

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

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- E₁ Transformatorstation.
- S Skola.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea är 900 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea är 150 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Fasad ska utformas i tyngre material såsom tegel, putsat eller slamat tegel, puts eller sten. Mindre inslag av trä, plåt eller annat material får utföras vid till exempel takfot, entréer, bröstningar, indragna eller utskjutande partier, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak eller valmat sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n Marken ska till minst 50 % vara genomsläpplig, 4 kap. 10 §

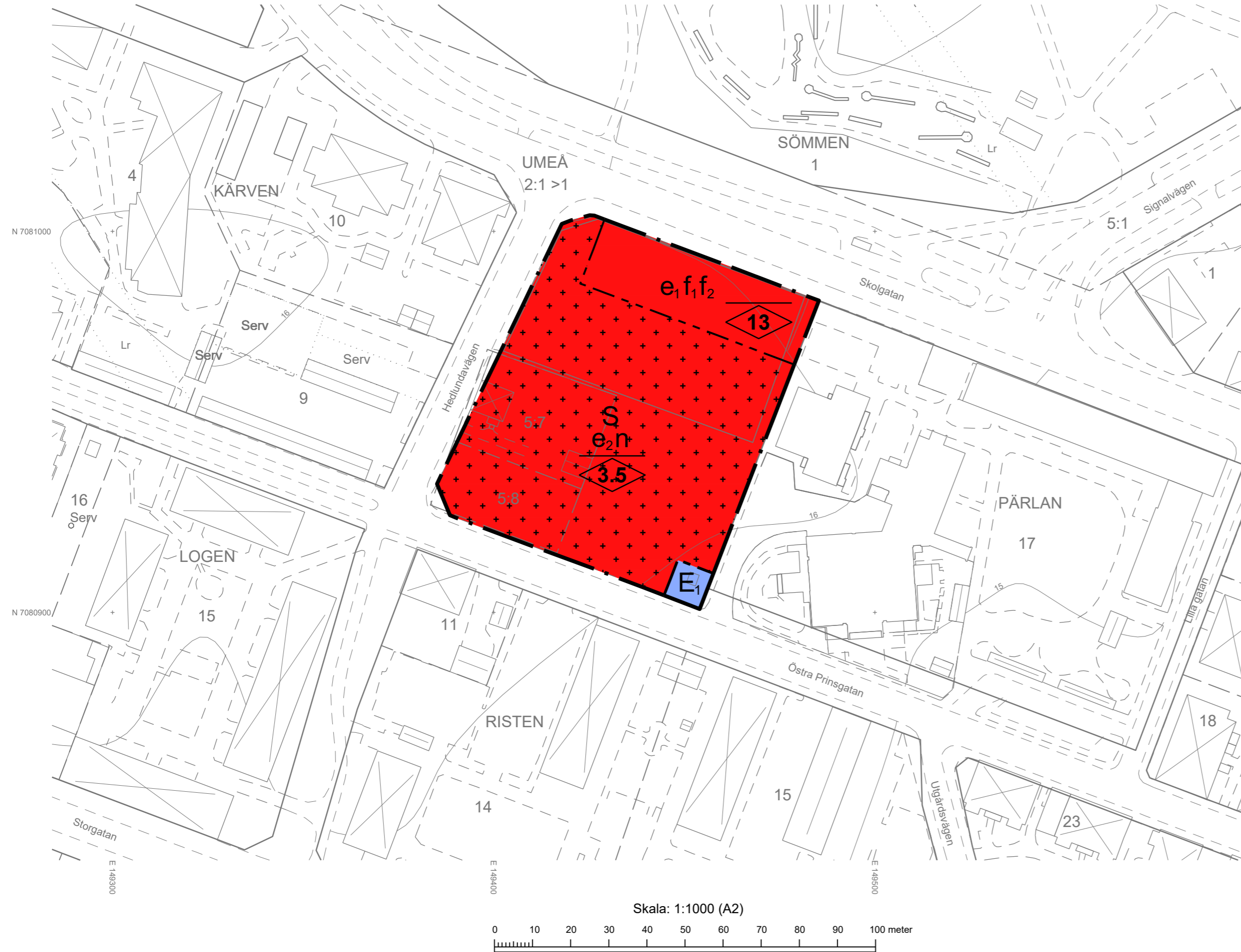
Stängsel och utfart

- Endast en utfart får anordnas mot Östra Prinsgatan och endast en utfart får anordnas mot Hedlundavägen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2021-10-07 BN-2021/02142
Reviderad 2022-06-01

Lantmäteri

Mätning : AKR
Kartkonstruktion : AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling 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 höjekurvor 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
Upphovs rätt : Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översiktsbild

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

Beslut
Antagen: KF 2023-01-30, § 3
Laga kraft: 2023-03-02
Vidimeras: ST

Detaljplan för fastigheterna
Umeå 2:1 m.fl.
inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2022

Clara Ganslandt
Planchef

Adrian Hammar
Planarkitekt

2480K-P2023/2

Lagakraftbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Umeå 2:1 (Hedlundaskolan) är antagen av kommunfullmäktige 2023-01-30, § 3.

