

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Västerteg 2:63 med flera är antagen av byggnadsnämnden 2024-06-13, § nr 156.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2024-06-25 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2024-07-11**.

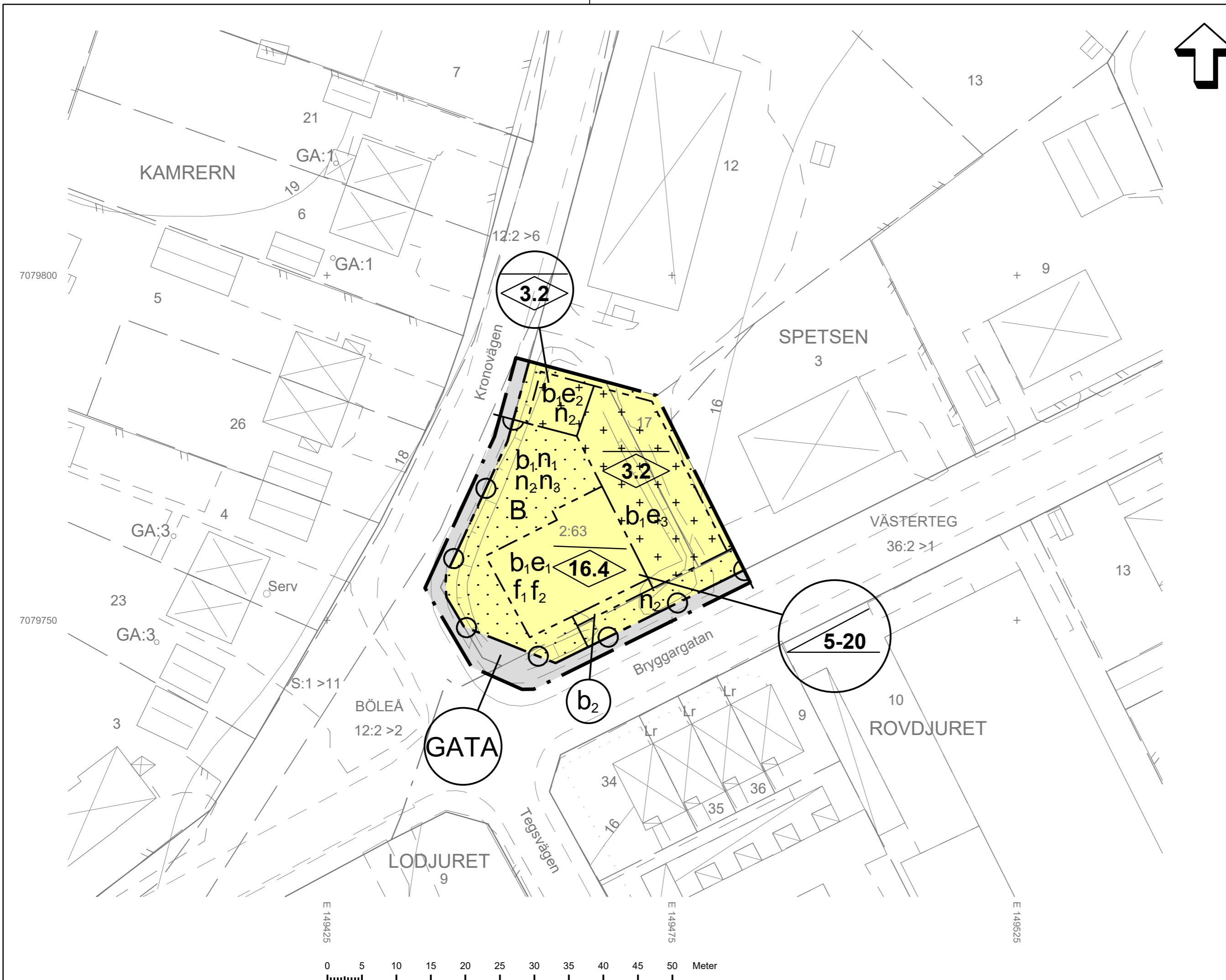
Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2024/13



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

GATA Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e_1 Största bruttoarea är 1150 kvadratmeter. Utöver detta får källare uppföras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_2 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_3 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

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

Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

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

Takvinkeln ska vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 Översta våningen ska utföras indragen minst 1,5 meter från byggnadens fasadliv mot GATA, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_2 Balkonger mot Bryggargatan får inte glasas in, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b_1 Höjdsättning av byggnader och/eller markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b_2 Marken får endast förses med ramp till entré och överbyggas med balkong, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig, 4 kap. 10 §
- n_2 Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.
- n_3 Marken får inte användas för cykelparkering, 4 kap. 10 §

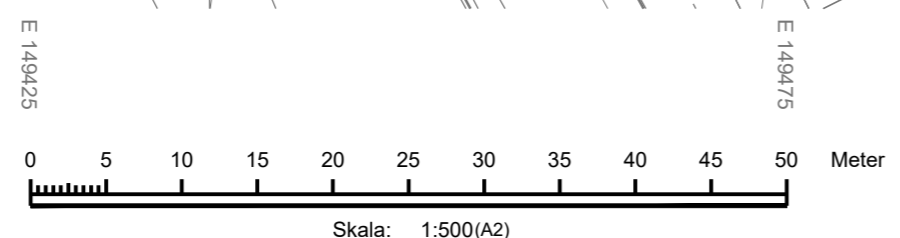
Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap. 9 §
- Maximal bredd på utfart är 5,5 meter, 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2020-04-24 BN-2020/00807
Reviderad 2022-09-07, 2023-09-14, 2024-04-26

- Lantmäteri**
- Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR, NH
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrester mätning (merstan)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
- Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannade höjddata från 2013 samt ev. punkthöjder
Ursprung: Digital primärkarta
- Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:500

TECKENFÖRKLARING

- Bostadshus, husliv resp. takkant
- Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- Gemensamhetsanläggning
- Ledningsrätt/servitut
- Fastighetsgräns
- Väg, gång- och cykelväg
- Staket
- Dike
- Höjdkurva
- Stig
- Silant



Översiktsbild

Antagandehandling

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Underlag och utredningar:
 - Granskningsutlåtande
 - Samrådsredogörelse
 - Bullerutredning

Beslut

Antagen: BN, 2024-06-13, § 156
Laga kraft: 2024-07-11
Vidimeras: KB

Detaljplan för fastigheterna
Västerteg 2:63 m. fl.
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2024

**Detaljplan för fastigheterna Västerteg 2:63 m.fl.
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/02423
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	Aktnummer: 2480K-P2024/13	Antagen: BN, 2024-06-13, § 156	Laga kraft: 2024-07-11

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	2
Detaljplaner	3
Riksintressen.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Planförfarande	4
Samrådskrets	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stadsbild	5
Förändringar och konsekvenser	6
Kulturmiljö	8
Förändringar och konsekvenser	8
Naturmiljö.....	9
Förändringar och konsekvenser	9
Service	9
Förändringar och konsekvenser	9
Rekreation	9
Förändringar och konsekvenser	9
Friyta.....	10
Förändringar och konsekvenser	10
Gator och trafik	10
Förändringar och konsekvenser	10
Kollektivtrafik.....	11
Förändringar och konsekvenser	11
Parkering och angöring.....	11
Förändringar och konsekvenser	11
Tillgänglighet	12

Förändringar och konsekvenser	12
Buller.....	12
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik	12
Riktvärden för flygbuller	13
Förändringar och konsekvenser	13
Ljusförhållanden	15
Förändringar och konsekvenser	15
Geotekniska förhållanden	17
Förändringar och konsekvenser	17
Förorenad mark.....	17
Förändringar och konsekvenser	18
Radon.....	18
Förändringar och konsekvenser	18
Risk för skred	18
Förändringar och konsekvenser	18
Risk för översvämning	18
Förändringar och konsekvenser	19
Dagvatten	19
Förändringar och konsekvenser	19
Snöhantering	20
Förändringar och konsekvenser	20
Miljö kvalitetsnormer	20
Luft.....	20
Förändringar och konsekvenser	20
Vatten	21
Förändringar och konsekvenser	22
Vatten och avlopp	23
Förändringar och konsekvenser	23
Avfall.....	23
Förändringar och konsekvenser	24
El	24
Förändringar och konsekvenser	24
Genomförandefrågor	24

Huvudmannaskap för allmän plats.....	24
Huvudman för vatten och avlopp.....	24
Genomförandetid	24
Avtal och tidplan.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Fastighetsbildning	25
Ekonomiska frågor	26
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	26
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	26
Medverkande	26
Källor	27

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och det möjliggörs för bostäder om 1 150 m² bruttoarea. Det innebär ca 10–12 lägenheter fördelat på fyra våningar med indragen femte takvåning. Tillhörande komplementbyggnader om totalt 240 m² byggnadsarea kan uppföras i form av bland annat soprum, cykelförråd och carports.

