




## PLANBESTÄMMELSER

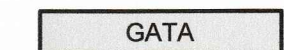
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.


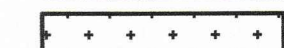

 Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

 Bostäder

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- $e_1$  Högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 825 m<sup>2</sup>, inglasade balkonger oräknade, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $e_2$  Högsta tillåtna bruttoarea för komplementbyggnad är 30 m<sup>2</sup>, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $e_3$  Största bygnadsarea för carport är 215 m<sup>2</sup>, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $e_4$  Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad och 3,0 meter för carport, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $e_5$  Bostad får inte inredas i komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

### Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek för kvartersmark är 1000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

### Utformning

- $f_1$  Balkonger får inte kruga ut mer än 2,0 meter över prickmark och får inte placeras lägre än 3,0 meter ovan mark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- $f_2$  Carport ska placeras minst 4,0 meter från huvudbyggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Utförande

- $b_1$  Minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig till 90 %, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- $b_2$  Ventilation ska placeras mot Centralgatan samt minst 8,0 meter upp från marken, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- $b_3$  Byggnads sockelhöjd ska höjsättas minst 0,3 meter ovan närliggande gatuplan så att naturligt översvämande vatten inte skadar byggnadens konstruktion, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

### Markens anordnande och vegetation

- $n_1$  Dagvatten inom kvartersmark ska så långt det är möjligt avledas med självfall mot genomsläpplig friyta, 4 kap. 10 §
- $n_2$  Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

### Stängsel och utfart, 4 kap. 9 §

 Utfartsförbud

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid


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

### Detaljplan för fastigheten

## Linnéan 8

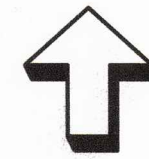
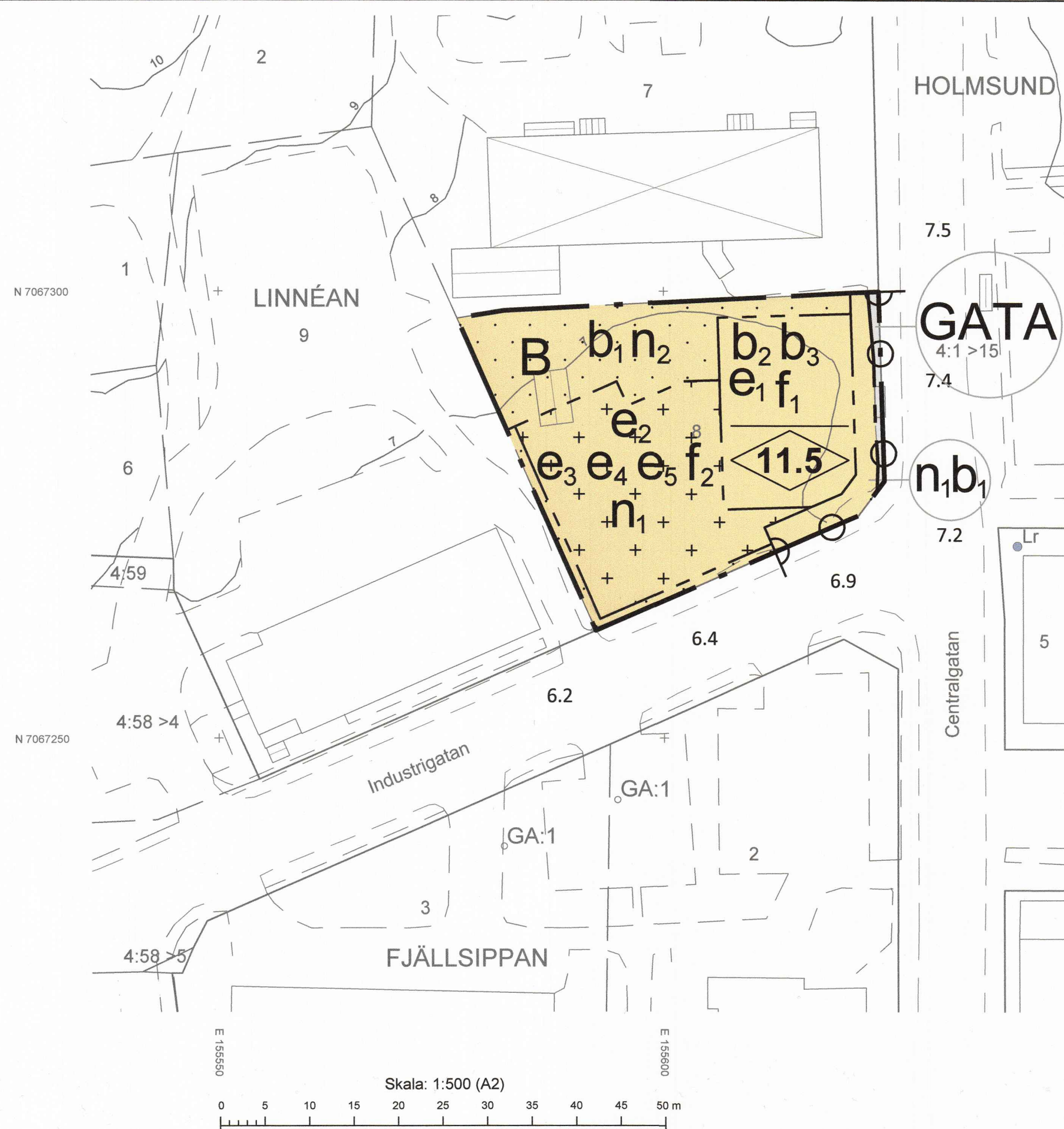
inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, december 2020