Länsstyrelsen beslutade 2023-02-07 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2023-03-02**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2023/2

**Detaljplan för del av fastigheten Umeå 2:1 m. fl.
inom centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Antagandehandling			Diarienummer: BN-2020/01800
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603	Aktnummer: 2480K-P2023/2	Antagen: 2023-01-30, § 3	Laga kraft: 2023-03-02

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



Samråd

Samråd av planförslaget sker 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 får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Planprogram	3
Riksintressen.....	3
Strandskydd	4
Andra särskilda områdesskydd.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Planförfarande	4
Samrådskrets	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stads- och landskapsbild	5
Kulturmiljö	7
Fornlämningar	7
Service	7
Rekreation	7
Friyta.....	8
Gator och trafik	9
Kollektivtrafik.....	9
Parkering, varumottagning och angöring.....	9
Miljöfarlig verksamhet	10
Buller.....	10
Geotekniska förhållanden	12
Förorenad mark.....	12
Radon.....	12
Risk för skred	13
Risk för översvämning	13
Dagvatten	14

Snöhantering	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Vatten och avlopp	15
Avfall	15
El och värme	16
Genomförandefrågor	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	17
Medverkande	18
Källor	18

Planens huvuddrag

Detaljplanen avser att möjliggöra anläggandet av en ny skola med tillhörande skolgård inom befintligt parkområde och två bostadsfastigheter. Byggrätten är begränsad till 900 kvadratmeter byggnadsarea med en nockhöjd om +13 meter från nollplanet, vilket representerar två våningar och rymlig vind.

Inom planområdet fanns tidigare två fristående bostadshus samt en större hårdgjord yta som använts som fotbollsplan. Detaljplanen gränsar i öst med befintlig skolverksamhet för Hedlundaskolan inom fastigheten Pärlan 17. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan och därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Detaljplanen följer översiktsplanen som medger tätortsbebyggelse.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för skola i två våningsplan samt att säkra en god skolgårdsmiljö.

Anledningen till planläggningen är centrala Umeås behov av nya skolplatser. Planområdets angränsning till befintlig skola bidrar till en effektiv markanvändning samt möjligheter att samnyttja ytor och lokaler.

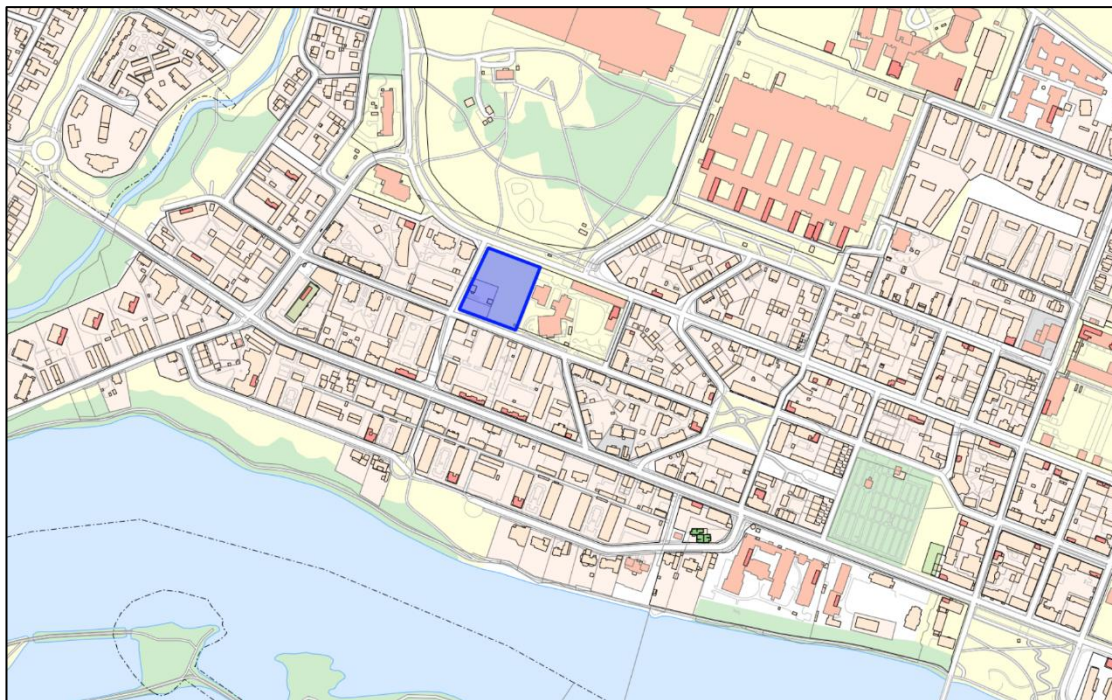
Plandata

Stadsdelsområde: Väst på stan

Planområdets area: 6 400 m²

Avstånd till Rådhusorget: 1,5 km

Markägoförhållanden: kommunal ägo



Planområdet markerat i blått.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

För väst på stan gäller översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011, aktualitetsförklaring 2016). Väst på stan är utpekad som en del av stadskärnan som ska förtätas och kompletteras med mer bostäder, centrumverksamhet och kommunal service.

Översiktsplanen förespråkar att majoriteten av kommunens tillväxt sker inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik samt skapar en hög tillgänglighet med mindre behov av tunga transporter.

Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011) lyfter kommunens behov av nya skolor och förskolor inom tätorten. Ett fokus bör ligga på förtätning av befintliga skolverksamheter och för att skapa en god utemiljö kan samnyttjande av närliggande park- och naturområden vara en lösning. I kommunens riktlinjer för skolor och förskolor framgår det att nya verksamheter bör planeras utifrån barn och ungdomars behov av trygga inomhusmiljöer, friytor och låg exponering av trafik.