Inom planområdet har det tidigare funnits ett enbostadshus uppförd under 1920-talet som rivits. Detaljplanen möjliggör för förtätning av bostäder med närhet till centrum samt i anslutning till huvudnät för gång och cykel, vilket bedöms förenligt med översiktsplan *Fördjupning för Umeå*¹.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Planhandlingar

- Plankarta daterad maj 2024
- Planbeskrivning daterad maj 2024

Underlag och utredningar

- Bullerutredning daterad februari 2023
- Samrådsredogörelse daterad september 2023
- Granskningsutlåtande daterad maj 2024

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning längs Bryggargatan. Syftet är också att säkerställa en god arkitektur som samspelar med omgivande struktur och bebyggelse samt att säkerställa en god dagvattenhantering och trafikmiljö.

Plandata

Planområdet ligger på Teg, ca 1,5 km från Rådhusorget, se

¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2018.



Figur 1.

Stadsdel: Teg

Planområdets area: ca 1 100 m²

Avstånd till Rådhusstorget: ca 1,5 km

Markägoförhållanden: Planområdet utgörs i huvudsak av den privatägda fastigheten Västerteg 2:63. Planområdet omfattar även del av fastigheten Spetsen 17 som är i privat ägo, samt del av fastigheterna Västerteg 36:2 och Böleå 12:2 som är i kommunal ägo.



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till Rådhusorget.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå*² där området är utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Översiktsplanen anger följande avseende femkilometersstaden och förtätning:

Fem-kilometersstaden- den täta staden!



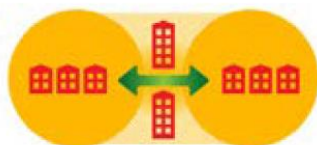
Umeås tillväxt bör så långt som möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar samt, framför allt, kvinnors rörlighet i staden.

En väldefinierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Umeå stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens stomlinjer kan förlängas. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta

² Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2018.

geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen, såsom gång och cykel, mer konkurrenskraftiga.

Mer stad! - Komplettering som vitaliserande kraft



Kommunen ska planera för att komplettera staden genom att anlägga nya stads kvarter intill de gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framför allt i centrum!

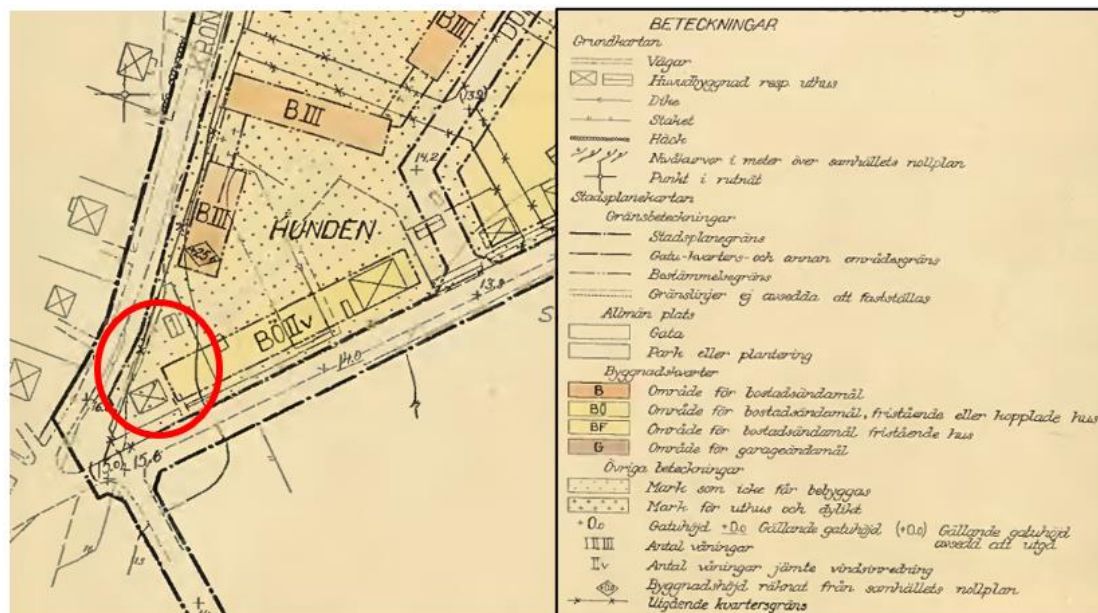
”Mer stad” uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstads kvarter intill gamla, så att staden gradvis växer

samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska ”döda/passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanen och bidrar till förverkligande av intentionerna i den genom möjliggörandet av en tätare kvarterstruktur. Området ligger inom *Femkilometersstaden* med närhet till stomlinje för kollektivtrafik och huvudnät för gång- och cykel.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteren Huden, Råven, Vargen och Vargungen* (2480K-P193/1957), år 1955, se Figur 2. Stadsplanen tillåter bostäder i två våningar där vind får inredas och allmän plats gata. Detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



Figur 2. Utdrag ur förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Hunden, Råven, Vargen och Vargungen med planområdet markerat i rött.

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. Tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära en negativ påverkan på flygplatsens horisontella hinderyta eftersom nockhöjden regleras till maximalt 16,4 meter.

Om det under byggnation krävs högre höjder som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

- 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 med *risk för miljöpåverkan* behandlas, även om en miljöbedömning inte ska göras, enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket. Faktorer som i undersökningen bedömts innebära en *risk för påverkan* berör ekosystemtjänster, översvämningrisk/dagvattenhantering och trafiksituation. Dessa faktorer beskrivs och tydliggörs under respektive avsnitt nedan.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 16 augusti till den 6 september år 2021.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Planläggningen bedöms inte vara ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 3 redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 3. Bedömd samrådsrets.

Förutsättningar och förändringar

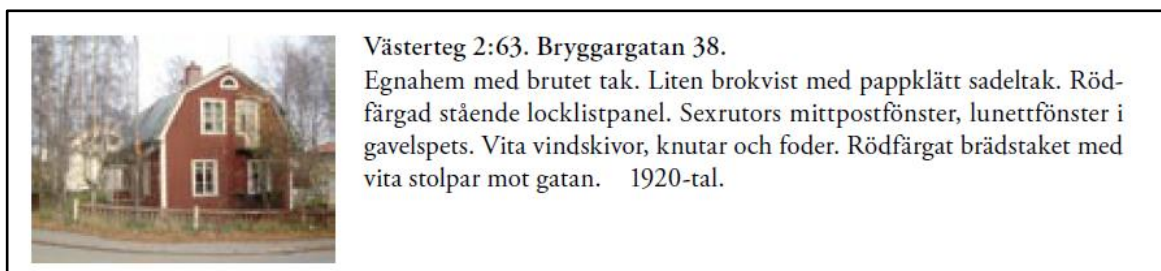
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Stadsbild

Planområdet ligger i korsningen Bryggargatan-Kronovägen-Tegsvägen. Längs Bryggargatan är huvudbyggnader generellt placerade med långsidan mot gatan som tillsammans skapar en tydlig linje mot gatuområdet. Bebyggelsen i närområdet består av en blandning av friliggande villor och flerfamiljshus. I huvudsak är byggnaderna uppförda i 2,5 plan med sadeltak. Högre flerfamiljshus från 50-talet finns angränsade i norr samt sydväst om planområdet. Takvinklarna på bebyggelsen längs gatan varierar mellan 25 – 38 grader.

Det aktuella planområdet har sedan tidigare varit bebyggt med ett enbostadshus från 1920-talet som i *Byggnadsordning för Teg*³ beskrivs som bevarandevärd, se Figur 4.

³ Umeå kommun. *Byggnadsordning för Teg*. Godkänd av Byggnadsnämnden år 2006.



Figur 4. Utdrag ur byggnadsordning för Teg.

Eftersatt underhåll har föranlett rivning av huset och idag är fastigheten täckt av grus. Marken inom planområdet används till parkering och saknar i stor utsträckning grönska, se Figur 5. Planområdet sluttar från Kronovägen i norr till Bryggargatan med en höjdskillnad om cirka 1,5 meter.



