



## PLANBESTÄMMELSER

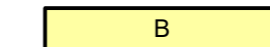
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

*Kvartersmark*, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

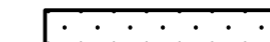
-  B Bostäder

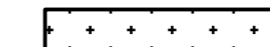
## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*


e Största byggnadsarea är 25 m<sup>2</sup>, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Skärmtak för cykelparkering tillåts uppföras inom hela planområdet, men ska inte placeras så att det skymmer sikt vid utfarter, 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, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

 Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

## Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek för Bajonetten 13 är 1100 m<sup>2</sup> och minsta fastighetsstorlek för Bajonetten 14 är 1000 m<sup>2</sup>, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

## Utformning

- f<sub>1</sub> Balkong får inte kraga ut över prickmark, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Fasader ska utformas med stående träpanel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Fasader ska målas i pastellkulör, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>4</sub> Fönster, dörr och balkong får inte uppföras mot öst, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>5</sub> Tak ska utformas som sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Loftgång får inte uppföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Utförande

- b<sub>1</sub> Källarlägenheter får inte utföras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b<sub>2</sub> Byggnadsdelar får inte kraga ut över fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

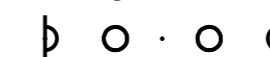
## Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Minst 90% av marken ska vara genomsläpplig, 4 kap. 10 §
- n<sub>2</sub> Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Höjdsättning av byggnader och markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot frytan, 4 kap. 10 §

Parkeringsplatser som anläggs närmare fastighetsgräns än fyra meter ska utföras med genomsläppligt material, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

## Stängsel och utfart

 Körbar förbindelse får inte finnas, 4 kap. 9 §

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid*

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










Detaljplan för fastigheterna  
**Bajonetten 13 och 14**  
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, Fysisk planering, oktober 2023

Clara Ganslandt  
Planchef

Villiam Brännström  
Planarkitekt

2480K-P2023/7



- TECKENFÖRKLARING**
-  Bostadshus, husliv resp. takkant
  -  Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
  -  Ångsmark, sankmark, åkermark
  -  Gemensamhetsanläggning
  -  Fastighetsgräns
  -  Väg, gång- och cykelväg
  -  Staket
  -  Höjdkurva
  -  Stig

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2017-04-28  
Reviderad 2018-06-20, 2023-04-05  
BN-2017/00928

- 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 : Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
- Koordinatsystem i plan och höjd : Sveref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdförskjutning : Laserskannat 2013, Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung : Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangräns och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt : Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:500



Översiktsbild

- Antagandehandling  
Till planen hör:  
- Planbeskrivning  
- Plankarta  
- Samrådsredogörelse  
- Granskningsutlåtande
- Beslut  
Antagen: BN, 2023-10-18, § 240  
Laga kraft: 2023-11-16  
Vidimeras: ST

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheterna Bajonetten 13 och 14 inom Haga är antagen av byggnadsnämnden 2023-10-18, § 240.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2023-10-31 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2023-11-16**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Fysisk planering, Umeå kommun

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

# 2480K-P2023/7

**Planbeskrivning***Antagandehandling**Aktnummer: 2480K-P2023/7**Lagkraft datum: 2023-11-16*

Diarienummer: BN-2016/02710

Datum: 2023-09-28

Handläggare: Villiam Brännström

**Detaljplan för fastigheterna  
Bajonetten 13 och 14  
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning med bostäder i gårdshus inom Bajonetten 13 och 14. Syftet är även att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär och säkerställa en hållbar dagvattenhantering inom planområdet.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget inom stadsdelen Haga, cirka 800 meter norr om Umeå Centrum. Planområdet avgränsas av Hagmarksvägen i väster och bostadsfastigheter i övriga väderstreck. Området har en area av 2141 m<sup>2</sup> och är i privat ägo. Planen handläggs med standardförfarande. Lagstiftning PBL (2010:900).

**BEHOVSBEDÖMNING**

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Fysisk planering. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 12 maj 2017 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 30 maj 2017 till och med 20 juni 2017.

