

### 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

#### Allmän plats

- GATA Gata

#### Kvartersmark

- K Kontor
- S Skola

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader

#### Byggnaders användning

- s Byggnader får endast användas för idrottsändamål

#### Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub> Högsta byggnadshöjd är 12 meter
- h<sub>2</sub> Högsta byggnadshöjd är 8,5 meter
- h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd är 4 meter
- h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 15 meter

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

#### Placering

- p Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

#### Stängsel, utfart och annan utgång

- ⊔ ⊙ ⊙ ⊔ Utfart för bil eller lastbil får inte finnas

#### Utförande

- b Minst 7000 m<sup>2</sup> av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. (Begränsas av användningsgräns)

#### Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 1500 m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup>
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 600 m<sup>2</sup>
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup>
- e<sub>5</sub> Största byggnadsarea är 1300 m<sup>2</sup>
- e<sub>6</sub> Största byggnadsarea är 40 m<sup>2</sup>

#### Ändrad lovplikt

- a Marklov krävs även för markätgärder som kan försämma markens genomsläpplighet. (Begränsas av användningsgräns)

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2023-05-29  
Reviderad 2024-09-25  
BN-2023/00766

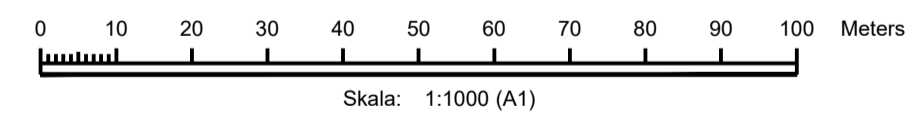
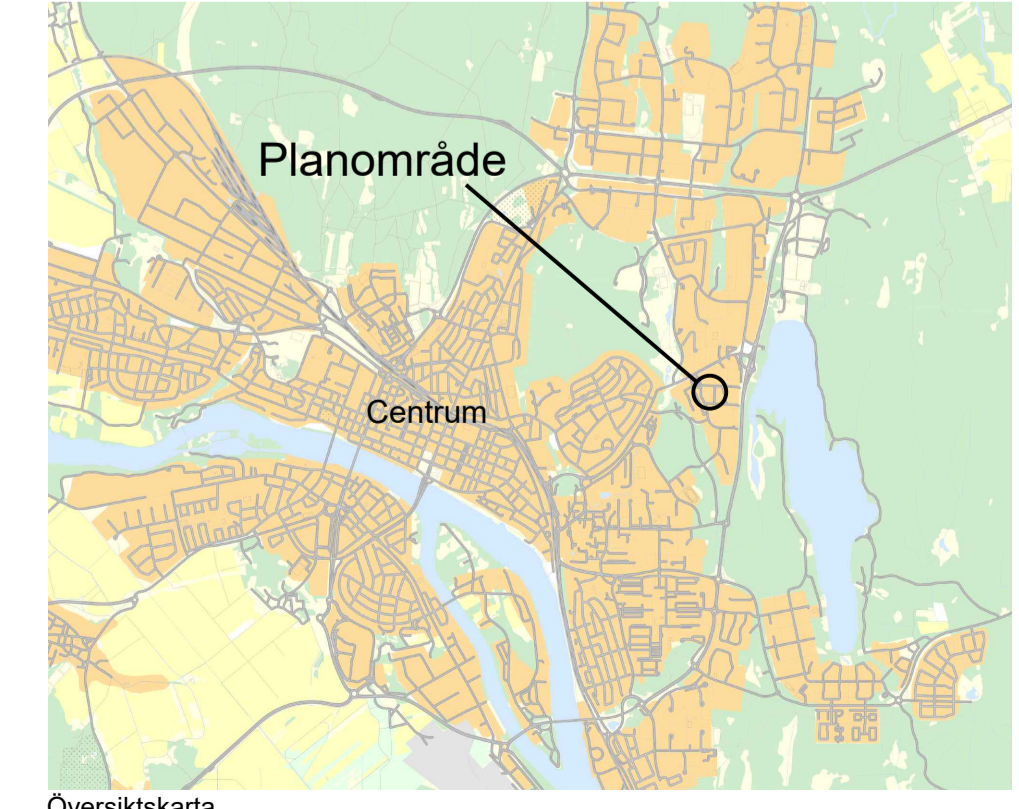
**Lantmätteri**  
Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

**Kartstandard enligt HMK**  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Läggningsgränset: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terestier inmätning (Inmätning)  
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartmaterial inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Swebel 99 20 15 resp. RN 2000  
Höjdförändring: Läserskänade höjdkurvor från 2013 samt ev. punkthöjder  
Ursprung: Digitalt primärkarta  
Underjordiska ledningar och avfallsseparat redovisas ej på grundkarta  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000

### TECKENFÖRKLARING

- ☐ Bostadshus, husliv resp. takkant
- ☐ Komplementbyggnad, husliv resp. takkant
- ☼ Barrskog, enstaka barrträd
- ☼ Lövskog, enstaka lövträd
- ☼ Berg i dagen, fornlämning
- ☼ Ångsmark, sankmark, åkermark
- ☼ Gemensamhetsanläggning
- ☼ Ledningsrätt/servitut
- ☼ Ägostagsgräns
- ☼ Fastighetsgräns
- ☼ Väg, gång- och cykelväg
- ☼ Staket
- ☼ Dike
- ☼ Höjdkurva
- ☼ Slig
- ☼ Slätt



### Antagandehandling

- Till planen hör:
- Planbeskrivning
  - Plankarta
  - Samrådsredogörelse
  - Granskningsutlåtande
- Underlag och utredningar:
- Skuggstudie

**Beslut**  
Antagen: 2024-11-20, BN § 291.  
Laga kraft: 2024-12-19  
Vidimeras: ST

Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1 inom Mariehemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Umeå kommun, Detaljplanering, oktober 2024

Clara Ganslandt  
Planchef

Adrian Hammar  
Planarkitekt

2480K-P2024/21

## Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1 är antagen av byggnadsnämnden 2024-11-20, BN § 291.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2024-12-16 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2024-12-19**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

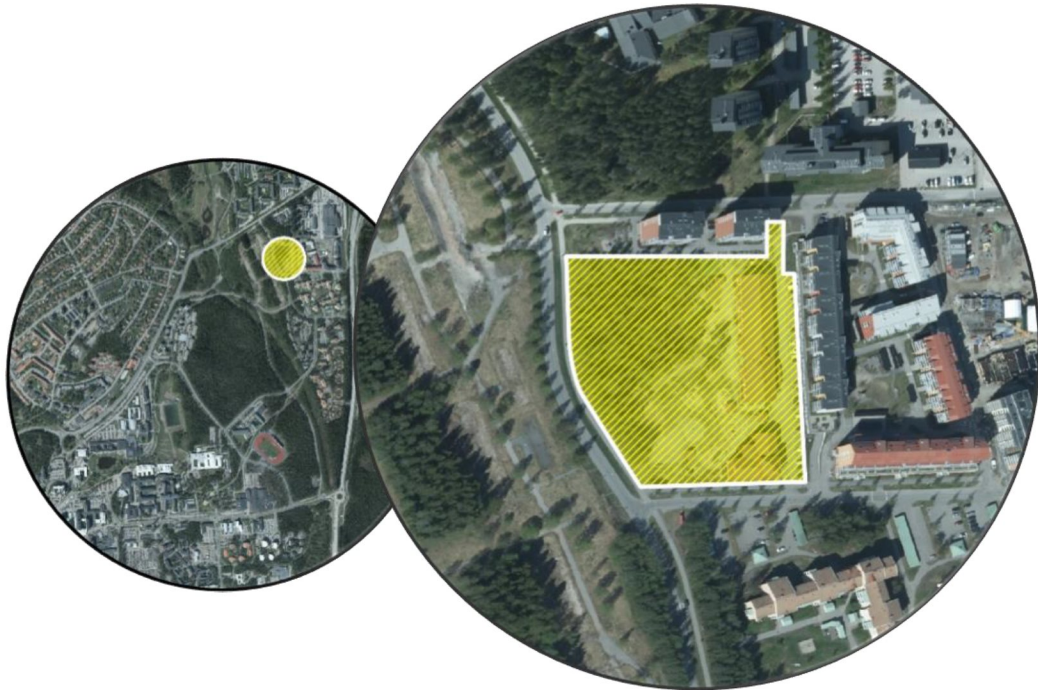
Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg  
Koordinator