Figur 5. Aktuell markanvändning på fastigheten Västerteg 2:63.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder **[B]** med en största bruttoarea om 1150 m², utöver detta får källare uppföras **[e₁]** med tillhörande komplementbyggnader om maximalt 40 m² byggnadsarea **[e₂]** och maximalt 200 m² byggnadsarea **[e₃]**. Syftet med dessa bestämmelser är att reglera skalan på tillkommande bebyggelse så den samspelar med byggnader och gaturum i sin närmiljö. Vidare är syftet att säkerställa att komplementbyggnader inte ges ett dominerande intryck i gårdsmiljön.

Detaljplanen innebär en förtätning av befintlig kvartersstruktur, vilket är förenligt med gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå*⁴, då fastigheten befinner sig inom *Femkilometersstaden*. En högre byggnadsvolym i anslutning till Bryggargatan och Kronovägen bedöms bidra till att förstärka huvudstråket med stadsmässig karaktär, se Figur 6 och Figur 7. Således möjliggör detaljplanen att byggnad får uppföras till en nockhöjd om 16,4 meter vilket kan medföra att fastigheten bebyggs med ett flerbostadshus på fyra våningar med indragen femte takvåning. För att anpassa takutformningen till omgivningen ska takvinkeln på huvudbyggnaden vara mellan 5–20 grader. Regleringens syfte är att dels undvika helt platta tak, som är främmande

⁴ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2018.

för området, dels undvika ett traditionellt sadeltak för att byggnaden ska få en tydlig årsring i kvarteret. För att minska påverkan på gaturummet ska den översta våningen utföras indragen om minst 1,5 m från byggnadens fasadliv mot GATA **[f₁]**. Huvudbyggnadens norra sida, in mot gård, omfattas inte av denna reglering då den inte direkt angränsar mot gata.



Figur 6. Illustration Bryggargatan, visar en möjlig byggnadsvolym och hur den förhåller sig till omgivningen sett från Bryggargatan.



Figur 7. Illustration Kronovägen, visar en möjlig byggnadsvolym och hur den förhåller sig till omgivningen sett från Kronovägen.

Befintlig struktur längs Bryggargatan bedöms vara ett viktigt inslag i stadsbilden och för att förstärka upplevelsen av att byggnaderna följer samma linje möjliggör detaljplanen en byggrätt med placering längs med gatan. Byggrättens placering och avstånd till gata, så kallad förgårdsmark, regleras genom prickad mark som inte får förses med byggnad. Detaljplanen reglerar dock att en mindre del av förgårdsmarken får förses med ramp till entré och överbyggas med balkong **[b₂]**, i syfte att möjliggöra för ett mer levande gatustråk med entré ut mot gata. För att byggnadsvolymer fortsatt ska ge intryck av att följa befintlig linje får balkonger mot Bryggargatan inte glasas in **[f₂]**.

Korsmarken är uppdelad i två sammanhängande ytor, en i norr och en öst. Inom den norra ytan får komplementbyggnader uppföras med en största byggnadsarea om 40 kvadratmeter **[e₂]** och en högsta nockhöjd om 3,2 meter. Inom den östra ytan får komplementbyggnader uppföras med en största byggnadsarea om 200 kvadratmeter **[e₃]** och en högsta nockhöjd av 3,2 meter. Bestämmelserna har som syfte att på övriga ytor skapa en sammanhängande gårdsyta med goda ljusförhållanden samt att komplementbyggnadernas höjd anpassas utefter rådande stadsbild.

I syfte att säkerställa att komplementbyggnader inte skymmer sikt eller medför en betydande påverkan på grannfastigheter i form av exempelvis skuggning eller problematik vid underhåll, får inga komplementbyggnader placeras närmare fastighetsgräns än 1 meter. Mot Kronovägen gäller ett avstånd på 2 meter. Detta regleras i plankartan med prickad mark.

Kulturmiljö

De flerfamiljshus som finns angränsande i norr och sydväst om planområdet är bebyggelseområden som i kommunens byggnadsordningar är utpekade som särskilt värdefulla. För att möta bostadsbehovet för arbetare vid fabrikerna på Teg uppfördes dessa, för tiden, stora lamellhus. I *Byggnadsordning för Teg*⁵ beskrivs karaktären för trevåningshusen bland annat genom dess placering som skapar skyddade gårdsrum samt entréer vända mot gata. Byggnaderna är uppförda med sadeltak och med sparsamma balkonger mot gårdsrummet. Trots att fasaderna idag har tilläggsisolerats påminner färgskalan om den ursprungliga, se Figur 8.



Figur 8. Närliggande flerbostadshus från 50-talet.

Förändringar och konsekvenser

Fastighetens oregelbundna form och placering i hörnet av ett olikformat kvarter innebär flertalet utmaningar. Inom kvarteret och i angränsande kvarter finns dessutom utpekade kulturmiljöer, vilket innebär att ny bebyggelse bör utformas på ett sådant sätt att den tar hänsyn till de befintliga kvaliteterna som finns men även att den bidrar med nya värden.

I detaljplanen säkerställs de för området viktigaste karaktärsdragen genom placerings- och utformningsbestämmelser för att tillskapa en ny sammanhållen miljö som kompletterar området.

Huvudbyggnaden placeras enligt det tidigare etablerade bebyggelsemönstret längsmed Bryggargatan vars förgårdsmark skapar en tydlig sammanhållande linje av byggnader. Detaljplanen möjliggör entré mot gata genom att reglera att del av förgårdsmarken får förses med ramp till entré och överbyggas med balkong [b₂]. Genom att reglera att balkonger mot Bryggargatan inte får glasas in [f₂] säkerställs att byggnadens huvudsakliga volym även fortsättningsvis ger upplevelsen av att linjen efterlevs.

⁵ Umeå kommun. *Byggnadsordning för Teg*. Godkänd av Byggnadsnämnden år 2006.

På grund av fastighetens placering i hörnet av hela kvarteret och det faktum att den är placerad längs ett huvudstråk för gång och cykel inom *femkilometersstaden* görs bedömningen att en högre byggnad bidrar till en god förtätning och en stadsmässig karaktär, något som har stöd i översiktsplan *Fördjupning för Umeå*⁶. Genom att medge en byggnad på fyra våningar med en indragen femte våning skapas ett tydligt avslut på kvarteret vilket bedöms vara anpassat till omgivningen även om den i viss mån frångår övrig bebyggelse avseende höjd.

Naturmiljö

I undersökning av betydande miljöpåverkan anges att planen kan medföra risk för påverkan på ekosystemtjänster. Bedömningen gjordes utifrån rådande miljö där det fanns ett flertal större träd inom fastigheten som ansågs ha värden för ekosystemtjänster. Träden på fastigheten har averkats då fastigheten har använts som parkering. Inom planområdet finns därmed ingen naturmiljö med naturvärden eller särskilda skyddsvärden.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser på naturmiljön.

Service

Planområdet ligger centralt beläget på Teg med närhet till kommersiell och offentlig service. Inom en radie på 300 meter nås exempelvis skolor, äldreboende och en bensinmack. Matvaruaffär finns på ett avstånd om cirka 400 meter.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser på närliggande servicefunktioner.

Rekreation

Lekplatser finns i närheten av planområdet vid Domareparken, Torpardungen och Korpralsparken. På södra sidan om Riksvägen i närheten av Korpralsparken, finns ett skogsområde med elljusspår.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser på närliggande rekreatiomsområden.

⁶ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2018.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet ska friytan ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Detaljplanen säkerställer i plankarta att det inom planområdet finns tillräckligt utrymme för anordnande av en friyta som är lämplig för sitt ändamål genom reglering med prickad mark där byggnader inte får uppföras. I syfte att säkerställa ytans lämplighet för friyta får cykel- eller bilparkering inte uppföras inom ytan [n₂] och [n₃].

Gator och trafik

Bryggargatan är huvudgatan i området och ligger direkt söder om planområdet. Längs gatan finns trottoar samt gång- och cykelväg (huvudnät). Längs Kronovägen, nordväst om planområdet, finns också trottoarer. Hastighetsbegränsningen är 30km/h vid alla gatorna i planområdets direkta närhet.