  
Clara Ganslandt  
Planchef

Anna Hedkvist Herzog  
Planarkitekt

2480K-P2021/5



### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-02-21  
Reviderad 2019-10-25, 2020-04-15

BN-2018/00328

  
Lantmätaren

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 16 resp RH 2000  
Höjdinformaton: Laserskannat 2013.

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:500




Översiktsbild

### Antagandehandling

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

### Beslut

Antagen: 2021-01-20, § 8.  
Laga kraft: 2021-02-19  
Vidimeras: 

UMEÅ  
KOMMUN

BN-2016/02279 Plankarta är ritad av Villiam Brännström

## Lagakraftsbevis

Detaljplanen för fastigheten Linnéan 8 inom Holmsund är antagen av byggnadsnämnden 2021-01-20, § 8.

Länsstyrelsen beslutade 2021-01-27 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, d v s giltig från och med 2021-02-19.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2021/5

**Detaljplan för fastigheten Linnéan 8  
inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



Källa: Lantmäteriet

<b>Planbeskrivning - antagandehandling</b>			<b>Diarienummer: BN-2016/02279</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, SFS 2017:568	Aktnummer: 2480K-P2021/5	Antagen: 2021-01-20,§8	Laga kraft: 2021-02-19

## 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

Detaljplaneprocessen.....	2
Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg .....	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser .....	2
Riksintressen.....	3
Strandskydd .....	3
Behovsbedömning.....	3
Planförfarande .....	3
Förutsättningar och förändringar .....	3
Stads- och landskapsbild .....	4
Fornlämningar .....	6
Service .....	6
Rekreation .....	6
Friyta.....	6
Gator och trafik .....	8
Kollektivtrafik.....	8
Parkering och angöring.....	8
Buller.....	9
Brandskydd.....	10
Ljusförhållanden .....	10
Geotekniska förhållanden .....	13
Förorenad mark.....	13
Radon.....	13
Risk för skred .....	13
Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods.....	13
Risk för översvämning .....	14
Dagvatten .....	14
Höjdsättning .....	15

Miljö kvalitetsnormer .....	16
Vatten och avlopp .....	16
Avfall .....	17
El .....	17
Genomförandefrågor .....	17
Huvudmannaskap för allmän plats .....	17
Huvudman för vatten och avlopp .....	17
Genomförandetid .....	17
Avtal .....	18
Fastighetsrättsliga frågor .....	18
Fastighetsbildning .....	18
Fastighetsindelningsbestämmelser .....	18
Ekonomiska frågor .....	18
Medverkande .....	19

## Planens huvuddrag

Planförslaget bedöms överstämman med gällande översiktsplan och möjliggör för bostäder i tre våningar. Huvudbyggnadens bruttoarea (BTA) regleras till 825 m<sup>2</sup>. Med bruttoarea menas summan av alla våningsplans area. Bruttoarea för komplementbyggnad begränsas till 30 m<sup>2</sup>. Detaljplanen möjliggör även för 215 m<sup>2</sup> carport.

In- och utfart till fastigheten regleras med utfartsförbud för att inte påverka närliggande busshållplats.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är även att säkerställa att ny bebyggelse ej påverkar befintlig busshållplats.

Ett annat syfte med detaljplanen är att säkerställa att en sammanhängande friyta för de boende skapas. Detaljplanen ska även säkerställa att yta avsätts för dagvattenhantering och att byggnader inte skadas vid skyfall.

Då planområdet är beläget inom riskhanteringsavståndet från transportled med farlighet gods är ytterligare ett syfte med detaljplanen att säkerställa att boende inom planområdet ej utsätts för risk vid en eventuell olycka.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig gata.