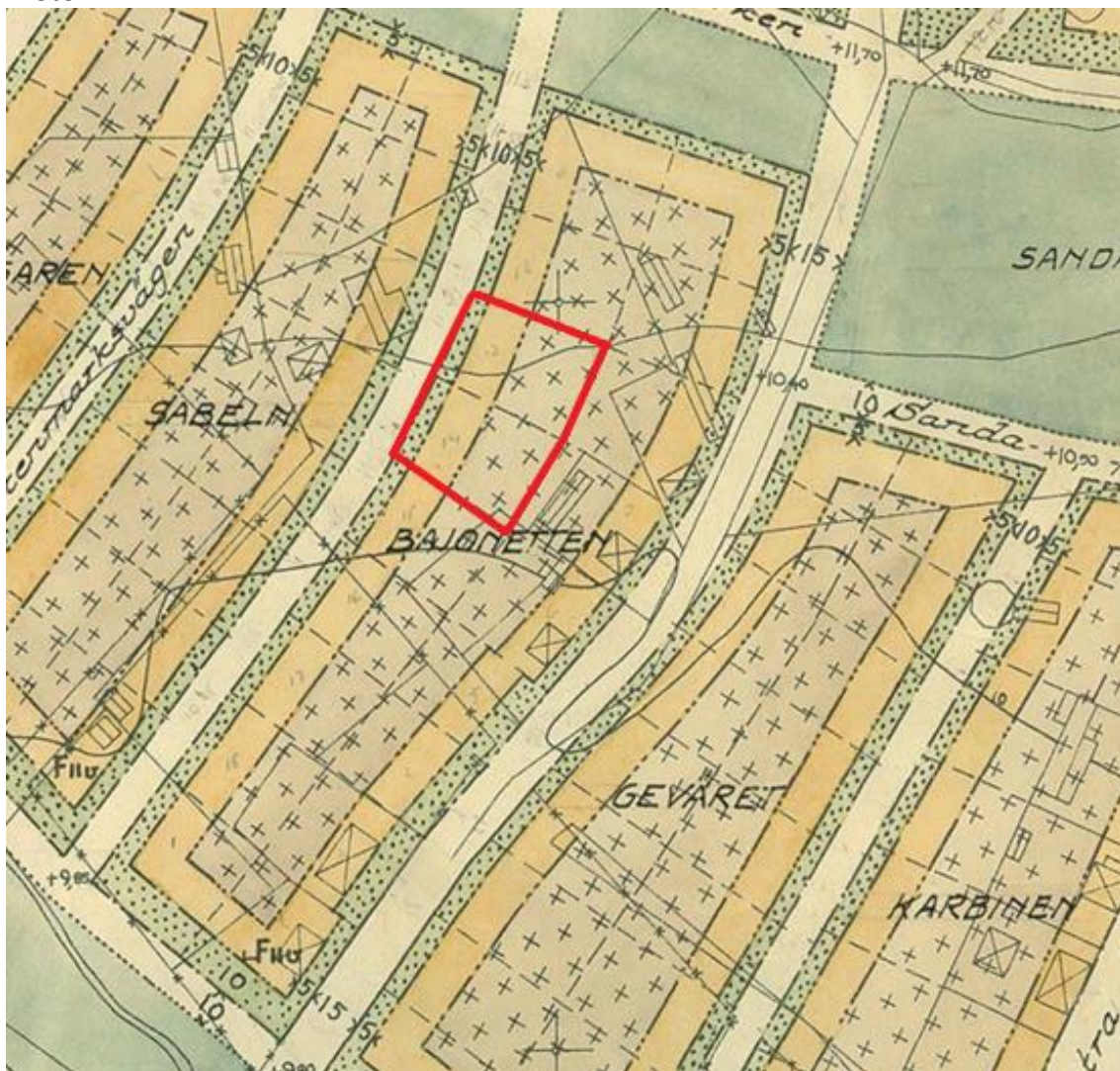
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I översiktsplan – Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011) förordas komplettering inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet.

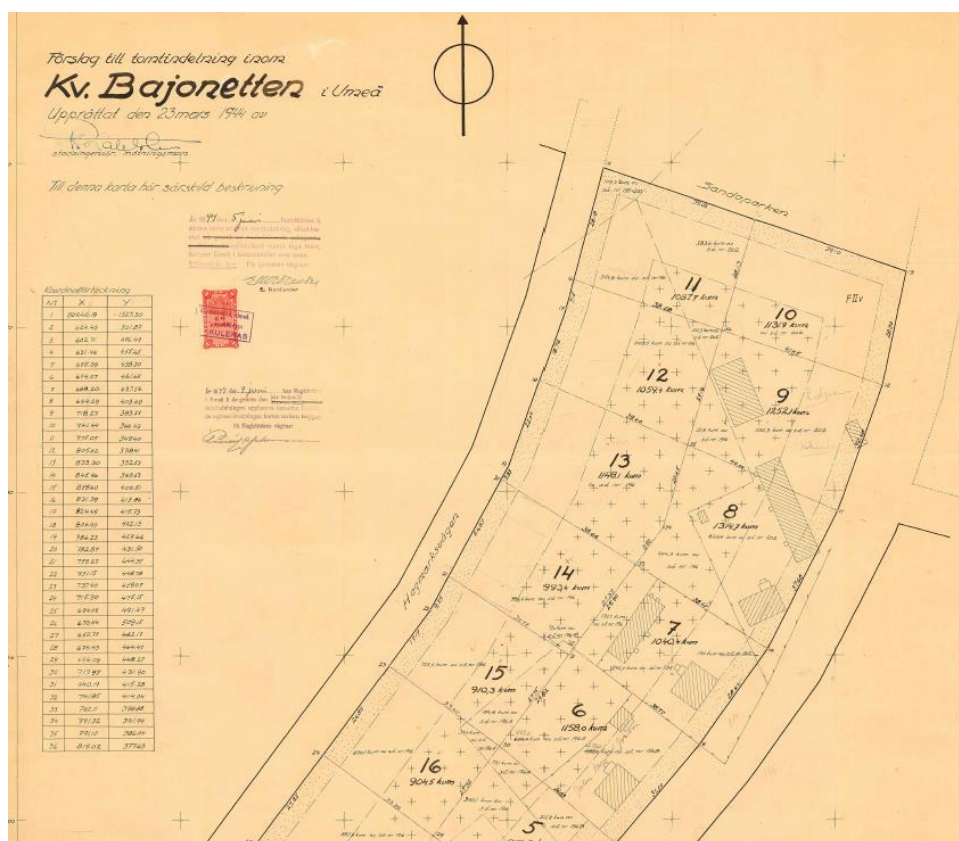
### Gällande detaljplan och riksintressen

Fastigheterna omfattas sedan tidigare av detaljplan 2480K-P110/1942. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas med bostäder i två plan, högsta byggnadshöjd 7,6 meter.



Urklipp från gällande detaljplan 2480K-P110/1942. Planområdet markerat med röd linje.

Fastigheterna Bajonetten 13 och 14 berörs av gällande tomtindelning (2480K-26/1944). Tomtindelning för nämnda fastigheter utgår vid laga kraft av ny detaljplan.



