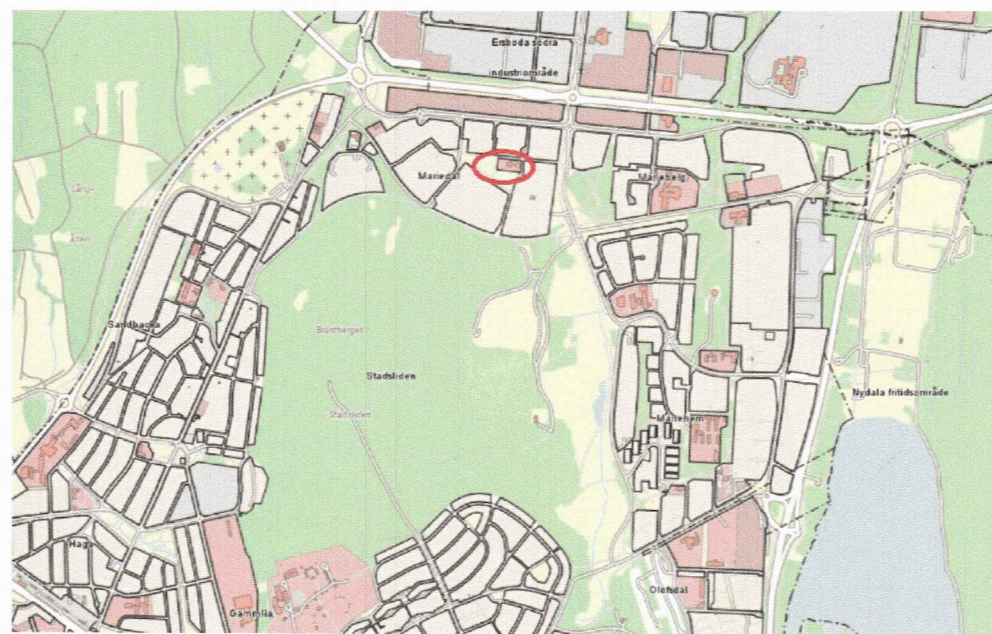


GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2019-02-04 BN-2019/00109
 Reviderad
 Lantmäteri
 Mätning: MU SL
 Kartkonstruktion: NH
 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 grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsritt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översigtsbild

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

Beslut
 Antagen, KF: 2020-09-28, § 183
 Laga kraft: 2022-02-24
 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 och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- PARK Park
- B Bostäder
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering är 900 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största exploatering för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter bruttoarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Största exploatering för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter bruttoarea, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Begränsning av markens bebyggande

- · · · · Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- + + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- 49.0 Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 49,0 meter över nollplanet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 3.5 Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Komplementbyggnader får inte placeras så att de skymmer sikten för in- och utfart, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

- Endast två in- eller utfarter får anordnas mot Vargvägen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n Marken ska till minst 75 % vara genomsläpplig, 4 kap. 10 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Detaljplan för fastigheterna
Varglyan 1 och del av Stadsliden 2:4
 inom Marieområdet, Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2020

[Signature]
 Clara Ganslandt
 Planchef

Malin Nyberger
 Planarkitekt

2480K-P2022/4

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheterna Varglyan 1 och del av Stadsliden 2:4 är antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28, § 183.

Länsstyrelsen beslutade 2020-10-08 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen som 2021-09-29 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat hos mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen beslutar 2022-02-24 att inte lämna prövningstillstånd som en klagande har begärt och därmed står mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med 2022-02-24.

Kopia till:

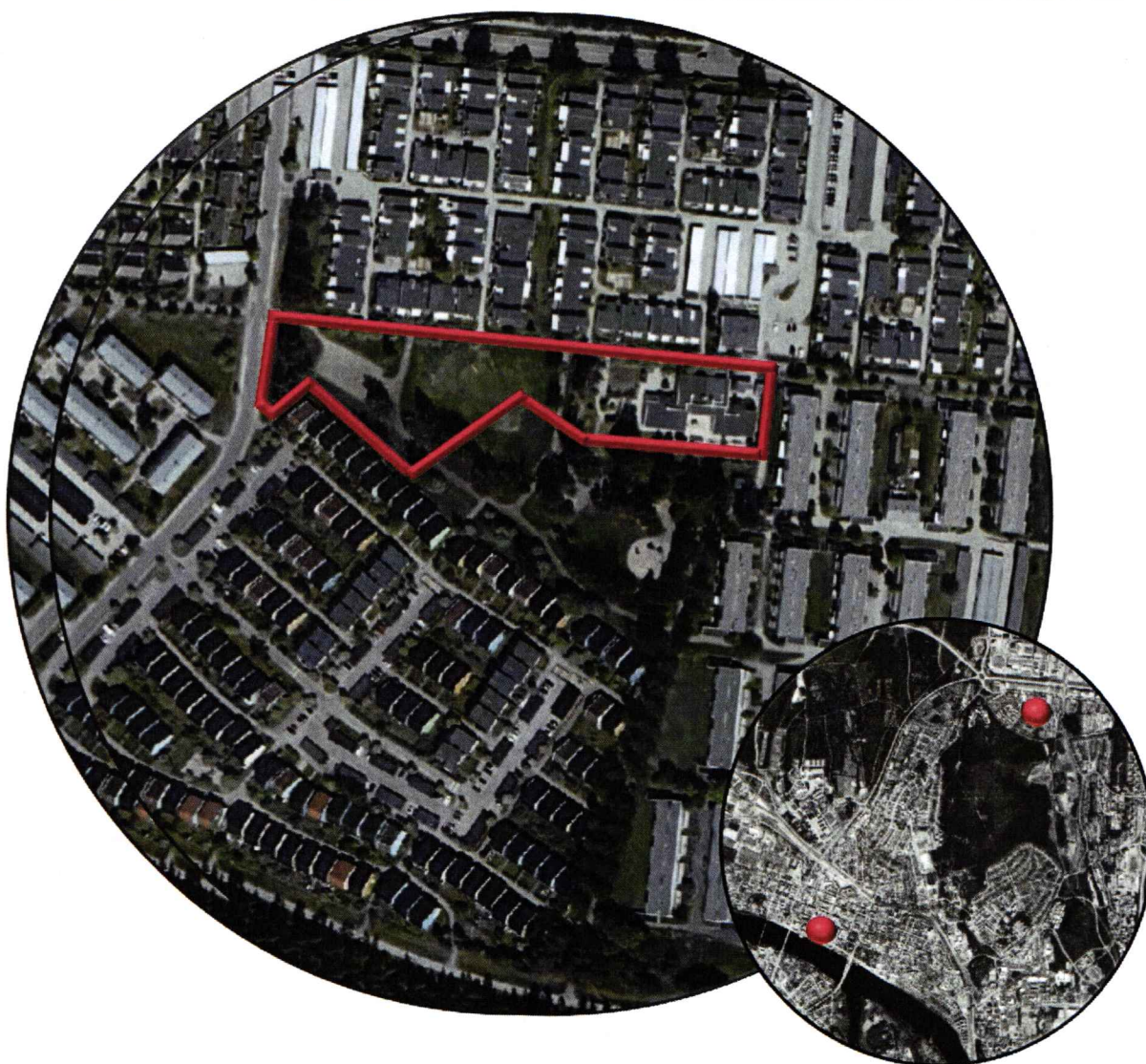
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2022/4

**Detaljplan för fastigheterna Varglyan 1 och del av Stadsliden
2:4 inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning - antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/02008
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2019:412	Aktnummer: 2480K-P2022/4	Antagen: KF 2020-09 -28, §183	Laga kraft: 2022-02-24

DETALJPLANEPROCESSEN

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter.

Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen gör kommunen ett ställningstagande, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för utökat förfarande.



