

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

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- C₁ Rättsväsende.
- D₁ Kriminalvård ej fängelse.
- S Skola.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Största bruttoarea är 49000 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras minst 1 meter och maximalt 2 meter från fastighetsgräns mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂ Byggnad ska placeras med långsida mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Från och med byggnadens fjärde våning ovan mark ska byggnaden utformas med indrag om minst 2,0 meter från byggnadens övriga fasadliv mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Huvudentré ska finnas på gavel eller mot gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Fasad mot gata ska utformas med minst 20 procent genomsiktligt material. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad: 2023-02-17
Reviderad: 2023-01-08
BN-2022/0035

Landskap
Målning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstämning enligt IMK:
- Innehållsstandard: Inomhus belysningsfull information för ställmans
- Lägesoggränshet: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller
baserat på flygfotografier (Dokument)
- Aktualitetsstandard: Väst preciserar kartinnehåll inom planområdet är
kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatssystem i plan och höjd: Sveriges 99 20 15 resp 99 20 15
Högprecisions: Lantmäteriets Höjdnät 2011 samt en punktgräns
Utprägning: Digital punktgräns
Undergrundsdata tillgänglig redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Guldändan är samlingspunkt för spändning
Upphovsätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:1500



Antagandehandling

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

- Underlag och utredningar:
- Solstudie (2023-04-20)

Beslut
Antagen: 2023-10-18, §239
Laga kraft: 2023-11-16
Vidimeras: FB

Detaljplan för fastigheterna
Stigbygeln 5 och del av Spiltan 2
inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Fysisk planering, september 2023

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Stigbygeln 5 är antagen av byggnadsnämnden 2023-10-18, § 239.

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:

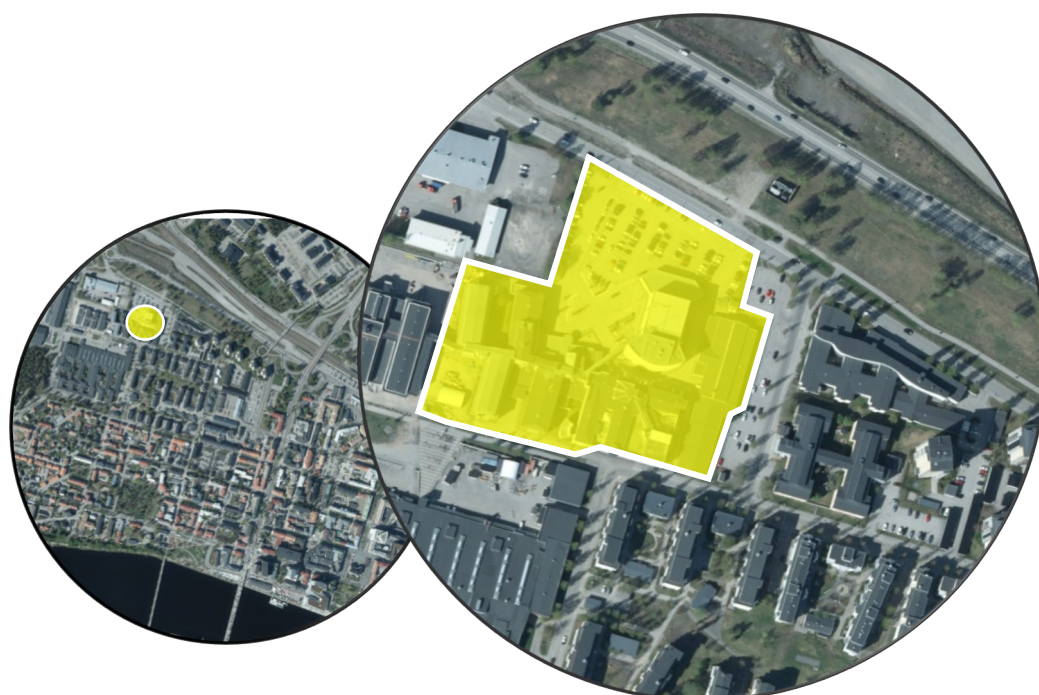
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Fysisk planering, Umeå kommun

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

2480K-P2023/8

**Detaljplan för fastigheterna
Stigbygeln 5 och del av Spiltan 2
inom Centrala stan i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Antagandehandling			Aktnummer: 2480K-P2023/8	Diarienummer: BN-2021/ 02510
Gällande lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900) BFS 2014:5	Planbesked: BN § 425 2021-12-16	Detaljplan påbörjad: - vid planbesked	Antagen: BN 2023-10-18 § 239	Laga kraft: 2023-11-16

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. Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande då den bedöms förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Processen för ett standardförfarande 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.

Samråd har genomförts under tiden 2023-04-26 – 2023-05-17.

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

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte	1
Plandata	1
Planens huvuddrag	2
Planhandlingar	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar	3
Samrådsrets.....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	4
Kommunala ställningstaganden.....	4
Riksintressen	8
Miljömål	8
Miljökvalitetsnormer	9
Strandskydd	10
Undersökning av miljöpåverkan	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	12
Mark- och vattenanvändning.....	12
Kulturmiljö	17
Social miljö.....	18
Kommunikationer.....	20
Hälsa och säkerhet	23
Teknisk försörjning	27
Genomförandefrågor	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor.....	30
Medverkande	32
Källor	32

Beskrivning av detaljplanen

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till Ridvägen som framtida stadsgata, möjliggöra för utökade verksamhets- och kontorsytor för rättsväsendet och kriminalvården.

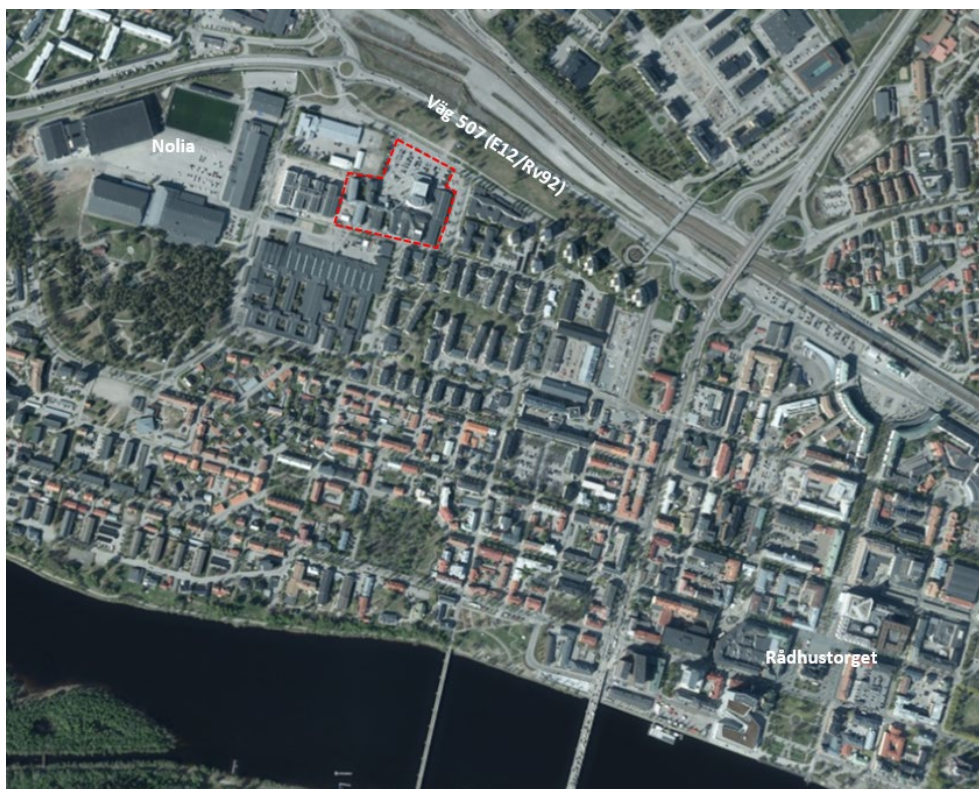
Plandata

Planområdet ligger i norra delen av stadsdelen Väst på stan, inom centrala Umeå.

Planområdets area: ca 2,6 ha

Avstånd till Rådhusorget: ca 1 km

Markägoförhållanden: Stigbygeln 5 ägs privat och Spiltan 2 är i kommunal ägo



Figur 1 Översiktskarta, planområdet markeras ungefärligt med streckad linje Källa: Lantmäteriet, 2023-04-18.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger inom fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna och möjliggör ett tillskott av centralt belägen verksamhetsyta i ett område som idag innehåller en blandning av verksamheter och bostäder. Närliggande stomlinjer för kollektivtrafik och GC-kopplingar innebär goda möjligheter att nyttja hållbara färd sätt för att nå planområdet.