## Plandata

Stadsdel/tätort: Holmsund

Planområdets area: 1250 m<sup>2</sup>

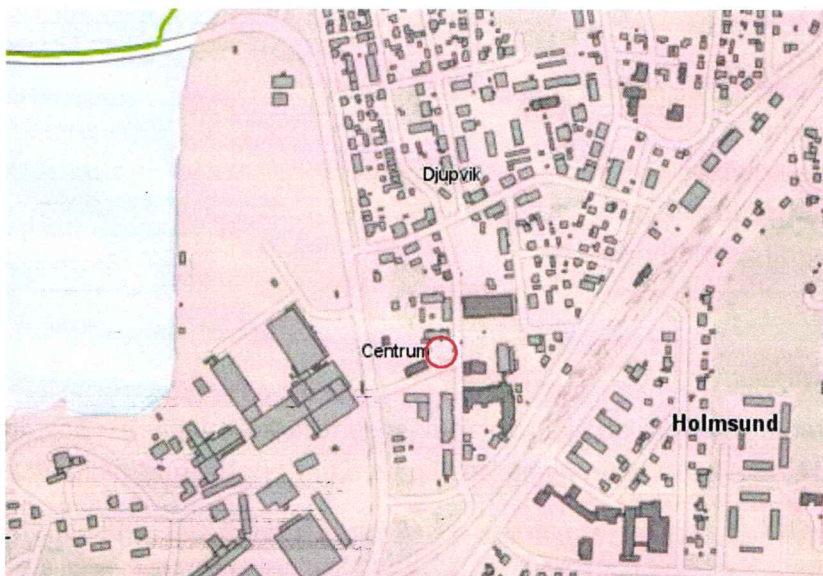
Avstånd till Umeå centrum (Rådhusorget): 20 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

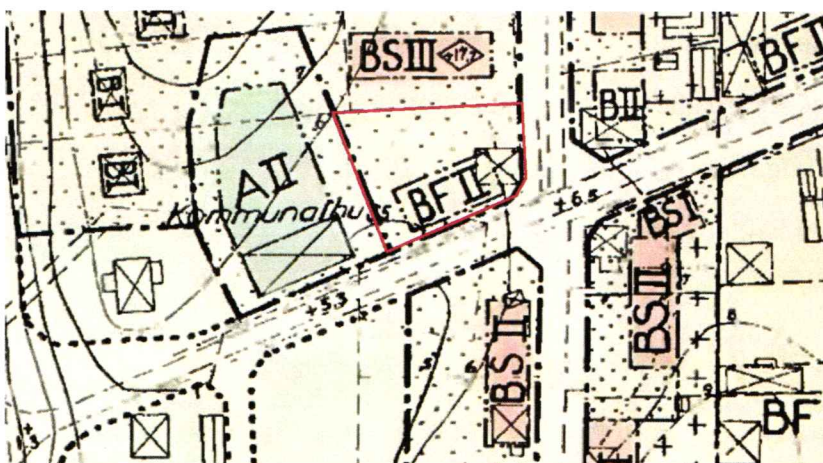
I gällande översiktsplan Fördjupning för Umeå (FFU 2011) står det att bostadsbyggandet ska främjas i centrala Holmsund och planområdet pekas ut som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Vidare beskriver översiktsplanen att det i centrala Holmsund bor drygt 6 000 personer och att samhället föreslås växa med 2 000 personer (s.16). Holmsund bedöms ligga inom rimligt pendlingsavstånd från centralorten och har förutsättningar för en bra kollektivtrafik, goda sociala miljöer och bra kapacitet när det gäller skola och barnomsorg. Detaljplanen bedöms därför överensstämma med översiktsplanens intentioner.



*Figur 1. Utdrag från FFU (antagen 2011). Planområdet pekas ut som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Planområdet markerat med röd cirkel.*

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

I det aktuella planområdet är gällande detaljplan 2480K-P HO A1/2 Holmsunds Köping (1953), som möjliggör bostadsändamål i form av fristående hus i två våningar. I planområdets närhet är det planlagt för bostadsändamål i form av sammanbyggda hus i två till tre våningar. Fastigheten Linnéan 9 väster om planområdet är planlagd för allmänt ändamål (verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman).



Detaljplan, Linnéan 8

*Figur 2. Gällande detaljplan 2480K-P HO A1/2 Holmsunds Köping. Planområdet markerat i rött.  
december 2020*

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse.

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Behovsbedömning

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 en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen 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. Faktorerna *buller från omgivning* samt *påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet* har lyfts i behovsbedömningen som faktorer med *risk för inverkan*. Faktorerna behandlas i planbeskrivningen.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 16 november 2017 till och med 7 december 2017.

## Planförfarande

Planen handläggs med *standardförfarande* eftersom detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan. Utöver detta bedöms ett genomförande av planen inte innebära en betydande miljöpåverkan samt inte vara av betydande intresse för allmänheten.

## Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik 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

Planområdet är beläget i anslutning till Holmsundscentrum och Himmelska fridens torg. Norr om planområdet ligger fastigheten Linnéan 7 med bostadsbebyggelse i två till tre våningar från 1950-talet. I mitten av 80-talet ändrades fasadbeklädnaden från puts till vit plåt med röda foder och knutar.

Väster om planområdet är Holmsund-Obbola kommunkontor beläget. Byggnaden upprättades 1962 i två våningar med en gul träfasad samt vita foder och knutar. Kvarteret Linnéan består till stora delar av grönområden med buskar och träd. Detta ger området ett grönt och lummigt intryck.

Söder om planområdet är kvarteret Fjällsippan belägen. Kvarteret består i stort av två lägenhetshus i två våningar med tegelfasad. I anslutning till Industrigatan finns en kontorsbyggnad som upprättades i slutet av 60-talet. Byggnaden är uppförd i tre våningar med tegelfasad och fönsterband i blått.