Sammanfattning:

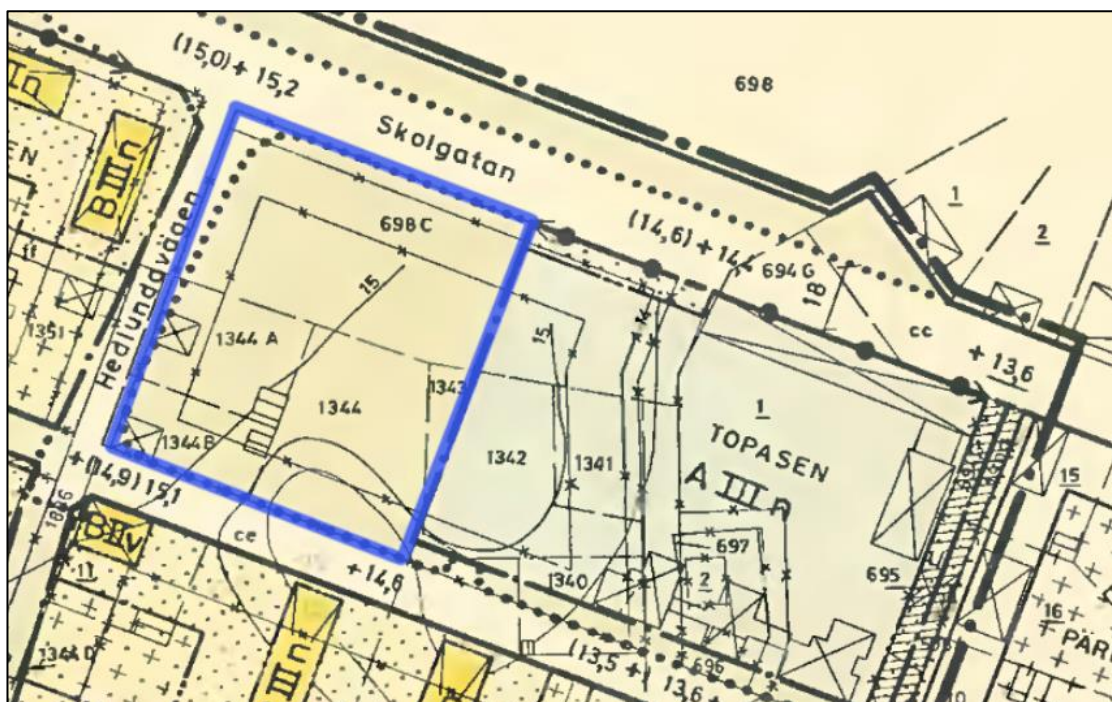
- Planområdet ligger inom femkilometersradien från centrum.
- Planområdet ligger i anslutning till befintlig skolverksamhet och Hedlundadungen, vilket kan komma att användas som samnyttjande friyta.

- Planområdet omfattas av skola som planeras i anslutning till det utpekade kollektivtrafikstråket utmed Skolgatan.

Detaljplanen bedöms vara i linje med gällande översiktsplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, Ytterhiske (2480K-P58/1970), medger park eller plantering inom planområdet. Då planen antogs 1970 har genomförandetiden utgått. Gällande detaljplan upphävs i de delar som omfattas av aktuellt detaljplaneförslag.



Planområdet markerat i blått.

Planprogram

Det har inte tagits fram något planprogram för detta område.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvor, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras

tillkommande byggrätts höjd. Planförslagets högsta tillåtna nockhöjd motsvarar cirka 30 meter över nollplan, vilket ej kommer påverka riksintresset.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Området omfattas inte av några särskilda områdesskydd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Undersökningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

Undersökningen visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

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

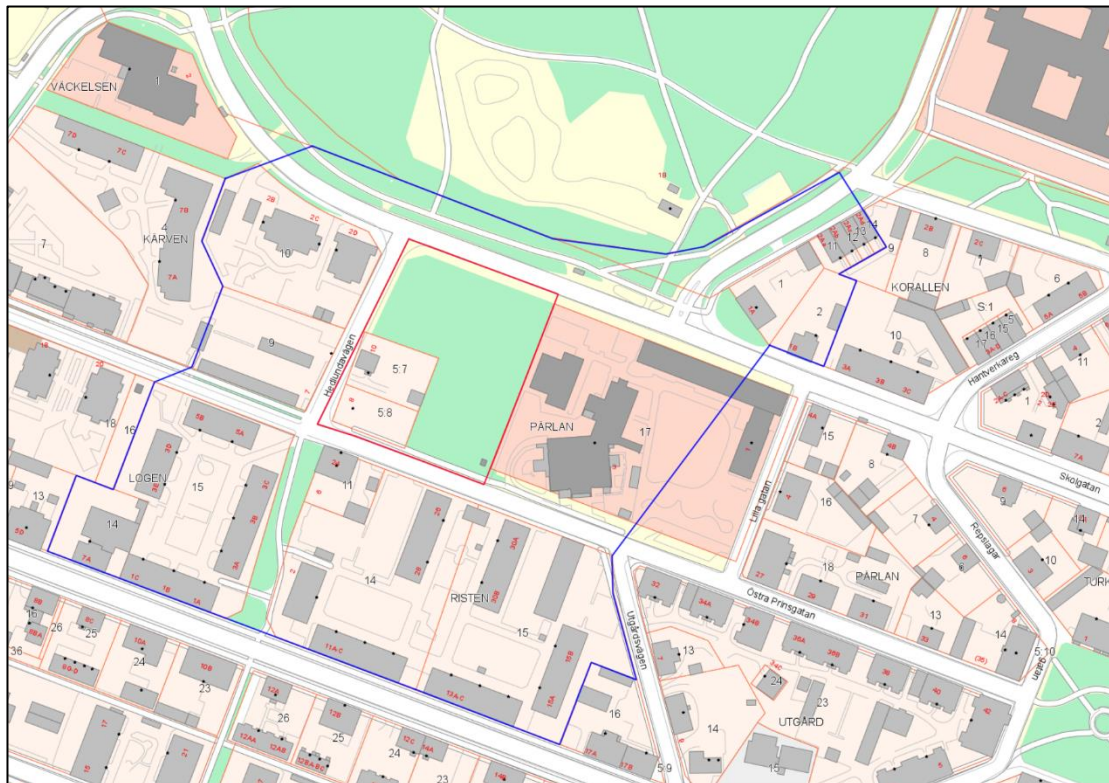
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 7 oktober till den 28 oktober år 2021.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Enligt utförd undersökning av betydande miljöpåverkan inom planområdet framgår det att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner och anses inte vara utav betydande intresse för allmänheten.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Samrådsrets markerat i blått.