Befintlig byggnad i fastighetens östra del, mot Dragonens hälsocentral och äldreboende, avses rivas och ersättas med en ny högre byggnad. Närmast Ridvägen avses även en ny byggnad uppföras, och underbyggs med underjordiskt garage, vilket bedöms bidra till att ge området en mer stadsmässig karaktär.

Planområdet angränsar norrut till ett område som omfattas av framtagna strukturplan för gamla godsbangården där utvidgning av stadsdelen Dragonfältet med bostäder, centrumverksamhet och knutpunkt för kollektivtrafik planeras. Kvarteret Stigbygeln innehåller ett flertal aktörer som i högre utsträckning än traditionell centrumverksamhet har särskilda behov för att på ett tillfredsställande sätt bedriva sin verksamhet. För att samtidigt säkerställa Ridvägen som framtida stadsgata är det viktigt att bebyggelsen närmast gatan utformas med hänsyn till verksamhetens behov utan att upplevas som en baksida. Verksamhetens funktioner som karaktäriseras av en högre grad av slutenhet ska därför förläggas mot kvarterets inre delar.

Den gällande detaljplanen för området omfattar, förutom fastigheten Stigbygeln 5, även en mindre del av fastigheten Spiltan 2 som utgör Dragonskolans fastighet. I det sydvästra hörnet av planområdet inkluderas därför även del av Spiltan 2 för att gällande detaljplan i sin helhet ska kunna ersättas. Den berörda ytan regleras för att överensstämma med den närmast angränsande detaljplanen för Spiltan 2 och regleringen innebär ingen förändring av aktuell markanvändning eller några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Kvartersmark

Gällande detaljplan reglerar kontor, polishus [**K₁**] samt tekniska anläggningar [**E**]. Aktuellt planförslag anpassas till gällande lagstiftning och möjliggör utveckling av fastigheten genom att reglera markanvändningen till rättsväsende [**C₁**] där bland annat polis ingår samt kriminalvård (ej fängelse) [**D₁**].

Inom en mindre del av planområdet, utanför den berörda fastigheten för rättsväsendets verksamhet, regleras kvartersmark för skola [**S**].

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar ingen allmän platsmark.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-12-03)
- Solstudie (Stigbygeln 5, Sweco 2023-04-20)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen. Plankartan har tagits fram i AutoCAD med Focus Detaljplan 2021 utifrån "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml" enligt BFS 2014:5.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets, figur 2 nedan, består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen.



Figur 2 Samrådskrets markeras med blått.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen redovisar hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument i form av fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg.

För aktuellt område gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, antagen av kommunfullmäktige 2011 (aktualitetsförklarad 2016).

Fastigheten Stigbygeln 5 är en del av kvarteret Stigbygeln som i fördjupningen beskrivs som ett av de större "institutionskvarteren" i den norra halvan av Väst på stan där bland annat gymnasieskola (Dragonskolan), brandstation, polishus och vårdcentral är lokaliserade. Planområdet angränsar till ett framtida omvandlingsområde för ny kvartersbebyggelse norr om Ridvägen, se figur 3.

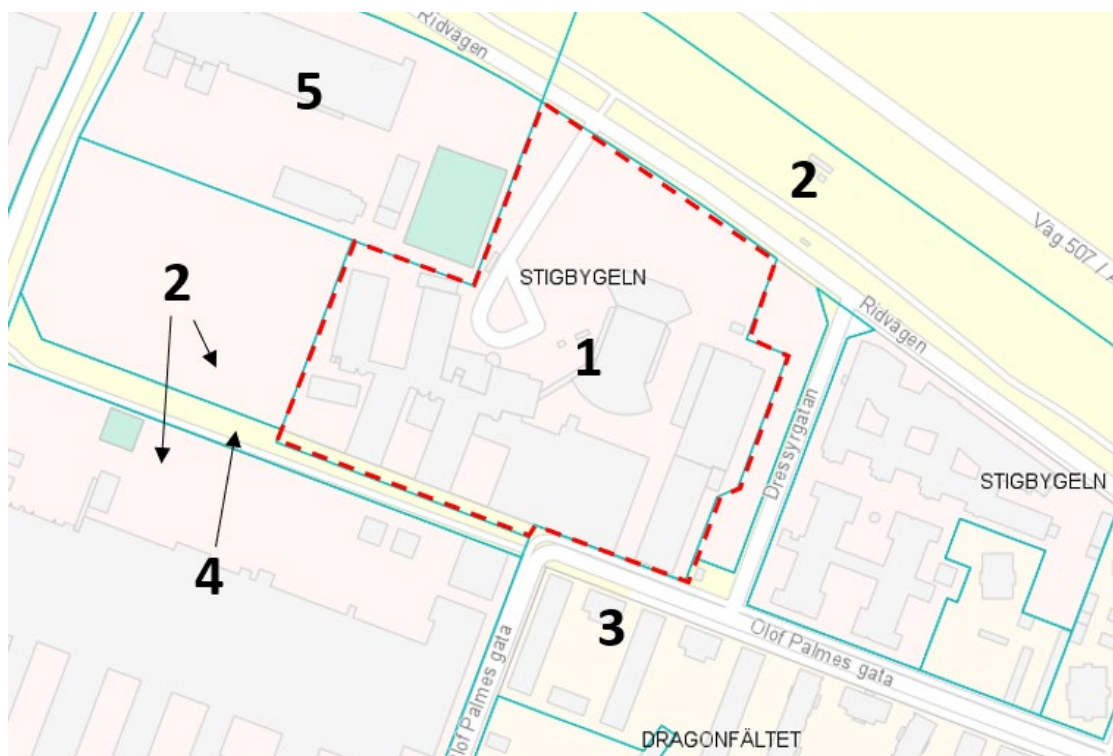
Fastigheten är bebyggd sedan tidigare och en utökad byggrätt ger ett tillskott av centralt belägen verksamhetsyta i ett område som redan idag innehåller en blandning av verksamheter och bostäder. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.



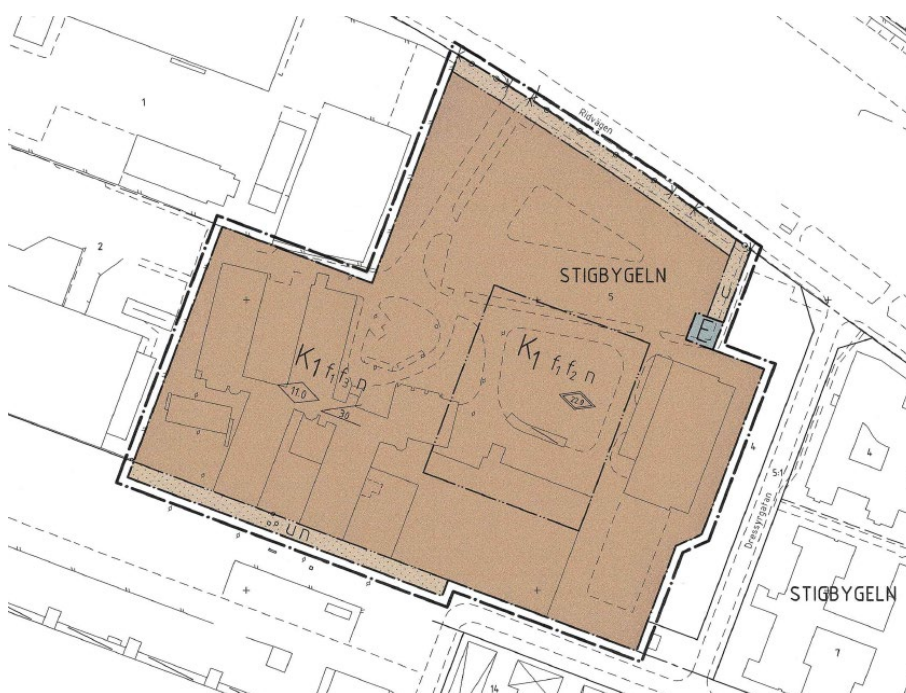
Figur 3 Väst på stan. Planområdet (svart streckad linje) är bebyggt sedan tidigare men angränsar till utpekat omvandlingsområde. Källa: Umeå kommun.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

I figur 4 redovisas planområdet i förhållande till gällande detaljplaner, vilka markerats med siffror för att underlätta beskrivning. Respektive detaljplan redovisas översiktligt nedan.



Figur 4 Gällande detaljplaner avgränsas med blå linjer. Aktuell detaljplan avgränsas med röd linje.



Figur 5 Gällande detaljplan för fastigheten Stigbygeln 5 m fl (2480K-P12/24).