# 2480K-P2024/21

**Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av  
Stadsliden 6:1 inom Mariehemsområdet i Umeå kommun.  
Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning- Antagandehandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2022/00231</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN- 2022/00231	Detaljplan påbörjad: 2023-04-26	Antagen: 2024-11-20, BN § 291.	Laga kraft: 2024-12-19

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

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

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



### Samråd

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

### Granskning

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

### 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 .....	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	4
Kommunala ställningstaganden .....	4
Regionala och mellankommunala intressen .....	8
Riksintressen.....	8
Miljökvalitetsnormer .....	9
Strandskydd .....	12
Undersökning av miljöpåverkan.....	12
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	13
Mark- och vattenförhållanden .....	13
Kulturmiljö .....	20
Bebyggelseområden .....	22
Social miljö.....	23
Kommunikationer .....	28
Hälsa och säkerhet .....	30
Teknisk försörjning .....	33
Genomförandefrågor .....	36
Organisatoriska frågor.....	36
Fastighetsrättsliga frågor.....	37
Ekonomiska frågor.....	38
Medverkande .....	39
Källor .....	39
Bilaga .....	40
Planbestämmelser med lagstöd .....	40

## Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" under berörd rubrik.

## Planens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en fristående idrottshall i anslutning till befintlig skola. Syftet är vidare att skapa en planmässig flexibilitet gällande platsens användning genom att kombinera användningarna skola och kontor. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse till omgivningen vad gäller terrängförhållanden, volymer, skolans behov av friyta samt den befintliga och planerade fysiska miljön i övrigt.

## Plandata

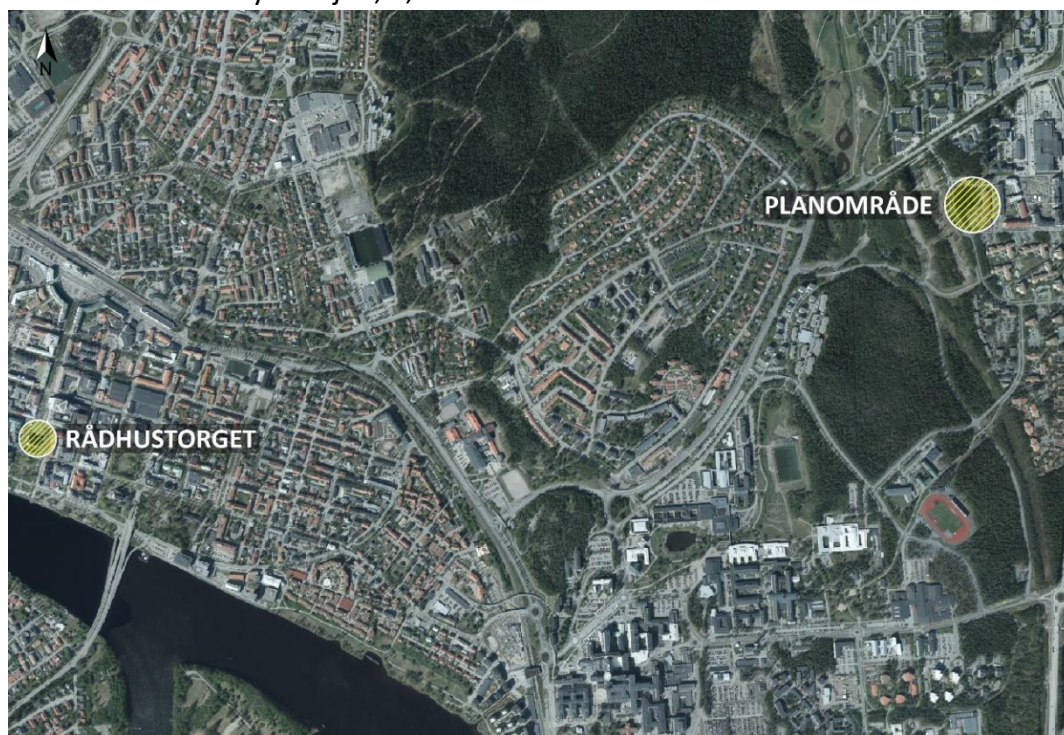
Stadsdel eller tätort: Olofsdal

Planområdets area: Cirka 17000 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: 3 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Nydalsjön, 0,4 km



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till Rådhusorget.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en idrottshall för de befintliga skolverksamheterna inom fastigheten Glättstenen 1 inom stadsdelen Olofsdal. Idrottshallen kommer även kunna användas av föreningslivet utanför skolverksamhetens tider, vilket innebär att detaljplanen kan komma att gynna många barn och vuxna. Placeringen av idrottshallen gör det möjligt för barnen i skolverksamheten att tryggt och självständigt ta sig till och från idrottshallen. Detaljplanen möjliggör även för fortsatt och utbyggd skolverksamhet inom planområdet, samt för att vid ett eventuellt framtida behov kunna omvandla hela eller delar av befintliga byggnader till kontor, likt möjligheterna i gällande detaljplan.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplan. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Inom planområdet finns en fornlämning i form av ett röse. Fornlämningsområdets utbredning avgörs i samråd med Länsstyrelsen och man ska i god tid inför ett eventuellt ingrepp i fornlämningen begära samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion.

### Kvartersmark

I detaljplanen regleras området för befintliga skol- och förskolebyggnader med användningarna **S**, **K** – *Skola* och *Kontor*. Område som idag huserar skola regleras med maximal byggnadsarea på 1300 m<sup>2</sup> [**e<sub>5</sub>**] och en byggnadshöjd på max 8,5 meter [**h<sub>2</sub>**]. Område som idag huserar förskola regleras med maximal byggnadsarea på 600m<sup>2</sup> [**e<sub>3</sub>**] och en byggnadshöjd på max 12 meter [**h<sub>1</sub>**]. Öster om befintlig skola och förskola ges en byggrätt med maximal byggnadsarea på 200m<sup>2</sup> [**e<sub>4</sub>**] och en nockhöjd på max 4 meter [**h<sub>3</sub>**]. På denna yta finns idag del av entrétag samt avfallshantering. Byggrätten ger möjlighet till viss utbyggnad av avfallshantering eller annan funktion vid behov.

Mot Istidsgatan regleras området med användningen **S** - *Skola* med maximal byggnadsarea på 1500m<sup>2</sup>. Byggnader inom detta område styrs till att endast få användas för idrottsändamål [**s<sub>1</sub>**]. Höjden inom området begränsas till en högsta nockhöjd på 15 meter [**h<sub>4</sub>**]. Norr om detta område ges möjlighet att uppföra en mindre byggnad som regleras till en nockhöjd på max 4 meter [**h<sub>3</sub>**] och en maximal byggnadsarea på 40 kvm [**e<sub>6</sub>**].

Utfart för bil och lastbil begränsas mot Istidsgatan genom reglering som styr att inga sådana utfarter får anläggas mot Istidsgatan.

Skolgårdens friyta säkerställs genom begränsningarna i byggnadsarea i detaljplanen, och styrs till vissa platser inom planområdet genom korsmark – *Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader och prickmark – marken får inte förses med byggnad*. Inom korsmark får endast mindre förrådsbyggnader, lekplatser och andra anläggningar uppföras. En anläggning i den här situationen kan exempelvis vara ett plank eller en mur eller något annat som definieras som en anläggning och är förenligt med användningen. Byggrätten för förrådsbyggnader inom korsmark är maximalt 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea, [e<sub>2</sub>].

Den prickade marken styr idrottshall till att i huvudsak inte kunna byggas närmare fastighetsgräns än 8 meter i norr. Mindre del av idrottshall, med lägre nockhöjd [h<sub>3</sub>], kan dock komma att placeras något närmare. Vidare regleras byggnadernas avstånd till fastighetsgräns i väster genom bestämmelse om att byggnad inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 2 meter [p].

### Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar del av Istidsgatan i väster. Området regleras till allmän platsmark **GATA**.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-29
- Grundkarta, 2024-09-25
- Samrådsredogörelse, 2024-06-07
- Granskningsutlåtande, 2024-10-16

Utredningar som ligger till grund för lämplighetsbedömningen i detaljplanen:

- Skuggstudie, 2024-04-19

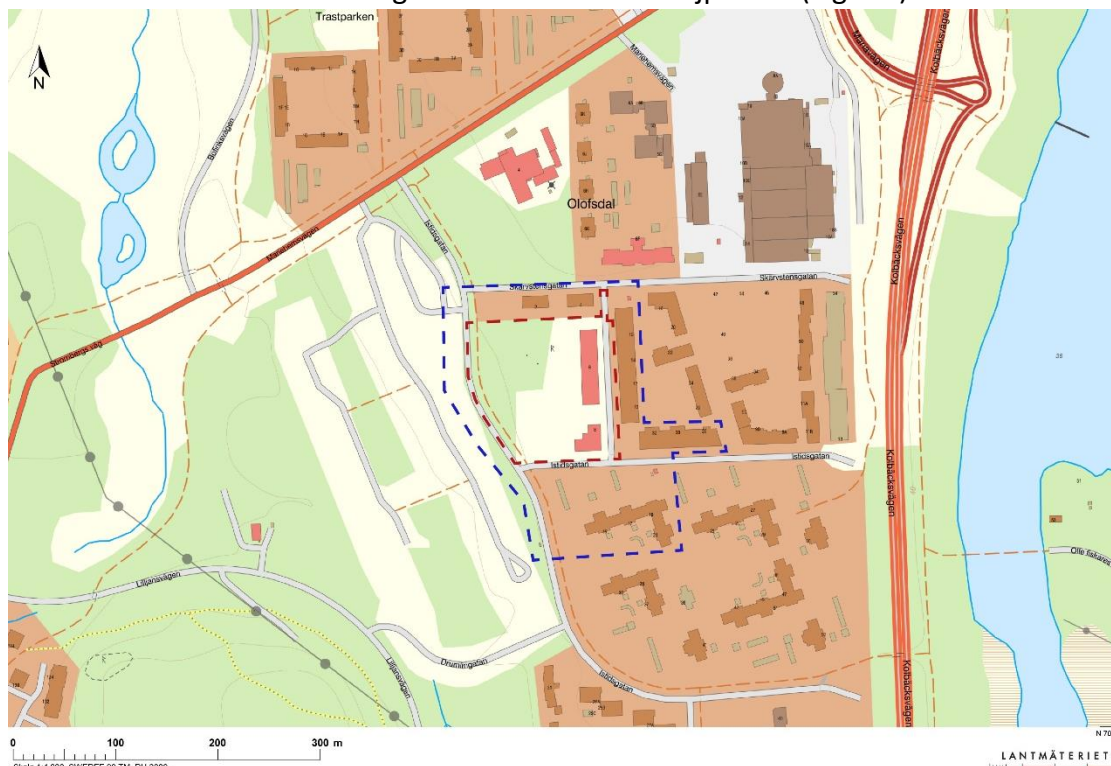
## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2023 och "BFS\_2021\_10\_14\_bestämmelsekatalog.xml." 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. Bilaga till

planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

## Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen (Figur 2).



Figur 2. Detaljplanens samrådskrets i blått, planområdet visas i rött.

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Kommunala ställningstaganden

#### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Glättstenen 1 ingår i *Fördjupningen för Umeå* (FFU)<sup>1</sup> och fastigheten ligger precis i anslutning till *Fördjupningen för Universitetsstaden*<sup>2</sup>. Området väster om planområdet är utpekad i översiktsplanerna som detaljplanelagd tätortsbebyggelse i anslutning till blandstad. Enligt FFU ska kommunen möjliggöra en blandning av funktioner och verksamheter i bebyggelse samt att stadens tillväxt ska samlas inom

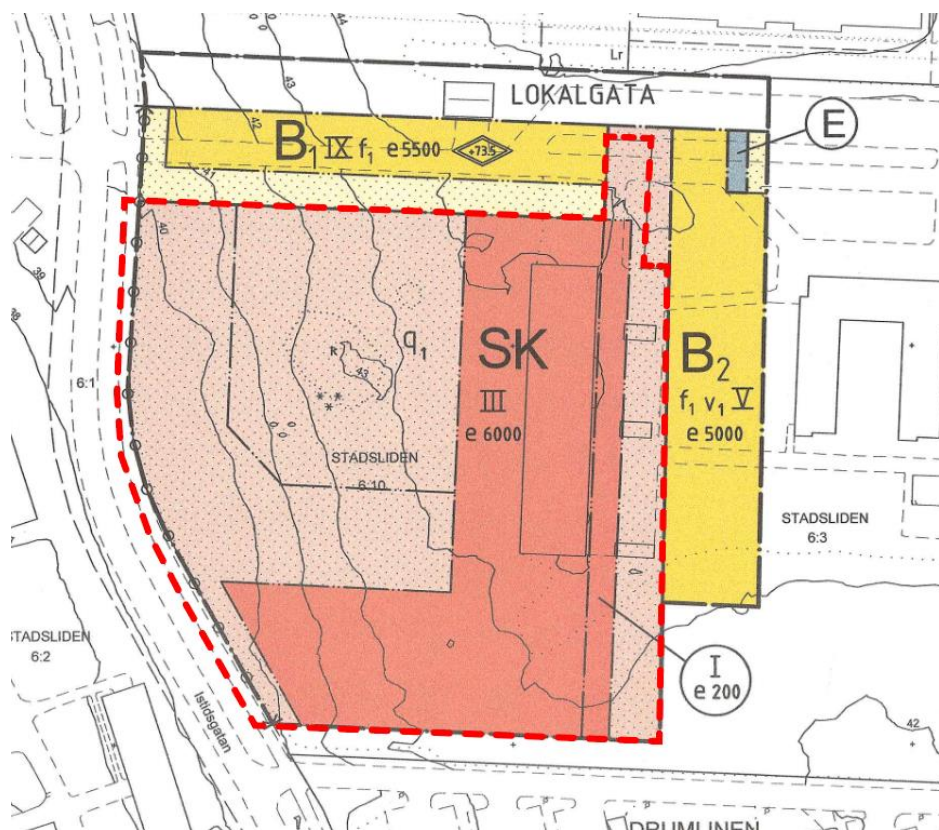
<sup>1</sup> *Fördjupning för Umeå. Antagandehandling 2018. Tidigare antagen av kommunfullmäktige 2011.*

<sup>2</sup> *Fördjupning för Universitetsstaden. Antagen av kommunfullmäktige 2013.*

femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Fastigheten Glättstenen 1 ligger drygt 1 kilometer från Universitetsområdet och detaljplanen möjliggör en ökad blandning av funktioner. Detaljplanen möjliggör även att utbudet av service stärks längs med kollektivtrafikstråk, vilket också översiktsplanen förordar. Med utgångspunkt från ovanstående bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanerna.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Gällande detaljplan (Figur 3) för fastigheten *Stadsliden 6:3 m.fl. inom Olofsdal (2480K-P14/17)* vann laga kraft i augusti 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola, tydlig kvartersstruktur och nya gator. Planen ska även medge att lokaler för kontor, handel och småindustri kan inrymmas under förutsättning att verksamheten inte är störande. Planen anger bostäder, skola och kontor samt transformatorstation. Den del av gällande detaljplan som berörs av ny detaljplan utgörs av användning **skola och kontor**. Reglerad största byggrätt enligt gällande detaljplan är 6200 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. Högsta antal våningar är 3. En stor del av gällande detaljplan utgörs av *prickmark* där byggnader inte får uppföras. I mitten av fastigheten finns ett fornlämningsområde som är reglerat *fornlämningsområde, lagskyddat. Skall vara tillgängligt för allmänheten [q<sub>1</sub>]*. Längs med plangräns i väst, i anslutning till Istidsgatan gäller *utfart får inte anordnas*. Genomförandetiden utgår tio år efter att planen vunnit laga kraft. Detta innebär att genomförandetiden för gällande detaljplan pågår och utgår september 2024. Umeå kommuns tidplan för antagande utgår från att detaljplanen antas efter att gällande plans genomförandetid har utgått.



Figur 3. Urklipp från gällande detaljplan, (2480K-P14/17). Planområde för ny detaljplan markerat med röd streckad linje.