Kungörelse

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

Samråd

Planförslaget samråds under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplaneprocessen	2
Innehållsförteckning	3
Planens huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Planförfarande	8
Samrådskrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Stads-/landskapsbild	9
Fornlämningar	11
Naturmiljö	11
Service	12
Park/Rekreation	13
Friyta	14
Gator och trafik	16
Kollektivtrafik	17
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	17
Tillgänglighet	19
Miljöfarlig verksamhet	20
Buller	20
Vindförhållanden	21
Ljusförhållanden	21
Geotekniska förhållanden	23
Förorenad mark	24
Radon	24
Risk för skred	24
Risk för översvämning	25
Dagvatten	25

Snöhantering.....	26
Miljö kvalitetsnormer	26
Vatten och avlopp.....	27
Avfall	27
El.....	28
Fjärrvärme.....	28
Genomförandefrågor	28
Huvudmannaskap för allmän plats.....	28
Huvudman för vatten och avlopp.....	28
Genomförandetid	28
Tillstånd och utredningar.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Medverkande	30

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen avser att möjliggöra byggnation för skola i befintligt parkområde. Utöver det så möjliggörs det för användningen bostäder ifall det i en framtid finns behov av bostäder på platsen. Byggrätten är begränsad till 750 kvm byggnadsarea med en nockhöjd om +49 från nollplanet, det representerar två våningar. Inom planområdet fanns tidigare en förskola som nu är riven. Marken där den förra förskolans var placerad är reglerad som parkmark i planförslaget. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen som medger tätortsbebyggelse.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Skuggstudie

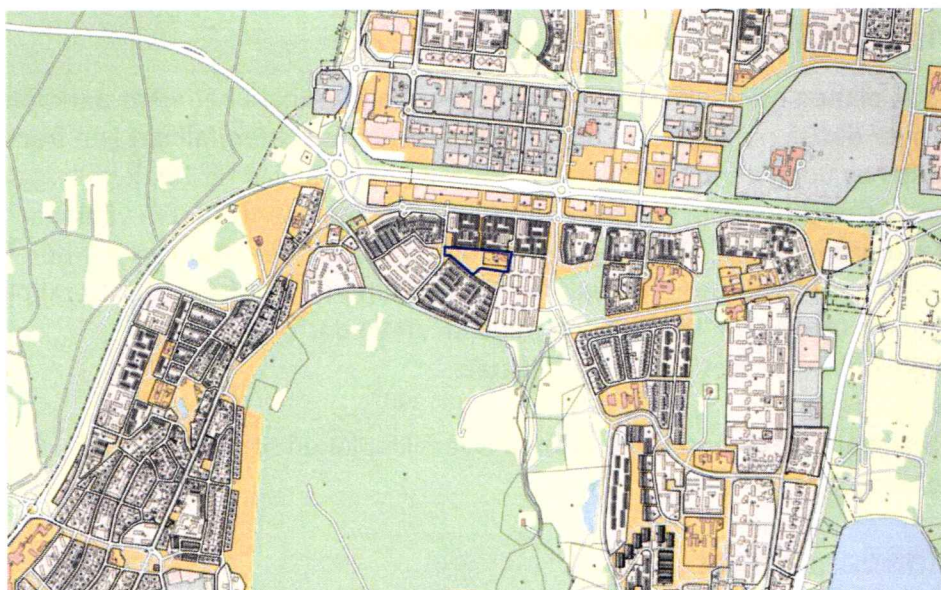
Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för skola i två våningsplan samt park. Syftet är också att skapa en god trafiksituation och förbättra dagvattenhanteringen i området. För att skapa en flexibilitet inför framtiden skapas även planmässiga förutsättningar för bostäder.

Anledningen till planläggningen är att behovet av fler förskoleplatser är stort. Därmed behövs en större förskola på Mariedal. Trafiksituationen och dagvattensituationen är dock inte ultimata för gällande förskoletomt varför den inte är lämplig att bygga ut med fler avdelningar. Därför har en ansökan inkommit om att möjliggöra en ny förskola strax väster om den nuvarande så att trafikangöringen kan lösas från annat håll och dagvattensituationen förbättras.

Plandata

Stadsdel: Mariedal
Planområdets area: 16 800 m²
Avstånd till Rådhusorget: 3 km
Markägoförhållanden: kommunal ägo



Planområdet markerat med mörkblå linje.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

För Mariedal gäller Fördjupning för Umeå (2011). Mariedal är utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Enligt Fördjupningen för Umeå (2011) bör Umeås tillväxt så långt det är möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv.

Enligt Fördjupningen för Umeå (2011) så är en av strategierna också att satsa på offentliga rum och parker. Barn behöver bra utemiljöer som inbjuder till lek, både vild som lugn. De behöver också utrymme att upptäcka världen på egen hand eller tillsammans med andra barn. Det är viktigt att stadsmiljön inte begränsar denna frihet till spontanlek. En större stadsdelpark kan t.ex. ge utrymme för mer ytkrävande lekar och längre utflykter. Ett stort ansvar måste tas för den fysiska planeringen t.ex. i vilka miljöer förskolor, skolor, lekplatser och liknande placeras. De faktorer som går att påverka, främst gårdarnas placering i förhållande till trafikerade vägar och vägtrafikens intensitet, ska vara vägledande.

Sammanfattning:

- Planområdet ligger inom femkilometersradien både från centrum och universitetsområdet.
- Planområdet omfattas av en stadsdelpark som kan användas för mer ytkrävande lekar. Stadsdelparkens kvalitet ska beaktas i planärendet. Detaljplanen hindrar inte från att stadsdelparken ska kunna fungera både för rekreation, lek och upplevelse.
- Planområdet omfattas av skola som planeras i anslutning till en lägre trafikerad väg. Gården för skolan placeras in mot Stadsdelparken.

Detaljplanen bedöms vara i linje med Fördjupning för Umeå (2011).

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För planområdet finns två gällande detaljplaner. Den ena är stadsplan Marieberg-Mariedal (2480K-P88/1973) som anger allmän plats, park eller plantering samt område för barninstitution (N) i högst ett våningsplan (I). Den andra är Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan inom västra delen av Marieberg, Mariedal m.m. (2480K-P184/1974). Inom planområdet har denna detaljplan ersatt det rödmarkerade området på bilden nedan och är planlagd som parkmark.

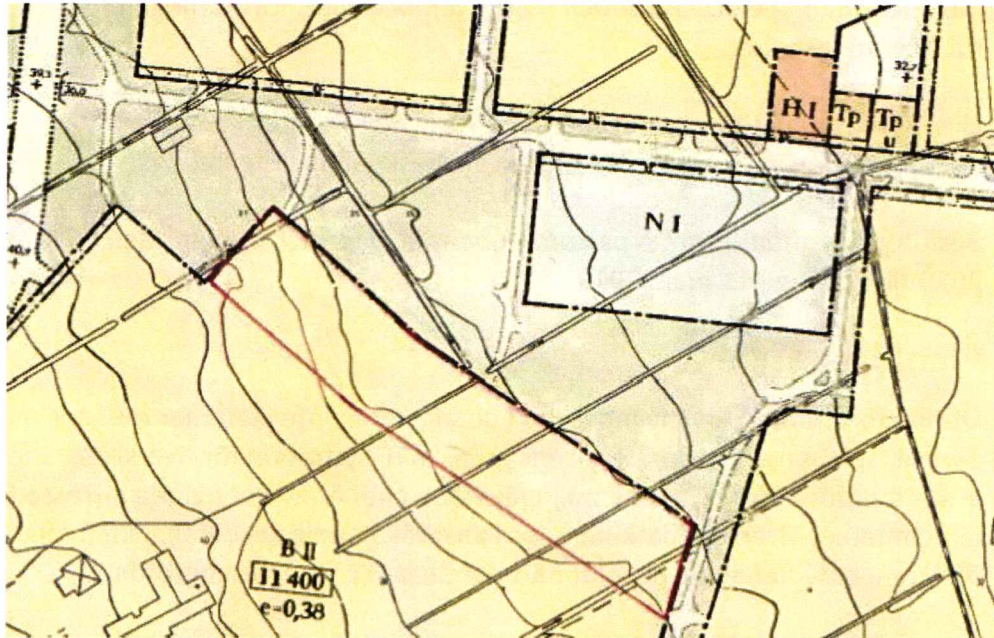


Bild över planområdet från detaljplan 2480K-P88_1973

Planprogram

Det har inte tagits fram något planprogram för detta område.

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Särskilda områdesskydd

Planområdet omfattas inte av några särskilda områdesskydd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Undersökningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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

Stads-/landskapsbild

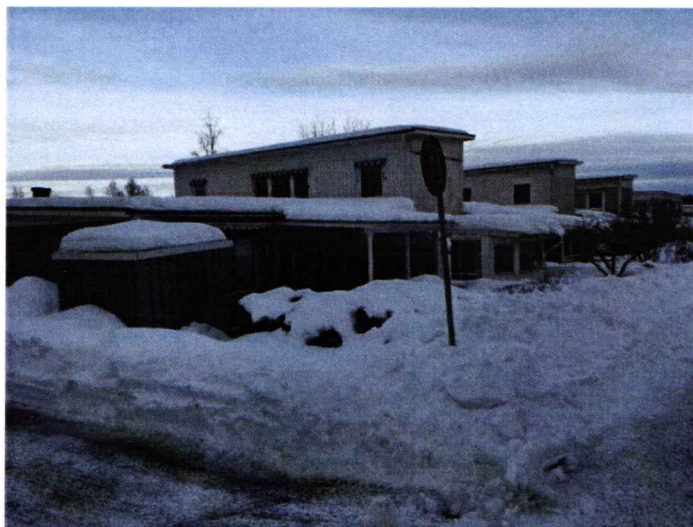
Det direkta närområdet till planområdet på Mariedal består till största del av fyra olika byggnadstyper.

Söder om planområdet är det tvåvåningskedjehus i olika kulörer enligt bilden nedan. Dessa kedjehus har sin baksida mot planområdet.