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Planområdet berörs av en detaljplan:

1. Gällande detaljplan *för fastigheten Stigbygeln 5 m fl* (2480K-P12/24) reglerar markens användning till kontor och polishus med tillhörande förråd och garage. Detaljplanen medger en högsta byggnadshöjd av 11 meter respektive en högsta totalhöjd för byggnad om 22 m inom ett avgränsat område. Utöver detta får mast utföras till maximal totalhöjd 52,4 m. I planområdets södra del, som förutom Stigbygeln 5, även omfattar fastigheten Spiltan 2 (Dragonskolans fastighet) reglerar detaljplanen markreservat för underjordiska ledningar samt att omsorg ska läggas vid utformning av gård mot Dragonskolan, samt att staket och stängsel ska utformas med hänsyn till omgivning och stadsbild.

Detaljplanen kommer att ersättas i sin helhet i och med att den nya detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden för gällande plan löpte ut 2017.

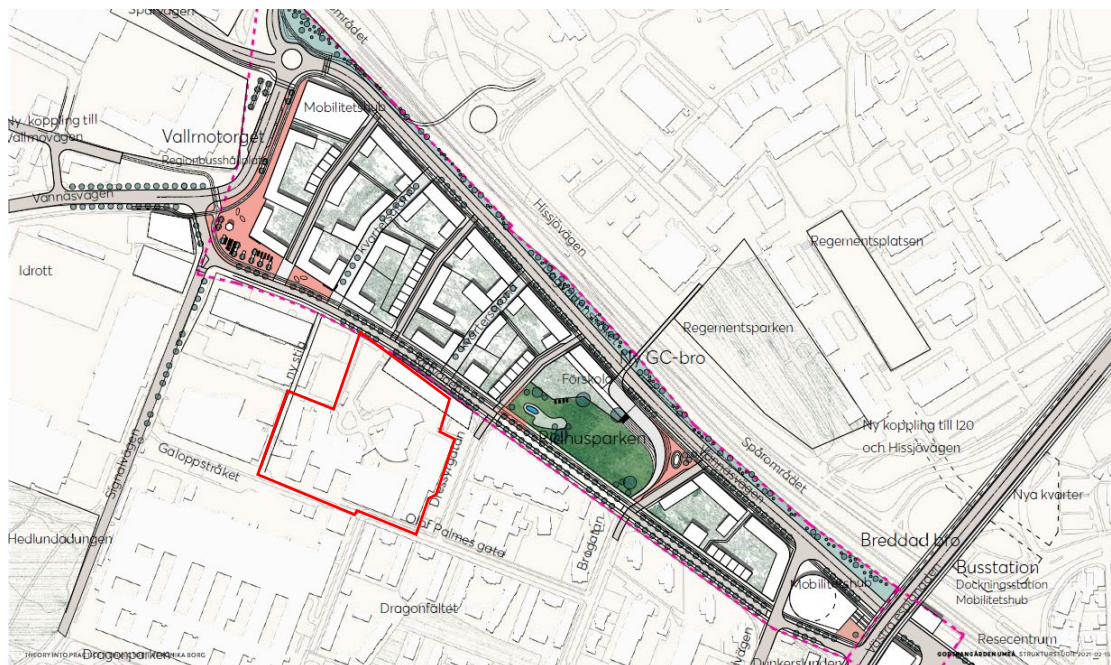
Planområdet angränsar till:

2. Detaljplan *förslag till Stadsplan för K4-fältet jämte förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för Ryttaren, Smeden, Svarvaren m m.* (2480K-P21/1974). Planen medger, för den del som angränsar till aktuellt planområde, kvartersmark för allmänt ändamål, trafikändamål och allmän plats (park eller plantering).
3. Detaljplan *för Dragonfältet inom Väst på stan* (2480K-P00/67) som utöver allmän platsmark (gata) i huvudsak medger markanvändning för bostadsändamål, skola, område för nätstation samt parkering.
4. Detaljplan *för Sömmen 1* (2480K-p06/124). Planen medger, för den del som angränsar till aktuellt planområde, område för skola med markreservat för allmänna underjordiska ledningar.
5. *Förslag till ändring av Stadsplan för del av kvarteret Stigbygeln* (2480-K-P75/1980). Detaljplanen omfattar kvartersmark för allmänt ändamål samt allmän platsmark för Ridvägen i norr och Signalvägen i väster. Föreslagen bebyggelsehöjd är 11 meter.

Strukturstudie

En strukturstudie är framtagen för utvidgning av stadsdelen Dragonfältet på gamla godsbangården, norr om planområdet 2021 (2021-02-15), se figur 6. Inom strukturstudien föreslås bebyggelsen ordnas i semisluten kvartersstruktur och ska i huvudsak bestå av bostäder. Nordväst om planområdet, där Ridvägen, Signalvägen och Vännäsvägen möts, finns ett område som i strukturstudien bedöms lämpligt för ny platsbildning med centrumverksamhet och knutpunkt för kollektivtrafiken. I

strukturstudien föreslås vidare att Ridvägen byggs om till stadsgata med bebyggelse som möter gatan på ömse sidor. Ridvägens södra sida, som angränsar till det aktuella planområdet, föreslås förses med björkallé och en bred gångbana.



Figur 6 Utdrag ur strukturstudie för godsbangården över föreslagen bebyggelse. Aktuellt planområde markeras med röd linje.

Planprogram

Planområdet omfattas inte av något tidigare planprogram.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-16 §425 att inleda planläggning för fastigheten Stigbygeln 5 i syfte att skapa planmässiga förutsättningar för kontor, vård och verksamheter.

Kommunala beslut i övrigt

- Byggnadsordning för Väst på stan (godkänd av byggnadsnämnden 2014-02-20, § 30). *I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.*
- Parkeringsnorm (2018). *Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.*

- Cykeltrafikprogram (2018). *Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*
- NOA (2018). *Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.*
- Dagvattenstrategi (2022). *Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.*

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 ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten.

Marknivån inom planområdet ligger på cirka +14 meter. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd inom planområdet till 22 meter vilket reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. För att säkerställa att master och tekniska anläggningar inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd ovan angivet nollplan till +52,4 meter och gäller inom hela planområdet.

Delar av befintlig bebyggelse är uppförd till 22 meter i enlighet med gällande detaljplan. Därmed bedöms inte tillkommande bebyggelse innebära ytterligare påverkan på hindersytan varför ingen påverkan på riksintresset bedöms föreligga.

Vid behov av byte av ny mast eller annat arbete som kan innebära att hinderytan överskrids tillfälligt så ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

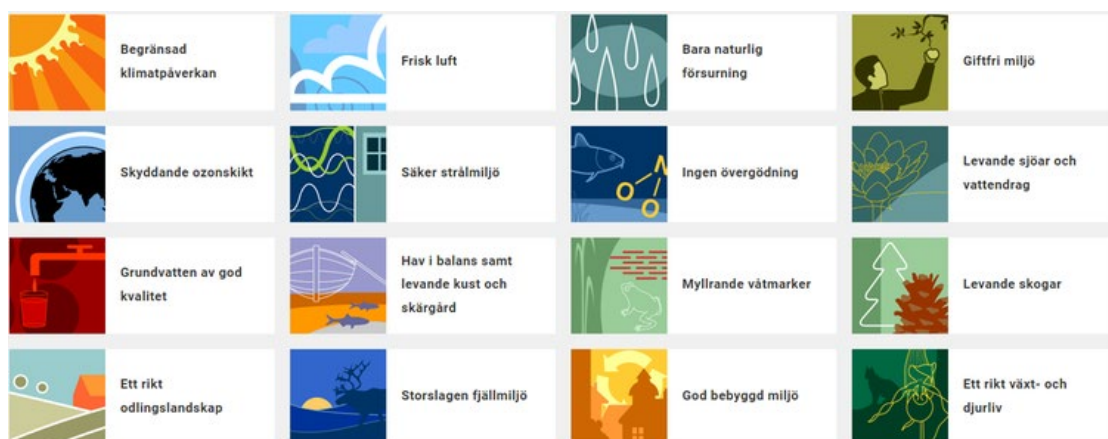
Miljömål

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och

miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålportalen (www.miljomal.nu).

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt. Genomförandet bedöms kunna bidra positivt till att uppfylla målet om god bebyggd miljö genom att öka stadsmässigheten i området och därmed tillföra liv längs Ridvägen som idag i hög utsträckning kantas av markparkering och bred förgårdsmark.