Del av ny detaljplan omfattar del av gällande detaljplan (Figur 4). Området är reglerat som L – GATA LOKALGATA med kommunalt huvudmannaskap i gällande detaljplan.



## Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade datum för beslutet BN-2022/00231 § 175 att inleda planläggning för fastigheten Stadsliden 6:10, numera fastigheten Glättstenen 1.

## Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- 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.
- 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.
- Dagvattenprogram (2022). Umeå kommuns dagvattenprogram slår fast hur dagvattnet ska hanteras i takt med kommunens fortsatta tillväxt, utan att medborgare och omgivande miljö ska påverkas negativt.

## Regionala och mellankommunala intressen

### Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestånd som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

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. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras byggnadernas höjder. Högsta nockhöjd inom planområdet regleras till 15 meter [h<sub>4</sub>]. Högsta byggnadshöjd inom planområdet regleras till 12 meter [h<sub>1</sub>].

Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

### **Ekologiskt särskilt känsliga områden**

Planområdet omfattas inte av något ekologiskt känsligt område. Närmaste område som är skyddsvärt utifrån ekologisk känslighet ligger öster om Nydalasjön, drygt två kilometer från planområdet.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

### **Miljö kvalitetsnorm för 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). Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM<sub>10</sub>). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Detaljplanen möjliggör en ny idrottshall i anslutning till befintlig verksamhet för Språkskolan. Den trafikökning som kan komma av detaljplanens genomförande bedöms vara små och av liten betydelse för MKN för luft.

### Miljökvalitetsnorm för vatten

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 överlag 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.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Detaljplaneområdet avvattnas mot Sandbäcken och vidare till Umeälven. Sandbäcken är ett övrigt vatten och Umeälven en vattenförekomst. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i **Fel! Hittar inte referensskälla.**nedan.

Tabell 1 visar nuvarande status och MKN för berörd vattenförekomst. Tabellen är senast uppdaterad av Länsstyrelsen 2021-05-26

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE7085 10-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	<i>Förorenade områden, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar. Vattenkraftsutbyggnad. Närområde påverkat av tätortsbebyggelse.</i>
<p><i>Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*.</i></p> <p><i>* VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.</i></p>						

Planområdet utgörs av en ungefär 15 000 m<sup>2</sup> stor tomt och är beläget drygt 300 meter öster om Sandbäcken, som i sin tur sträcker sig 2 kilometer innan den når Umeälven. På den sträckan så passeras en dagvattendamm strax norr om Lilljansberget samt Universitetsdammen. Dagvatten ifrån området leds till dagvattendammen via ledning. I övrigt rinner Sandbäcken mestadels i öppen fåra men den sista delen är kulverterad genom sjukhusområdet och Öbacka strand. Detaljplanen medger ytterligare bebyggelse inom Glättstenen 1 i form av en idrottshall, med en maximal byggnadsarea på 1500 m<sup>2</sup>.

Sammanfattningsvis är Umeälven 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. Detaljplanens bidrag till avrinningen inom Umeälven är mycket liten. Utifrån den storskaliga påverkan på vattenförekomsten, och planförslagets relativt små förändringar bedöms inte föreslagna bebyggelse försämra status på vattenförekomsten. I och med dessa förutsättningar bedöms möjligheterna att uppnå MKN vara beroende av större förändringar i avrinningsområdet och inte förhindras av planförslaget. Förutsättningar att i planen förbättra status i vattenförekomsten bedöms inte heller finnas.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten (EU ID: SEFI1004) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

### **MKN för fisk- och musselvatten**

Umeälvens mynning till Vännäs (30 kilometer) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

### **Miljö kvalitetsnorm för buller**

Miljö kvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Detaljplanen möjliggör ny idrottshall som kan komma att nyttjas för föreningsverksamhet. Därmed kan viss trafikökning till planområdet ske vid ett genomförande. Detaljplanen bedöms endast medföra en marginell ökning av buller. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att MKN buller överskrids.

## **Strandskydd**

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## **Undersökning av miljö påverkan**

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Detaljplanen ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljö påverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljö påverkan kan antas ska detaljplanen 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 i undersökningen kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Bedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Undersökningen visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- 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.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 5 maj till den 6 juni år 2023.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anger att den planerade byggnationen faller inom fornlämningsområdet för de fornlämningar som är placerade på skolans område. Innan åtgärder kan företas krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen (SFS 1988:950) för ingrepp i fornlämning. Länsstyrelsen kan komma att besluta om arkeologiska åtgärder till skydd för fornlämningarna. Dessa arkeologiska åtgärder kan innebära betydande kostnader för exploitören eller begränsningar i detaljplanens genomförande.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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.

## Mark- och vattenförhållanden

### Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i Olofsdal, cirka 2,5 kilometer öster om Umeå Centrum. Inom planområdet finns verksamheterna Språkskolan och Språkförskolan. Direkt väster om planområdet ligger Istidsgatan. Väster om Istidsgatan ligger fastigheten Stadsliden 6:2., som huvudsakligen består av vegetation och lämningar av asfaltsytor. Ny detaljplan för Stadsliden 6:2 fick laga kraft 2024-07-12. Ny detaljplan för Stadsliden 6:2 möjliggör bland annat för bostäder, förskola och äldreboende.

Planområdet omges av bostadsområden i form av flerbostadshus i norr, öst och söder. Bostadsområdena utgörs av punkt- och lamellhus och varierar i ålder från 1990-talet och fram till nutid. Byggnaderna är generellt höga och/eller långa. Fasaderna varierar i färg och material. Färgskalan varierar mellan olika nyanser av gult, orange, rött, grått och vitt. Äldre bebyggelse har generellt ljusare toner medan nyare bebyggelse har starkare färger. Fasadmateriel varierar mellan tegel, plåt och trä.



Figur 5. Snedbild som visar planområdet med Språkskolan, Språkförskolan och skolgården i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Grå skaffering i väst visar ungefärligt område för ny detaljplan för Stadsliden 6:2.

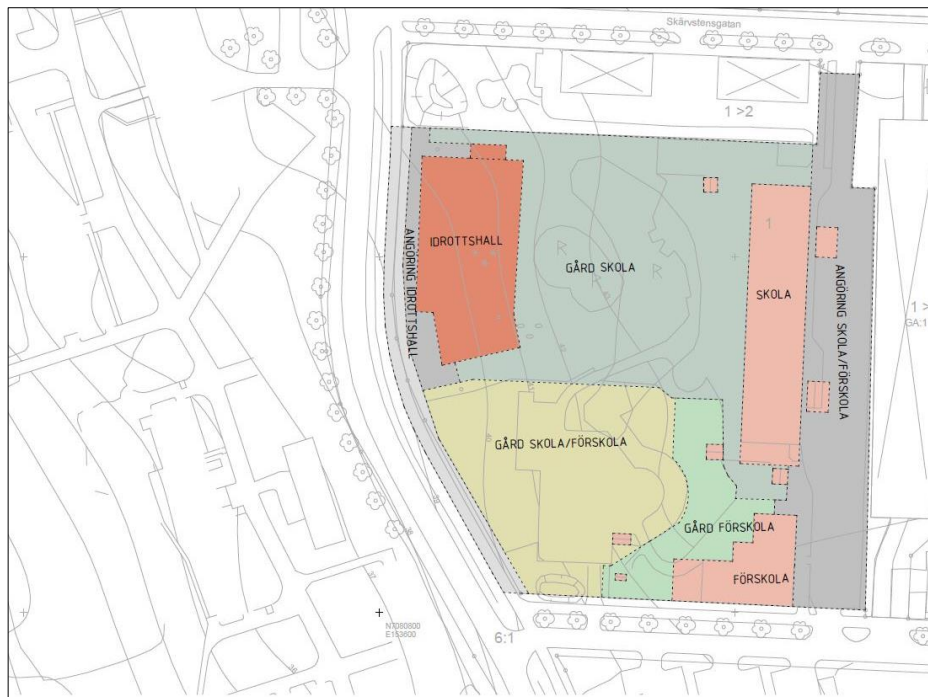
### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bekräftar i huvudsak den möjliga byggrätt som finns i gällande detaljplan i de östra delarna av planområdet. I de västra delarna av planområdet möjliggör detaljplanen en ny idrottshall [s<sub>1</sub>]. Detaljplanen reglerar inte var i det västra läget idrottshallen ska placeras.