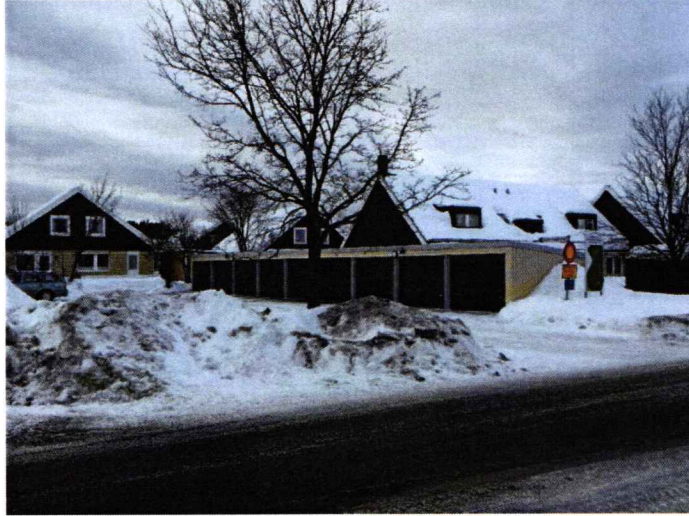
Kedjehus i två plan.

Norr och öster om planområdet är det främst kedjehus i som högst två våningar. Kedjehusen är utformade med en lägre del i ett våningsplan och en uppstickande mindre del i två våningsplan. Dessa kedjehus har uteplatser mot planområdet enligt bilden nedan.



Kedjehus med varierat våningsantal.

Väster om planområdet är det främst villor i 1,5 plan, närmast planområdet och Vargvägen är det garage och parkering enligt bilden nedan.



Villor med garagelängor ut mot vägen.

Ovanför villorna är det flerbostadshus i två våningsplan. Dessa byggnader har lite större huskroppar än omkringliggande villor och kedjehus. Se bild nedan.



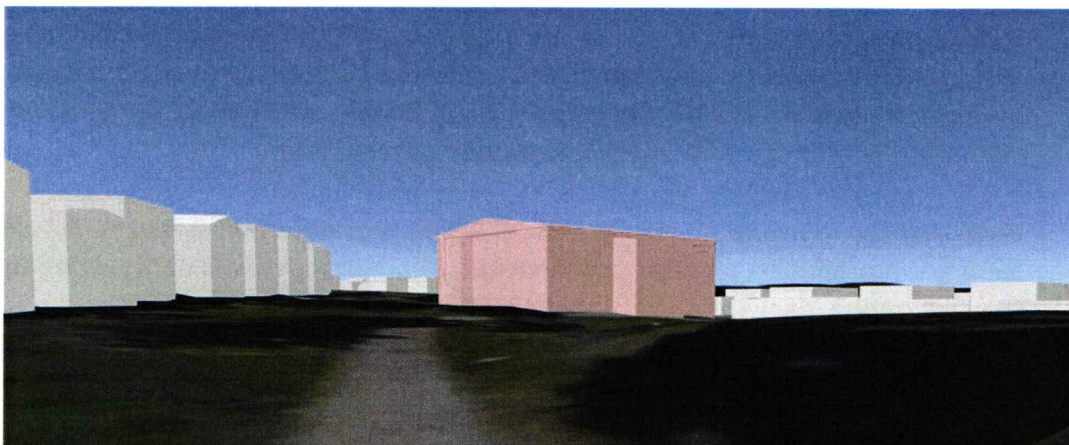
Flerbostadshus i två våningsplan.

Planområdet omfattas av parkmark med en mindre fotbollsplan samt den befintliga förskolan i ett våningsplan.

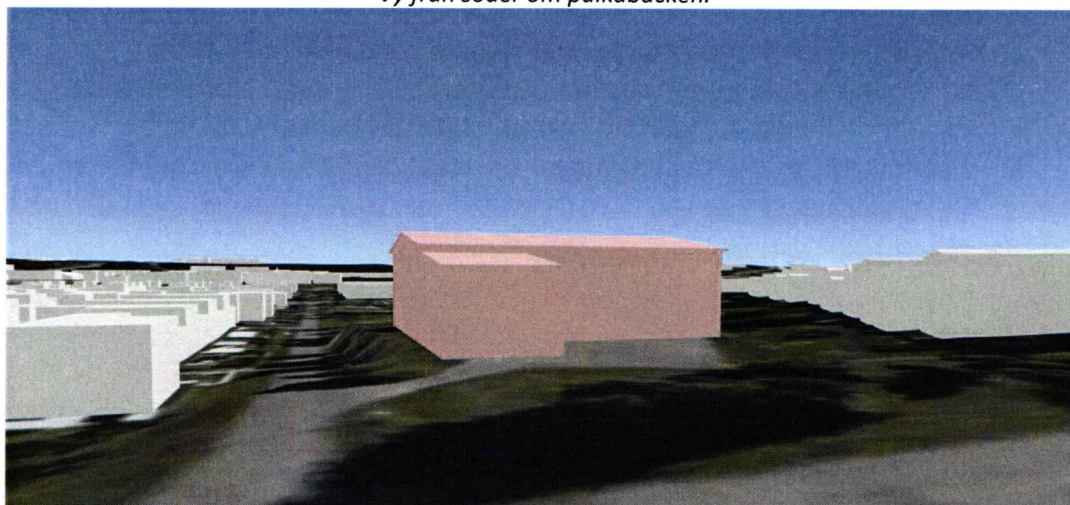
Förändringar och konsekvenser

För att planförslaget ska passa in i omgivningen har en **högsta nockhöjd om + 49 meter över nollplanet** angetts som representerar två våningar. Nollplanet är en fixerad höjd, ungefär meter över havet. På kvartersmark för skolan har yta för lek och rekreation korsats för att säkerställa att byggnationen får en lämplig placering utifrån närområdet.

För att lättare förstå vad en nockhöjd om +49 meter över nollplanet så har en enklare 3D-modell tagits fram som visar på hur förhållandet skulle kunna se ut. I modellen ligger marknivån på + 39 meter och byggnaden har då en nockhöjd på 10 meter. Lägg marknivån lägre så kan byggnadens nockhöjd bli högre, men den kommer aldrig kunna vara högre än +49 meter över nollplanet.



Vy från söder om pulkabacken.



Visar höjdförhållandena mellan förskolan och befintlig bebyggelse. Vy från Vargvägen.

Parkmiljön kommer att få ett annat uttryck i och med planförslaget. Parken som säkert har fungerat som en genomfart för många kommer att vara mer avskild än tidigare.

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.

Naturmiljö

Strax utanför den norra gränsen för planområdet finns det en allé. Alléer som uppfyller vissa krav är biotopskyddade och kräver dispens från Länsstyrelsen ifall de ska ändras eller tas bort. I ett biotopskyddsområde som omfattas av en

detaljplan som antagits innan biotopskyddsområdet beslutades (innan 1994) får verksamheter bedrivas och åtgärder vidtas om de behövs för genomförandet av detaljplanen. Dispens från biotopskyddet behöver alltså inte sökas under sådana omständigheter.

Förändringar och konsekvenser

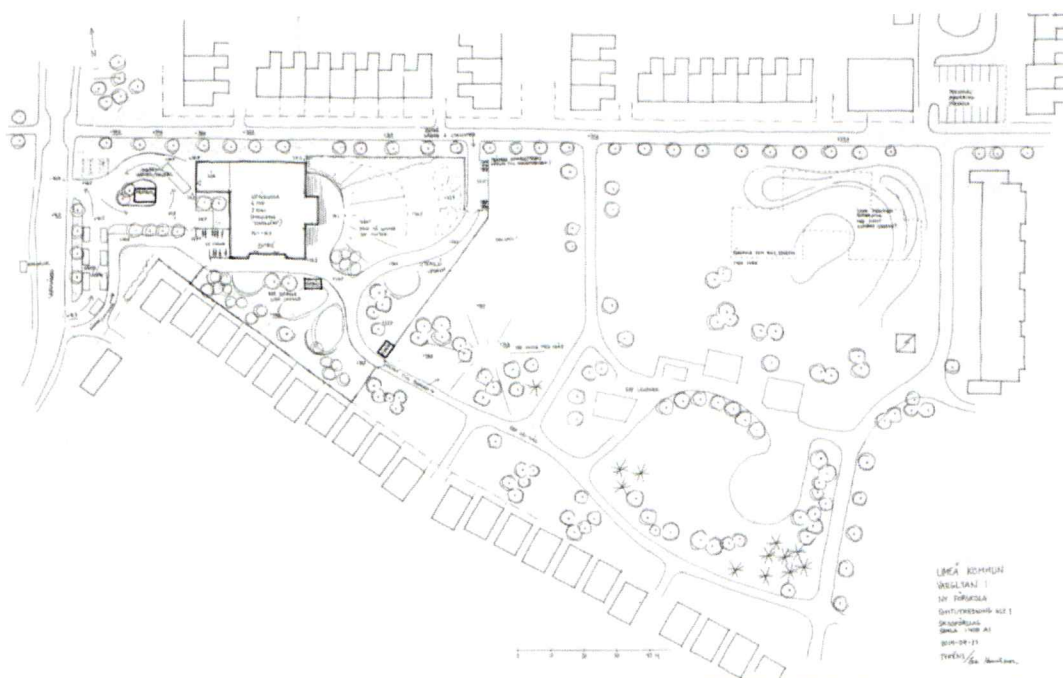
Detaljplanen som omfattar trädallén antogs innan 1994. Därför omfattas inte allén av något biotopskydd och någon dispens behövs inte. Allén är dock ett trevligt inslag i parken och ska därför bevaras i sin nuvarande utformning. Det är därför viktigt att ha detta i åtanke vid byggnationen av nya skolan.