Figur 3. Bild från planområdet med kommunkontor Linnéan samt kvarteret Fjällsippan i bakgrunden.



Figur 4. Bild från planområdet med fastigheten Linnéan 7 samt Holmsunds centrum.

Planområdet är i dagsläget obebyggt och består av gräs, buskar och lövträd.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostäder [B]. Med syftet att säkerställa att gällande parkeringsnorm samt friytakrav kan lösas inom fastigheten har den högsta tillåtna bruttoarean (summan av alla våningsplans area) regleras till 825 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad [e<sub>1</sub>] och 30 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad [e<sub>2</sub>]. För huvudbyggnaden räknas inglasade balkonger inte in i den angivna bruttoarean.

Detaljplanen möjliggör även för carport. Carportens byggnadsarea, BYA (byggnadens avtryck på marken) begränsas till 215 m<sup>2</sup> [e<sub>3</sub>]. För att ej skymma utsikten från bostädernas fönster eller skugga huvudbyggnadens fasad ska carport placeras minst fyra meter från huvudbyggnad [f<sub>2</sub>].

Nockhöjden för huvudbyggnad regleras till 11,5 meter, vilket motsvarar tre våningar. Nockhöjden har utökats sedan granskning för att kompensera för höjdsättning av husets sockel och säkerställa att tillgänglighetskraven klaras i bygglovsskedet. Nockhöjden begränsas till fyra meter för komplementbyggnad och tre meter för carport [e<sub>4</sub>], vilket motsvarar en våning.

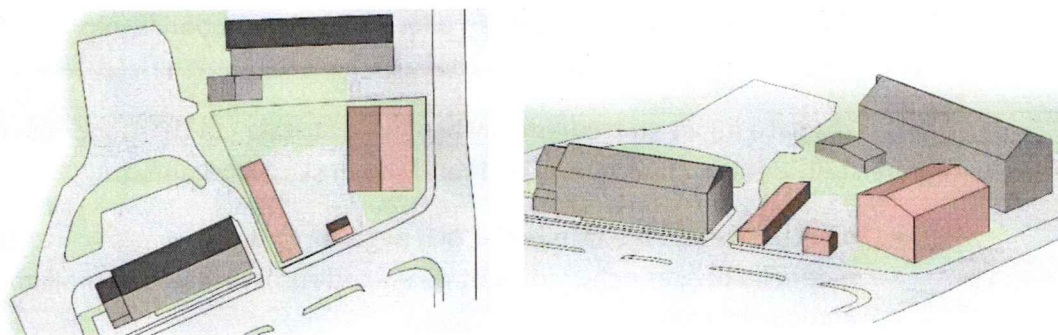
Huvudbyggnadens sockelhöjd höjdsätts för att skydda byggnaden mot skyfall. Bestämmelsen [b3] innebar att Byggnads sockelhöjd ska höjdsättas mins 0,3 meter ovan närliggande gatuplan så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion.

För att säkerställa att parkering samt friyta kan tillgodoses inom fastigheten får bostad inte inredas i komplementbyggnad [e<sub>5</sub>].

Byggrätten möjliggör för en placering av huvudbyggnadens långsida mot Centralgatan och är reglerad med en **egenskapsgräns**. Huvudbyggnaden är placerad mellan två till tre meter från Centralgatan för att ej påverka sikt och tillgänglighet för biltrafiken samt den intilliggande busshållplatsen.

Placering av komplementbyggnader samt carport regleras med **korsmark**. För att säkerställa att komplementbyggnader samt carport kan underhållas inom den egna fastigheten är korsmarken placerad en meter från fastighetsgräns.

Minsta fastighetsstorlek regleras i syfte att bekräfta befintlig fastighetsstruktur för kvartersmark inom planområdet. Den generella bestämmelsen innebär att minsta fastighetsstorlek för kvartersmark är 1 000 kvadratmeter.



*Figur 6. Illustrationer som visar en möjlig utformning.*

För huvudbyggnaden får balkonger få inte kraga ut mer än 2,0 meter över prickmark och får inte placeras lägre än 3,0 meter ovan mark [f<sub>1</sub>]. För att skapa en så lätt och transparent lösning som möjligt bör ett proffillöst inglasningssystem användas vid inglasning av balkonger. Detta blir särskilt väsentligt mot allmän platsmark.

## 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 skyndsamt anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

## Service

Planområdet angränsar Holmsunds centrum med livsmedelsbutik, bank samt vårdcentral. Inom en radie på 600 m från planområdet finns både förskola och grundskola upp till klass 9. Närmaste gymnasieskola är belägen i Umeå.

## Rekreation

Den närmaste lekplatsen är belägen cirka 80 meter från planområdet på Himmelska fridens torg i Holmsunds centrum. En annan allmän lekpark finns 800 meter norr om planområdet vid kvarteret Kocken. Storsjöparken erbjuder miljöer för äldre barn så som friidrott samt en konstgräsplan. Här är även Storsjöhallen belägen. Storsjöhallen innefattar bibliotek, idrottshallar, gym, äventyrsbad samt föreställningslokal. Ytterligare rekreativsmöjligheter så som vandringsleder, kanotleder, havsbad, elljusspår m.m. finns i närområdet.