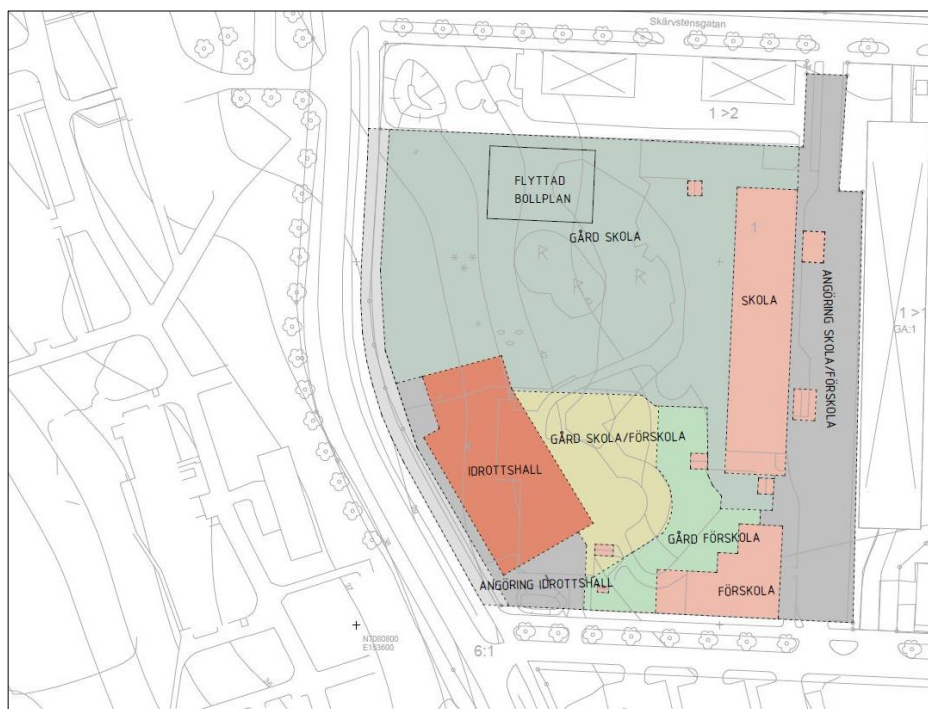
Vid den norra placeringen (Figur 6) kommer en del av den nuvarande skogen att ersättas med byggnad. Byggnadens volym kommer då kunna spegla byggnaderna på västra sidan av Istidsgatan som kan komma att byggas i och med genomförandet av detaljplanen för Stadsliden 6:2.

Om byggnad placeras i söder (Figur 7) kommer sikten mot skolan att skymmas från Istidsgatan. Vidare kommer del av skolgården som är anlagd att påverkas och tas i

anspråk. Om den södra placeringen nyttjas kommer fotbollsplanen behöva flyttas och anläggas vid skolgårdens norra del, vilket ersätter del av den nuvarande skogen.



Figur 6. Illustration som visar möjlig placering av idrottshall mot Istidsgatan i planområdets norra del. Illustrationen illustrerar ett scenario där given byggrätt nyttjas. Byggrätten behöver inte nyttjas på just det här sättet. Illustration: White.



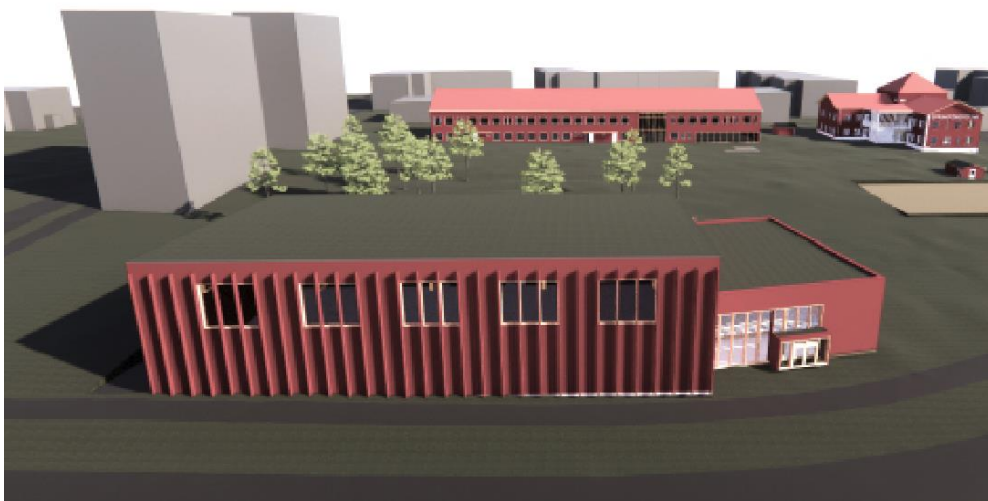
Figur 7. Illustration som visar möjlig placering av idrottshall mot Istidsgatan i planområdets södra del. Illustrationen illustrerar ett scenario där given byggrätt nyttjas. Byggrätten behöver inte nyttjas på just det här sättet. Illustration: White.

Om idrottshallen ska samspela med den framtida mer stadsmässiga utformningen av Istidsgatan kan idrottshallen med fördel ges en tydlig entré mot Istidsgatan. Detta är inget som regleras i detaljplanen, se exempel i figur 8, 9, och 10 nedan.

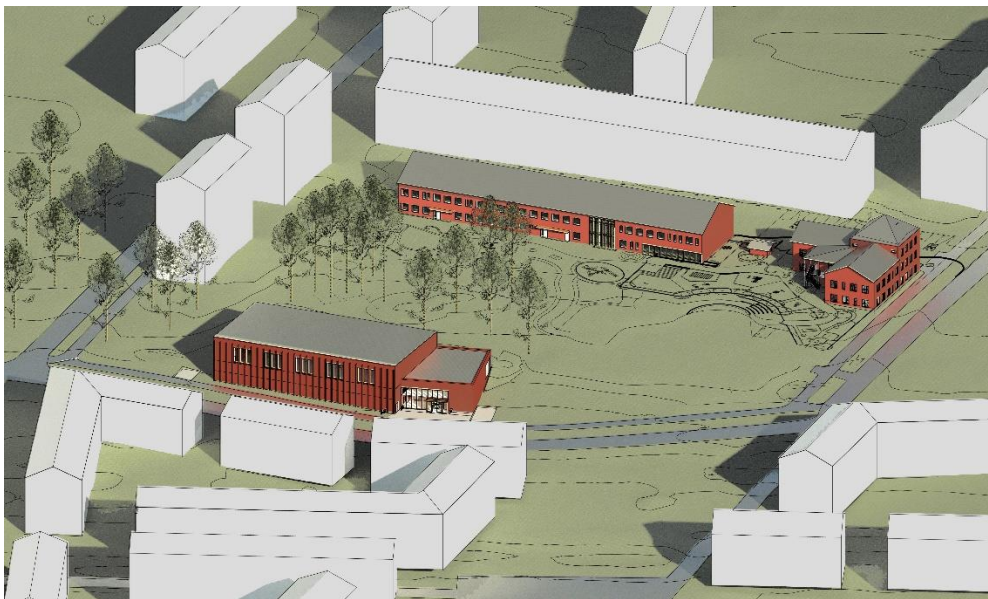
I syfte att ny bebyggelse ska samspela med befintlig stadsbild och kommande bebyggelse väster om Istidsgatan i den nya detaljplanen för Stadsliden 6:2 m.fl., samt med befintliga byggnader norr om planområdet, regleras höjderna på bebyggelsen.



Figur 8. Möjligt exempel på vy mot idrottshallens östra fasad och entré som angörs från skolgården. Illustrationen visar placering av idrottshall i planområdets nordvästra del. Illustrationen syftar inte till att visa ett maxscenario. Källa: White.



Figur 9. Möjligt exempel på vy mot idrottshallens västra fasad och entré som angörs från Istidsgatan. Illustrationen visar placering av idrottshall i planområdets nordvästra del. Illustrationen syftar inte till att visa ett maxscenario. Illustration: White.