Alléns värden i form av att den ger visuell ledning/orientering, skapar rumslighet samt ger området en karaktär och identitet. Den bidrar även till ekosystemtjänster (partikelrening, dagvatten, biologisk mångfald, hjälper till att förbättra mikroklimatet och jämnar ut temperaturskillnader utöver att den är ett estetiskt inslag i parken).

Service

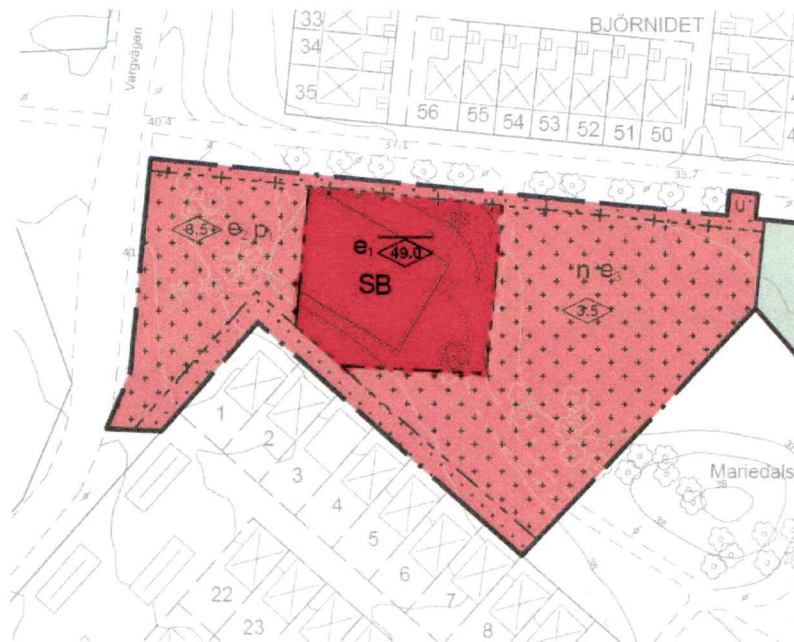
I närområdet finns den befintliga förskolan Varglyan. På andra sidan bostadsområdet som ligger norr om planområdet finns det större möbelbutiker, en secondhandbutik, en godisbutik samt några fler butiker. Inom planområdet finns en förskola med fyra avdelningar beläget i den östra delen av planområdet.

Förändringar och konsekvenser



Visar den tomtutredning som är gjord för att påvisa att allt ryms inom kvartersmarken.

Den nuvarande förskolan, om fyra avdelningar, har rivits och marken ska återställas till parkmark.



Inom den klarröda markeringen kan skola och bostäder uppföras.

Ny skola kommer kunna uppföras med en storlek som ska inrymma ungefär sex stycken avdelningar. Skolan kommer att kunna uppföras med en **nockhöjd om + 49 meter från nollplan**, det representerar två våningsplan utifrån att marknivån ligger på ca +39 där skolan är lokaliserad. Utifrån att marken ligger på +39 så blir nockhöjden för byggnaden ca 10 meter. Ändras markhöjden så kan ändå nocken aldrig hamna högre än +49 meter från nollplanet. Två våningar är det våningsantal som de flesta byggnader har i närområdet. Största BYA för byggrätten har angetts med ett exploateringsstal (**e₁**), som uppger en byggrätt om 900 BYA. Det innebär att inom den yta som är avsatt som byggrätt får maximalt 900 kvm byggnadsarea uppföras. Utöver skola kan bostäder byggas. Det är inte ambitionen i dagsläget, men för att säkra upp för framtiden så görs detaljplanen lite flexiblare angående användning. Samma bestämmelser angående höjder och byggnadsarea gäller oavsett användning.

Då innergården är **korsmarkerad** (endast komplementbyggnad får placeras) tillsammans med bestämmelsen (**e₃**), som uppger att maximalt 60 BTA komplementbyggnad får uppföras, säkerställer dessa en friyta för barnen. Läs mer på s. 14 under rubriken Friyta.

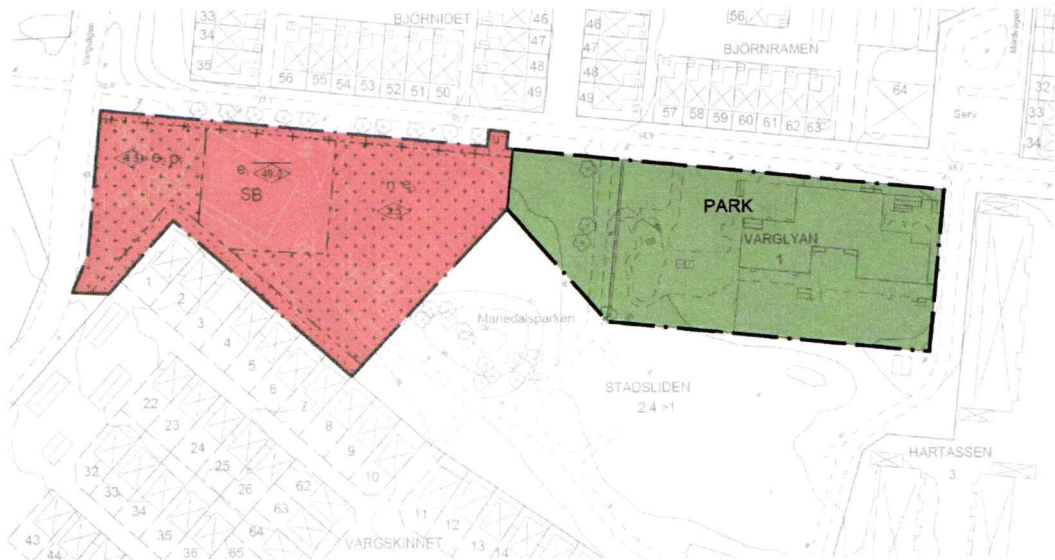
Park/Recreation

Planområdet ligger i direkt anslutning till område för rekreation och lek. Parken som omger planområdet är en så kallad stadsdelpark som ska vara till för aktivitet och rörelse. Planområdet omfattas idag av bland annat en mindre fotbollsplan och i det direkta närområdet finns det lekplats med gungor osv. Parken är väl avskärmd och av bostäder och ingen biltrafik rör sig i direkt anslutning till parken.

Stadsdelparken är en central mötesplats i stadsdelen och ska kunna inrymma en variation av aktiviteter och men också lugn och rofylldhet för att tilltala en bred

målgrupp. Parken ska fungera som en samlade plats för stadsdelen. Tydligt gestaltad. Möjlighet till lek i form av lekplats för lite större barn (6–12 år) och familjer, ett utflyktsmål i stadsdelen.

Förändringar och konsekvenser



Den gröna ytan längst österut visar på den ytan som är tänkt att göras om till park från förskola.

Planförslaget förändrar parkens omfattning och utformning. Den mindre fotbollsplan som finns i parken idag kommer att tas i anspråk av skolan. Planförslaget säkerställer yta för rekreation med bestämmelsen [PARK] i östra delen av planområdet där den nuvarande förskolan är belägen.

Ytan i direkt öster om föreslagen skolgård, motsvarar en bollplan anpassad för 5 mot 5 fotbollsspel i enlighet med fotbollsförbundets rekommendationer för 8–9 åringar. Det är alltså möjligt att återinföra bollek i stadsdelsparken. Användningen av parken ansvarar Gator och parker för. De ska påbörja ett arbete för att utreda vilka funktioner som behövs i parken. Detaljplanen säkerställer att det blir allmän platsmark i form av park, funktionerna i parken står Gator och parker för.

Friyta

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (PBL § 9 kap 8). Friyta och behov av friyta inom planeringen är i första hand utformat utifrån ett socialt perspektiv avseende olika livskvaliteter.