Förutsättningar och förändringar

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

Stads- och landskapsbild

Väst på stan är stadsdelsområdet närmast väster om Centrumfyrkanten. Det är en långsträckt stadsdel mellan älven och Vännäsvägen, i öster avgränsad av Västra Esplanaden och i väster av Tvärån.

Stadsdelen får sin karaktär av de allékantade långgatorna, stadens första lasarett och äldsta bevarade kyrkogård, bevarad 1800-talsbebyggelse kring Broparken. Även miljön kring stadshuset på Dragonregementets gamla område och spridd äldre bebyggelse av lantlig karaktär är gestaltningsmässigt viktigt för stadsdelen.

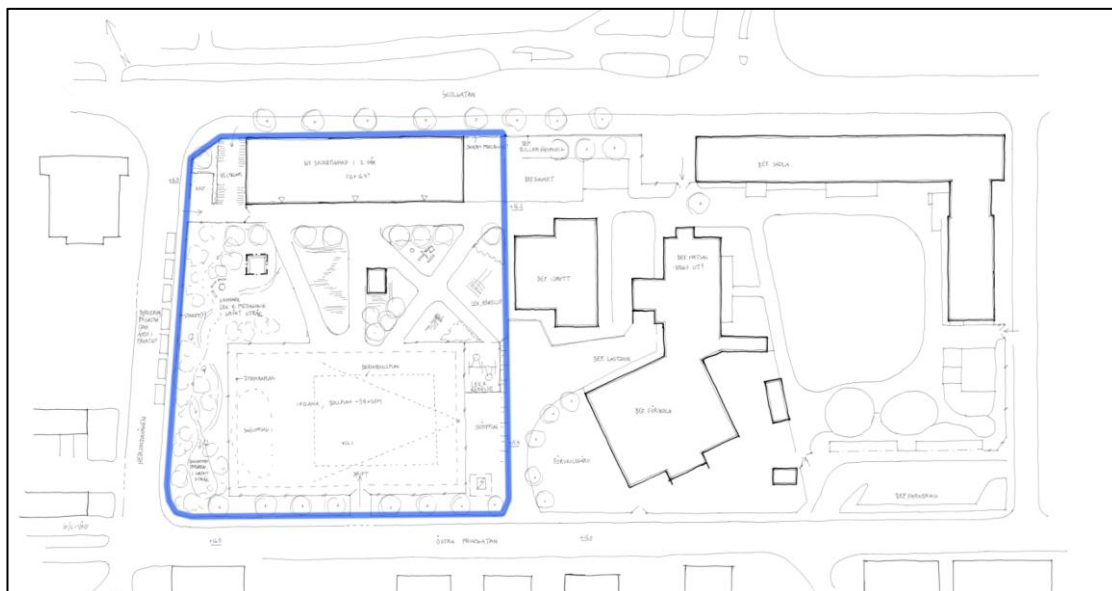
Utmed Skolgatan och Dragongatan finns kvarter med egnahem och små hyreshus från 1920-, 1930- och 1940-tal. Söder därom ligger Döbelns plan, en grönyta flankerad av två långa bostadshus och stadsplan med oregelbunden planstruktur.

Söderut och västerut i stadsdelen finns inslag av större bostadsområden från 1950-, 1960- och 1970-tal. Norrut ligger Dragonskolan och kvarteret Stigbygeln, med verksamheter såsom brandstation, polishus, hälsocentral och äldreboende samt utställningsområdet Nolia. Här ligger också stadsdelens sist tillkomna bostadsområde, Dragonfältet, som är resultatet av en arkitekttävling.

I direkt anslutning till planområdet gränsar parken Hedlundadungen i norr, Hedlundaskolan i öst samt bostäder med varierande höjder i väst och söder.

Förändringar och konsekvenser

Byggrätten för detaljplanen kommer att ingå i en befintlig skolstruktur och anpassas därefter. Den föreslagna bebyggelsen regleras med en **högsta nockhöjd om +13 meter** vilket representerar två våningar och inredd vindsvåning. För att anpassa bebyggelsen till befintlig skolbyggnad inom Pärlan 17 så regleras att **fasad ska utformas i tyngre material såsom tegel, puts eller sten (f_1)** samt **huvudbyggnad ska utföras med sadeltak eller valmat sadeltak (f_2)**. Största byggnadsarea för byggrätten har angetts med ett exploateringsstal (e_1), som uppger en byggrätt om 900 kvadratmeter.



Tomtutredning som visar möjlig bebyggelse

Kulturmiljö

I Umeå finns det många kulturhistoriska värden av olika slag. En del av dessa är av sådan art att Riksantikvarieämbetet bedömts vara av nationell betydelse.

Riksintresset *Umeå centrum* omfattar en stor del av centrala Umeå samt vissa delar av stadsdelen Väst på stan. Planområdet ligger utanför, men i anslutning till, riksintresset för kulturmiljövård och dess värdekärnor. Även Hedlundadungen, norr om planområdet, ingår i förslag till revidering av riksintresset Umeå centrum.

Inom planområdet finns ett bostadshus, vilket är uppfört 1930 och utpekat i byggnadsordningen som värdefullt enstaka hus. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs ansökan om rivningslov för detta hus.

Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

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

Planområdets centrala placering resulterar i ett stort utbud av god service. En grundskola finns i anslutning till områdets östra gräns. I närområdet finns även befintlig gymnasieskola och matvaruhandel.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bidrar med utökad service i området, i form av högre kapacitet för skolverksamhet. Genomförande av planförslaget kan komma att tillföra ett stort antal elevplatser.

Rekreation

Majoriteten av planområdet används idag för rekreation i form av bollplan på grusyta. Under sommarhalvåret används planområdet för bollsport och lek och under vinterhalvåret som spolad isbana. Planområdet nyttjas som rekreationsyta både av allmänheten och skolverksamheter och är av stor betydelse. Platsen fyller en viktig funktion för de boende i närheten då tillgängligheten är hög och öppen för alla. I nära anslutning till området finns även Hedlundungen, en park med stora rekreationsytor, som är ett besöksmål för omkringliggande stadsdelar och hela staden.

Förändringar och konsekvenser

En del av befintlig yta för rekreation tas i anspråk av planförslaget då skolbyggnad möjliggörs i norr. Rekreationsytan som blir kvar kommer att bli mer anordnad, mindre bullerutsatt och kunna användas utanför skoltid. Viss yta tillförs även när de två befintliga villatomterna görs om till skolgård vilket kan användas för rekreation och lek under kvällar och helger.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar.

Vid planläggning ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

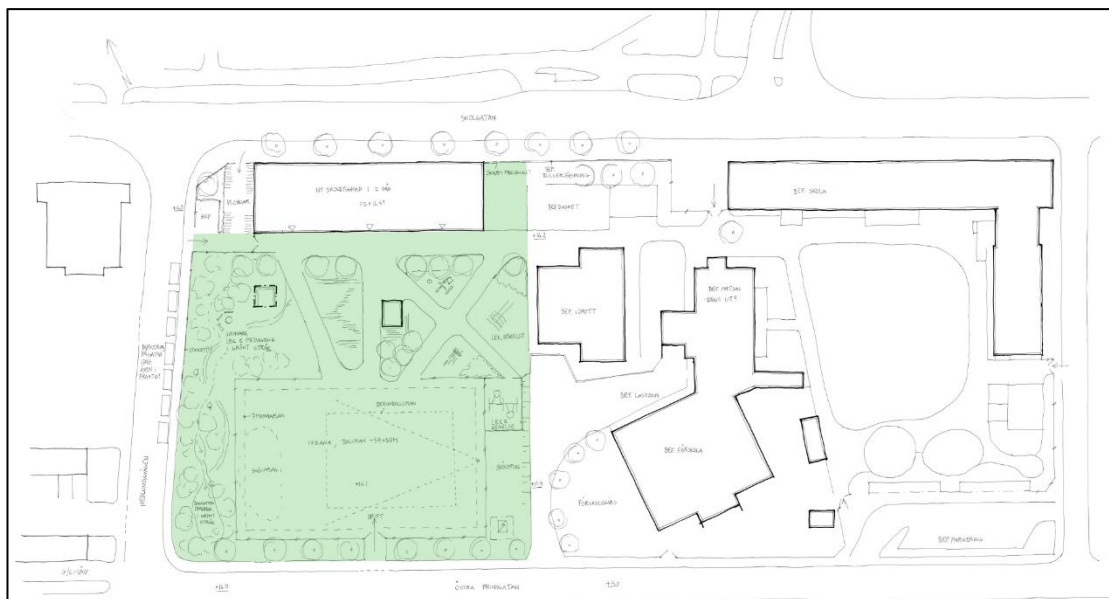
Boverket har tagit fram allmänna råd (2015) om friyta för lek och utevistelse vid skolor och liknande verksamheter. De allmänna råden menar att friytan bör anpassas både till mängden barn och den totala storleken på gården eller utemiljön. Ett rimligt mått på friyta kan vara 30 kvadratmeter per barn i grundskolan. Utöver anpassning efter mängden barn bör den totala storleken på friytan helst överstiga 3000 kvadratmeter.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplaneförslaget möjliggör för en friyta på ungefär 5000 m² vilket regleras med **korsmark** (endast komplementbyggnad får uppföras). Den planlagda friytan bedöms uppfylla Boverkets allmänna råd. Inom området för friyta tillåts komplementbyggnader som förråd och dylikt med en nockhöjd om 3,5 meter och en byggnadsarea om totalt 150 kvadratmeter (**e₂**).

Enligt översiktsplanen kan det utifrån en helhetssyn på tillgängliga fri- och grönytor i närområdet finnas möjligheter för en flexibel tillämpning av friyta. Stadsparkområdet Hedlundadungen, vilket ligger norr om planområdet, kan komma att nyttjas som alternativ friyta.

För att ytan inte ska hårdgöras i för hög grad samt att underlätta med dagvattenhanteringen ska minst 50% av marken vara genomsläpplig (**n**).



Friyta markerat i grönt

Gator och trafik

Planområdet gränsar mot Skolgatan i norr, Hedlundavägen i väst och Östra Prinsgatan i söder. Befintlig cykelväg går utmed Skolgatan.

Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykeltrafiken har samma förutsättningar som tidigare men kommer att öka i och med byggnation av ny skolbyggnad. In- och utfarter planläggs, genom utfartsförbud, mot Hedlundavägen och Östra Prinsgatan vilket kan komma att påverka trafikflödet och parkeringsmöjligheter utanför planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 1, en del av stomlinjetrafiken, har en hållplats cirka 200 meter från planområdet längs med Skolgatan. Att sträckningen är en del av Umeås stomlinjenät innebär att kollektivtrafiken här ska ha hög turtäthet, god framkomlighet och att restiderna ska vara korta.