Figur 10. Vy mot idrottshallens västra fasad och entrén som angörs från gång- och cykelstråket längs Istidsgatan. Illustrationen visar placering av idrottshall i planområdets nordvästra del. Illustrationen syftar inte till att visa ett maxscenario. Illustration: White

## Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i närheten av rekreationsområdena Nydalasjön och Mariehemsängarna/Stadsliden. Väster om Istidsgatan är en ny detaljplan under framtagande. Den möjliggör för bland annat bostäder och större ytor för natur och park. Området väster om Istidsgatan består delvis av skog utan direkt rekreationsvärde. I området finns en dagvattendamm. Inom naturområdet i den nya detaljplanen för Stadsliden 6:2 är ambitionen att bevara natur med högt rekreationsvärde, bevara dammen och den gröna korridoren samt att anlägga en ny stadsdelspark.

Inom aktuellt planområde finns skola och förskola med tillhörande skolgård. Skolgården utgörs av både naturmark och iordningställda lektytor med bättre tillgänglighet. Den mer iordningsställda ytan varierar mellan gräsbeklädd, asfalterad och grusbelagd. Här finns bland annat lekställningar, gungor och fotbollsplan (Figur 11).

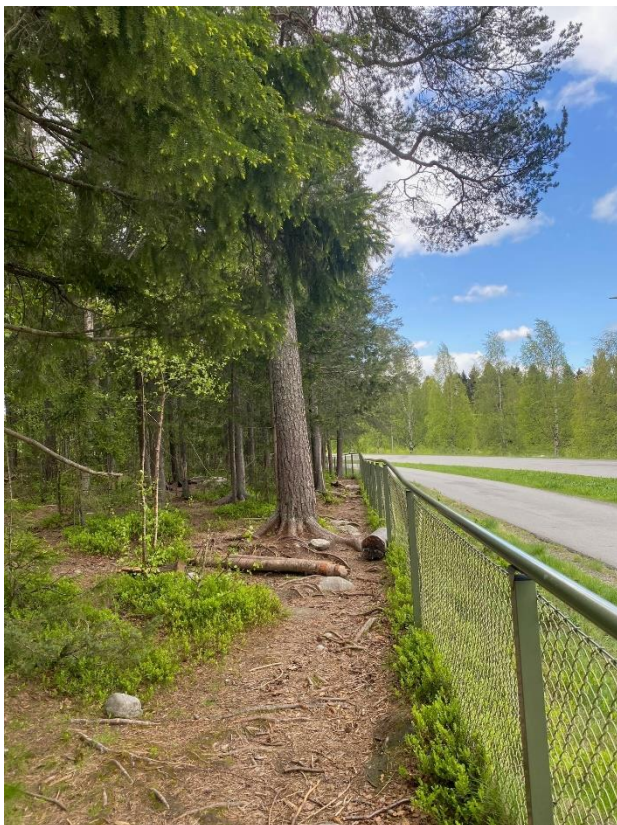


Figur 11. Del av skolgården med iordningställda lekmiljöer, till vänster: den norra delen av planområdet, till höger: den södra delen.

Naturområdet utgörs av en skogsdunge med sluttande mark mot Istidsgatan i väst (Figur 12). Inom skogsdungen finns även fornlämningar, se avsnitt *Fornlämningar*, som utgörs av en större hög stenar. Fornlämningen skapar en mindre höjd för barnen att leka vid och klättra på. Skogsdungens växtlighet skapar ett insynsskydd från Istidsgatan mot den öppna, iordningställda skolytan.



Figur 12. Del av skolgården. Vy mot nordväst.



Figur 13 Skogsdungens växtlighet avskärmar den öppna skolytan från GC-vägen vid Istidsgatan.

### **Förändringar och konsekvenser**

En del av skolgården kommer att försvinna vid en exploatering av den byggrätt som detaljplanen medger. Beroende på lokalisering kan del av skogen försvinna. Då syftet är att möjliggöra för en idrottshall kommer ytan delvis fortsatt kunna användas för lek och motion, men inte fritt och självständigt av barnen i samma grad som i dagsläget, och kan inte räknas in som en del av friytan.

### **Geotekniska förhållanden**

Området omfattas av en översiktlig undersökning från 1965. Undersökningen anger att marken består av blockrik morän med ungefär en meter till grundvatten. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte krävas i samband med denna planläggning.

### **Förorenad mark**

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Planerad verksamhet avser inte miljöfarlig verksamhet och antas därmed inte medföra föroreningar.

### **Förändringar och konsekvenser**

Ingen påverkan kopplat till föroreningar väntas uppkomma till följd av ett genomförande av detaljplanen.

## Grundvatten

Detaljplanen påverkar ingen grundvattenförekomst.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (KML) (SFS 1988:950). Inom planområdet finns det utpekade fornlämningar i form av två gravrösen (RAÄ nr Umeå stad 16:1–2) och ett boplatssområde/en skärvstenshög (RAÄ Umeå stad 16:3). Tidigare fanns ytterligare en skärvstenshög, RAÄ Umeå stad 16:4. Denna togs bort i samband med planläggning av gällande detaljplan.

Det ena röset (RAÄ Umeå stad 16:1) är 16 meter i diameter och 0,4–1 meter hög med en grop på 3,5 meter i diameter i mitten. Det andra röset (16:2) är 11–12 meter i diameter och 0,3–1 meter hög med en grop på 8 meter i diameter i mitten. Båda är delvis övermossade. Till en fornlämning hör ett så stort markområde som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område - som benämns fornlämningsområde - har samma skydd som fornlämningen. Därmed omfattas även fornlämningsområdet av tillståndsplikten i 2 kap. 12 § KML. Ett fornlämningsområdes utbredning är inte på förhand bestämt, och en individuell bedömning av utbredningen görs för varje fornlämning.

Fornlämningarna återställdes/rekonstruerades på 1910-talet, det är dock troligt att rösena ändrat storlek och utseende genom tiderna då denna typ av lämning gärna använts som stentäkt<sup>3</sup>.

Under 1988 och 1990 utfördes seminariegrävningar av Umeå universitet i området<sup>3</sup>. I skärvstenshögen RAÄ Umeå stad 16:3 påträffades bland annat tre sädeskorn av korn (två av kornen utgjordes av naket korn), som daterades till ca 1270-820 f.Kr. I samband med seminariegrävningarna påträffades brända ben, huvudsakligen från säl men även från får/get, samt avslag av kvarts, kvartsit, flinta och tuffit. Denna lokal är den enda med kända skärvstenshögar i Västerbotten.

I samband med anläggandet av skolgården genomfördes det 2014 en arkeologisk undersökning av boplatssområdet<sup>3</sup>. Fyndmaterialet från utredningsområdet bestod främst av avslag i kvarts, kvartsit, vulkanit och flinta, men även brända ben, ett förarbete i kvartsit, ett möjligt avslag, ett stycke kvarts, en gevärskula och en Samarinflaska i glas påträffades. Resultatet från den arkeologiska utredningen visade

---

<sup>3</sup> Arkeologisk utredning samt slutundersökning, arkeologisk rapport av Västerbottens museum. Dnr 189/14 (Västerbottens museums diarie)

att fornlämningsområdet utgör ytterkanten av en förhistorisk boplats. Boplatsen låg sannolikt på den plats där Språkskolan ligger idag och troligen försvann delar av boplatsoområdet redan på 1960/1970-talen då området bebyggdes.



*Figur 14. Del av fornlämningen sett från plangräns i nordväst.*

### **Förändringar och konsekvenser**

Beslut om tillstånd till ingrepp enligt KML kommer att behövas för nya markingrepp inom planområdet. Fornlämningsområdets utbredning avgörs i samråd med länsstyrelsen och man ska i god tid inför ett eventuellt ingrepp begära samråd med länsstyrelsens kulturmiljöfunktion. I samband med att fornlämningsområdets utbredning avgörs erhåller exploatör och länsstyrelse kunskap om dess omfattning, och därmed hur mycket den kan komma att påverkas av den exploatering som möjliggörs genom detaljplan. I samband med detta kan länsstyrelsen komma att besluta om arkeologiska åtgärder till skydd för fornlämningarna. Dessa arkeologiska åtgärder kan innebära betydande kostnader för exploatören eller begränsningar i detaljplanens genomförande.