Figur 7 Sveriges 16 miljömål.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Planområdet är bebyggt sedan tidigare. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risk för att MKN vatten överskrids och den marginella ökning av trafik som planförslaget bedöms generera är inte av sådan omfattning av MKN för utomhusluft eller buller påverkas.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster, www.viss.lansstyrelsen.se, 2023-05-25.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvick silverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, Flödesförändringar, Morfologiska förändringar och kontinuitet
Vattenförekomst	EU-CD	Kvantitativ status	Kemisk status	MKN Kvantitativ status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Grundvatten Typ av grundvattenmagasin: Sand- och grusförekomst	EU_CD: SE708686-171879	God	God	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

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.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

I planbeskrivningen ska dock faktorer som i undersökningen markerats som *risk för miljöpåverkan* behandlas, även om en miljöbedömning inte ska göras. I undersökningen uppmärksammas särskilt avsaknad av ekosystemtjänster och andelen hårdgjord yta som faktorer som inom planområdet skulle kunna förbättras. Att tillföra fler gröna inslag skulle också förbättra förutsättningarna för lokal dagvattenhantering. Vidare beskrivs att områdets utformning behöver anpassas till den framtida utvecklingen av Ridvägen och gamla godsbangården.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och har meddelat i undersökningssamråd 2022-03-11 (ärendebeteckning 402-1911-2022) att de delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan har anslagits på Umeå kommuns hemsida mellan 2023-02-23 till och med 2023-03-16.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Tidigare var marken i området övningsfält för det närbelägna Dragonregementet och kvarteret har byggts ut i olika etapper med början under 1970-talet, då polishus, postterminal och brandstation uppfördes. Planområdet ligger i norra delen av Väst på stan i ett område med storskalig kvartersstruktur och bebyggelse. Bebyggelsen i området har vuxit fram sedan 1960-talet och området har sedan dess dominerats av verksamheter med relativt stora ytbehov såsom brandstation, polishus, vårdcentral och vårdboende, skola samt mäss- och sporthallar (Nolia). Dessa byggnader har varierande byggnadshöjder som gentemot sin storlek ter sig som ganska låga jämfört med kringliggande högre, smalare bostadshus öster om planområdet.

Planområdet omfattar fastigheten Stigbygeln 5 och del av fastigheten Spiltan 2. Stigbygeln 5 inrymmer idag kontor och lokaler för polis, kriminalvård, åklagare och häkte. Huvudbyggnaden uppfördes 1976 för landstingets förvaltning och byggdes 1996 om för polisens verksamhet. Sedan dess har såväl ny- som om- och tillbyggnation skett i omgångar vartefter verksamhetens behov har förändrats. Bebyggelsen inom kvarteret är uppförd i tre våningar förutom den senaste tillbyggnaden, i planområdets sydöstra del, som i vissa delar är 5 våningar hög. På vissa av taken finns påbyggnader som delvis utgör rastgårdar. Dessa ligger ovan takfotnivå och är synliga från flera delar av närområdet. I den östra plangränsen mot Dressyrgatan finns en lägre byggnad som består av garage och förråd i en våning.

Direkt väster om planområdet är brandstation lokaliserad. Ytterligare västerut finns Noliaområdet, en kombinerad idrotts- och mässanläggning. Öster om Dressyrgatan ligger Dragonens hälsocentral samt Dragonens vård- och omsorgsboende.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medger markanvändning för rättsväsendet [C₁] och kriminalvård (ej fängelse) [D₁].

I avgränsningen för rättsväsendet ingår alla berörda rättsvårdande myndigheter samt de komplement eller funktioner som behövs för verksamheterna. Syftet är att säkerställa en samlokalisering av flertalet funktioner inom rättsväsendet. En samlad lokalisering för rättsväsendet i ett centralt läge är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv samt innebär strategiska fördelar för verksamheternas behov av samarbete.

Detaljplanen reglerar en största byggrätt till 49 000 m² BTA vilket innebär en utökning av befintlig byggrätt med 20 000 m² från dagens 29 000 m², varav 27 550 m² är utbyggda. Utnyttjandegraden gäller över hela planområdet och regleras med en generell bestämmelse.

I den sydvästra delen av planområdet, som utgör den del av området med den äldsta bebyggelsen, avses inga förändringar att genomföras just nu. För denna del bekräftar detaljplanen befintliga förhållanden men möjliggör samtidigt en flexibilitet vad gäller placering och utformning vid behov av ny- eller ombyggnation. Inom ytan möjliggörs för både rättsväsende [C₁] och kriminalvård, ej fängelse [D₁]. Högsta nockhöjd regleras till 16,5 meter vilket innebär att byggnader ska uppföras till högst samma höjd som bebyggelsen har idag. Den reglerade nockhöjden linjerar även med närliggande bebyggelse väster- och söderut, se figur 8 nedan.

Inom den östra, och norra delen av planområdet är delar av befintlig bebyggelse uppförd till cirka 22 meter i enlighet med gällande detaljplan. Även inom stora delar av dessa ytor möjliggörs för både kriminalvård ej fängelse [D₁] och rättsväsende [C₁]. För den norra delen närmast Ridvägen möjliggörs dock endast för rättsväsende [C₁] med hänsyn till att kriminalvårdens lokaler bland annat kan omfattas av en högre grad av slutenhet som inte är förenliga med den stadsmässighet som kommunen eftersträvar längs Ridvägen. En lägre byggnad i planområdets östra gräns mot den angränsande parkeringsytan avses rivas och ersättas med en högre. Inom hela ytan regleras en högsta nockhöjd till 22 meter, vilket möjliggör 5-7 våningar beroende på konstruktion, se figur 8 nedan. Längs Ridvägen avses en ny byggnad uppföras och underbyggas med underjordiskt garage.



Figur 8 Planområdets olika höjdregleringar (nockhöjd) illustreras.

Verksamhetens behov av rastgårdar löses för de flesta häkten av att funktionen förläggs på taket, så även här. Att rastgårdar förläggs på taket säkerställer även insynsskydd samtidigt som utsikt möjliggörs för klienter. Rastgårdar inryms inom reglerad nockhöjd. Utöver detta regleras en högsta totalhöjd till 52,4 meter över angivet nollplan i syfte att säkerställa att tekniskt utrymmen, master och liknande inte påverkar flyghinderytan. Reglerad totalhöjd gäller inom hela planområdet.



Figur 9 Möjlig utformning av byggnadsvolym mot Dressyrgatan. Sweco Architects.

Den höga exploateringen på fastigheten förutsätter att utvecklingen kan bidra till att öka stadsmässigheten längs Ridvägen. Inom ytan närmast Ridvägen regleras därför att byggnad ska placeras minst 1 meter och maximalt 2 meter [**p₁**] från fastighetsgräns mot Ridvägen och att byggnad ska placeras med långsida mot vägen [**p₂**]. Höjdregleringen inom ytan kompletteras med en utformningsbestämmelse om att de översta våningarna, från och med våning fyra, ska utformas indragna från den övriga byggnadens fasadliv [**f₁**]. Genom att reglera ett indrag bedöms byggnaden ges ett mindre dominant intryck från gaturummet.

För att understryka betydelsen av Ridvägen som framtida stadsgata och behovet av att tillkommande bebyggelse inom planområdet utformas för att bidra till ett trivsamt stadsrum regleras att byggnaden närmast Ridvägen ska ha huvudentré mot gata eller på gavel [**f₂**]. Därtill regleras att fasad mot Ridvägen ska utformas med minst 20 procent genomsiktligt material [**f₃**].



Figur 10 Möjlig utformning av byggnadsvolym längs Ridvägen. Sweco Architects.

För en mindre del, i planområdets sydvästra hörn, som ligger utanför den aktuella fastigheten Stigbygeln 5 reglerar detaljplanen område för skola [**S**], med markreservat för underjordiska ledningar [**u₁**] samt att marken inte får förses med byggnad [**prickmark**]. Regleringarna stämmer överens med den angränsande detaljplanen västerut för stråket mellan polishusen och Dragonskolan (som delvis

omfattar en gång- och cykelväg). Aktuellt planförslag omfattar även detta område för att bekräfta befintliga förhållanden på platsen och för att detta nya planförslag ska ersätta befintlig detaljplan i sin helhet. Detta bedöms underlätta framtida tolkning men innebär ingen förändring av markens användning eller några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Stadsbild

Den karaktär som planområdet är en del av består mestadels av öppna hårdgjorda ytor och vägar med större rutnätsstruktur där några omges av björkalléer.

Den ursprungliga huvudbyggnaden på fastigheten Stigbygeln 5 i mörkbrunt tegel uppfördes på 1970-talet och uppvisar en stram gestalt, typisk för kontorsbyggnader från samma tid. Tillbyggnad har tillkommit i ljust slammat tegel. I söder, mot Olof Palmes gata är byggnaden mycket sluten med endast ett fåtal fönster. Byggnaderna på fastigheten är långt tillbakadragna från Ridvägen i norr och markparkering dominerar den norra delen av fastigheten.