Förändringar och konsekvenser

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att detaljplanen kan innebära risk för påverkan gällande trafiksituation. Det bedöms inte lämpligt med utfart mot Bryggargatan eller korsningen Bryggargatan/Kronovägen på grund av befintlig placering av huvudnät av gång- och cykelväg. I syfte att säkerställa en lämplig placering av utfart från planområdet regleras utfartens placering i plankartan med utfartsförbud. Regleringen innebär att utfart måste ske mot Kronovägen i norra delen av planområdet. Detaljplanen reglerar vidare en maximal bredd på utfart till 5,5 meter i syfte att säkerställa att utfarten inte blir för bred.

Inom planområdet avsätts även yta för allmän platsmark [GATA]. Syftet med gatumarken är att bredda vägområdet något och möjliggöra för en god gatumiljö i närliggande vägkorsning. Marken kan även komma att användas för snöupplag vid snöskottning av närliggande vägar.

Kollektivtrafik

Inom 400 meter nås busshållplatser som trafikeras av busslinje 2 samt stomlinjetrafik, busslinje 9.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär inte några förändringar av kollektivtrafiken.

Parkering och angöring

Biltrafik har tidigare angjort fastigheten från Bryggargatan, likt närliggande fastigheter.

Förändringar och konsekvenser

I och med detaljplanen och utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan har angöringen till fastigheten setts över. För att undvika biltrafik över gång- och cykelväg längs Bryggargatan regleras placering av planområdets angöring i stället mot Kronovägen. Placeringen regleras i plankartan genom utfartsförbud och maximal bredd på utfart regleras till 5,5 meter.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Enligt kommunens parkeringsnorm⁷ ligger aktuellt planområde inom zon A, för vilken parkeringsnorm gäller enligt nedan.

Bilparkeringsplatser per lägenhet inom zon A	Antal bilplatser (inklusive besöksparkering 0,1 bpl/lgh)
Lägenhet upp till 35 m ²	0,3
Lägenhet 35–55 m ²	0,6
Lägenhet större än 55 m ²	0,75
Cykelparkering per lägenhet inom zon A	Behovstalen per 1 000 m ² BTA
Flerbostadshus – 2,1 boende/lägenhet	2,5

⁷ Parkeringsnorm för Umeå kommun. Godkänd av byggnadsnämnden 2017-12-13. Antagande av kommunfullmäktige 2018-03-26.

Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga vilket bland annat innebär att angöringsavstånden mellan avsedd yta för parkering för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och entré inte får överstiga 25 meter. Avstånd mellan entré och utrymmen för avfall bör inte överstiga 50 meter. Vid nybyggnation av bostäder ska alla bostäder som är belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet finns en yta avsedd för parkering som möjliggör anordnande av parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från entré. Planområdets bredd och längd överstiger inte 50 meter, varför avståndet för avfall inte kommer att överskridas. Planområdet sluttar från Kronovägen i norr till Bryggargatan i söder med en höjdskillnad om cirka 1,5 meter och marknivåerna inom planområdet kommer att förändras i och med byggnationen. En tillgänglig entré samt markplanering ska säkerställas i bygglovskedet.

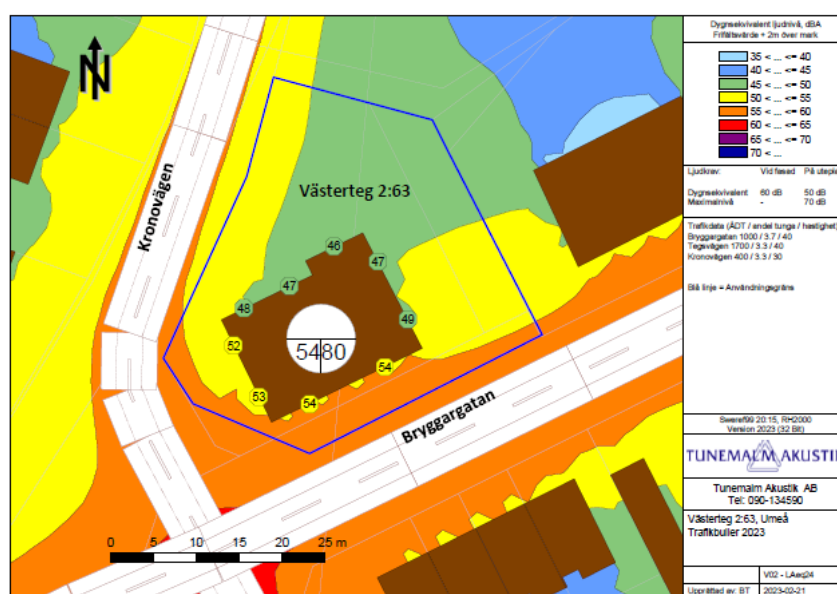
Buller

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

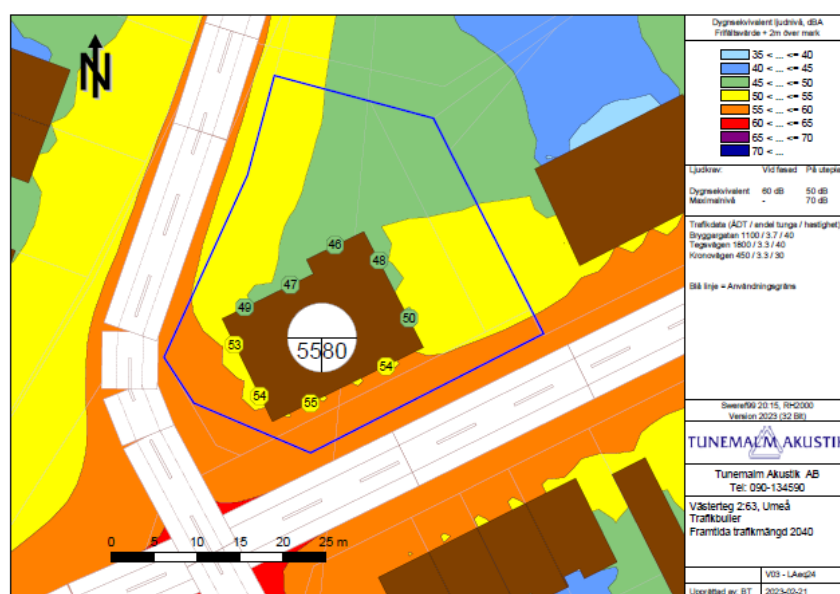
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

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

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



Figur 10. Dygnsekvivalent ljudnivå för nuvarande trafikmängd.



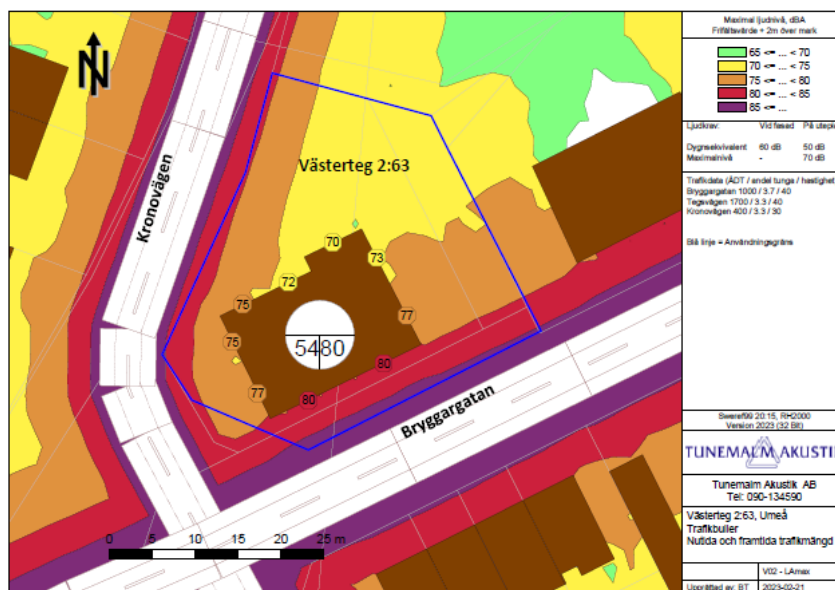
Figur 11. Dygnsekvivalent ljudnivå för framtida trafikmängd (2040).

Bullerutredningen⁹ visar även att de ekvivalenta och maximala ljudnivåerna vid fasad mot Bryggargatan inte uppfyller de riktvärden som ställs för uteplats, exempelvis för balkong. Figur 10 och

Figur 11 visar ekvivalenta ljudnivåer och Figur 12 visar att beräknad maximal ljudnivå vid fasad för nutida och framtida trafikmängd överskrider gällande riktvärden på 70 dBA för uteplats. Det innebär att det behöver anläggas en uteplats i skyddat läge för att riktvärdena för uteplatser erhålls. På gården uppgår maximal bullernivå till 75 dBA men förekommer färre än fem gånger per timme under dag- och kvällstid vilket

⁹ Bullerutredning. Tunemalm akustik, 2023.

gör att den i enlighet med riktlinjerna kan användas för uteplats. Uteplatsen kräver därmed inte några bullerskyddande åtgärder.



