen kommer utredas efter ansökan till Lantmäterimyndigheten Umeå kommun.

Gemensamhetsanläggningar förvaltas av delägarna eller av en samfällighetsförening.

Ledningsrätter

Ledningsrätter kan, beroende på framtida fastighetsindelning, komma att behöva bildas. Ansökan görs hos Umeå kommuns lantmäterimyndighet.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2020

Peter Jönsson
Arkitekt

Clara Ganslandt
Planchef