I norr angränsar planområdet mot Ridvägen som idag upplevs som en genomfartsgata men som planeras att omvandlas till stadsgata i samband med kommande omvandling och förtätning av godsbanområdet. I sydost finns närmsta bostadsbebyggelse i form av smala lamellhus i 2–5 våningar som byggdes under 2000-talet. I öster angränsar planområdet till vårdbyggnader i 2–3 våningar samt, längre österut, punkthus i upp till 10 våningar. I väster angränsar planområdet till brandstationen vars bebyggelse generellt uppgår till 2 våningar.

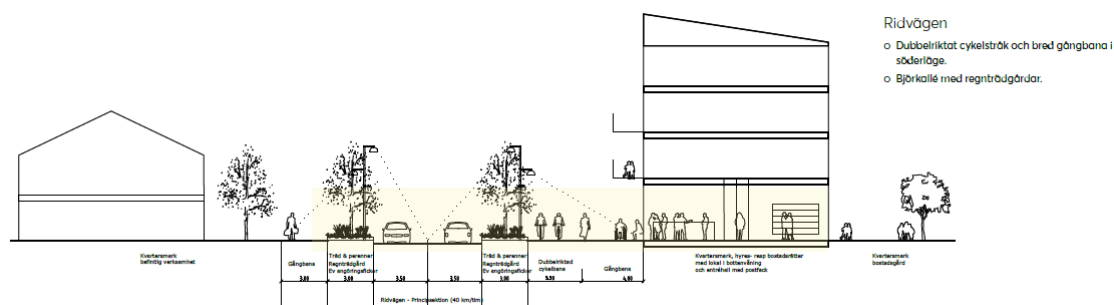
Förändringar och konsekvenser

Planområdet är bebyggt sedan tidigare och detaljplanen möjliggör utökad byggrätt för verksamheternas behov. Utöver detta syftar detaljplanen till att befästa befintliga förhållanden. Kvarteret innehåller många skrymmande byggnader som delvis är inhägnade vilket ger en särskild karaktär till området. Avsikten är att fastigheten ska ges en mer stadsmässig gestaltning längs Ridvägen och på så sätt bidra till upplevelsen av stadsrum i området snarare än hårdgjorda ytor för parkering och angöring. Detta knyter också väl an till den utveckling som planeras på andra sidan Ridvägen inom gamla godsbangården. Volymmässigt avses ny bebyggelse uppföras till samma höjd som de högsta byggnaderna inom fastigheten idag. Den utökade byggrätten bedöms på så sätt kunna berika stadsbilden genom att sådan verksamhet som karaktäriseras av en högre grad av slutenhet får en mer diskret framtoning och upplevelsen från angränsande gator blir mer inbjudande.

Grönstruktur och rekreation

Utöver byggnader dominerar planområdet av hårdgjorda ytor för parkering. Även planområdets närhet är i hög utsträckning hårdgjort och innehåller få gröna inslag.

Enligt strukturstudien för godsbangården föreslås Ridvägen omvandlas till stadsgata med dubbelriktat cykelstråk, bred gångbana och björkallé med regnträdgårdar.



Figur 11 Föreslagen gatusektion för Ridvågen enligt strukturstudien för godsbangården.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär en högre exploatering inom fastigheten men andelen hårdgjord yta bedöms inte öka nämnvärt. Till följd av att parkering avses tillgodose under mark finns förutsättningar för att inom ej bebyggda ytor tillföra kvaliteter som träd och planteringar för att bidra till upplevelsen av området. Att tillföra gröna inslag bedöms även förbättra det lokala omhändertagandet av dagvatten inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartunderlag består marken inom området av älvsediment och sand ovan lera/silt. Det förekommer inga höjdskillnader och fastigheten är i stort sett helt hårdgjord.

Förändringar och konsekvenser

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag för detaljplanen. Marken bedöms översiktligt byggbar då planområdet och dess närhet sedan tidigare är bebyggt. I projekteringskedje och vid upprättande av bygghandlingar kan den översiktliga geotekniska bedömningen behöva kompletteras med objektanpassad utredning.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Grundvatten

Det finns en grundvattenförekomst cirka 200 meter söder om planområdet med goda uttagsmöjligheter. Grundvattenförekomsten uppvisar god status.

Om underjordiskt garage ska uppföras behöver grundläggningsmetod studeras för att säkerställa att grundvattenförekomsten inte påverkas. All schaktning som påverkar grundvattenzon ska utredas och åtgärder för att undvika eller minimera risk för påverkan på grundvattnet ska vidtas. Delar av befintlig bebyggelse inom

planområdet är uppförd med källare idag varför underjordiskt garage generellt bedöms möjligt att uppföra.

Kulturmiljö

I byggnadsordningen för Väst på stan beskrivs kvarteret Stigbygeln som ett relativt centralt beläget verksamhetsområde med inslag av god arkitektur och en omsorgsfullt utformad yttre miljö. Dragonens hälsocentral längs Dressyrgatan, i direkt anslutning till planområdet, pekas ut som ett särskilt värdefullt enstaka hus i byggnadsordningen och bedöms ha särskilt goda arkitektoniska kvaliteter.

Brandstationen, väster om planområdet pekas också ut som en framträdande byggnad. Den är i fasadutformningen inspirerad av före detta dragonregementets många träbyggnader och ritad 1979 av Torsten Åsbjer på VAB-Callander arkitektkontor.

Med hänsyn till den befintliga miljön och för att skapa ett tydligare stadsrum bedöms det särskilt angeläget enligt byggnadsordningen att kvarteret, både vad gäller gestaltning av byggnader och markplanering, upplevs tilltalande från Ridvägen. I dagsläget är större delen av kvarterets parkeringsplatser lokaliserade närmast Ridvägen.

Förändringar och konsekvenser

Till följd av att ytterligare byggrätt möjliggörs samt att parkeringsplatser till största del förläggs under mark, förbättras förutsättningarna för att tillskapa en kvartersstruktur som i högre utsträckning samspelar med riktlinjerna i byggnadsordningen. Detaljplanen reglerar placering av byggnad i förhållande till Ridvägen samt indrag av de övre våningsplanen i syfte att skapa en "lättare" upplevelse av byggnaden för att öka stadsmässigheten. Därtill regleras för ytan närmast Ridvägen att entré ska finnas mot gatan eller på gavel för att bidra till en "öppenhet" från gaturummet.

Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

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.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturarven har skydd i 4 kapitlet kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Service

I närområdet finns både offentlig och privat service i form av vårdcentral, tandvård, apotek m.m. Umeå centrum ligger inom 1 km varför närheten till offentlig och kommersiell service är god. Söder om planområdet finns Dragonskolan gymnasieskola.

Social miljö

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Förändringar och konsekvenser

Det finns ett flertal målpunkter i området, så som skola och idrottshallar, som gör att barn och unga i hög utsträckning rör sig i planområdets närhet. Barn- och unga har inte särskilt involverats i framtagandet av detaljplanen men barnperspektivet har beaktats. Detaljplanen möjliggör utökad byggrätt för en befintlig verksamhet och det bedöms inte föreligga några särskilda konsekvenser för barn och unga som kan leda till att betydande negativ påverkan sker.

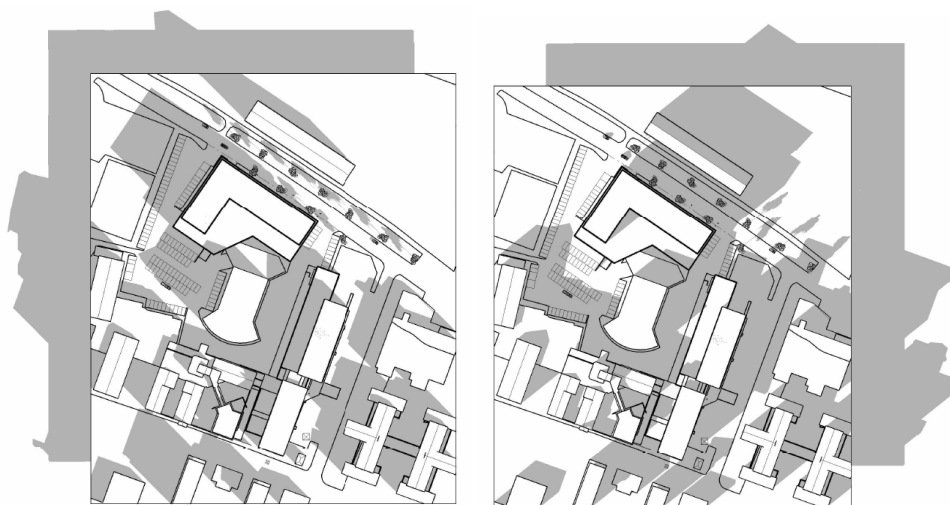
Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Delar av befintlig bebyggelse inom fastigheten är uppförd till reglerad maximal höjd om 22 meter. Stora delar av planområdet påverkas av skugga från befintlig bebyggelse inom fastigheten, särskilt under vår och höst.