Figur 12. Maximal ljudnivå för nutida och framtida trafikmängd.

Möjligheten att anordna en uteplats på innergården bedöms vara tillgodosett då område för fria säkerställs genom prickad mark som inte får förses med byggnad och att marken inte får användas för cykel- eller bilparkering [n₂] och [n₃].

Ljushöghållanden

Sol- och dagsljushöghållanden 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. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m².

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån detaljplanens förutsättningar. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Ljushöghållandena inom planområdet är idag goda.

Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien.



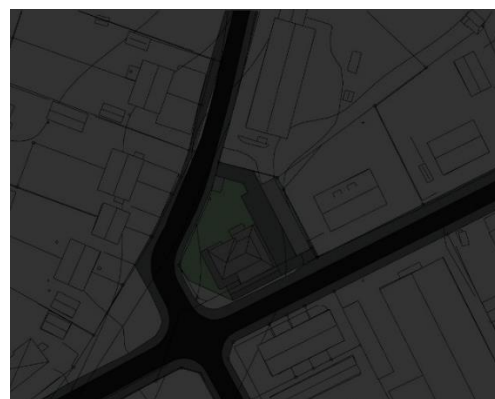
20:e mars kl. 09



20:e mars kl. 12



20:e mars kl. 15



20:e mars kl. 18 (solen har gått ner)



20:e juli kl. 09



20:e juli kl. 12



20:e juli kl. 15



20:e juli kl. 18



23:e september kl. 09



23:e september kl. 12



23:e september kl. 15



23:e september kl. 18

De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Ljusförhållandena inom planområdet är goda. Sammantaget är bedömningen att ljusförhållandena med maximal nyttjad detaljplan är fortsatt goda inom planområdet och inom närliggande fastigheter.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av morän och älvsediment, sand.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet har tidigare varit bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kommer krav på geotekniska utredningar att ställas.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser.

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 ligger planområdet inom ett område som inte undersökt. Området som inte undersökt omges däremot av ett lågriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

I samband med bygglovgivning fastställd grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för skred

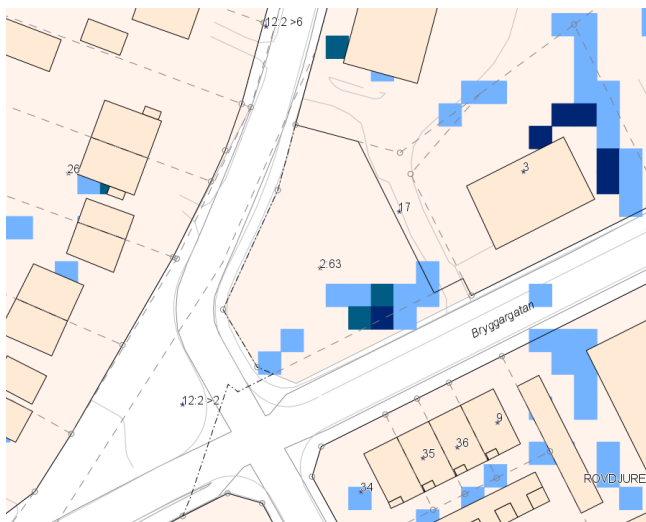
Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser.

Risk för översvämning

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det vid 100-årsregn risk för viss vattenansamling i södra delen av planområdet. Maximalt vattendjup vid ett eventuellt 100 års-regn visas i Figur 13.



Figur 13. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1–0,3 meter. Mellanblå färg motsvarar vattendjup på 0,3–0,5 meter. Mörkblå färg motsvarar vattendjup på mer än 0,5 meter.

Förändringar och konsekvenser

Vid projektering och exploatering är det viktigt att hänsyn tas till bland annat höjdsättning och lutningar för att undvika skada på byggnader och eventuella källarplan.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att detaljplanen kan innebära risk för påverkan gällande översvämning. För att säkerställa att byggnader inte tar skada regleras att höjdsättning av byggnader och/eller markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta [b₁]. Bedömningen är att det inte finns risk för översvämning inom planområdet. Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Dagvatten

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

Förändringar och konsekvenser

I undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att detaljplanen kan innebära risk för påverkan gällande dagvatten. Trots att det i ett initialt skede ansågs föreligga en risk i området så har man vid ytterligare arbete bedömt att det inte föreligger någon större risk för problem med dagvattenhanteringen. Utifrån detta har det inte tagits fram någon dagvattenutredning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms delvis vara möjligt inom planområdet och därför bör lämplig fördröjning av dagvatten genomföras som en del av utformningen av bostadsgården.

För att säkerställa hantering av dagvatten används bestämmelsen höjdsättning av byggnader och/eller markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta [**b₁**]. En del av bostadsgården ska utformas så att minst 50 % av marken är genomsläpplig [**n₁**]. Syftet med planbestämmelserna är att fördröja så mycket dagvatten som möjligt innan det når det allmänna dagvattennätet.

Dagvatten som behöver avledas från fastigheten ansluts till det allmänna dagvattennätet. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom den egna fastigheten.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring avseende fastighetsägarens ansvar för snöhantering inom fastigheten. Detaljplanen medför dock att mark som planläggs som gatumark kan komma att användas för snöupplag från allmän plats.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrider gräns-värdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Förändringar och konsekvenser

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

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Kommunen arbetar därför utefter ett åtgärdsprogram, Dagvattenprogram för Umeå (2022), vars syfte är att ge en helhetsbild hur kommunen och andra aktörer ska arbeta tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

Tabell 2. Miljö kvalitetsnormer och status för Umeälven (WA47861386). Färgsättningen för status och kvalitetskrav enligt VISS – Vatteninformationssystem Sverige, hämtad 2023-09-07.

Aktuell status	Kvalitetskrav	Kvalitetsfaktorer och klassificerade parametrar		
Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033	Biologiska	Fisk	Måttlig
		Fysikalisk-kemiska	Ej klassad	Ej klassad
		Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Måttlig
			Hydrologisk regim i vattendrag	Måttlig
Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen	Bromerad difenyleter	Uppnår ej god
			Kvicksilver och kvicksilverföreningar	Uppnår ej god

Planområdets ytvattenrecipient är Umeälven (MS_CD: WA47861386). I tabell 2 ovan sammanfattas miljö kvalitetsnormer samt aktuell status för vattenförekomsten Umeälven. Ytvatten-recipienten har måttlig ekologisk status (förvaltningscykel 3, år 2017–2021) med medelgod tillförlitlighet.

Umeälven uppnår endast måttlig ekologisk status på grund av vattendragets förändrade hydrologiska regimen till följd av bland annat flottning och vattenkraft. Även vattendragets morfologiska tillstånd har påverkats av detta. Vattendragets närområde är påverkat av stadsbebyggelse och odling.

Umeälven uppnår inte heller god kemisk status till följd av diffusa källor av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kvalitetskraven gör gällande att god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås. Kvicksilver och bromerade difenyletrar brukar räknas bort i kemisk status, eftersom gränsvärdena överstigs för samtliga svenska vattenförekomster på grund av nedfall från atmosfären.

God ekologisk status förväntas uppnås för Umeälven till år 2033, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd har tidsfrister som sträcker sig till 2027 och 2033. För bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar gäller att halterna dock inte får öka.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet befinner sig i en bebyggd miljö och utgörs av tidigare bebyggd tomtmark. Fastigheten är sedan tidigare planlagd för bostadsändamål vilket innebär att planerad verksamhet och markanvändning inte ändras. Planområdets yta om ca 1000 m² innebär en begränsning i möjligheterna att hantera dagvatten och skyfall

inom den egna fastigheten. Planbestämmelserna ställer dock krav på en genomsläpplig yta inom delar av området, att höjdsättning av byggnader och/eller mark ska utformas så att dagvatten kan avledas mot genomsläpplig yta och att byggrätten regleras genom byggbar mark. Öppna lösningar (genomsläpplig mark), höjdsättning och exploateringsgrad är några av de möjliga åtgärderna som listas i Umeå kommuns dagvattenprogram. I förhållande till avrinningsområdet för vattenförekomsten Umeälven är detta område en mycket liten del.