I enlighet med Boverkets allmänna råd om friyta (BFS 2015:1 FRI) ska den planerade utemiljön vara:

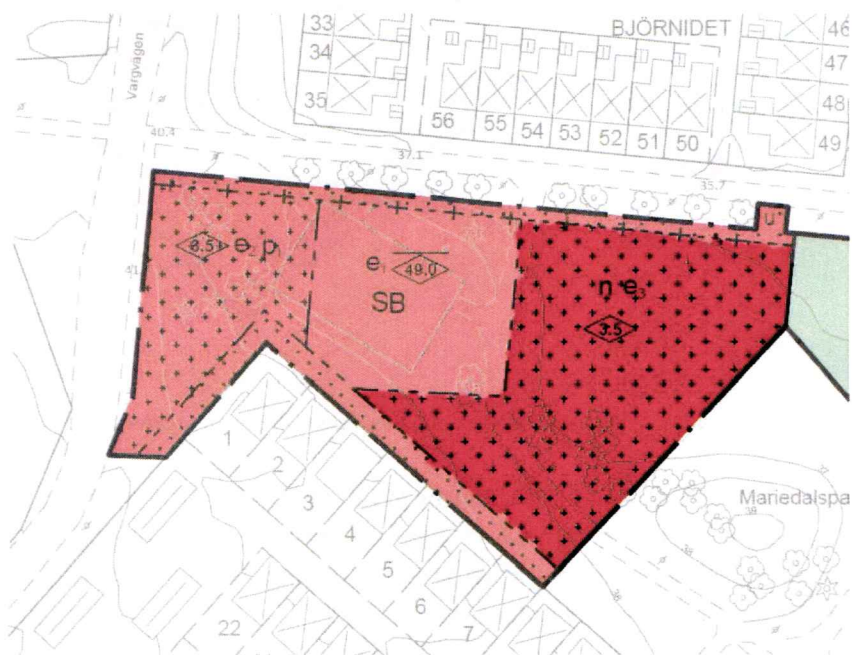
- Rymlig med en varierande terräng och vegetationsförhållanden
- Anpassad så att den ger goda sol och skuggförhållanden
- I direkt anslutning till den planerade skolbyggnaden

- Anpassad till skolans verksamhet
- Placerad så att barn och eleverna i den planerade skolan självständigt kan ta sig mellan skolbyggnaden och utemiljön

Den planerade skolan uppskattas kunna rymma ca 100 förskolebarn. Enligt Boverkets rapport *Gör plats för barn och unga!* är ett rimligt mått att dimensionera utifrån 40 m² friyta per barn i förskolan. Rapporten rekommenderar även att friytans minsta storlek, oavsett antal barn, är 3000 m². På en skolgård som är mindre än 3000 m² kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

För bostäder ska friytan vara 1/3 av den totala bruttoarean.

Förändringar och konsekvenser



Den klarröda ytan med kors är den friyta som är säkerställd i planen, omfattar ca 3500 kvm.

Utifrån boverkets rekommendationer samt det uppskattade antalet barn ska friytan för förskola vara ca 4000 m². Kravet på friyta är högst för förskola. Därför har det fått vara utgångspunkt. För låg- mellan- eller högstadieskola så uppfylls kravet samt även om det i framtiden skulle omvandlas till bostäder.

Enligt översiktsplanen kan det utifrån en helhetssyn på tillgängliga friytor/grönytor i närområdet finnas öppningar för en mer flexibel tillämpning av friyta. Eftersom förskolan planläggs i direkt anslutning till ett stadsparkområde bedöms det vara accepterat med en mindre friyta än 4000 m², dock inte mindre än 3000 m² som är Boverkets minsta rekommendation av friyta för att barn ska kunna utvecklas genom lek och socialt samspel.

Friytan är säkerställd genom så kallad **korsmark** (endast komplementbyggnad får uppföras) samt att komplementbyggnader som förråd och liknande är begränsade

till att maximalt uppnå 60 BTA (e₃). **Högsta byggnadshöjd** för komplementbyggnad är 3,5 m. Friytan som är säkerställd genom planbestämmelser uppnår till ca 3500 m². För att ytan inte ska hårdgöras i allt för hög grad finns bestämmelse om att minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig (n). Utifrån närheten till stadsdelsparken bedöms denna friyta räcka för att barnen ändå ska få utrymme för kreativitet och lek.



Visar den prickmark som ligger i norr och söder.

För att säkerställa att inga komplementbyggnader placeras mot bostadsfastigheterna i söder har **prickmark** lagts mot fastighetsgräns som innebär att byggnad inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Mot norr är det prickmark för att säkerställa trädraden.

En avvägning mellan kvartersmark för förskolan och offentlig park har gjorts. Bedömningen är att det är önskvärt att bevara så stor areal som möjligt för parken. Då skolans friyta bedöms tillräcklig och närheten till parken gör att kravet på friyta inte behöver tolkas lika strikt görs bedömningen att det är viktigare att bevara areal för parken. Detta för att parken upplevs mer allmänt tillgänglig än en skolgård samt att ingenting hindrar förskolan från att nyttja parken. Parken är avskärmad av bostäder och ingen biltrafik rör sig i direkt anslutning till parken, parken är därför en trygg utemiljö som med fördel kan nyttjas av skolan.

Gator och trafik

Längs med norra sidan av planområdet sträcker sig en bred gång- och cykelväg.

Trafik till och från förskolan sker idag via Mårdvägen.

Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykeltrafik har samma förutsättningar som tidigare. Entréer till skolan för gående och cyklister kommer att ansluta till befintliga gång- och cykelvägar.

In- och utfart för skolan kommer att förläggas mot Vargvägen. Trafiken på Vargvägen kan därmed anses öka något och framförallt på morgonen och på eftermiddagen. I korsningen Vargvägen-Björnvägen är det trafikljus, detta leder till en säkrare trafiksituation i stort då Mårdvägen som är infart till skolan nu inte omfattas av trafikljus.

Kollektivtrafik

Avståndet till busshållplatser är ca 250 meter till Vargvägen och ca 250 meter till hållplats Hermelinvägen. Turtätheten på Vargvägen varierar mellan var 15:e-30:e minut och på hållplats Hermelinvägen var tionde minut. Vargvägen trafikeras av linje 5 och hållplats Hermelinvägen trafikeras av linje 1 och 2.

Förändringar och konsekvenser

I och med omlokaliseringen av förskolan närmare Vargvägen kommer avståndet till Vargvägens busshållplats minska till ca 100 meter och avståndet till hållplats Hermelinvägen öka till ca 350 m.

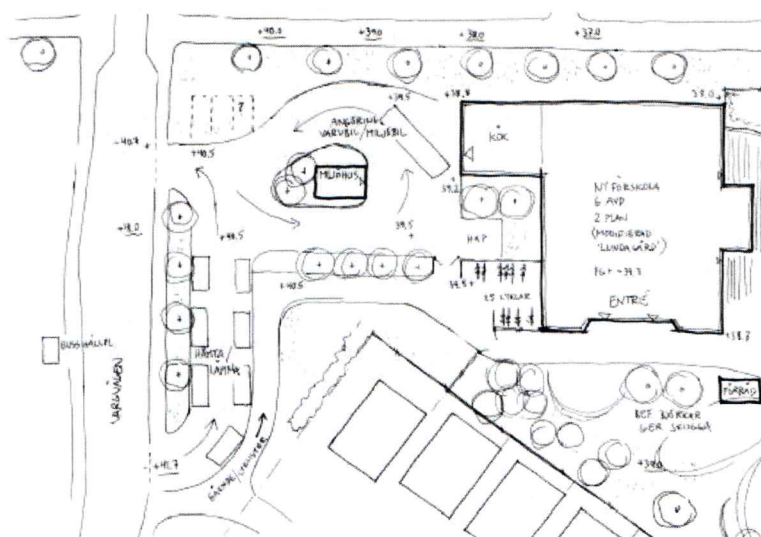
Ingen förändring av kollektivtrafiken kommer att ske.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Nuvarande in- och utfart är vid Mårdvägen. Trafiksituationen är ansträngd i och med att få platser för lämning- och hämtningstrafiken finns. För anställda vid förskolan finns idag åtta parkeringsplatser till förfogande.

I dagsläget måste varuleveransen backa in mot förskolan. Varuleveransen blockerar då dessutom stora delar av gång- och cykelvägen som löper i öst-västlig riktning längs parkens norra sida.

Förändringar och konsekvenser



Tomtutredning som visar hur parkering och varutransporter kan anordnas.

In- och utfart för skolan kommer att förses mot Vargvägen istället för Mårdvägen.

Varuleveransen kommer kunna köra runt och därmed slippa att backa. Varuleveransen är separerad ifrån hämtning- och lämningstrafiken till större delen.

Enligt den tomtutredning som är gjord är det planerat för en handikapparkering intill skolan, därutöver är det planerat för sju platser för lämning och hämtning. Det finns möjlighet att anlägga tre parkeringar i norra delen av området, se tomt utredningen. Beräkningen är gjord efter att en vanlig bilparkering är 2,5 meter x 5 meter med ett fritt utrymme på 6 meter bakom. En parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska vara 5 meter x 5 meter.



Visar den korsmarkerade ytan som är avsatt för angöring för biltrafik till förskolan samt varutransporter.