Förändringar och konsekvenser

En solstudie har genomförts för tillkommande byggrätt enligt maximal nockhöjd om 22 meter. Byggnad i öster mot Dressyrgatan och nybyggnad mot Ridvägen är båda placerade i fastighetsgräns och illustrerar ett värsta scenario i förhållande till närliggande äldreboende samt potentiella bostäder på norra sidan Ridvägen (gamla godsbangården). I solstudien illustreras en byggnad (cirka 13 meter i nockhöjd) på andra sidan Ridvägen för att visa påverkan på det framtida utvecklingsområdet. Varken under höst eller vår bedöms äldreboendet påverkas av skugga i någon större omfattning däremot påverkas Ridvägen och gräsytan norr om Ridvägen. Under delar av våren och hela sommaren bedöms påverkan vara begränsad till det befintliga gaturummet.



Figur 12 Utdrag ur solstudie för Stigbygeln 5. T.V: 20 mars kl. 09:00, T.H: 20 mars kl. 15:00 Sweco Architects.



Figur 13 Utdrag ur solstudie för Stigbygeln 5. Ridvägen med byggnadskropp inom planområdet till höger och potentiell byggnadskropp på gamla godsbangården till vänster, 20 maj kl 15:00 Sweco Architects.

Att eftersträva en hög stadsmässighet bedöms som viktigt för att åstadkomma en exploatering som även tar hänsyn till en framtida utveckling av gamla godsbangården och utveckla Ridvägen som stadsgata. Detta regleras i detaljplanen genom volym,

utformning och placering i förhållande till Ridvägen. Detaljplanens genomförande medför skuggpåverkan på utvecklingsområdet under delar av våren, hösten och under vintern. Att möjliggöra en hög stadsmässighet, vilket kräver en viss volym och placering av byggnad nära gata, bedöms dock väga tyngre än den skuggpåverkan som exploateringen bidrar till. Solstudien i sin helhet biläggs detaljplanen i bilaga 1.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är platt. Krav på tillgänglighet och användbarhet av byggnader och tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns reglerad i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, och förtydligas i Boverkets byggregler, BBR. Byggaktörer ansvarar för att PBL:s, PBF:s och BBR:s krav på byggnadsverk och utformning av mark uppfylls vid detaljplanens genomförande.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med Ridvägen, norr om planområdet och längs Olof Palmes gata samt mellan Olof Palmes gata och Signalvägen, söder om planområdet. Ridvägen planeras att byggas om till stadsgata med björkallé, dubbelriktat cykelstråk och bred gångbana vilket också har påbörjats och delvis färdigställt längre österut längs gatan närmare centrum.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns längs Skolgatan ca 400 meter söder om planområdet. Skolgatan är den centrala bussgatan och trafikeras av flera stomlinjer.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Planområdet avgränsas av Ridvägen i norr och delvis av Olof Palmes gata i söder. Öster om planområdet löper Dressyrgatan. Ytterligare norrut ligger väg 507 (längre västerut E12/Rv92) som också är den mest trafikerade vägen i planområdets närhet. Enligt trafikmätningar (2022) uppgår ÅDT längs väg 507 till runt 18 000 fordon. Längs Ridvägen uppmättes samma år trafiken till en ÅDT på cirka 3 000 fordon.

Förändringar och konsekvenser

Trafiken lokalt i det berörda området bedöms öka något till följd av den planerade utvecklingen. Med hänsyn till de goda förutsättningarna att nyttja kollektiva transportslag alternativt cykel eller gång bedöms ökningen inte bli betydande.

In- och utfarter

In- och utfart finns mot Ridvägen medan varu- och avfallstransporter sker från ett avskilt godsintag söder om planområdet via Olof Palmes gata. Gällande detaljplan reglerar utfartsförbud längs stora delar av Ridvägen.

Förändringar och konsekvenser

Utfartsförbud tas bort i aktuell detaljplan vilket ger en flexibilitet med hänsyn till att området genomgår en större stadsomvandling och nya trafiklösningar kan komma att bli aktuellt. Att ändra eller ansluta ny utfart kräver tillstånd från väghållaren varför antalet in- och utfarter kan begränsas i den mån det är nödvändigt. Befintliga in- och utfarter behålls och inga planer på att förändra dessa finns i nuläget.

Parkering

Detaljplanen möjliggör utveckling för rättsväsendet och kriminalvård vilket medför ytterligare behov av parkeringsplatser för cykel och bil. Enligt kommunens parkeringsnorm (*Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2018*) ligger planområdet inom zon A.

Det totala antalet bilparkeringar inom planområdet idag är 174 platser. Det saknas uppgifter om antalet befintliga cykelparkeringsplatser.

Verksamheten inom planområdet tillhör ingen direkt kategori enligt parkeringsnormen men liknar i stor utsträckning vad som är att betrakta som kontorsverksamhet. Parkeringstalet för kontor är 10 platser/1000 m² BTA.

Huvudprincipen är att all parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Förändringar och konsekvenser

Den befintliga verksamheten på Stigbygeln omfattar idag 27 550 m² BTA. Av dessa utgör cirka 11 400 m² kontor och resterande ytor utgörs av specialfunktioner och övriga ytor för verksamhetens behov som häkte, garage, motion, förråd etc. De övriga ytorna bedöms inte generera ett ytterligare behov av parkeringar och det totala parkeringsbehovet för denna verksamhet, utifrån parkeringsnormen för kontor innebär således ett krav på 114 platser för bil.

Inom planområdet finns idag 174 platser vilket innebär att det med dagens exploatering finns ett teoretiskt överskott av 60 parkeringar. Utbyggnad om ytterligare ca 20 000 m² BTA möjliggörs i detaljplanen varav cirka 14 600 m² avses uppföras som kontor eller kontorsliknande lokaler. Bebyggs planområdet fullt ut skulle det därmed generera ett teoretiskt parkeringsbehov om cirka 86 nya platser eller totalt 260 platser beräknat på det totala behovet med nuvarande och tillkommande bebyggelse.

Parkeringsbehovet kan också beräknas utifrån det befintliga behovet vilket ger en verksamhetsspecifik parkeringsnorm som kan appliceras på tillkommande bebyggelse. Det totala innehavet med befintlig bebyggelse är 174 platser vilket ger en parkeringsnorm för fastigheten på drygt 6 platser/1000 m² BTA utifrån ett antagande att all BTA (27 550 m²) genererar parkeringsbehov. Att den befintliga verksamheten har ett parkeringstal på 6 platser/1000 m² BTA talar för att den har ett större behov av övriga ytor än en normal kontorsverksamhet. Detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare cirka 17 000 m² verksamhetsyta vilket medför ett parkeringsbehov om ytterligare 102 platser. I en framtid när detaljplanen är fullt utbyggd skulle det totala parkeringsbehovet i så fall vara cirka 276 platser.

Utöver dessa 17 000 m² avses ett (delvis underjordiskt) parkeringsgarage uppföras. Parkeringsgarage undantas beräkningen då syftet är att garaget ska försörja planområdet och bedöms i sig inte generera ett ytterligare parkeringsbehov.

Grönt parkeringsköp

Med hänsyn till planområdets lokalisering, typ av verksamhet, närhet till stadens centrum och till kollektivtrafik finns förutsättningar att genom gröna parkeringsköp ge incitament till fastighetsägaren att bidra till hållbara resmönster. Grönt parkeringsköp innebär en reducering av parkeringsnormen i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren och något som kommunen arbetar med i syfte att öka andelen som väljer att gå, cykla eller resa kollektivt. Grönt parkeringsköp innebär att fastighetsägaren kan få en reduktion på upp till 40 % av sitt behov av verksamhetsparkering. Vilka kriterier som behöver uppfyllas för möjlighet till avsteg beskrivs i kommunens *Parkeringsnorm för Umeå kommun*.

Vid bygglovsprövning ska bedömning göras utifrån rådande parkeringsnorm/förutsättningar men sammantaget bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses inom planområdet efter detaljplanens genomförande.