Urklipp från tomtindelning för kvarteret Bajonetten (2480K-26/1944)

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

### Byggnadsordning för Haga-Sandbacka

I Byggnadsordning för Haga-Sandbacka (2004) redovisas följande förhållningsätt som vägledning vid planläggning av områdena norr och söder om Sundaparken:

- Sammanbyggnad av hus bör undvikas liksom påbyggnad.
- Komplementbyggnader och skärmtak för bil placeras inne på gården och ges en utformning anpassad till huvudbyggnadens karaktär.
- Förgårdsmark vårdas och kompletteras med grönska där sådan saknas.
- Vid förnyelse inom området respekteras den befintliga bebyggelsens skala och karaktär.
- Milda pastellfärger är typiska för dessa hus, fönstren målas ljusa, gärna vita.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Platsens förutsättningar

Kvarteret Bajonetten är byggt enligt Kjell Wretlings detaljplan 2480K-P110/1942 - antagen 1942. Wretling arbetade som stadsarkitekt 1935–1951 och ritade stora och generella planer som omfattar större delen av vad som idag räknas till Umeås centrala stadsdelar. Gällande detaljplan omfattar hela Sandbackaområdet, samt övre Haga. En övervägande del av planområdet har ersatts av nyare planer.

Detaljplanen antogs långt före Umeå fick sitt universitet, som bidrog till stadens kraftiga befolkningsökning. Planen lade grunden till stadsdelen som karaktäriseras av fristående lamellhus placerade i nordsydlig riktning. Den glesa strukturen planerades i syfte att uppnå goda ljusförhållanden samt undvika brandspridning. Tilläggas ska att Haga räknades till stadens ytterområden när planerna antogs.

Bebyggelsen består i huvudsak av flerbostadshus i två plan med sadeltak och inredda vindar, uppförda med långsida mot förgårdsmark och med komplementbyggnader som har sadeltak eller pulpettak på innergårdarna.



*Bebyggelsen längs Hagmarksvägen består av flerbostadshus i två plan med sadeltak, placerade med långsida mot gata med förgårdsmark.*

Kvarteret bebyggdes enligt gällande detaljplan under 40-talet, med undantag för enstaka enbostadshus som uppfördes under 30-talet. Inom Bajonetten 7 som angränsar till planområdet står ett gårdshus i ett plan uppfört 1934 med bostäder cirka sex meter från inre fastighetsgräns. Inom Bajonetten 8 som också angränsar till planområdet står en garagebyggnad med 5 meter bred kortsida mot fastighetsgräns.



*Exempel på innergård inom kvarteret Bajonetten.*

### **Planområdets förutsättningar**

Planområdet angränsar i öster, norr och söder till bostadsfastigheter. Angöring sker mellan existerande byggnader på fastigheterna Bajonetten 13 och 14 från Hagmarks-  
vägen, väster om planområdet. Längs Hagmarksvägen leds ingen genomfartstrafik. Sandaparken ligger cirka 60 meter norr om planområdet och Hagaparken ligger cirka 130 meter söder om planområdet.



*Planområdet markerat med röd linje.*

Inom planområdet står två mindre flerbostadshus i två plan med inredda vindar och förgårdsmark mot Hagmarksvägen. Husen har stående träpanel och sadeltak. Vid inre fastighetsgräns står två sammanbyggda garagelängor. Husen är representativa för den byggnadskultur som växte fram sydväst om Sandaparken under 40–50-talet.

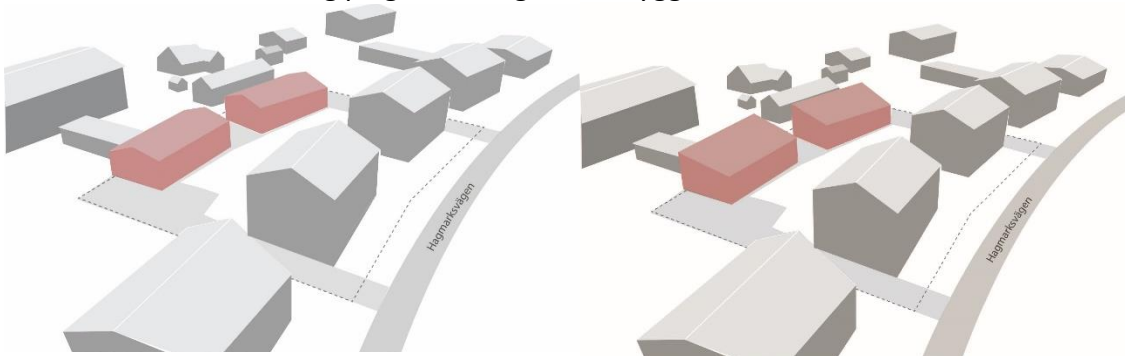
### Radon

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 vilket inte kräver någon åtgärd.

### Planförslaget

Användningen inom planområdet är bostäder **[B]**. Planen medger byggrätt för två gårdshus för bostadsändamål och bekräftar befintliga bostadsbyggnader på Bajonetten 13 och 14 samt. *Högsta byggnadshöjd* för gårdshusen är 6,0 meter, vilket möjliggör två våningsplan. Bebyggelse ska utformas med stående träpanel **[f<sub>2</sub>]** i pastellkulör **[f<sub>3</sub>]** för att anpassas till områdets karaktär. *Maximal Takvinkel* regleras till högst 20 grader vilket möjliggör sadeltak eller pulpettak. Syftet med ett flackare tak är att begränsa skuggning av grannfastigheter. Plankartan förses med en generell bestämmelse om att *loftgång inte får uppföras* då loftgångar är ett främmande inslag som inte passar in i befintlig kulturmiljö. Balkonger får inte kraga ut över prickmark **[f<sub>1</sub>]**, detta för att förhindra skuggning av entréplan i gårdshusen. Vidare får inga byggnadsdelar kraga ut eller grundläggning ske över fastighetsgräns **[b<sub>2</sub>]** och på de östra fasaderna får inte fönster eller balkonger uppföras **[f<sub>4</sub>]**. Syftet är att begränsa insyn mot grannfastigheter och minska eventuellt intrång på grannfastigheters byggrätt.