Kommunens bedömning är att de undersökningar av fornlämningar som tagits fram till den nu gällande detaljplanen anses som tillräckligt underlag även i denna planprocess.

Om ytterligare fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

I direkt anslutning till planområdets norra del finns två flerbostadshus i åtta våningar. Fasaderna är utformade med vitt och rött tegel och har inglasade balkonger.

Söder om planområdet finns ett bostadsområde från 1990-talet. Här finns punkthus och lamellhus i vinkel. Fasaderna har toner av orange, gul och terrakotta med byggnadskroppar i varierande djup. Byggnaderna är uppförda i mellan tre och fem våningar. Tak på lägre byggnader, som carport och entréer är i grön plåt medan de högre byggnaderna har tegelplattor. Mellan byggnaderna finns grönytor och lekparkar.

Lägenheterna i bostadsområdet öster om planområdet är nyare. Inflyttning skedde i slutet av 2019. Bebyggelsen består av lamellhus i tegel med olika fasadfärger i grått, gult och rött. Byggnaderna har inglasade balkonger och garage i bottenplan.

### Förändringar och konsekvenser

Ny byggrätt, som möjliggör idrottshall, lokaliseras till planområdets västra del. Skuggstudie har genomförts som visar den nordliga placeringen. Skuggstudien visar en mycket liten beskuggning på den västra byggnaden på fastigheten Umeå Malstenen under två av de tider som redovisas i skuggstudien, se illustrationer under rubriken *Ljusförhållanden*. Beskuggningen bedöms vara så pass liten att den inte genererar några betydande olägenheter för befintliga bebyggelseområden.

### Verksamheter och andra anläggningar

Gällande detaljplan för området möjliggör kontor. Dessa byggrätter nyttjas inte idag.

### Förändringar och konsekvenser

Ny detaljplan möjliggör för kontor och skola i de östra och sydöstra delarna av planområdet. Detta möjliggör etablering av kontorsverksamhet i hela eller delar av byggrätt. Ny detaljplan bekräftar gällande detaljplan i detta avseende. Syftet är att genom en flexibel detaljplan tillgodose även eventuella framtida behov av kontorsplatser i området. Användningarna bedöms fungera väl ihop.

## Service

Gruppboäder och äldreboende finns inom angränsande bostadsområden. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, apotek, snabbmatsrestaurang, gym och frisör inom 300 meter från planområdet.

Inom planområdet finns Språkskolan och Språkförskolan. Språkförskolan ligger i en hörnbyggnad i planområdet sydöstra del och är uppförd i två till tre våningar. Språkskolan består av en längre byggnad i planområdets östra del. Språkskolan huserar i en byggnad uppförd i två våningar.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör fortsatt skolverksamhet inom planområdet. I de östra delarna bekräftar detaljplanen i huvudsak befintliga förhållanden och möjliggör även fortsatt skola. I de västra delarna möjliggörs idrottshall. Idrottshallen blir ett komplement till den befintliga skolverksamheten, men kan även komma att nyttjas av föreningslivet.

## Social miljö

### Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. 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 det 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.

Boverket rekommenderar 40 m<sup>2</sup> friyta per barn i förskola och 30 m<sup>2</sup> för barn i grundskolan. Därutöver rekommenderas det i vägledningen att den totala friytan på en skolgård helst bör överstiga 3000 m<sup>2</sup>.

### Friyta nuläge

Gällande detaljplan säkerställer friytor på cirka 7500m<sup>2</sup>. Gällande detaljplans byggrätt är ej fullt nyttjad i dagsläget. Den genomförda befintliga totala friytan i dagsläget för både grundskolan och förskolan är cirka 11600 m<sup>2</sup>. Det finns

outnyttjadbyggrätt i bruttoarea (BTA) i gällande detaljplan som om den nyttjas påverkar mängden friyta. Bruttoarea kan nyttjas på olika sätt. Att uppföra den i ett plan ger exempelvis större påverkan på mängden friyta. Detta styrs inte i gällande detaljplan. Skolgården är delvis separerad mellan grundskoleverksamheten och förskoleverksamheten.

### **Förändringar och konsekvenser**

Gällande detaljplan reglerar (BTA). Ny detaljplan reglerar byggnadsarea (BYA), vilket bedöms ge en mer förutsägbar påverkan på friytan.

Ny detaljplan möjliggör för skolbyggnader för skolverksamhet på totalt 2100 m<sup>2</sup> BYA [e<sub>3</sub>], [e<sub>4</sub>] och [e<sub>5</sub>]. Vidare möjliggörs 150 m<sup>2</sup> komplementbyggnader [e<sub>2</sub>] och 1500m<sup>2</sup> BYA för byggnad för idrottsändamål [e<sub>1</sub>] samt möjlighet till en mindre utbyggnad om cirka 40m<sup>2</sup> direkt norr om byggrätten på 1500 m<sup>2</sup>. Genom att reglera BYA säkerställer detaljplanen en total mängd friyta på cirka 9700m<sup>2</sup>. Denna siffra genereras genom att räkna den totala ytan för skolgården som är cirka 13500m<sup>2</sup> och utgå från att hela den tillkommande byggrätten i BYA på cirka 3800 m<sup>2</sup> nyttjas.

Mängden friyta per barn beror på vilken fördelning mellan användningarna **S** - *Skola* och **K** - *Kontor* som nyttjas på denna yta. Mängden friyta per barn beror också på hur byggnaderna utformas och hur byggrätten nyttjas i höjdlid. I dagsläget samnyttjas delar av skolgården mellan grundskola och förskola. Möjligheterna till samnyttjande beror på hur skolgården utformas. Detta är inget som regleras i detaljplanen. Sammanfattningsvis regleras den totala mängden friyta i detaljplanen, men mängden friyta per barn är svår att återge.

Enligt översiktsplanen kan det utifrån en helhetssyn på tillgängliga fri- och grönytor i närområdet finnas möjligheter för en flexibel tillämpning av friyta. Område väster om Istidsgatan är i dag ett område med stora friytor. I den detaljplaneprocess som pågår för detaljplan väster om Istidsgatan planeras kvalitativa grönytor. Grönytorna väster om Istidsgatan bedöms således kunna utgöra en kompletterande friyta oavsett om ny detaljplan väster om Istidsgatan vinner laga kraft och genomförs eller ej.

Den tillkommande byggrätten i väster syftar till att möjliggöra en idrottshall för att skapa en bra skolmiljö där barnen tryggt kan ta sig till idrottshallen. En idrottshall har en begränsad tillgänglighet vilket gör att barnen inte självständigt kan nyttja den, och räknas därför per definition inte som friyta. Däremot möjliggör den för lek och rörelse för barnen året om. Sammantaget bedöms friytan efter ett genomförande av detaljplanen, baserat på utgångspunkterna ovan, som tillräcklig.

### **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.

Planområdet är anpassat för befintlig skol- och förskoleverksamhet. Ur ett barnperspektiv är planområdet skapat för att ge utrymme och trygghet till barnen. Trafik avskiljs från barnen genom att byggnader är placerade mot Skärvstensgatan och entréerna mot skolgården. Barnen kan då röra sig fritt och tryggt mellan byggnaderna och utomhusmiljön. Mot Istidsgatan finns ett skogsområde som minskar insyn och buller från vägen. Planområdet kan nås via separerade GC-vägar.

### **Förändringar och konsekvenser**

Placering av idrottshall innebär att barnen tryggt kan röra sig mellan idrottslektioner och övrig verksamhet. Idrottshallen kan komma att nyttjas för lek och idrott av både skolverksamheten och föreningslivet, vilket är positivt för barn även utom befintlig skolverksamhet. En del av friytan kommer försvinna, men en idrottshall medför andra kvalitéer till barnen inom skolverksamheten. Idrottshallen kommer även att utgöra ett skydd mot störningar från Istidsgatan. Buller, vind och insyn kan minska på skolgården till följd av exploateringen. Den sammantagna avvägningen är att en idrottshall inom skolområdet är det bästa ur ett barns perspektiv. Barnen i skolverksamheterna kan med fördel även inkluderas i genomförandet av detaljplanen.