Cykelparkering

Cykelparkeringar ska placeras och utformas så att de blir lättillgängliga och upplevs trygga och säkra. En genomtänkt placering och utformning av cykelparkering bidrar till att fler väljer cykeln i stället för bilen. Enligt Umeå kommuns parkeringsnorm för användningen kontor ska 13-20 platser /1000 m² BTA anordnas för cykel.

Om beräkning görs enligt normen för kontor genererar detaljplanen ett parkeringsbehov för cykel på mellan cirka 630-980 platser om detaljplanens maximala exploatering genomförs. I praktiken är dock verksamheterna inom planområdet inte lika personaltäta som klassisk kontorsverksamhet, enligt resonemang ovan, och parkeringsbehovet kommer därmed att vara betydligt lägre. Sammantaget bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses inom planområdet. Cykelparkering redovisas i samband med ansökan om bygglov.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet. I stort sett hela planområdet är hårdgjort.

Risk för ras, skred och erosion

Ingen eller liten risk för ras, skred och erosion bedöms föreligga.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Brandsäkerhet

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms vara god. Tillgång till släckvatten finns.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör utökad byggrätt inom pågående verksamhet. Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. Genomförandet av detaljplanen medför inga särskilda krav avseende brandvattenförsörjning eller andra brandsäkerhetshöjande åtgärder.

Transportled för farligt gods

Väg 507 är utpekad som trafikled för farligt gods. Planområdets norra gräns ligger cirka 70 meter från vägen medan närmsta bebyggelse inom fastigheten ligger 120

meter från vägen. Enligt gällande detaljplan finns byggrätt över hela planområdet med undantag närmast Ridvägen där markens utnyttjande begränsas med prickmark.

Förändringar och konsekvenser

Behovet av skyddsavstånd från tvåfältsväg liknande väg 507 bedöms högst vara 50 meter beroende på om skyddsåtgärder finns. I detaljplanen möjliggörs byggrätt cirka 75 meter från transportleden, likt gällande detaljplan. Genomförandet bedöms inte innebära någon skillnad jämfört med dagsläget varför bedömningen är att risker kopplade till farligt gods inte behöver hanteras ytterligare.

Till följd av den ombildning som väntas ske av området i stort och för transportlederna som beskrivs i strukturstudien för godsbangården bedöms förutsättningarna förbättras ytterligare.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålsäkerhetsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 μ T i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Inom planområdet finns ett ställverk som krävs för att försörja fastigheten med ström. Verksamheten inom planområdet kommer efter utbyggnad att ha ett större effektbehov varför befintligt ställverk behöver utökas.

Förändringar och konsekvenser

Det högre effektbehovet väntas medföra att fastighetsägaren blir högspänningskund och därmed tar över ansvaret för den anläggning som tillgodoser fastighetens behov. Att vara högspänningskund innebär ett antal åtaganden för fastighetsägaren. Nytt ställverk avses uppföras inom byggnad varför ingen särskild plats för teknisk anläggning regleras i detaljplanen. Det är fastighetsägarens ansvar att utforma den tekniska anläggningen enligt gällande krav och riktlinjer med hänsyn till bland annat tillgänglighet, drift och säkerhet för att risker kopplade till elektromagnetiska fält och stålning ska minimeras.

Radon

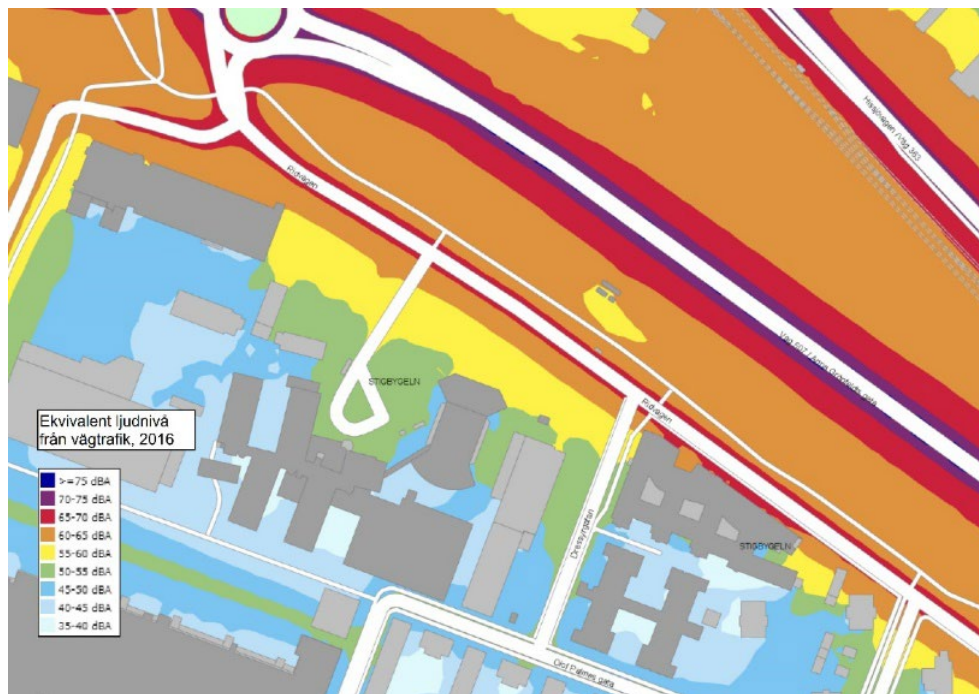
Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon varför ingen åtgärd bedöms krävas.

Buller

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, bygglov och förhandsbesked. Buller bör enligt förordningen inte överskrida 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalentnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Endast bostäder omfattas av förordningen och det saknas därmed riktvärden för vårdlokaler från väg- och spårtrafik. I riktvärden för industri- och verksamhetsbuller ska vårdlokaler där människor vistas mer än tillfälligt dock jämföras med bostäder varför en bedömning av riktvärden kopplat till väg- och spårtrafik kan ge en fingervisning om acceptabla ljudnivåer inom planområdet.

I området är de dominerande källorna för buller väg 507, Ridvägen samt järnvägen. Samtliga av dessa bullerkällor är belägna norr om planområdet. Bullerkartläggning som kommunen tagit fram (2016) visar att planområdet har en beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik på mellan 55–60 dBA vid den befintliga bebyggelsens fasad och upp till 60–65 dBA allra närmast Ridvägen, se figur 14. Beräknad ekvivalent ljudnivå från spårtrafik redovisas som mest mellan 55–60 dBA inom planområdet, se figur 15, medan maximal ljudnivå från spårtrafik beräknats uppgå till 75–85 dBA, se figur 16.



Figur 14 Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik.



Figur 15 Beräknad ekvivalent ljudnivå från spårtrafik.



Figur 16 Beräknad maximal ljudnivå från spårtrafik.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av befintlig verksamhet inom rättsväsendet. Föreslagen markanvändning tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället bedöms inte alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

I och med framtida planer på ombyggnation av Ridvägen till stadsgata samt att det planeras för bebyggelse mellan väg 507 och planområdet, som innebär att vägen kan komma att dras om längre norrut bedöms bulleralstring från denna väg minska på sikt. Redovisade bullerberäkningar föranleder inga bullerskyddsbestämmelser. För att säkerställa att ljudkraven inomhus uppnås hanteras detta genom BBR i bygglovsskede.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och befintlig bebyggelse är sedan tidigare ansluten till vatten- och avloppsnät. Anslutning sker från Olof Palmes gata.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet innebär inga förändringar för vatten och avlopp.

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 blir hårdgjorda minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Dagvattenledningar finns i kringliggande gator och ansluter till fastigheten från Dressyrgatan.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare exploaterat. Andelen hårdgjord yta bedöms inte öka till följd av detaljplanens genomförande. Öppna lösningar som fördröjer dagvatten förordas för att minska belastningen på det kommunala ledningsnätet.

Om underjordiskt garage ska uppföras bör höjdsättning av in- och utfart studeras noggrant för att säkerställa att dagvatten inte avleds mot denna.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom planområdet. Kommunen ansvarar för snöröjning av det omgivande kommunala gatunätet.

El, fjärrvärme och fjärrkyla

Planområdet är sedan tidigare anslutet till el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Fjärrvärmeledningar finns söder om planområdet vid Olof Palmes gata medan fjärrkyla matas från Ridvägen.

Inom fastigheten Stigbygeln 5 har Umeå Energi ett ställverk som försörjer fastigheten med ström.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig fjärrvärmeanslutning från Olof Palmes gata kan komma att behöva dras om i det fall att den nya byggnaden som planeras längs Dressyrgatan byggs ihop med den övriga bebyggelsen inom fastigheten. Om ledningen ska tas bort eller flyttas krävs att den ersätts och att drift under byggtid säkerställs. Fjärrvärmeledningarna fortsätter västerut från Olof Palmes gata och ligger delvis inom fastigheten Stigbygeln 5. Ledningarna omfattas av ledningsrätt. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i detaljplanen med [u₁] för att säkerställa ledningarnas läge.