Illustrationer av möjlig utformning.

Stora delar av markytan inom planområdet regleras med planbestämmelsen *prickmark* med innebörden att marken inte får förses med byggnad. Denna bestämmelse har syftet att säkerställa en sammanhängande friyta som inte får bebyggas. Den har också som syfte att trygga dagvattenhantering inom fastigheten genom att se till att tillräcklig yta genomsläpplig mark tillhandahålls. Planbestämmelsen *korsmark* läggs på delar av planområdet med betydelsen att marken endast får förses med komplementbyggnad. Syftet är att säkerställa att komplementbyggnader som förråd eller liknande kan

#### Umeå kommun

**Postadress:** 901 84 Umeå  
**Besöksadress:** Skolgatan 31A  
**Telefon:** 090-16 10 00 (växel)  
**Webbplats:** [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

#### Fysisk planering

**Telefon:** 090-16 13 61  
**Fax:**  
**Mejladress:** [fysiskplanering@umea.se](mailto:fysiskplanering@umea.se)  
**Webbplats:** [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

uppföras på ändamålsenliga ytor. All korsmark regleras med en *maximal tillåten nockhöjd* om 4,0 meter. Korsmarksområdet i mitten av planområdet regleras med en maximal tillåten byggnadsarea om 25 m<sup>2</sup> [e], fastighetsreglering är nödvändig om denna yta ska användas för att säkerställa erforderliga förrådsutrymmen enligt lagkrav.

För befintliga bostadsbyggnader inom planområdet bekräftas dessa genom att reglera *högsta tillåtna byggnadshöjd* om 7,6 meter, *maximal tillåten takvinkel* om 30 grader, i enlighet med befintlig detaljplan. Byggnadernas karaktär bevaras i enlighet med förhållningssätt i byggnadsordningen genom reglering att fasader även fortsättningsvis ska utformas med stående träpanel [f<sub>2</sub>] i pastellkulör [f<sub>3</sub>]. För att bevara befintlig karaktär i närområdet regleras befintliga bostadsbyggnader med bestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak [f<sub>5</sub>].

### Service

Gång och cykelavstånd i meter till viktiga målpunkter:

- Rådhusstorget cirka 1200 m söder om planområdet.
- Kollektivtrafik cirka 800 m, Östra Kyrkogatan sydost om planområdet.
- Livsmedelsbutik cirka 900 m Haga centrum längs Östra Kyrkogatan.
- Förskola cirka 300 m, öster om planområdet.
- Grundskola, Hagaskolan cirka 400 m väster om planområdet.

### Tillgänglighet

Lägenheter, lägenhetskomplement och friytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Erforderligt antal bilplatser på närparkeringar skall vara utformade och tillgängliga för funktionshindrade.

### Mark och vegetation

Planområdet omgärdas av staket och plank som markerar gränsen mellan det allmänna och privata rummet. Angöring av fastigheterna sker i fastighetsgräns från Hagmarksvägen. Infarterna är hårdgjorda, i övrigt är marken inom planområdet gräsbevuxen.

### Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.

- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA).

Vid utnyttjande av maximal byggrätt inom planområdet innebär det att friytan behöver uppgå till cirka 500 kvadratmeter för planområdet. Friytan ska erbjuda såväl sol som skugga och vara utformad speciellt med tanke på barns behov.

Detaljplanen reglerar att minsta fastighetsstorlek för Bajonetten 13 är 1100 m<sup>2</sup> och minsta fastighetsstorlek för Bajonetten 14 är 1000 m<sup>2</sup>. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder inom fastigheten har en ändamålsenlig tillgång till friyta och parkeringsplatser.

Angöring flyttas till planområdets nordvästra respektive sydvästra fastighetsgräns vilket säkerställs genom reglering av *utfartsförbud* mellan angöringsställena. Syftet med att flytta angöringsställena är att kunna möjliggöra för en mer sammanhållen yta avsedd för friyta. För prickad mark mellan befintliga bostadsbyggnader regleras att marken inte får användas för parkering [n<sub>2</sub>] med syftet att möjliggöra erforderligt utrymme för friyta. Förgårdsmarken inom planområdet är väl tilltagen och angränsar till Hagmarksvägen som är en lågt trafikerad lokalgata. Förgårdsmarken mellan dom befintliga bostadshusen kan tillräknas friytan. Friytan ska iordningställas sammanhängande mellan Bajonetten 13 och 14.