## Friyta

För bostäder ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

Friytan ska vara minst en tredjedel av bostadens totala yta (BTA) inom fastigheten. Vidare ställs det krav på friytans kvalitet. Friytan ska bland annat:

- ha ett skyddat läge från buller och avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att andelen hårdgjord yta ökar medan yta lämplig som friyta minskar inom planområdet. Inom planområdet säkerställs behovet av friytan genom dess placering och storlek med **prickmark**. Friytan är placerad i planområdets nordvästra del. Detta säkerställer att friytan har ett skyddat läge från buller och avgaser.

Friytan får även betydelse för att dagvatten ska kunna hanteras lokalt inom planområdet. För att möjliggöra för infiltration av dagvatten ska minst 75% av friytan vara genomsläpplig till 90% [b<sub>1</sub>]. Med mark som är genomsläpplig till 90% menas en gräsyta eller annan yta med en avrinningskoefficient om 0,1. Markanvändningen möjliggör också att träd och buskar kan anläggas. Bestämmelsen [b<sub>1</sub>] är även placerad på huvudbyggnadens förgårdsmark mot Centralgatan.

Bestämmelsen [n<sub>1</sub>] innebär att dagvatten inom kvartersmark ska så långt det är möjligt avledas med självfall mot genomsläpplig friyta.

Detaljplanen säkerställer att friytan ej utnyttjas för bilparkering med bestämmelsen, Marken får inte användas för parkering [n<sub>2</sub>].

## Gator och trafik



**Figur 7.** Utklipp från Umeå Kommuns cykelkarta. Cykelvägar är markerade med röd linje.

Planområdet är kopplat med trottoarer längs industrigatan till Holmsunds gång- och cykeltrafiken. Cykelstråk är markerade med en röd linje i kartan ovan.

## Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet bekräftas befintlig gata med användningsbestämmelsen [GATA] i plankartan.

## Kollektivtrafik

Hållplatsen *Himmelska Fridens torg* är belägen efter Centralgatan, i direkt anslutning till planområdet.

## Förändringar och konsekvenser

För att inte påverka busshållplatsen regleras planområdesgränsen mot Centralgatan med utfartsförbud.

## Parkering och angöring

### Förändringar och konsekvenser

#### Parkering

Cykel- och bilparkering ska ordnas inom fastigheten och följa kraven i den parkeringsnorm som gäller när bygglov beviljas. Parkeringsplatser får inte anläggas så att backning sker ut mot gatan.

Enligt nu gällande parkeringsnorm innefattas Holmsund i parkeringszon C, vars minimikrav redovisas nedan.

- 0,8 bilplatser per lägenhet mellan 35-55m<sup>2</sup>
- 1,1 bilplatser per lägenhet större än 55m<sup>2</sup>
- 0,1 besöksparkering per lägenhet.

- För upp till 10 ordinarie bilplatser krävs 1 bilplats för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Lättillgängliga cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med gällande norm för cykelparkering.

### Angöring

Vid placering av in- och utfart ska planområdet inte påverka busstrafiken utmed Centralgatan samt den närliggande busshållplatsen. In- och utfart regleras därför med utfartsförbud mot Centralgatan i plankartan. **Prickmark** säkerställer att byggnader inte placeras så att de skymmer siktlinjer för trafik.

### Buller

Om en detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Gällande trafikförordning anger att buller från vägar inte ska överskrida nedanstående riktvärden:

Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

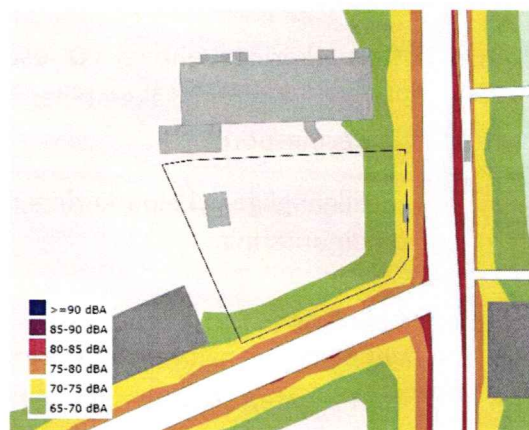
### Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Figurerna nedan redovisar bullernivåerna från Tyréns övergripande kartering.



Figur 8. Vägbuller ekvivalent ljudnivå.



Figur 9. Vägbuller maximal ljudnivå.

## Brandskydd

Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i BBR avsnitt 5:61. I korthet innebär det att byggnader antingen ska placeras på ett avstånd av minst åtta meter ifrån varandra eller förses med en brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

## Förändringar och konsekvenser

Då planförslaget möjliggör en byggrätt en meter från fastighetsgräns ska nybyggnation förses med en brandteknisk konstruktion så att eventuell byggnation på intilliggande fastighet inte behöver utökat brandskydd. Detta hanteras under bygglovskedet.

## Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

## Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt och syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet.

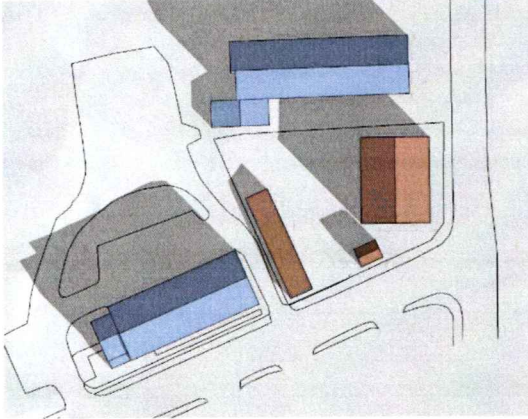
I skuggstudien har bebyggelsen placerats i enlighet planbestämmelser. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymerna i skuggstudien och inte de faktiska byggnaderna.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden.

De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att

illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

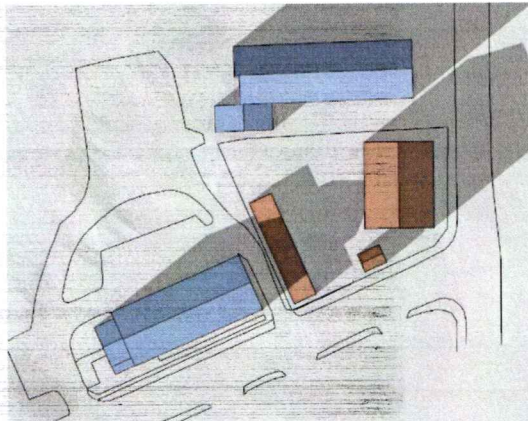
### Vårdagiämning 20 mars



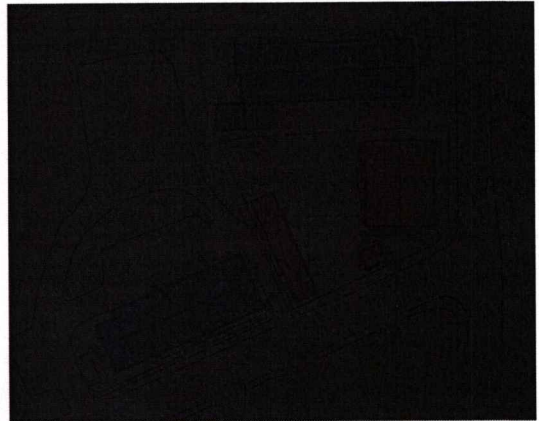
**Figur 10.** 20 mars kl 09:00.