I det fall att detaljplanen byggs ut till fullo kommer en utbyggnad av befintligt elnät krävas. Ställverk avses placeras i byggnad varför inget område för teknisk anläggning regleras i detaljplanen.

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 vid bygglovsprövning.

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.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet 2023. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

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.

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inga planerade fastighetsregleringar.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. En bestämmelse om markreservat innebär att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet.

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i detaljplanen med [u₁] i fastighetsgräns mot söder. Markreservatet regleras 8 meter brett.

Rättigheter

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Umeå Energi innehar ledningsrätt för fjärrvärme (2480K-13/156.2) som belastar Stigbygeln 5. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i detaljplanen med [u₁]. Markreservatet regleras 8 meter brett. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Genomförandet väntas innebära utbyggnad av teknisk försörjning i form av att befintligt ställverk utökas och flyttas. Fastighetsägaren väntas ta över ansvaret för den egna tekniska anläggningen. Under byggtid kommer provisoriskt ställverk krävas vilket fastighetsägaren i samråd med den tekniska huvudmannen ansvarar för att lösa.

Gällande krav och riktlinjer för uppförande av ställverk med hänsyn till bland annat tillgänglighetskrav, elektromagnetiska fält och ventilation ska följas. Fastighetsägaren ansvarar för uppförande enligt gällande krav.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten Stigbygeln 5 är i privat ägo och alla planläggnings- och exploateringskostnader kommer att belasta den berörda fastighetsägaren.

Exploatören bekostar eventuell flytt eller förändring av befintliga ledningar. Vid grävarbete ska kontakt med berörda ledningsägare tas i ett tidigt skede.

För den mindre del av den kommunala fastigheten Spiltan 2 som ingår i planområdet, bedöms inga ekonomiska konsekvenser uppstå till följd av detaljplanens genomförande.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Ingen mark är föremål för inlösen.

Ersättning

Genomförandet medför inga särskilda krav på ersättning.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Fysisk planering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag:

Sweco Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

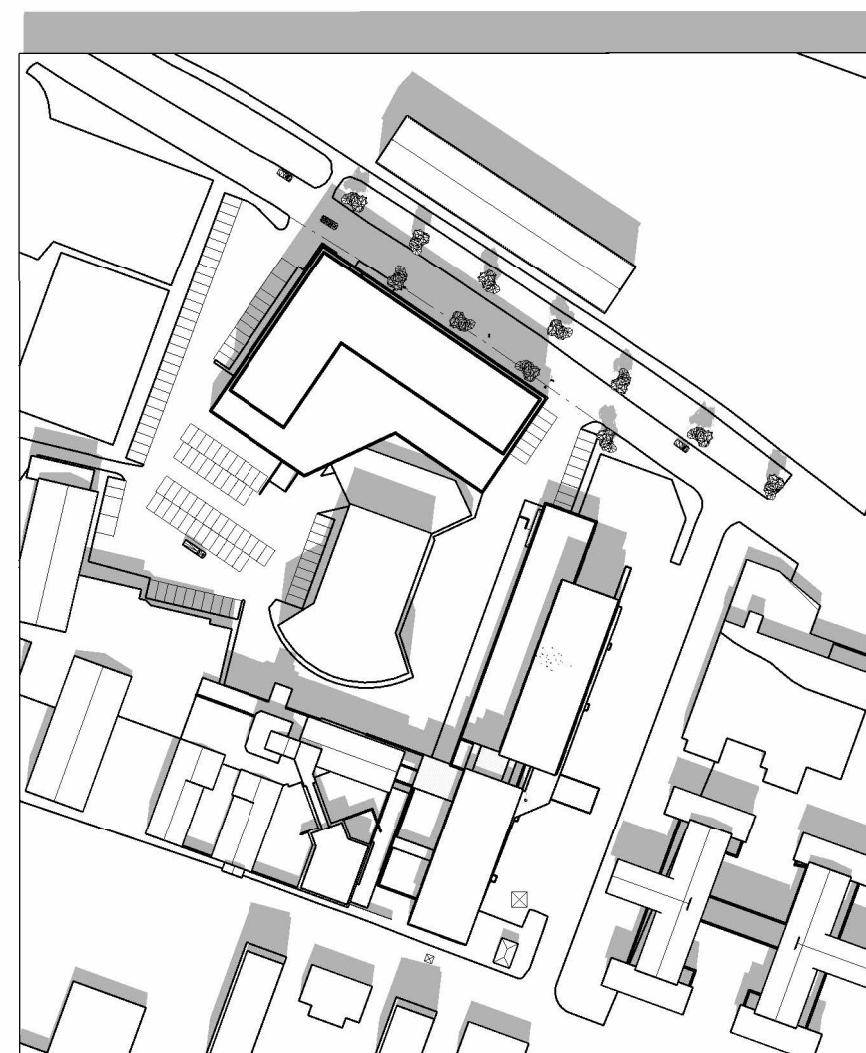
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

0320



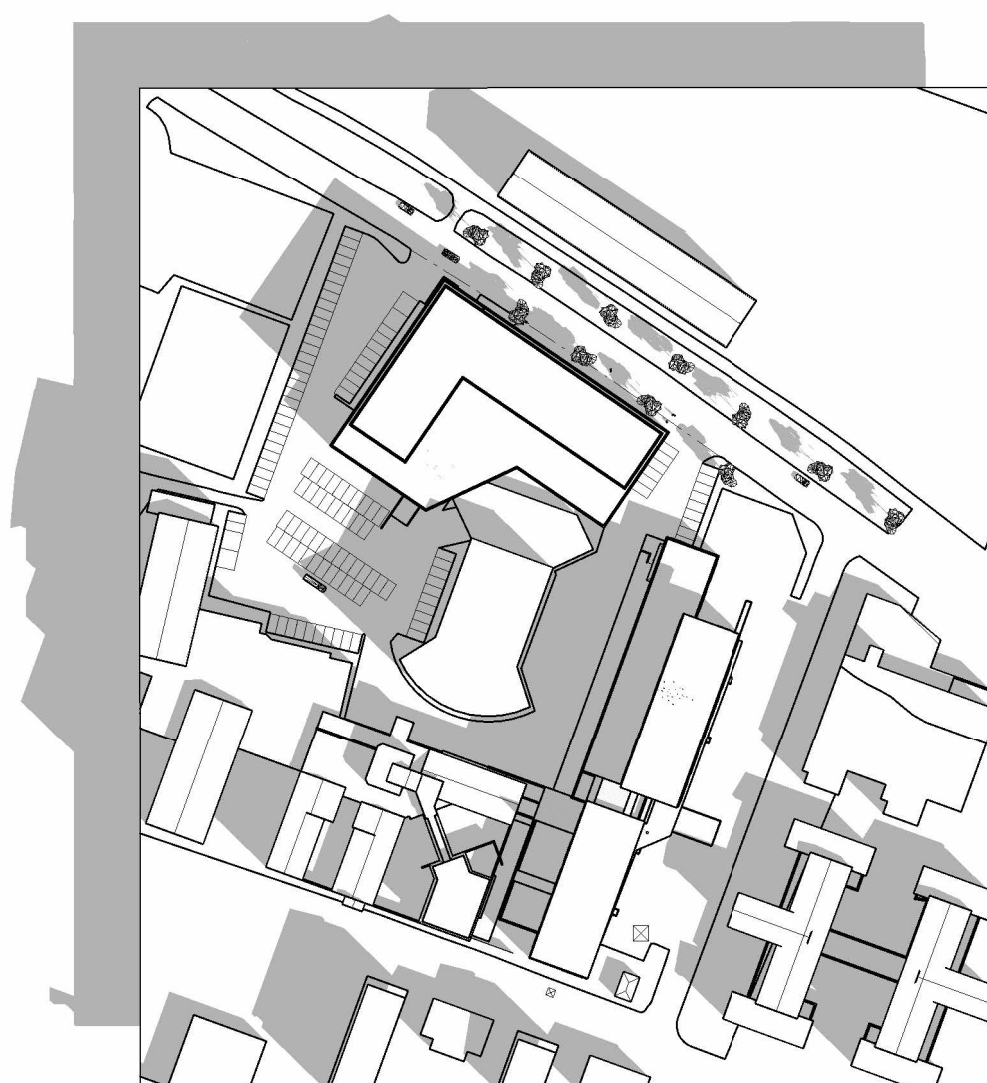
0320 15:00

0620



0520 15:00

0901



09:00



12:00



15:00