### Dagvattenhantering

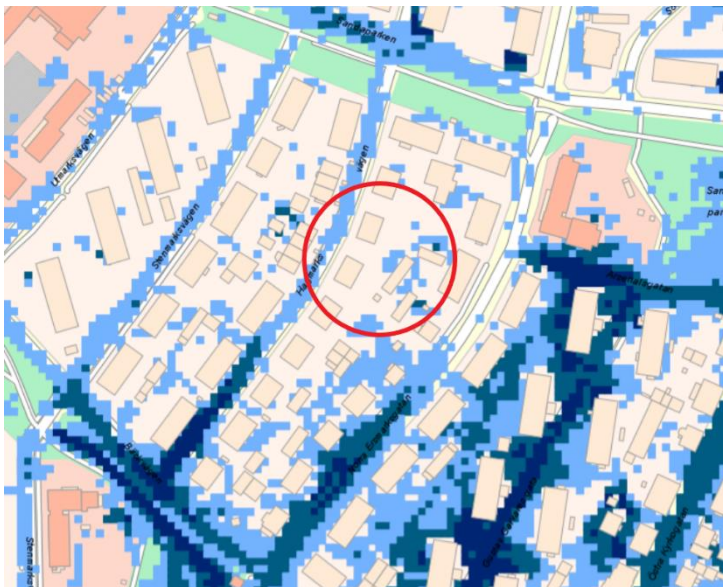
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Förtätningen medför ökad andel hårdgjord yta. Den för Haga karaktäristiska gröna och luftiga gårdsmiljön går delvis förlorad. I 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. För område avsedd för friyta regleras andelen hårdgjord yta genom bestämmelsen minst 90% av marken ska vara genomsläpplig [n<sub>1</sub>] och att marken inte får användas för parkering [n<sub>2</sub>]. Plankartan förses med en generell bestämmelse om att *höjdsättning av byggnader samt markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas med självfall mot friyta*. Vatten som inte kan omhändertas lokalt bör avledas trögt innan det når ledningar och recipienter. Dagvatten får inte ledas ut på grannfastigheter.

Utöver den kvalitet som stora innergårdar innebär för boende inom Haga bidrar gårdarna till att fördröja och omhändertar dagvatten och begränsar avrinningen till Djupbäcken. Eftersom Haga är en översvämningsdrabbad stadsdel förses plankartan med bestämmelse om att källarlägenheter inte får utföras [b<sub>1</sub>]. Delen av planområdet avsedd för friyta är idag till stor del asfalterad och hårdgjord bortsett från viss vegetation i form av gräsmatta. De nya angöringsvägarna samt parkering bidrar till att andelen hårdgjord yta kommer att öka. För att fördröja och omhändertar dagvatten vid angöringsvägarna förses plankartan med en generell bestämmelse om att *parkeringsplatser*

som anläggs närmre fastighetsgräns än fyra meter ska utföras med genomsläppligt material, exempelvis grus eller gräsarmering.

### Risk för översvämning

Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län, Umeå kommun, 2017*). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningens utbredning vid extrema flöden.

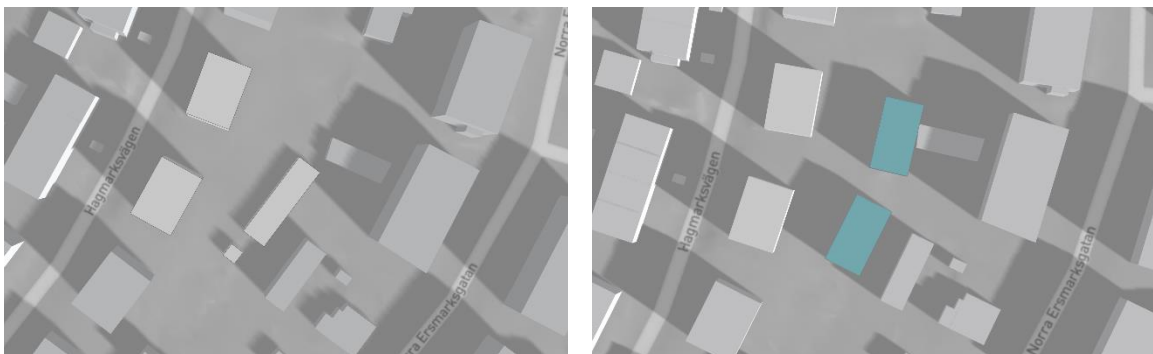


Maximalt vattendjup vid ett eventuellt 100-årsregn. Ljusblå färg motsvarar ett vattendjup på 0,1-0,3 meter. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det risk för vattenansamlingar längs Hagmarksvägen och i den östra delen av planområdet, vid ett regn med 100 års återkomsttid (100-årsregn). Med hänsyn till eventuell risk för översvämning förses plankartan med bestämmelse om att källarlägenheter inte får utföras [b<sub>1</sub>].

### Ljuförhållanden

En skuggstudie har gjorts för att studera ljuförhållanden samt hur gårdsmiljöerna påverkas av högsta möjliga bebyggelsestillskott. I planförslaget beaktas ljus, luft och genomsikt som viktiga kvalitéer för gårdsmiljön. Skuggstudien visar vårdagsjämning 20 mars och sommarsolstånd 20 juli. Ny bebyggelse är markerad med turkos kulör.



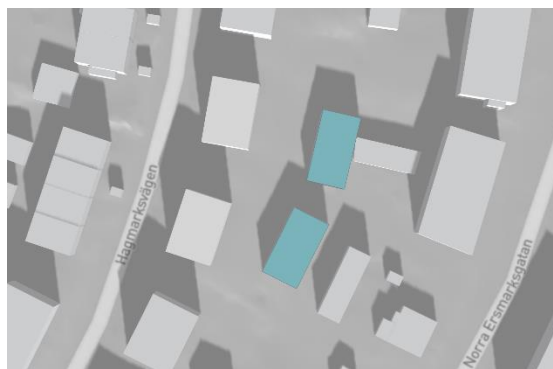
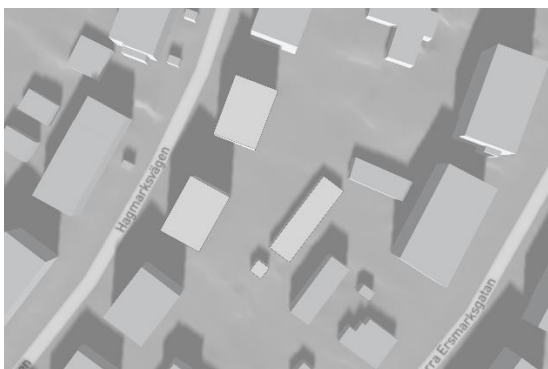
Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 mars 09:00