Det kan vara möjligt att mäta påverkan på berörda kvalitetsfaktorer i direkt anslutning till utsläppspunkter, inom en väldigt avgränsad yta. Därefter kommer det ske en utspädning där älvens flöde neutraliserar alla mindre flöden av normöverskridande halter. Omkringliggande stadsbebyggelse är relativt gles med stora inslag icke hårdgjord mark. Dagvattnet bedöms sammantaget kunna hanteras inom planområdet och närliggande områden, och inte påverka vattenförekomsten.

Sammanfattningsvis så är vattenförekomsten framför allt påverkad av storskaliga förändringar av hydrologi och morfologi till följd av vattenkraftsutbyggnaden och flottning. Dessutom omges den till stor del av exploaterad mark inom Umeå tätort, och runt om av stora arealer jordbruksmark. Planområdet utgörs av en ungefär 1000 m² stor tomt drygt 500 meter från älven, insprängt i befintlig bebyggelse. Utifrån den storskaliga befintliga påverkan på vattenförekomsten, och detaljplanens relativt små förändringar inom vattenförekomstens närområde, bedöms inte föreslagen bostadsbebyggelse försämra status på vattenförekomsten Umeälven (WA47861386).

I och med dessa förutsättningar så bedöms möjligheterna att uppnå MKN vara beroende av större förändringar i avrinningsområdet och inte förhindras av detaljplanen. Förutsättningar att i planen förbättra status i vattenförekomsten bedöms ej heller finnas.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät.

Förändringar och konsekvenser

Tillkommande bostäder innebär en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde.

VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Avfall

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

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

Förändringar och konsekvenser

Längs med Bryggargatan går huvudstråk för gång- och cykeltrafik vilket gör det olämpligt med avfallshämtning längsmed den gatan, hämtning av avfall ska därför ske mot Kronovägen där fastighetens in- och utfart kommer placeras. Placering av utfart regleras genom utfartsförbud i övriga lägen.

Fastighetens storlek och form medför att yta och utrymme inom fastigheten är begränsad. Utifrån detta bedöms det inte finnas utrymme för en vändplan inne på fastigheten.

Detaljplanen möjliggör för uppförande av komplementbyggnad i anslutning mot Kronovägen om maximalt 40 m² byggnadsarea [e₂] som kan användas som soprum.

EI

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra förändringar eller konsekvenser.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för den allmänna plats som finns inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal och tidplan

Ett planavtal har upprättats mellan kommun och exploatör.

Avtal om marköverföring mellan den privatägda fastigheten Västerteg 2:63 och den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 och Böleå 12:2 har upprättats.

Detaljplanen bedöms kunna få laga kraft under hösten 2024. Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av fastigheten Västerteg 2:63 och del av Spetsen 17 som är privatägda samt del av den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 och Böleå 12:2. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och medför att fastigheten Västerteg 2:63 utökas med mark från Spetsen 17 och Västerteg 36:2. Del av Västerteg 2:63 som är planlagd som allmän platsmark ska överföras till Västerteg 36:2 eller Böleå 12:2. Del av Västerteg 36:2 som är planlagd som kvartersmark ska överföras till Västerteg 2:63.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Konsekvenser
Västerteg 2:63	Fastigheten utökas med markområden från Spetsen 17 (kvartersmark) och Västerteg 36:2. Markområde överförs till Västerteg 36:2 (allmän platsmark)
Spetsen 17	Markområde överförs till Västerteg 2:63 (kvartersmark).

Västerteg 36:2	Fastigheten utökas med markområde från Västerteg 2:63 (allmän platsmark). Markområde överförs till Västerteg 2:63 (kvartersmark).
Böleå 12:2	Fastigheten utökas med markområde från Västerteg 2:63 (allmän platsmark).

En fastighetsbestämning för området pågår. Det förväntas inte bli några konsekvenser eftersom detaljplanen förhåller sig till säkra fastighetsgränser och kommer därmed inte att påverka grannfastigheterna på något sätt.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings-, exploaterings- och lantmäterikostnader.

Avtal om marköverföring mellan den privatägda fastigheten Västerteg 2:63 och den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 och Böleå 12:2 har upprättats. Marköverföring kan eventuellt medföra kostnader för fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Umeå kommun har tecknat ett avtal om marköverföring mellan den privatägda fastigheten Västerteg 2:63 och den kommunala fastigheten Västerteg 36:2 och Böleå 12:2. Maktöverföring kan eventuellt medföra kostnader för kommunen.

Medverkande

Detaljplanering

Bygglov

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

VISS – Vatteninformationssystem Sverige. *Umeälven*.

<https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA47861386> [Hämtad 2023-09-07].

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

TUNEMALM AKUSTIK



Aktnummer: 2480K-P2024/13

Antagandedatum: 2024-06-13

Laga kraft datum: 2024-07-11

Västerteg 2:63, Umeå kommun

Bullerutredning inför planändring till bostadsområde
Ny husplacering

Uppdragsnummer: 211177

Beställare: OF Bygg
Att: Lars Fredriksson

Dokument: R211177-2 rev 2
Datum: 2023-02-21
Antal sidor: 9

Handläggare: Björn Tunemalm

Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Inledning	4
3	Underlag	4
4	Riktvärden för externt buller	4
5	Beräkningsmetod	4
6	Fastighetens läge	5
7	Trafikuppgifter	5
7.1	Vägtrafik	5
7.2	Flygtrafik	6
8	Beräknade ljudnivåer	6
8.1	Vägtrafikbuller	6
8.1	Flygbuller	9
9	Sammanfattning av beräkningar	9
9.1	Vägtrafikbuller	9
9.2	Flygbuller	9

1 Sammanfattning

Vi har utfört beräkningar av externt buller inför planändring av fastigheten Västerteg 2:63 i Umeå kommun.

Beräkningarna omfattar framför allt vägtrafikbuller, men även flygbuller har analyserats eftersom inflygningsvägar mot Umeå Airport ligger i närheten av fastigheten.

Beräkningarna visar att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna $L_{Aeq,24}$ och FBN ligger på högst 55 dB och därmed väl inom riktvärden vid fasad.

På balkonger mot norr eller öster ligger nivåerna som högst på 49 dB och mot söder och väster mellan 53 och 55 dB vilket är över riktvärdet för uteplatser.

Maximalnivåerna – L_{Amax} från tung trafik kommer på uteplatser mot norr att ligga som högst på 76 dB och mot söder 80 dB. Tung trafik förekommer dock färre än 5 gånger per timme under dag- och kvällstid vilket gör att riktvärden innehålls.

En iordningställd uteplats på norra sidan måste anläggas för att erbjuda alla hyresgäster en uteplats med ljudnivåer under $L_{Aeq,24}$ 50 dB.

2 Inledning

Vi har utfört beräkningar av externt buller inför planändring av fastigheten Västerteg 2:63 i Umeå kommun.

Beräkningarna omfattar framför allt vägtrafikbuller, men även flygbuller har analyserats eftersom inflygningsvägar mot Umeå Airport ligger i närheten av fastigheten.

3 Underlag

Som underlag har vi använt oss av skisser från beställaren samt GIS uppgifter från GIS-online.

Trafikuppgifter för nutid (2023) med trafikmängd, andel tung trafik och hastighet har tillhandahållits av gatukontoret samt Trafikverkets hemsida.

För bedömning av framtida trafik har vi använt Trafikverkets prognoser som sammanfattats i Samkalk 20200615.

4 Riktvärden för externt buller

Vid planläggning av nya bostäder tillämpas idag Svensk Författningssamling 2015:216 – *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* med ändringar enligt 2017:359. De riktvärden som anges redovisas i *tabell 1*.

Tabell 1. Riktvärden för vägtrafik- och flygbuller (frifältsvärden).

Högsta ljudnivå	$L_{Aeq, 24H}^1$ (dB)	L_{Amax} (dB)
vid fasad	60	-
på uteplats	50	70
vid fasad i små bostäder på högst 35 m ²	65	-

Ljudnivåer över L_{Aeq} 60 dB kan accepteras om minst hälften av boningsrummen i lägenheten är vända mot fasad med högst L_{Aeq} 55 dB och L_{Amax} 70 dB mellan 22 och 06 (nattetid).

Om L_{Amax} på uteplats överstiger 70 dB bör överskridandet inte vara mer än 10 dB under högst 5 gånger per timme mellan 06 till 22 (dag och kväll).