Parkering, varumottagning och angöring

Planområdet är del av ett större skolstruktur där den befintliga Hedlundaskolan och Dragonskolan ingår. Parkering finns utspritt inom dessa skolfastigheter samt i gata. Befintlig varumottagning för Hedlundaskolan sker idag via infarter i söder och i öst vilket även kan nyttjas av framtida verksamhet inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för handikapparkering och cykelparkering inom fastigheten. Personalparkering finns i anslutning till Dragonskolan samt den befintliga Hedlundaskolan. Vid planens genomförande kommer vissa ytor och lokaler sam användas med befintlig skola, vilket minskar behovet av varumottagning inom planområdet. Planförslaget tillåter att det skapas nya utfarter från planområdet i väst samt i söder.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov.

Miljöfarlig verksamhet

Planförslaget medför ingen miljöfarlig verksamhet.

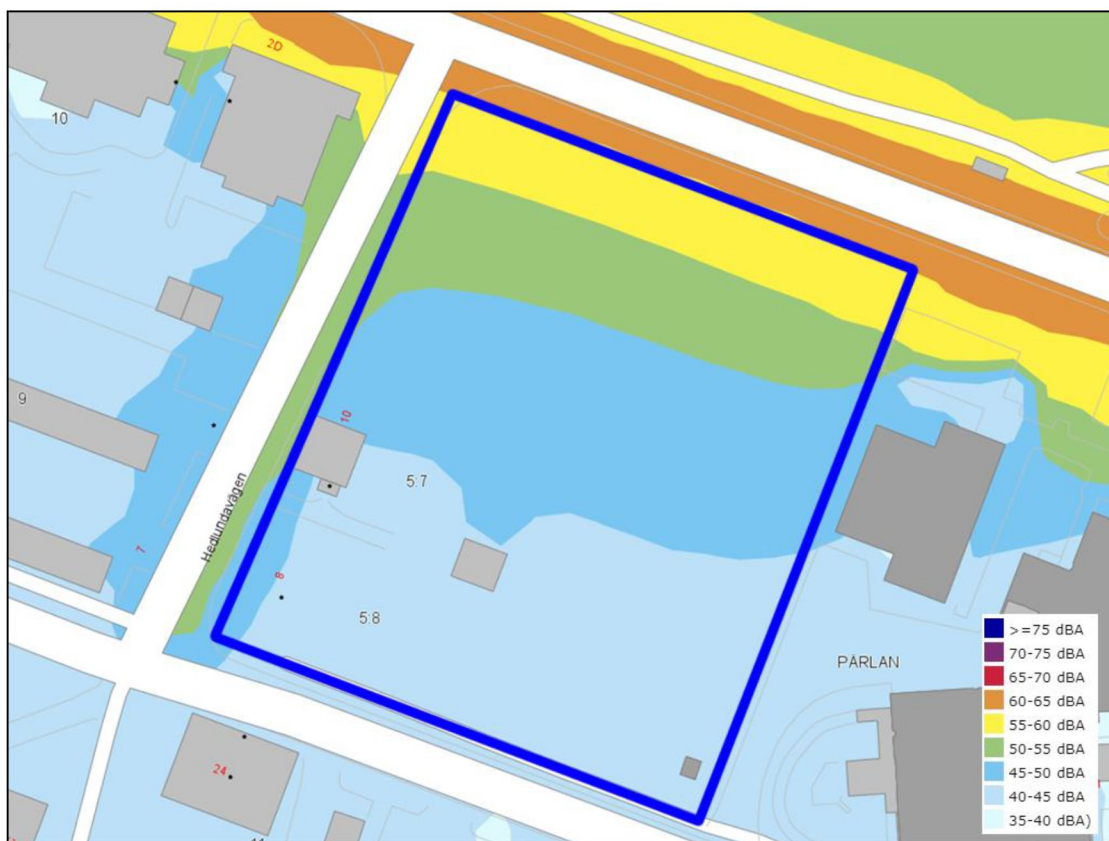
Buller

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.

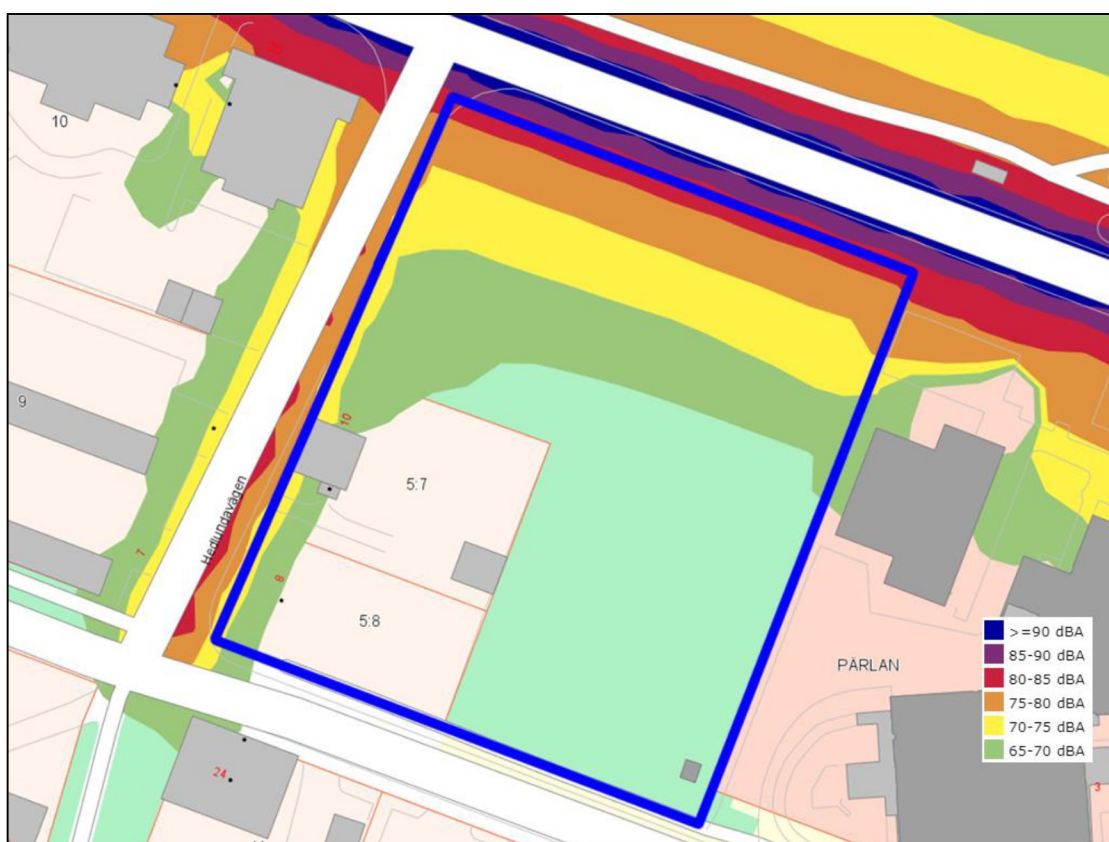
Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som 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.