#### Umeå kommun

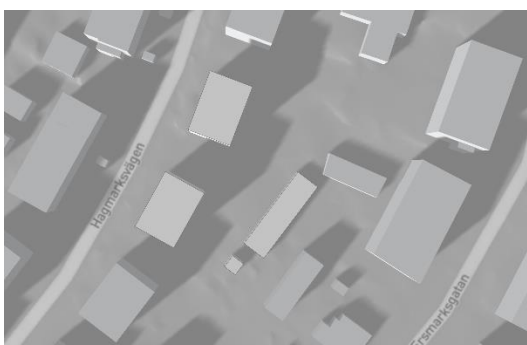
**Postadress:** 901 84 Umeå  
**Besöksadress:** Skolgatan 31A  
**Telefon:** 090-16 10 00 (växel)  
**Webbplats:** www.umea.se/kommun

#### Fysisk planering

**Telefon:** 090-16 13 61  
**Fax:**  
**Mejladress:** fysiskplanering@umea.se  
**Webbplats:** www.umea.se/detaljplanering



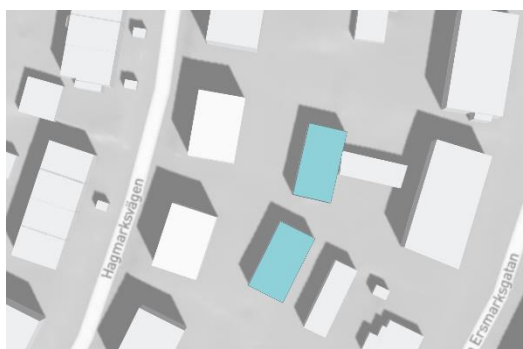
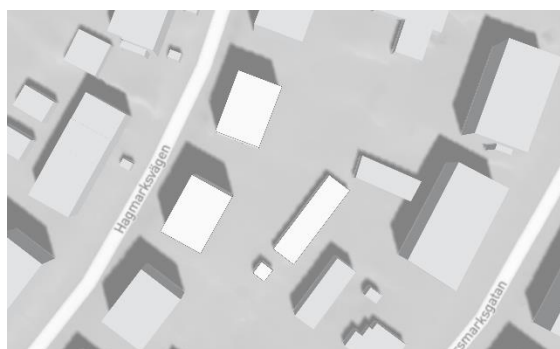
Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 mars 12:00



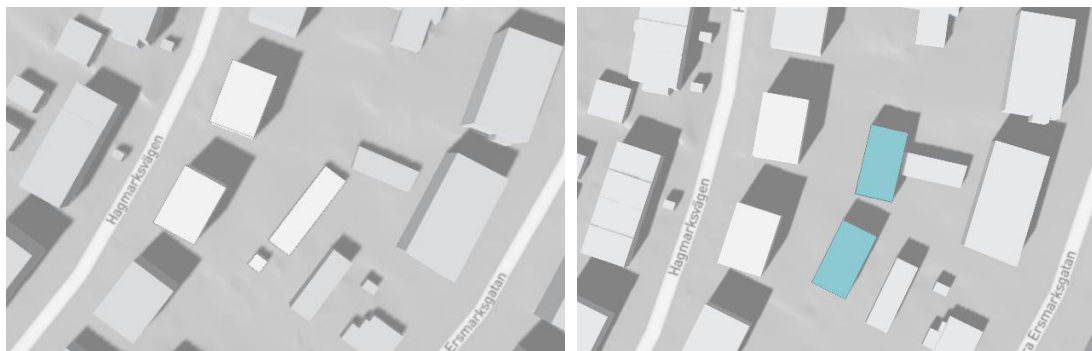
Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 mars 15:00



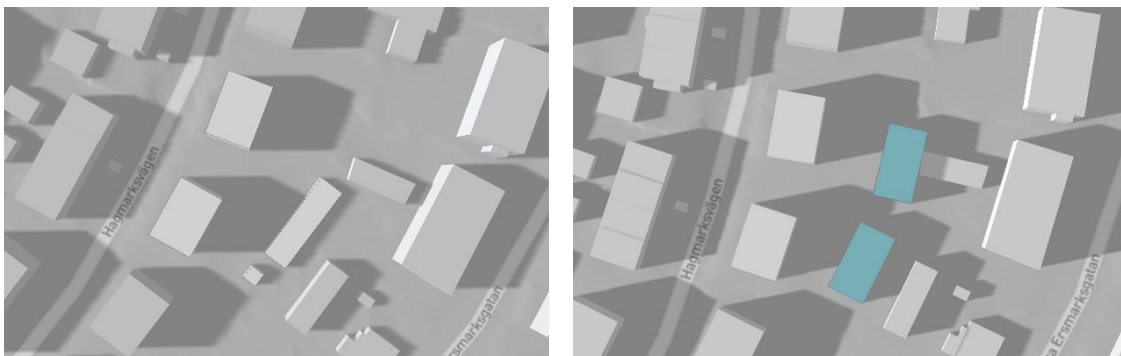
Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 juli 09:00



Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 juli 12:00



Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 juli 15:00



Vänster i bild befintligt förhållande och till höger föreslagna gårdshus 20 juli 18:00

Planförslaget medför ökad skuggning mot grannfastigheter öster om planområdet. Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan med maximal ny bebyggelse inte ha större negativ påverkan än vad som kan förväntas inom staden.