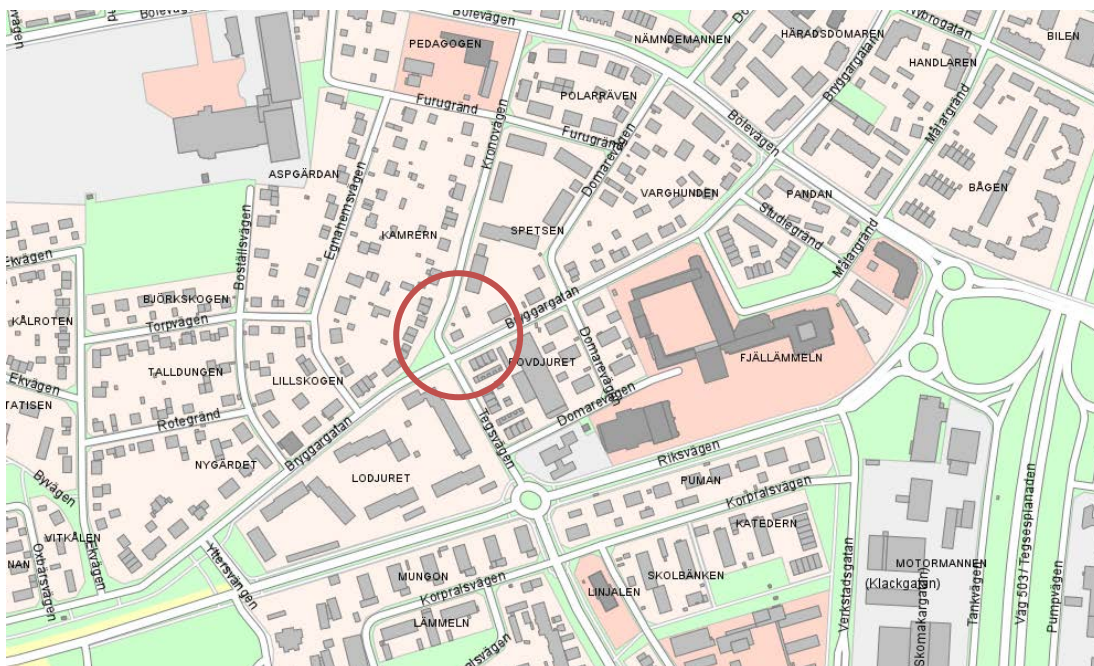
5 Beräkningsmetod

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna från vägtrafik har beräknats med beräkningsprogrammet Cadna/A version 2023 enligt den Nordiska beräkningsmodellen.

¹ För flygbuller gäller FBN – Flygbullernivå där kvälls- och nattreolser är viktade med 5 och 10 dB

6 Fastighetens läge

Fastigheten Västerteg 2:63 ligger utmed Bryggargatan i korsningen med Tegsvägen och Kronovägen, se Figur 1.



Figur 1. Karta med fastigheten Västerteg 2:63 markerad med röd ring.

Området består av villor och flerbostadshus. I närheten finns Tegs Centralskola och en nybyggd idrottshall. Därutöver finns en bensinstation och några butikslokaler.

7 Trafikuppgifter

7.1 Vägtrafik

Uppgifterna i tabell 2 är hämtade från Trafikverkets hemsida samt från Gatukontoret vid Umeå kommun (Katarina Gref).

Medelhastigheten är angiven till 30 km/h men den skyltade är 40 km/h. Även om det inte finns tecken på att hastigheten ökar har vi använt skyltad hastighet vid beräkningarna.

Den tunga trafiken bedöms härröra till renhållning och service. Inga busslinjer passerar fastigheten.

Vi bedömning av framtida trafikflöde bör man beakta nya tillkommande samhällsfunktioner i området kring den aktuella fastigheten. Nya bostadsområden, handelsområden, skolor etc. kan medföra ökad trafik speciellt om vägarna är genomfartsleder.

I detta fall ligger fastigheten mitt i ett äldre bostadsområde och några större samhällsbyggnader bedöms inte kunna påverka området under överskådlig tid. Enligt Trafikverket (Samkalk) bedöms riksvägarna i Västerbottens kust och inland öka trafiken med 0,55 % per år från 2020.

Denna siffra bedömer vi vara ganska hög för området, men vi har ändå använt de då de utgör en marginell skillnad på trafikflödet, se Tabell 2.

Tabell 2. Trafikuppgifter

Vägsträcka	Totalt antal fordon/ dygn Ådt		Andel tung trafik, % Dag	Skyltad hastighet, km/h
	Nutid (2023)	Framtid (2040)		
Bryggargatan	1 000	1 100	3,7	40
Tegsvägen	1 700	1 800	3,3	40
Kronovägen	400	450	3,3	40

Normal dygnsfördelning av stadstrafik är 82% dag, 8% kväll och 20% natt. Detta innebär att tung trafik passerar fastigheten under 3 gånger per timme under dagtid och kväll.

Vid fastigheten stiger marken och Bryggargatan och Tegsvägen har en stigning med 2% vilket ökar ljudemissionen. Detta är beaktat i beräkningarna.

7.2 Flygtrafik

Flygtrafiken vid Umeå City Airport passerar ca 500 meter sydväst om fastigheten. Umeå kommun har utfört beräkningar på aktuellt flygbuller som presenterats på färgkartor på kommunen hemsida.

Beräkningar visar att fastigheten inte kommer utsättas för flygbuller över riktvärden. Även om flygtrafiken har förändrats bedöms beräkningarna vara gällande både för nutid och framtid.

8 Beräknade ljudnivåer

8.1 Vägtrafikbuller

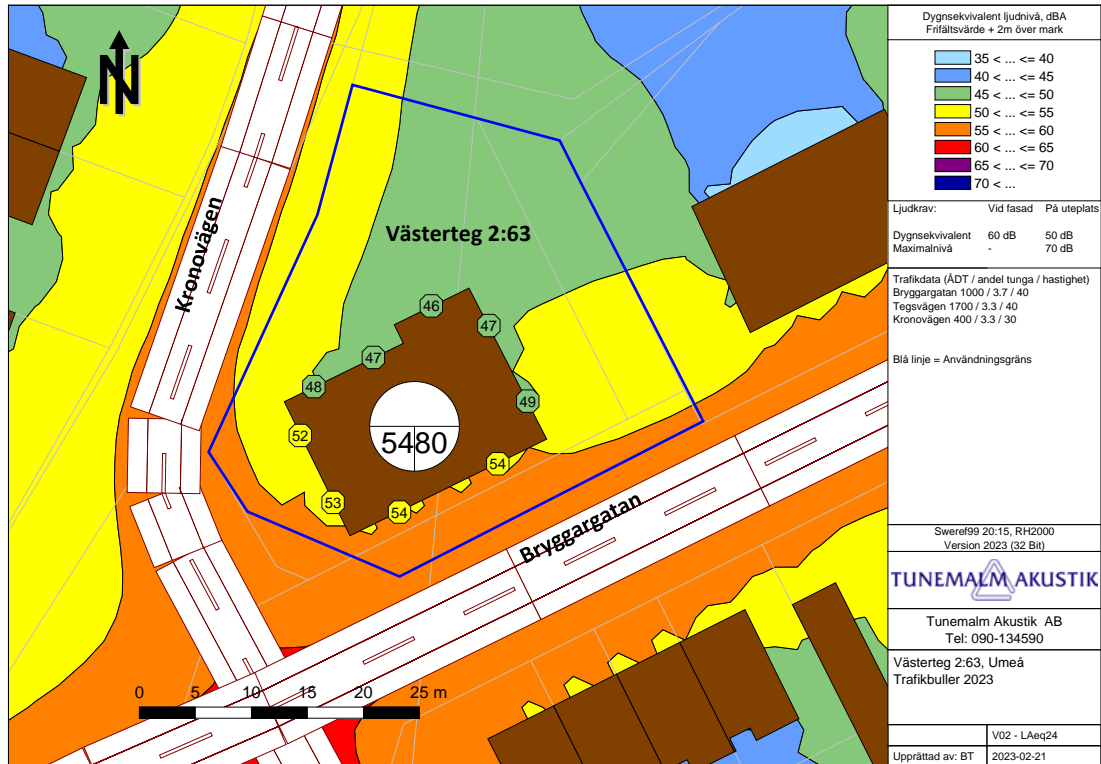
Utformningen av byggnaderna avser ett förslag från beställaren. I detta skede har lägenheterna balkonger/uteplatser mot Bryggargatan och mot Kronovägen.