För att säkerställa yta för parkering och in- och utfart har marken **korsmarkerats** (endast komplementbyggnad får uppföras). Anledningen till att marken inte har prickmarkerats (vilket innebär att marken får inte förses med byggnad) är för att möjliggöra någon form av förråd eller miljöhus. För att säkerställa att det inte går att bygga allt för stora förråd eller miljöhus har bestämmelse om högsta exploateringsstal satts till (**e₂**). Detta säkerställer att enbart 40 kvm komplementbyggnad är tillåten. Dessutom har en **högsta byggnadshöjd** för komplementbyggnad angetts till 3,5 meter. Detta för att komplementbyggnaden inte ska dominera över huvudbyggnaden. För att säkerställa sikten vid in- och utfart har en bestämmelse (**p₁**) införts angående att förråd eller komplementbyggnad inte får uppföras så att de skymmer sikten. För att säkerställa att inga komplementbyggnader eller förråd placeras mot bostadsfastigheterna i söder har **prickmark** lagts till med en bredd på 4,5 meter.

Parkering för anställda kommer att vara kvar vid gamla förskolan. Detta för att inte behöva ta mer av parken i anspråk och framförallt för att inte bygga fler parkeringar än som behövs. Området är inringat i rött på bilden nedan. Det ligger utanför planområdet. Det finns ett servitut för dessa parkeringar sedan tidigare.



Rött inringat område visar var personalparkeringarna finns i dagsläget, parkeringarna för personal kommer att vara kvar på samma plats.

Enligt parkeringsnormen ska en parkeringsutredning göras vid planering av skolor. En överblick har gjorts utav nyligen byggda förskolor/skolor och antalet parkeringar varierar stort. Tomtutredningen visar att sju platser för lämning- och hämtningstrafiken tillskapas samt att det finns möjlighet att anlägga ytterligare tre parkeringar. Med detta som motivering samt att det finns busshållplats i direkt anslutning till förskolan och att det är planerat för stora utrymmen för cykelparkering anses parkeringsbehovet tillräckligt utrett. Hur parkeringsbehovet exakt ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Ytan för parkering och angöring anses också räcka till för att i framtiden kunna tas i anspråk för bostäder.

Tillgänglighet

Från Vargvägen och österut sluttar området en del. Från mitten av parken så planar marknivån ut och blir planare.

Förändringar och konsekvenser

Marknivåerna kommer att förändras i och med byggnationen. En tillgänglig entré ska säkerställas.

Miljöfarlig verksamhet

Planförslaget tillåter ingen miljöfarlig verksamhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga skyddsbestämmelser finns då planen ej medger miljöfarlig verksamhet.

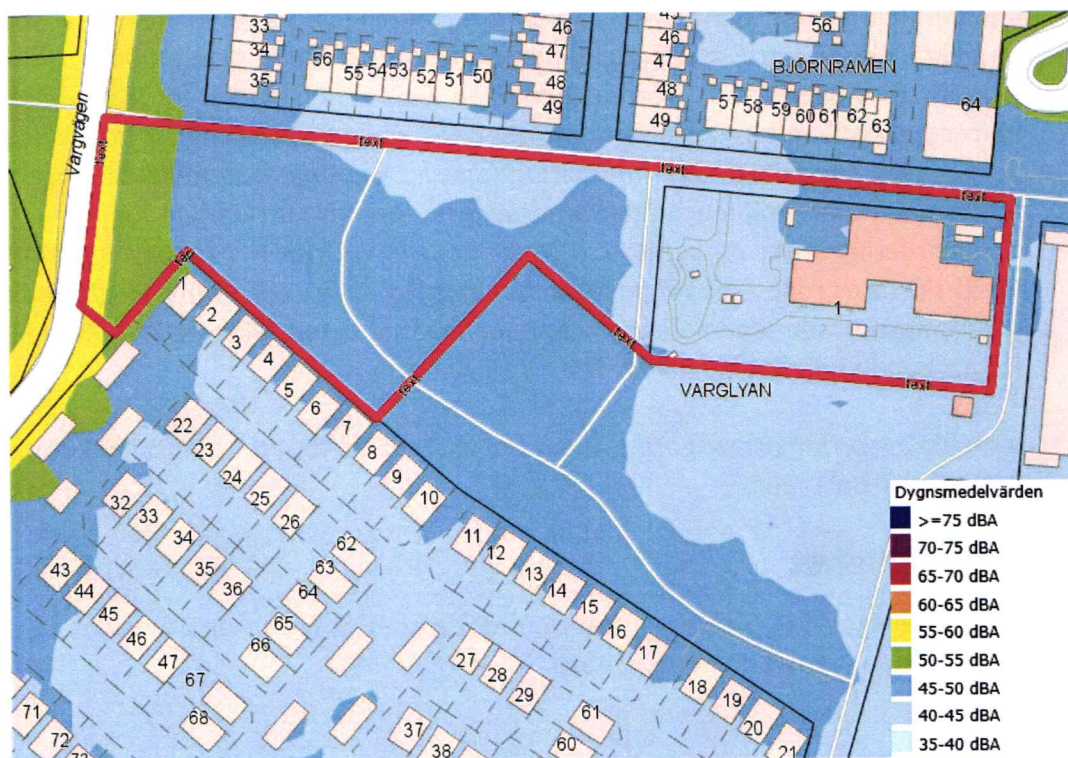
Buller

Enligt naturvårdverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor.

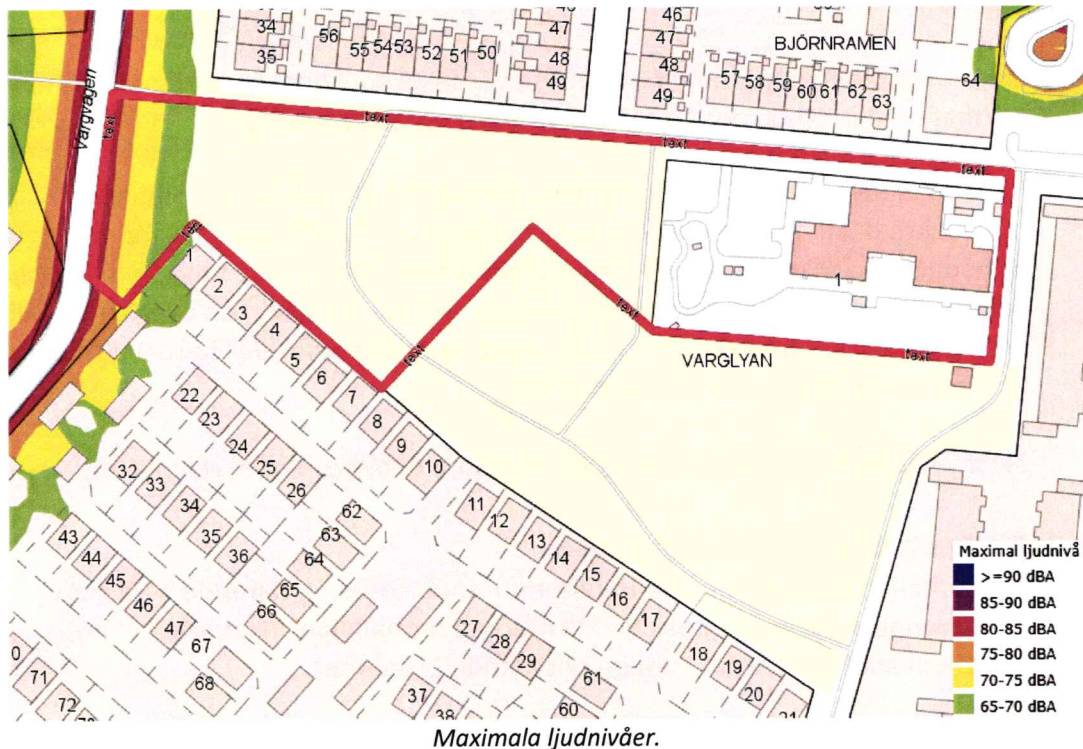
Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förändringar och konsekvenser

Dygnsmedelvärdena samt maximal ljudnivå från biltrafik ligger inom riktvärdena för buller på skolgård, se figurerna nedan som visar kommunens bullerkartering från 2016.



Ekvivalent medeldygnsnivåer.



Maximala ljudnivåer.

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

Byggrätten för skola/bostäder regleras genom planbestämmelser närmare Vargvägen, detta bidrar till att utemiljön för skolan/bostäderna hamnar i ett mer skyddat läge från bullerkällan.

Riktlinjerna för buller överskrids inte för varken skola eller bostäder.

Vindförhållanden

Planområdet är ett öppet parkområde som går i västöstlig riktning. I denna riktning finns det inte mycket som kan bryta av vindarna.

Förändringar och konsekvenser

Skolan bryter av den västöstliga öppna ytan för parken och bidrar till en mer skyddad miljö.

Ljusförhållanden

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, 20 april, 20 juni samt 20 september. Alla datum

och klockslag finns redovisade i utredningen, ett utplock visas nedan i planbeskrivningen.

Boverkets skrift *Solljus* anger ett önskat värde på solighet i bostaden om minst fem timmar mellan 09.00 och 17.00, vid vår- och höstdagjämning.