### Natur, lek och rekreation

Planområdet ligger cirka 60 meter söder om Sandaparken och 200 meter norr om Hagaparken. Parkerna är långsträckta och utformade med promenadstråk. Parkerna har ett betydande bestånd av äldre träd och gräsängar.

Sandbacka karaktäriseras av parker, planterade gaturum och grönska på de privata gårdarna. Från planområdet är det cirka 500 meter till I20-skogen i väster och 700 meter till Stadsliden i öster.

### Gator och trafik

In- och utfart till Bajonetten 13 och 14 flyttas till fastighetsgränser i nordväst respektive sydväst. In/utfartsförbud läggs mellan dessa. Syftet att flytta in- och utfarterna är att möjliggöra för en sammanhållen yta avsedd för friyta.

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret angränsar i norr och söder till prioriterade gång- och cykelstråk.

### Kollektivtrafik

Linje 5 som trafikerar Ersmark - Vasaplan – Strömpilen har två hållplatser inom cirka 400 meter från planområdet.

## Parkering

Idag sker parkering i garagebyggnader som är placerade vid fastighetsgräns mellan Bajonetten 13 och 14. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära att befintliga garage rivs och ersätts med bostadsbebyggelse. De nya byggnaderna placeras nära fastighetsgräns delvis för att skapa utrymme för friyta men även för att skapa tillräckligt utrymme för att uppfylla parkeringsnormen. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Detaljplanen säkerställer att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Parkering får inte ske på yta avsedd för friyta och plankartan förses därför med bestämmelse om att marken inte får användas för parkering [n<sub>2</sub>]. Parkeringar ska placeras i anslutning till angöringsvägar för att säkerställa att friytan blir kvalitativ och sammanhängande. För att undvika att cykelparkering ianspråkta delar av friytan ska det i bygglovsskedet redovisas väderskyddade cykelparkeringar (skärmtak). *Skärmtak för cykelparkering tillåts uppföras inom hela planområdet, men ska inte placeras så att det skymmer sikt vid utfarter, vilket regleras med bestämmelse i plankartan.*

Utifrån idag gällande parkeringsnorm ingår planområdet i parkeringszon A, vars minimikrav redovisas i tabellen nedan. För planförslaget motsvarar minimikravet totalt 13 parkeringsplatser varav två avses för parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga, om maximal bygggrätt utnyttjas. Parkeringsbehoven bedöms utifrån gällande norm kunna lösas inom planområdet. Bygglov ges utifrån Umeå kommuns gällande bilparkering- och cykelparkeringsnorm.

**Tabell 1: Bilparkeringsplats per lägenhet**

Zon	Per mindre lgh ≤ 35 m <sup>2</sup> (bpl/lgh)	Lägenheter > 35m <sup>2</sup> < 55 m <sup>2</sup> (bpl/lgh)	Per större lgh > 55m <sup>2</sup> (bpl/lgh)	Enbostadshus – gemensam/en- skild parkering
A	0,2 + 0,1*	0,5 + 0,1*	0,65 + 0,1*	1,1 + 0,1*
B	0,7 + 0,1*	0,7 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,4 + 0,1*
C	0,8 + 0,1*	0,8 + 0,1*	1,1 + 0,1*	1,4 + 0,1*

\*) + 0,1 bpl/lgh = Besöksparkering

\*) Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga beräknas enligt tabell 3

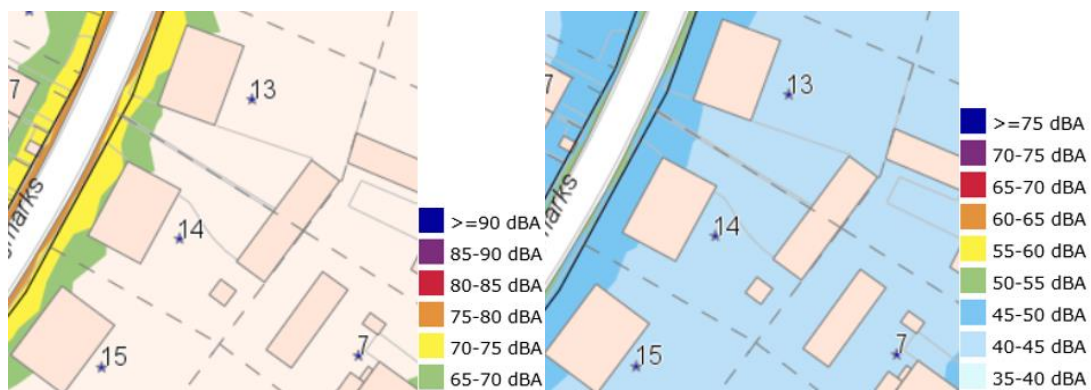
\*) Särskilt boende – Kräver parkeringsutredning

*Gällande parkeringsnorm vid upprättandet av detaljplanen (juni 2023).*

## Buller

Garnisonsplan 2007 visar att buller från försvaret inte påverkar planområdet.

Planområdet berörs av trafikbuller från Hagmarksvägen. Längs vägen leds ingen genomfartstrafik. Dygnsmedelvärdet och maximala värdet för trafikbuller understiger riktvärdena enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* med marginal baserat på underlag från kommunens bullerkartläggning (Tyréns, 2016). Ny bebyggelse blir ej utsatt för trafikbuller som överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket är riktlinje för god ljudnivå vid bostäder. För nya uteplatser bör buller ej överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Innergårdarna är inte utsatta för trafikbuller som överskrider 65 dBA maximal ljudnivå och dygnsmedelvärdet uppgår till 40–45 dBA.