Ytterligare uteplatser kan anläggas på innergården (mot norr).

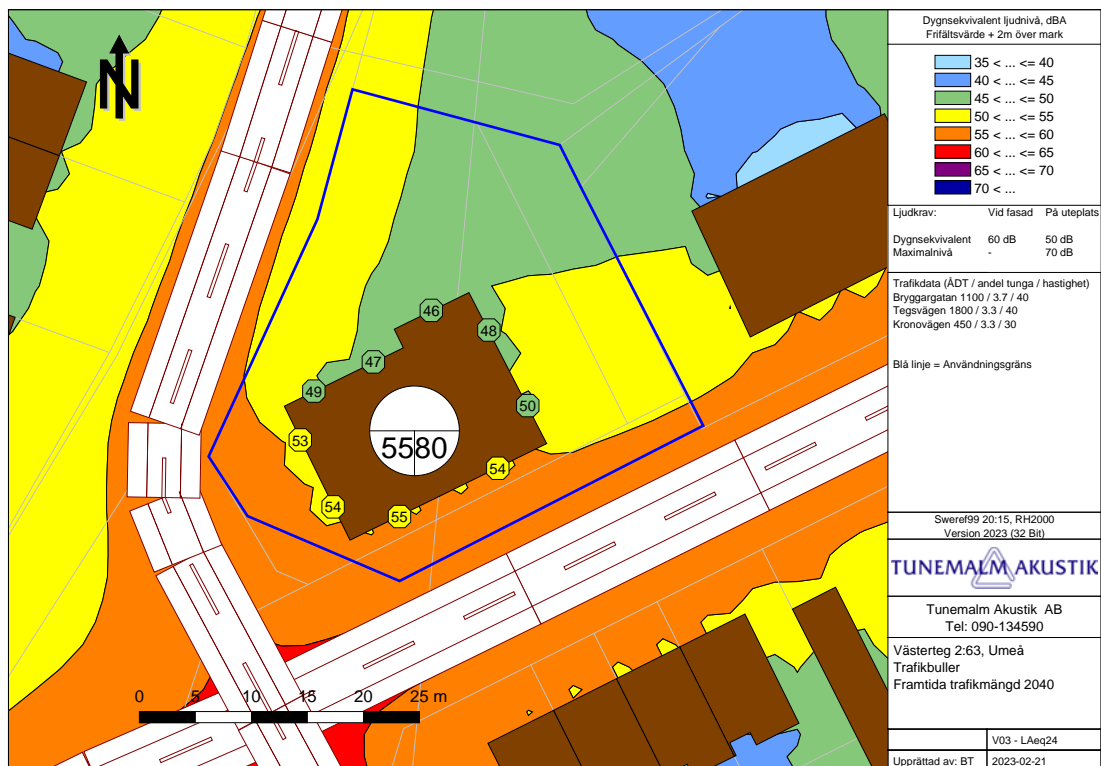
Resultaten redovisas i färgkartor för vägtrafik i gatuplan samt utmed fasaderna.

Siffrorna i ringarna anger **högsta** ljudnivå ($L_{Aeq,24}$ eller L_{Amax}) upp efter fasad.

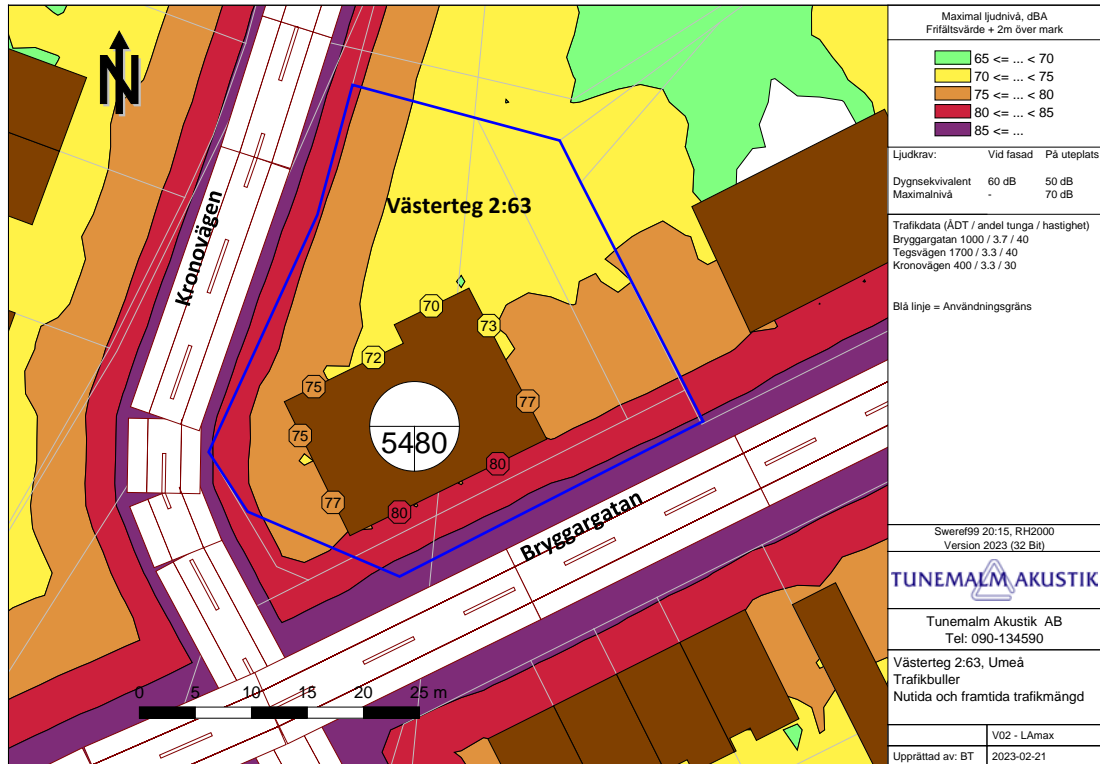
Maximala nivåer redovisas gemensamt för nutid och framtid då skillnaden mellan kartorna är minimal.



Figur 2. Dygnsekvivalent ljudnivå - $L_{Aeq,24}$ dB för nutida trafik (2023).



Figur 3. Dygnsekvivalent ljudnivå för framtida trafikmängd - $L_{Aeq,24}$ dB (2040).



Figur 4. Momentant vägtrafikbuller - L_{Amax} , dB för nutida och framtida trafik.



Figur 5. 3D-vy från syd över södra fasaden för framtida trafik. Dygnsekvivalent ljudnivå - $L_{Aeq,24}$ dB (2040).



Figur 6. 3D-vy från syd över södra fasaden för nutid och framtid. Maximal ljudnivå - L_{Amax} , dB.

8.1 Flygbuller

Flygbullernivåerna bedöms ligga under FBN 45 dB och L_{Amax} 65 dB vilket är väl inom riktvärden.

Analysen visar att riktvärden för flygbuller kommer innehållas i hela planområdet.

9 Sammanfattning av beräkningar

9.1 Vägtrafikbuller

Beräkningarna visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån – $L_{Aeq,24}$ blir som högst 55 dB och ligger inom riktvärdet (högst 60 dB) vid alla fasader och alla våningar.

Balkonger på den södra fasaden närmast Bryggargatan får nivåer upp till 55 dB vilket ligger över riktvärdet för uteplatser (högst 50 dB) men utmed norra fasaden innehålls riktvärdet för uteplats på alla våningar.

Detta innebär att en iordningställd uteplats måste anläggas på norra sidan av bygganden så att lägenheter mot söder kan erbjudas uteplatser med ljudnivåer under $L_{Aeq,24}$ 50 dB.

Detta gäller både i nutid och i framtid. Den ökade trafiken medför att nivån ökar med högst 1 dB.

De maximala ljudet – L_{Amax} från enskilda fordon uppgår till 80 dB på de två nedersta fasaderna mot söder (Bryggargatan) och 76 dB mot norr (Kronovägen). Dessa nivåer härrör till tungtrafik som bussar och större lastbilar. Personbilar och mindre lastbilar har ljudnivåer som är 10 dB lägre.

I detta relativt lugna område passerar tung trafik endast 3 gånger per timme utmed södra och västra fasaden och endast 1 gång per timme på norra fasaden vilket gäller både i nutid och i framtiden.

Därmed innehålls (men tangeras) riktvärdet för uteplatser på alla uteplatser (balkonger).

9.2 Flygbuller

Analysen visar att riktvärden för flygbuller kommer innehållas i hela planområdet.