Den tillkommande byggrätten regleras genom planförslaget närmare Skolgatan, vilket bidrar till att utemiljön för skolan hamnar i ett mer skyddat läge från bullerkällan.



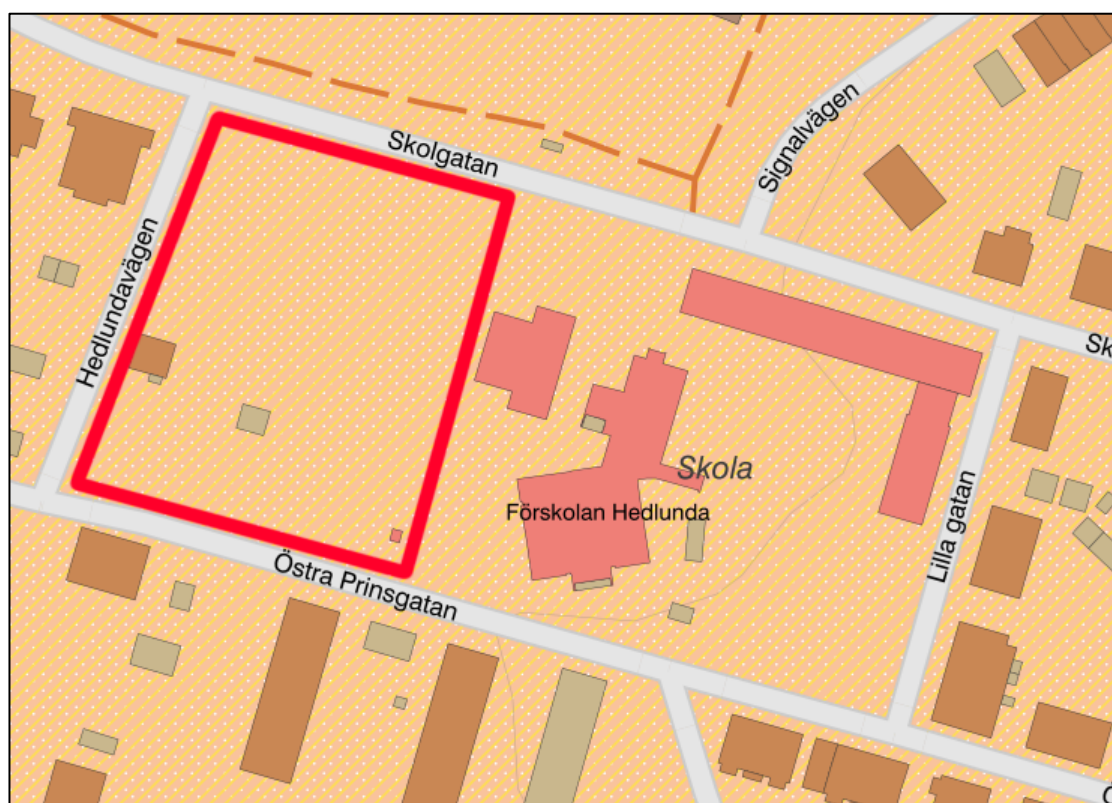
Ekvivalent medeldygnsnivå



Maximala ljudnivåer

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av lera, silt och älsediment. Majoriteten av stadsdelsområdet består av denna uppsättning jordarter. Då omliggande fastigheter är bebyggda förväntas inte markförhållandena utgöra ett hinder för genomförande av planförslaget. Behov av vidare geotekniska utredningar ska klargöras och säkerställas i bygglovskedet.



Utdrag från SGU:s jordartskarta

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

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

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter

inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd i detaljplanen.