**Figur 11.** 20 mars kl 12:00.

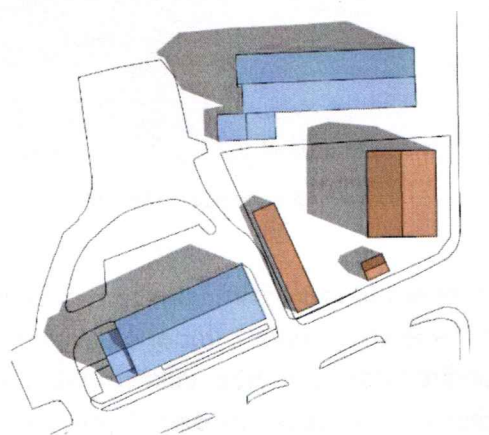


**Figur 12.** 20 mars kl 15:00.

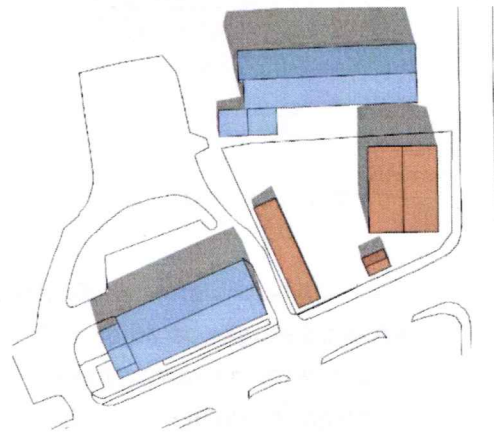


**Figur 13.** 20 mars kl 18:00 (solen har gått ner).

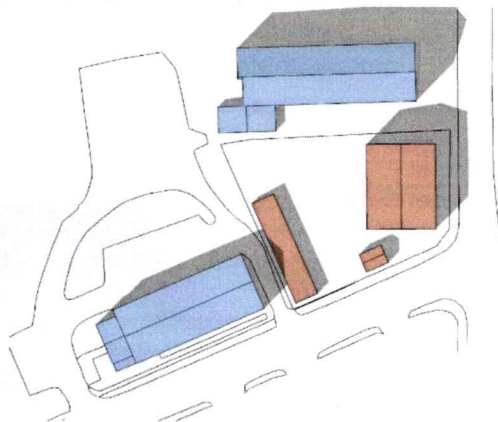
### Högsommar 20 juli



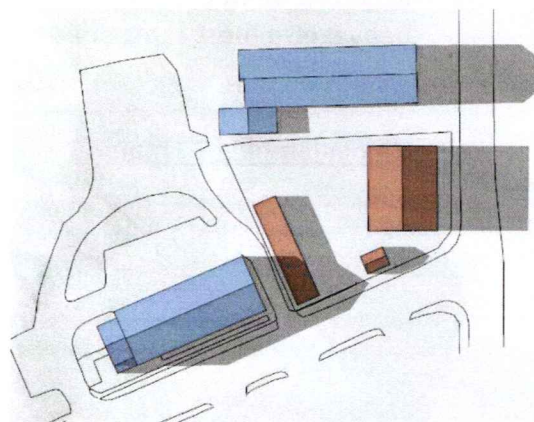
**Figur 14.** 20 juli kl 09:00.



**Figur 15.** 20 juli kl 12:00.

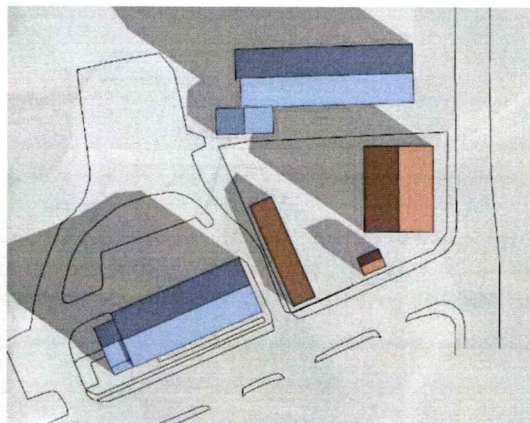


Figur 16. 20 juli kl 15:00.



Figur 17. 20 juli kl 18:00.

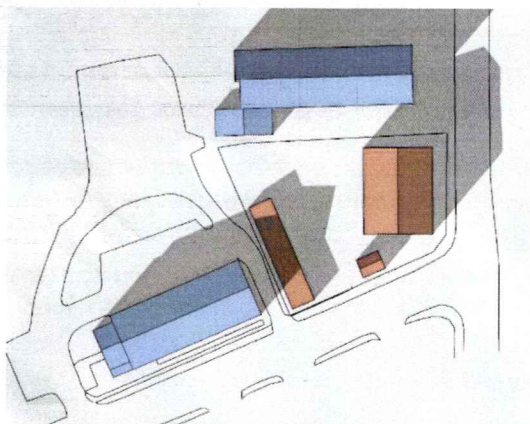
### Höstdagjämning 23 september



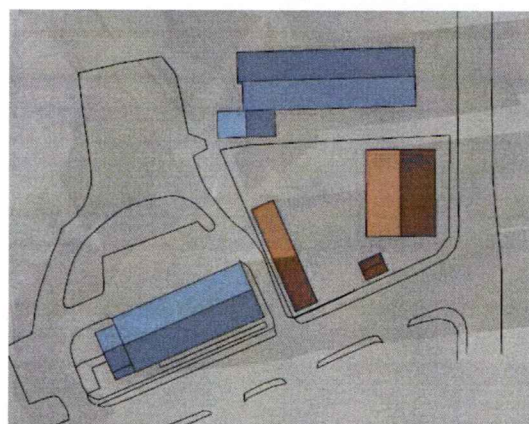
Figur 18. 23 september kl 09:00.



Figur 19. 23 september kl 12:00.



Figur 20. 23 september kl 15:00.



Figur 21. 23 september kl 18:00 (skymning).

Från skuggstudien framgår det att den planerade exploateringen som mest innebär en ökad skugga på delar av fasad för fastigheten Linnéan 7 under en begränsad tid under vinterhalvåret. Under sommarhalvåret står solen högt vilket innebär att delar av fasad för fastigheten Linnéan 7 skuggas mitt på dagen av den planerade exploateringen. Fastighetens fria påverkas ej av planförslaget. Skuggstudien

redovisar även möjligheten att skapa ett en solbelyst friyta inom planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt plant. För kvarteret Linnéan i stort lutar marken åt sydväst.

Enligt kommunal kartering består marken inom planområdet av sedimentär bergart. Marken anses enligt denna översiktliga utredning vara väl lämpad för bebyggelse.

## Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

## Radon

Inom planområdet finns ingen radonrisk.

## Risk för skred

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

## Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods

Planområdet är lokaliserat i närheten till väg E12/Sågverksgatan, vilken utgör transportled för farligt gods.

## Förändringar och konsekvenser

Planområdet ligger ca 90 meter från transportleden. Enligt Länsstyrelsens *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* finns inget behov av särskild riskutredning då planområdet ligger bortom rekommenderade skyddsavstånd. Men planområdet är beläget inom riskhanteringsavståndet, 150 meter från leden. Utifrån detta har behovet säkerhetshöjande åtgärder har bedömts.

För att minska konsekvensen vid en farligt gods olycka ska ventilation placeras mot Centralgatan samt ska placeras minst 8,0 meter ovan mark [b<sub>2</sub>]. Utöver detta bör flerbostadshus inom planområdet förses med mekanisk till- och frånluft samt avstängningsbar ventilation/nödstopp.