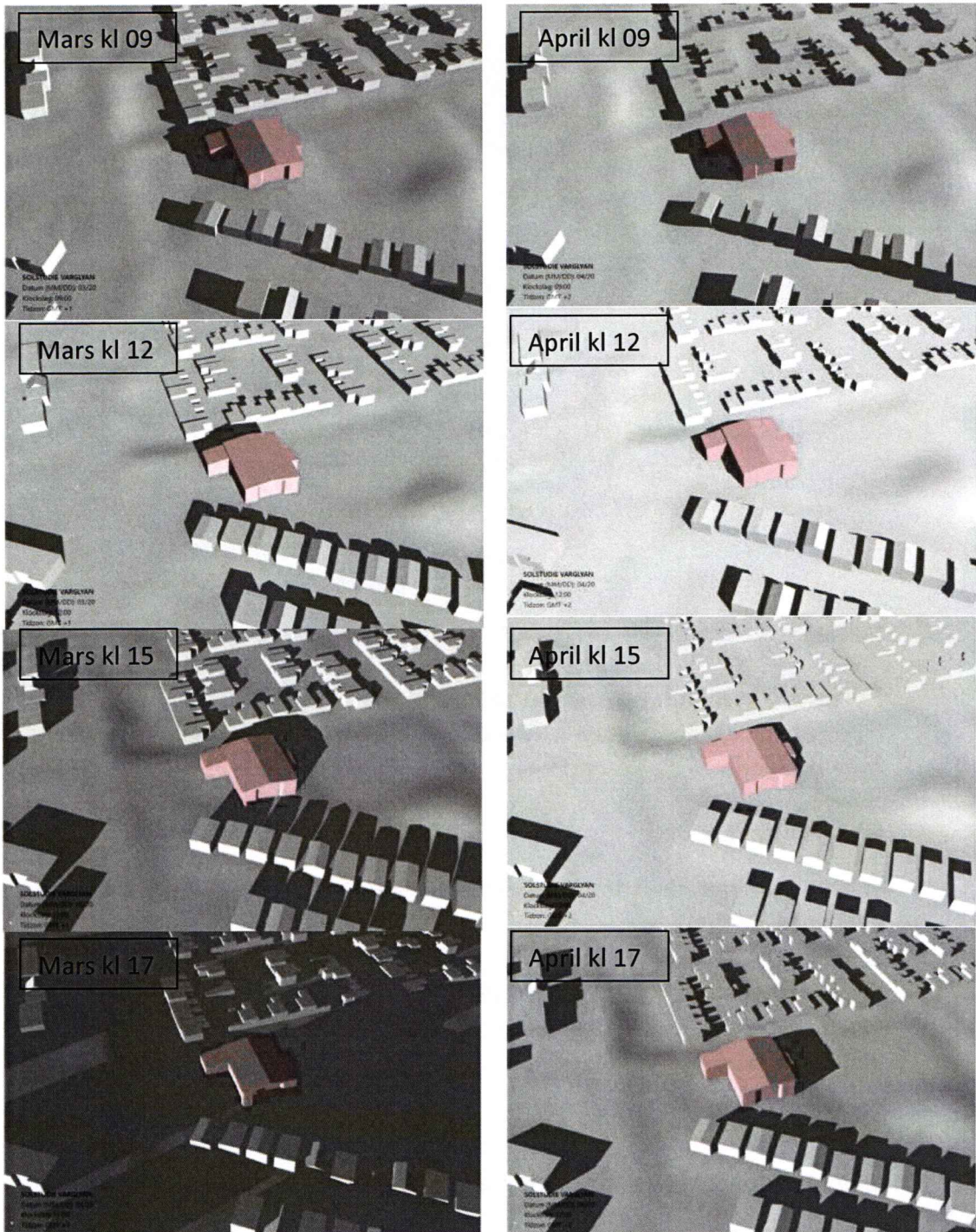
Boverkets byggregler, BBR, ställer krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. Tillgång till dagsljus är både en fråga om hälsa och en fråga om trivsel. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m².

Ljusförhållandena i området är goda eftersom bebyggelsen är relativt låg.

Förändringar och konsekvenser

Ljusförhållandena efter planens genomförande anses fortfarande vara goda. Skolans nockhöjd begränsas till + 49 meter över nollplan vilket inte ger en påverkan som kan räknas som en betydande olägenhet.

Enligt den skuggstudie som är gjord så kommer de närmsta fastigheterna norr om planområdet skuggas något i mars och september. Ingen av fastigheterna kommer att skuggas helt eller under hela dagarna. Redan i april så når skuggan inte längre dessa fastigheter.

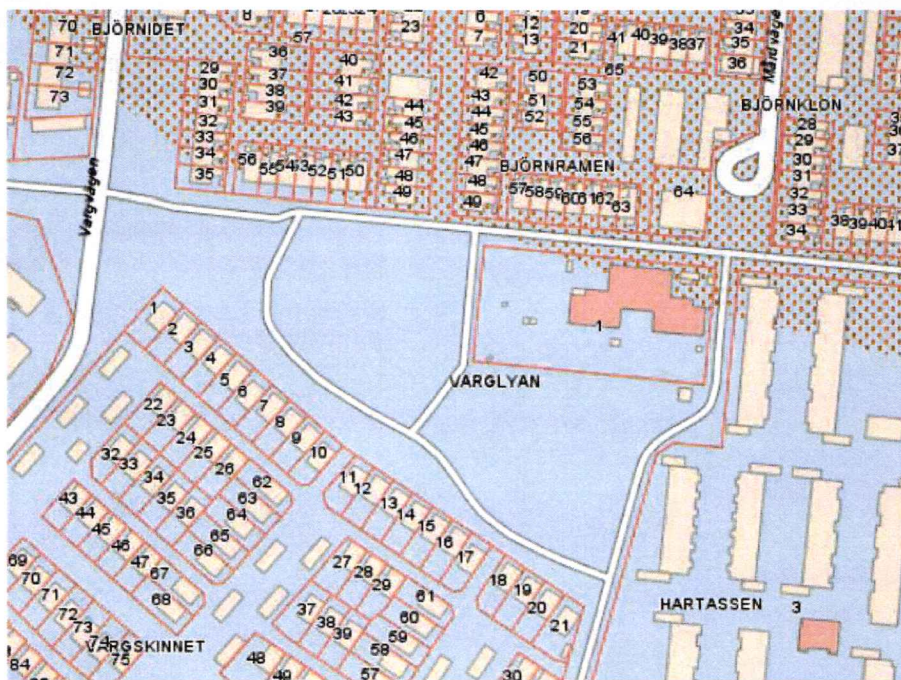


Visar utdrag från skuggstudien, visar klockslagen 09, 12, 15 och 17 för månaderna mars och april.

Skolgårdens ljusförhållanden och därmed microklimatet i barns utemiljöer är en viktig faktor för en trivsamt gård. Solinstrålning under mörka delen av året och möjlighet till lövskugga under sommaren ska finnas på skolans gård.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av morän samt lite postglacial sand. Marken för hela Mariedal består av dessa två jordartstyper. Då större delarna av Mariedal är bebyggd förväntas inte markförhållandena utgöra ett hinder men behovet av geotekniska undersökningar klargörs i bygglovskedet.



Utdrag från Umeå kommuns jordartskarta, blå är morän och rödprickad blå yta är postglacial sand.

Förändringar och konsekvenser

Ingen utredning är framtagen. Markens geotekniska förhållanden ska säkerställas i bygglövsskedet.

Förorenad mark

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

Förändringar och konsekvenser

I fall sulfidjord stöts på i byggskedet så klassas detta som farligt avfall och ska lämnas på deponi.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Inga skyddsåtgärder behöver vidtas.

Risk för skred

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

Förändringar och konsekvenser

Inga skyddsåtgärder behöver vidtas.

Risk för översvämning

Enligt skyfallskarteringen från 2018 finns det risk för översvämning i planområdets östra delar. Detta område utgörs idag av hårdgjorda ytor i form av byggnader och parkering.



Utdrag från Länsstyrelsens skyfallskartering 2018.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringen som är mest utsatt för översvämning ligger utanför planområdet. Parkeringen kommer att vara kvar i befintlig utsträckning.

Området för befintlig förskola är också riskområde för översvämning. Denna byggnad ska i och med planens genomförande rivas och återgå till parkmark. Parkmarkens genomsläpplighet kommer att förbättra översvämningssituationen i området.

Dagvatten

Vid höga dagvattenflöden finns risk för översvämning i planområdet östra delar.

Förändringar och konsekvenser

En fördröjning behöver skapas för att kunna omhänderta dagvattnet. Detta är ett kommunalt ansvar och ska därmed ske på kommunal mark i största möjliga mån. I detta område ska det kommunala va-bolaget tillsammans med Gator och parker utreda hur lösningen ska utformas. Huvuddragen är att det ska anordnas en översvämningssbar yta som kan fördröja dagvatten vid längre ihållande regn. Då kan dagvattnet fördelas ut i dagvattenätet i mindre mängder över längre tid så att vattnet i dagvattenätet hinner ledas undan. Det kommunala va-bolaget och gator och parker ska upprätta ett avtal som redogör för hur ansvarsfördelningen dem emellan ska ske. Avtalet ska klargöra vem som ansvarar för projektering och genomförande samt även senare hur drift och underhåll ska fördelas.