Risk för skred

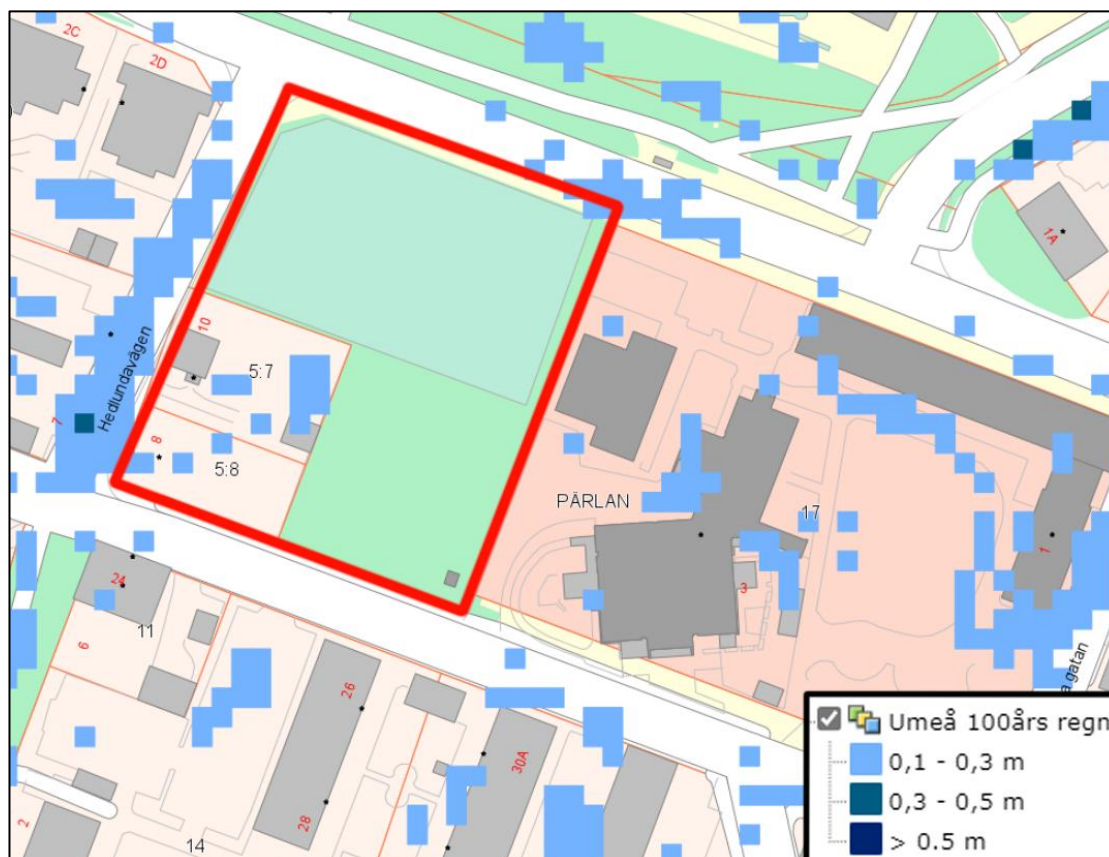
Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Inga skyddsåtgärder behöver vidtas.

Risk för översvämning

Enligt kommunal skyfallskartering från 2018 är det låga risker för översvämning inom planområdet. Området utgörs i dag av grusytor och mindre gräsytor.



Länsstyrelsens skyfallskartering 2018.

Dagvatten

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

Förändringar och konsekvenser

Efter exploatering och vid ett regn med en återkomsttid på 20 år uppskattas flödet av dagvatten inom planområdet öka med ca 65 l/s jämfört med i dagsläget. Befintlig dagvattenledning som ligger i Östra Prinsgatan är något underdimensionerad vilket innebär att dagvattnet bör fördröjas inom planområdet innan det leds ut till ledningsnätet.

Vid detaljplanens genomförande bör ett 20-årsregn fördröjas till nivåer som motsvarar ett 2-årsregn. Detta innebär att en volym på ca 60 m³ dagvatten behöver fördröjas. Vilket skulle innebära att belastningen på ledningsnätet kan minska jämfört med i dagsläget.

En lågpunkt för fördröjning av dagvatten kommer att behöva skapas inom planområdet. Då planområdet är kommunal mark kommer kommunen att utreda hur detta bör lösas inför bygglov.

För att säkerställa att inte hela skolgården blir hårdgjord, både ur dagvattensynpunkt och för att skapa en varierad skolgård, har bestämmelsen (**n**) införts. Bestämmelsen reglerar att marken ska till minst 50% vara genomsläpplig.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet är idag kommunal.

Förändringar och konsekvenser

Det finns ytor i anslutning till planområdet samt inom planområdet som kan användas för tillfälliga snöupplag. Då gatuparkering finns utmed Hedlundavägen och Östra Prinsgatan är det viktigt att tänka på siktförhållandena vid snöhantering.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta 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. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i 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. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag.

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Övrig mark inom planområdet planeras att införlivas i det kommunala verksamhetsområdet. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Avfall

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

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

Vid detaljplanens genomförande bedöms avfallshantering kunna samköras med skolverksamheten inom Pärlan 17.

El och värme

Kommande bebyggelse ansluts till det kommunala elnätet och befintligt fjärrvärmenät. Detaljplanen möjliggör även för en transformatorstation inom planområdet med bestämmelsen E₁.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudman för vatten och avlopp

Delar av planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten (fastighet). Resterande del av planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten (gata). Kommunfullmäktige kommer i samband med antagande av detaljplanen besluta om att utvidga verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att inkludera hela planområdet.

Avtal

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal då planen omfattar kommunal mark.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas fjärde kvartalet 2022.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastigheterna inom planområdet kan regleras in i Pärlan 17 eller ombildas till en ny fastighet. De fastigheter som berörs är Umeå 5:7, Umeå 5:8 och del av Umeå 2:1.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten och finansieras av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen medför inte att några gemensamhetsanläggningar måste upprättas.

Tekniska frågor

Anordnande av tekniska anläggningar eller flytt av befintliga ledningar finansieras av exploatören.

Tillstånd och utredningar

Det kan komma att krävas en geoteknisk utredning inför bygglov.

Utformning av dagvattenanläggning ska utredas av kommunen.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Detaljplanering

Fastighet

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och Hälsoskydd

Vakin

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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