En utrymningsväg bort från E12/Sågverksgatan ska vara också vara möjlig.



## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att hårdgjorda ytor inom fastigheten ökar på bekostnad av grönytor. Yta avsetts för fördröjning av dagvattnet inom fastigheten, som till 75% enligt planbestämmelse [b<sub>1</sub>] ska vara genomsläpplig till 90%, vilket motsvarar en gräsyta. Bestämmelsen [b<sub>1</sub>] gäller både fastighetens friyta och den kommande huvudbyggnadens förgårdsmark mot Centralgatan.

Planområdet bör, i den mån det är möjligt, markplaneras så att dagvattnet leds mot den genomsläppliga friytan i nordväst och inte ansamlas mot bebyggelse. Detta regleras med bestämmelsen [b<sub>3</sub>] och [n<sub>1</sub>]. Bestämmelsen [b<sub>3</sub>] innebär att byggnads sockelhöjd ska höjdsättas minst 0,3 meter ovan närliggande gatuplan så att naturligt översvämmande vatten ej skadar byggnaders konstruktion. Bestämmelsen [n<sub>1</sub>] innebär att dagvatten inom kvartersmark ska så långt det är möjligt avledas med självfall mot genomsläpplig friyta.

Se även avsnitt om *Friyta*.

## Höjdsättning

Höjdsättningen i området ska ske på ett sådant sätt att byggnader inte skadas vid marköversvämmningar. Marken skall luta bort från byggnaderna så att regn som faller på husen rinner bort från husen. För att dagvattnet ska nå de ytor som lämpar sig för dagvattenåtgärder så krävs en anpassad höjdsättning i den mån det är möjligt vid markprojektering. Detta regleras med bestämmelsen [n<sub>1</sub>]. Bestämmelsen [n<sub>1</sub>] innebär att dagvatten inom kvartersmark ska så långt det är möjligt avledas med självfall mot genomsläpplig friyta.

Det bör också säkerhetsställas att inga lokala lågpunkter skapas i samband med byggnationen och att sekundära rinnvägar skapas vid extrema regnhändelser. Det innebär att dagvattnet vid extrema regnsituationer måste kunna avrinna över mark och flöda vidare ut mot vägarna utan att orsaka risk för skada på byggnader. Detta säkerhetsställs med bestämmelsen [b<sub>3</sub>] *Byggnads sockelhöjd ska höjdsättas minst 0,3 meter ovan närliggande gatuplan så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion.*

Höjdsättningen inom planområdet regleras inte specifikt med höjder i plankartan för att möjliggöra flexibilitet vid markprojektering. Åtgärder inom fastigheten i enlighet med detaljplanen ska inte innebära en försämring för grannfastigheten. Enligt Jordbalken (SFS 1970:994) är en fastighetsägare ansvarig för vad denne gör på sin fastighet. Utförs åtgärder som påverkar en grannfastighet negativt, t ex ökat/förändrat dagvattenflöde från sin fastighet, så har den som genomfört åtgärden ansvaret för att vidta skäliga skyddsåtgärder.

## 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 lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller undantas eftersom Umeå kommun inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

## 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 luftkvalitetsförordningen (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 miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att 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. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i närliggande vattendrag. Planen bedöms inte heller innebära försämrade status för närliggande grundvattenförekomst.

## Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutande gator till befintliga fastigheter. Anslutningspunkt anges av huvudman.

## **Avfall**

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- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Fastighetsägaren ansvarar för att hushållsavfallet kan hämtas vid tomtgräns. Om avfall hämtas inom fastigheten ska avfallsutrymmet placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god.

## **EI**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

## **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**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

## **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av 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.

## **Avtal**

Detaljplanen innebär att en del av fastigheten Linnéan 8 planläggs som gata. Syftet med detta är att säkerställa befintliga markanvändnings förhållanden. Ett avtal om markförvärv för den planlagda gatemarken är tecknat mellan Umeå Kommun och fastighetsägaren.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför att fastigheten Linnéan 8 får en utökad byggrätt. En mindre del av fastigheten planläggs som allmän gata och kommer att förvärfvas av kommunen genom köp när fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Detaljplaneområdets kvartersmark har getts en minsta fastighetstorlek för kvartersmark på 1 000 kvadratmeter. Detta medför att avstyckning av fastigheten inte kan ske i framtiden. Syftet med en minsta fastighetsstorlek är att bevara fastighetensstorlek.

### **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**

Markägaren står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, avlopp och dagvatten.

## Medverkande

Anna Hedkvist Herzog, Detaljplanering

Clara Persson Harlin, Detaljplanering

Villiam Brännström, Detaljplanering

Per Hänström, Miljö och hälsa

Linus Häggström, Lantmäteri

Lars Gunnar Helgesson, Kollektivtrafik

Carl Rasmunds, Mark och exploatering

Ingela Engström, Gator och Parker

Detaljplanering, Umeå Kommun december 2020

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med Anna Herzog som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*