Eftersom det är kommunal mark bedöms dagvattenfrågan kunna lösas utan några regleringar i detaljplanen, förutom att detaljplanen säkerställer att kommunen har rådighet över marken genom att planlägga det som allmän platsmark – park.

För att säkerställa att inte hela skolgården blir hårdgjord, både ur dagvattensynpunkt och för att barnen ska ha en varierad skolgård, har bestämmelsen (n) införts. Bestämmelsen reglerar att marken ska till 75 % vara genomsläpplig.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet är idag kommunal.

Förändringar och konsekvenser

Det finns ytor i anslutning till parkeringen för skolan som kan användas för tillfälligt upplag. Eftersom parkeringen ligger ut mot Vargvägen är det viktigt att tänka på siktförhållandena vid snöhanteringen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Här nedan beskrivs MKN för luft, vatten och buller. Du kan läsa mer om miljökvalitetsnormerna här: <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Miljokvalitetsnormer/>

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂) och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. För Umeå kommun finns uppmätta värden för Kväveoxid samt partiklar (PM₁₀).

För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt:

- 90 mikrogram per kubikmeter luft under en timme (timmedelvärde)
- 60 mikrogram per kubikmeter luft under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per kubikmeter luft under ett kalenderår (årsmedelvärde)

För att skydda människors hälsa får partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt:

- 50 mikrogram per kubikmeter under ett dygn (dygnsmedelvärde)
- 40 mikrogram per kubikmeter under ett kalenderår (årsmedelvärde)

De uppmätta värdena enligt 2017 års beräkning och mätningar för NO₂ är:

Väg	Medeltimsnivå	Medeldygnsnivå	Medelårsnivå
Vargvägen	40- 54 µg/m ³	25-36 µg/m ³	0-8 µg/m ³
Mårdvägen	40-54 µg/m ³	15-25 µg/m ³	0-8 µg/m ³
Björnvägen	40-54 µg/m ³	25-36 µg/m ³	0-8 µg/m ³

De uppmätta värdena enligt 2017 års beräkning och mätningar för partiklar är:

Väg	Medeldygnsnivå	Medelårsnivå
Vargvägen	5-10 µg/m ³	0-5 µg/m ³
Mårdvägen	5-10 µg/m ³	0-5 µg/m ³
Björnvägen	5-10 µg/m ³	0-5 µg/m ³

Uppmätta halter av partiklar på de omkringliggande vägarna är också långt under gränsvärdena.

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

Vatten

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrade status för grundvattenförekomsten i området.

Vatten och avlopp

Ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Längs med gång- och cykelvägen går en VA-ledning. Det finns även en VA-ledning som korsar kvartersmarken från gång- och cykelvägen snett sydväst i västra delen av kvartersmarken.

Förändringar och konsekvenser

Ledning för VA måste flyttas för att kunna genomföra planen. Detta bekostas utav exploatören.

Närmast gång- och cykelvägen finns ett u-område (**u**) med en bredd om 2,5 meter. Det är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

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

Förändringar och konsekvenser

Sophämtning och varuleveranser kommer att ha användningsmöjligheter på kvartersmarken som inte kräver att fordon ska backas.

El

Går att koppla på befintliga ledningar.

Förändringar och konsekvenser

Inget u-område eller flyttning av ledningar kommer behövas för elledningar.

Fjärrvärme

Längs med gång- och cykelvägen norr om planområdet finns ledning för fjärrvärme. Denna ledning avviker från gång- och cykelvägen i höjd med planerad byggrätt och löper inom planområdet från Vargvägen fram till mitten på planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Ledningen för fjärrvärme kommer att behöva flyttas för den del som ligger inom planområdet. Detta bekostas utav exploatören.

Ny dragning/anläggning av fjärrvärme får inte begränsa den utsedda ytan (direkt öster om planområde för skolgård) för spontan bollek/fotboll. Fjärrvärmen ska förläggas i allmänplatsmark, varpå inget u-område har säkerställs i detaljplanen.

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

Området ingår i verksamhetsområde för både vatten, spillvatten samt 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.

Tillstånd och utredningar

Det kan komma att krävas geotekniskutredning inför bygglov.

Dagvatten ska utredas av Vakin och Gator och parker. Avtal ska upprättas mellan dessa parter som reder ut ansvarsfrågan.

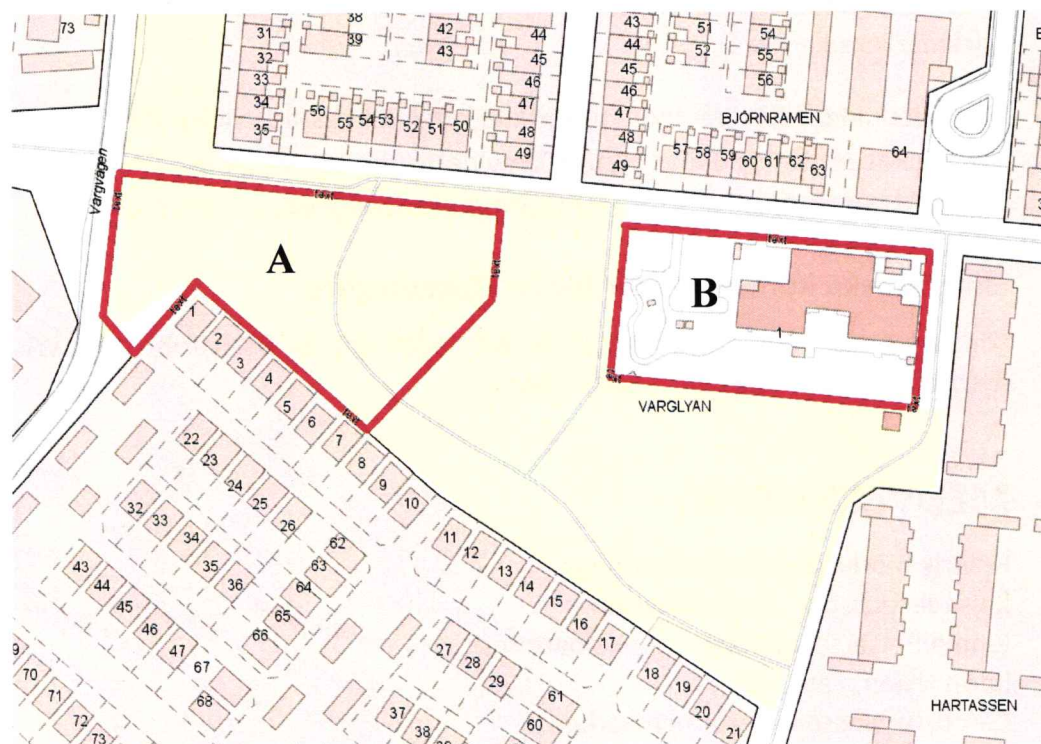
Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal är nödvändigt i denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastighetsreglering måste ske. Område B, som ses på bilden nedan ska övergå till fastigheten Stadsliden 2:4. Område A ska bilda ny fastighet.



Område A avser kvartersmark och område B avser allmänplatsmark, park.

Fastighet

Konsekvenser

Varglyan 1

Varglyan 1 (område B) ska övergå till Stadsliden 2:4

Stadsliden 2:4

Markområde A på Stadsliden 2:4 ska bilda egen fastighet.

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 görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Det görs en prövning vid varje fastighetsbildning och det är inte säkert att Lantmäteri fastighetsbildar exakt efter ansökan.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför inte att några gemensamhetsanläggningar måste upprättas.

Ledningsrätter

Genom planområdet går en ledning för fjärrvärme som ägs av Umeå energi. Denna ledning måste flyttas i och med byggnationen utav förskolan. Kostnaden för flytten av ledningen bekostas utav exploatören.

Under träden intill gång- och cykelvägen ligger en VA-ledning som ägs utav VAKIN. Enbart en liten del av planområdet berör denna, det är där kvartersmarken ansluter till gång- och cykelvägen. Denna yta är markerad som u-område och är prickmarkerad.

För de ledningar som går inom u-område kan ledningsrätt bildas. Nya ledningsrätter kan då bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

För att kunna genomföra detaljplanen måste ledning för fjärrvärme samt VA flyttas. Detta bekostas utav exploatören.

MEDVERKANDE

Fredrik Björkman, Detaljplanering
Kajsa Jacobsson, Detaljplanering
Emma Pettersson, Mark och exploatering
Karin Nylén, Fastighet
Carola Rubinsson, Gator och parker
Urban Larsson, Vakin

Detaljplanering, Umeå kommun, augusti 2020

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

Skuggstudie

Varglyan 1 samt del av Stadsliden 2:4

<https://kartor.umea.se/3d/varglyan/mars.html#09:00>

Aktnummer: 2480K-P2022/4

Lagakraft-datum: 2022-02-24