Till vänster maximalt vägtrafikbuller, till höger dygnsmedelvärden för vägtrafikbuller.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

### Avfall

I dagsläget finns avfallsbehållare i form av sopkärl för respektive fastighet vid in- och utfart som hämtas vid gata. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (idag gäller NOA) ska följas. Uppställningsplats för sopkärl ska inte placeras så att det skymmer sikt vid utfarter.

### El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

### Vattenkvalitet

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

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap för allmän plats

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

### Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Anslutningspunkt meddelas av VA-huvudman och anslutningsavgift tillkommer enligt gällande va-taxa.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna inom planområdet är privatägda. Det finns en tomtindelning för hela kvarteret, 2480K-26/1944, vilken kommer att utgå för de berörda fastigheterna Bajonetten 13 och 14, i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Detaljplanen medför behov av fastighetsreglering där del av fastigheten Bajonetten 13 behöver övergå till fastigheten Bajonetten 14. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs i samband med detaljplanens genomförande.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Bajonetten 13	Markområde kan överföras till Bajonetten 14. Fastighetsreglering är nödvändig för detaljplanens genomförande och krävs för att bygglov ska kunna ges.
Bajonetten 14	Markområde kan överföras från Bajonetten 13. Fastighetsreglering är nödvändig för detaljplanens genomförande och krävs för att bygglov ska kunna ges.

## Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

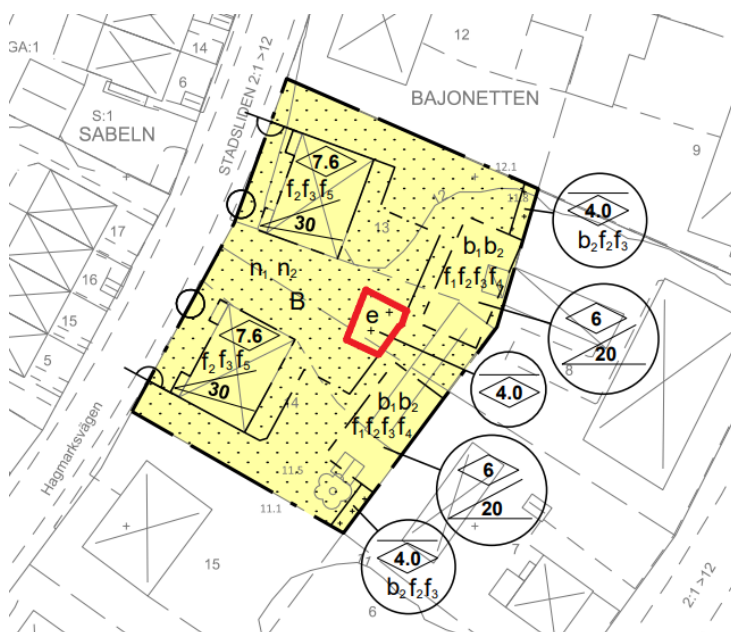
En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas eller ändras genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för att ansöka om eventuell prövning av gemensamhetsanläggning.

### Gemensamhetsanläggning      Förändringar och konsekvenser

Eventuellt tillkommande gemensamhetsanläggning till följd av planen.

*Ny gemensamhetsanläggning kan prövas för förrådsbyggnad inom området: Bajonetten 13 och Bajonetten 14*



Ny gemensamhetsanläggning kan prövas för förrådsbyggnad inom rött markerat område.

## Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommit. Ett avtalservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Vid utnyttjande av maximal byggrätt för gårdshuset kommer fasader uppföras i eller i närhet av fastighetsgräns mot fastigheterna Bajonetten 7 och 8. Om fasader uppförs på så sätt att underhåll av fasader och snöupplag endast kan ske genom nyttjande av närliggande fastigheter bör servitut bildas. Vid eventuellt bildande av servitut ansvarar exploatör/fastighetsägare för ansökan. Eventuellt servitut för underhåll av fasad och snöupplag belastar fastigheterna Bajonetten 7 och 8.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Eventuellt tillkommande servitut till följd av planen.	Servitut för underhåll av fasad och snöupplag bör bildas och kommer att belasta fastigheterna Bajonetten 7 och Bajonetten 8.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren till Bajonetten 13 och med fastighetsägaren till Bajonetten 14. Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Övriga kostnader som belastar fastighetsägare/exploatör:

- Kostnad för fastighetsreglering
- Eventuellt förrättningskostnader.
- Eventuell ersättning vid bildande av servitutsavtal.

### Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

I planförslaget föreslås bebyggelse i direkt anslutning till fastighetsgräns mot fastigheterna Bajonetten 7 och Bajonetten 8. I Boverkets byggregler (BBR) ställs särskilda brandklasskrav för byggnader som uppförs närmre än 8 meter ifrån varandra. I detaljplanen regleras angränsande fasader på ett sätt som vid tidpunkten för detaljplanarbetet uppfyller kraven i BBR gällande brandklass, däremot gäller inte samma reglering för gårdsbyggnadernas kortsidor. Brandskyddskraven gäller som tidigare nämnt inom 8 meter mellan byggnader, vilket gäller upp till 135° ut från respektive fasad. För Bajonetten 7 och Bajonetten 8 kan planförslaget beroende på placering och vid tidpunkten gällande lagstiftning, medföra merkostnader i form av krav om brandklass på bebyggelse som uppförs inom 8 meter från föreslagen bebyggelses kortsidor.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Andreas Krantz, Lantmäteri  
Anna Singmo, Lantmäteri  
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd

Fysisk planering, Umeå kommun oktober 2023

Villiam Brännström  
Planarkitekt

Clara Ganslandt  
Planchef