### **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.

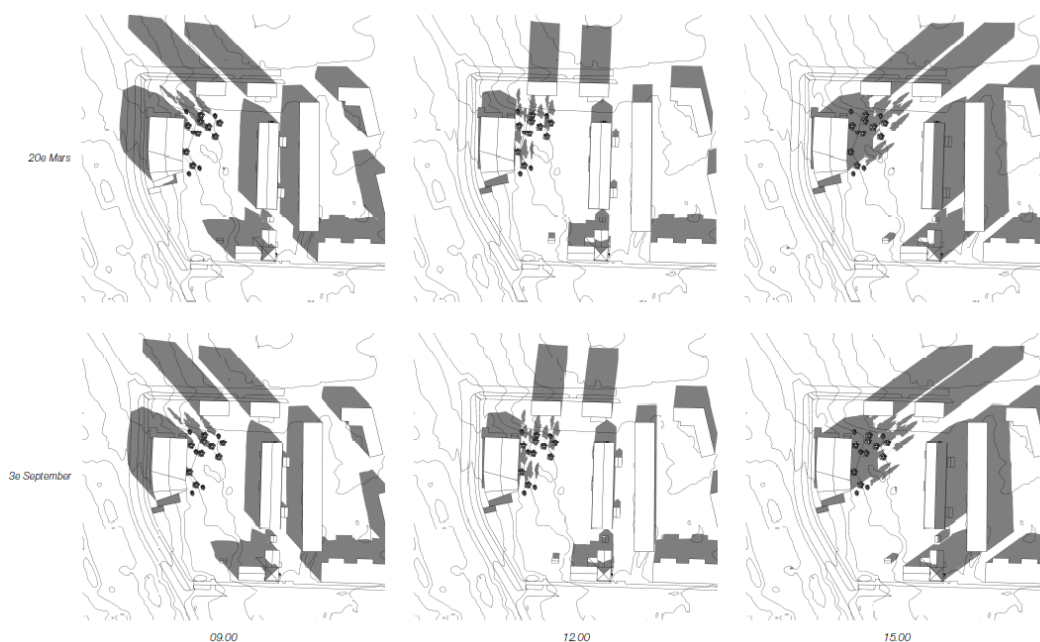
Planområdet är utformat med byggnader vid planområdets östra gräns och en skolgård med öppna ytor. Det innebär att det finns bra solförhållanden inom planområdet. En skuggstudie har tagits fram för planområdet. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet, samt vilken omgivningspåverkan en genomförd detaljplan ger.

### **Förändringar och konsekvenser**

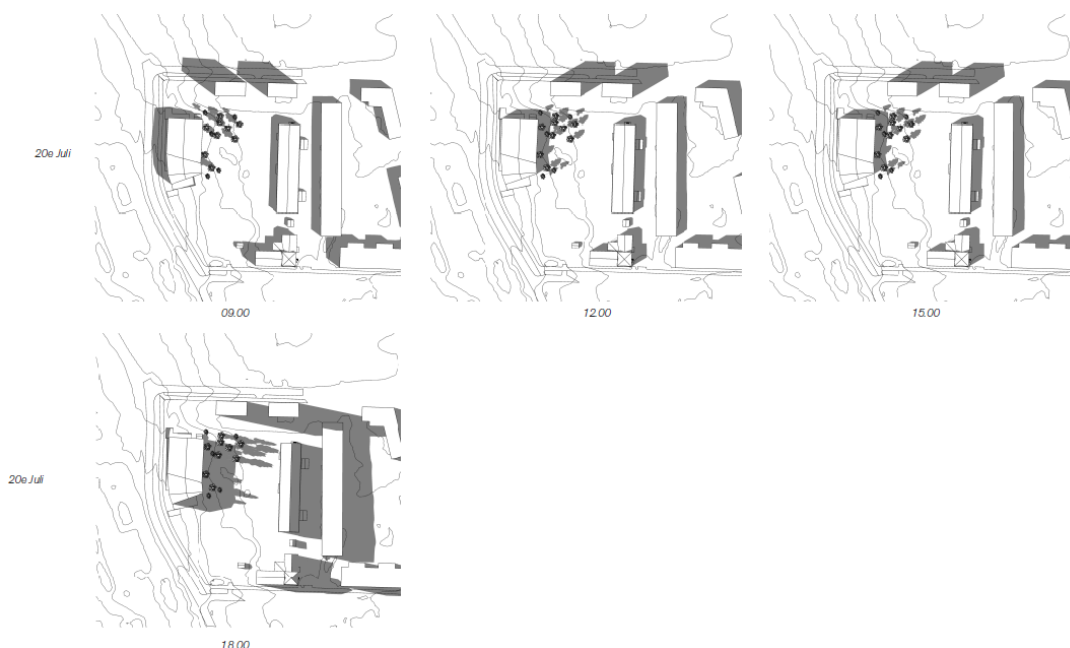
Kommunen har valt att analysera den norra placeringen (**Fel! Hittar inte referenskälla.**) med en skuggstudie då denna placering bedöms ge störst omgivningspåverkan då den ligger närmast befintlig bebyggelse. Andra placeringar är dock möjliga. Skuggstudien baseras på ett scenario där given byggrätt för

idrottshallen nyttjas i höjdlid. Den mindre byggrätten med en nockhöjd på fyra meter direkt norr om idrottshallen redovisas inte i skuggstudien. Skuggan som redovisas kommer från en byggnad med 15 meter i nock. Den mindre byggrätten, som inte redovisas i skuggstudien, har fyra meter i nock och bedöms således inte påverka den totala skuggbilden. För att se hur denna byggnad kan placeras hänvisas till Figur 6. 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.

Skuggstudien visar en mycket liten beskuggning på den västra byggnaden på fastigheten Umeå Malstenen 1 under två av de tider som redovisas i skuggstudien. Beskuggningen bedöms vara så pass liten att den inte genererar några betydande olägenheter ur perspektivet ljusförhållanden och beskuggning.



*Skuggor under vår- och höstdagjämning klockan 9.00, 12.00 och 15.00. Illustrationen visar en placering av idrottshall i norr*



Figur 15 Skuggor under sommarsolståndet, klockan 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Illustrationen visar en placering av idrottshall i norr

Angående friytan är det framför allt på eftermiddagen som ny skugga uppstår på friytan. Det kommer dock fortsatt finnas soliga platser inom friytan under hela dagen.

### 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 med mera utan problem.

### Förändringar och konsekvenser

Marken inom planområdet sluttar från skolbyggnaden ner mot Istidsgatan. Höjdskillnaden är ungefär 4 meter. Ungefär halva planområdet utgörs av anlagd skolgård. Resterande del av planområdet består av en skogsdunge med begränsad tillgänglighet för rörelsehindrade. Skogsdungen bidrar till minskad insyn från GC-vägen vid Istidsgatan mot verksamheten. Placeras idrottshallen mot planområdets norra gräns kommer en del av skogen att försvinna. Det kan göra skolgården mer överblickbar samtidigt som byggnaden utgör ett insynsskydd från Istidsgatan.

Idrottshallen, förskolan och skolan ska utformas så att den möter de krav som ställs på tillgänglighet. Det gäller både parkeringar, entréer och invändig utformning. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus enligt BBR, Boverkets byggregler. Skolgårdens topografiska variation medför olika förutsättningar för att anlägga en entré, men oavsett ska det finnas en entré som uppfyller tillgänglighetskraven. Idrottshallen kan även komma att nyttjas av föreningslivet vilket innebär att området kan få mer liv och rörelse utöver skolverksamhetens öppettider. Placeringen av idrottshallen inom skolgården möjliggör även för att barnen inom skolverksamheten tryggt och säkert kan nå idrottshallen på egen hand.

## Kommunikationer

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns i anslutning till planområdet längst Istidsgatan. GC-vägen är separerad från gatan och ingår i det prioriterade huvudstråket. Snöröjning sker enligt kommunens prioriteringsordning (Figur 16).



Figur 16. Prioriteringsordning vid snöröjning av GC-väg.

### Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykelvägarna kommer att finnas kvar i samma läge även efter detaljplanen genomförts. Med hänsyn till trafiksäkerhetsskäl regleras i planen att det inte får finnas några utfarter för bil eller lastbil i väster mot Istidsgatan. För att möjliggöra

underhåll av fastighet samt för att inte försämra sikten negativt för gång- och cykeltrafikanter ska byggnad placeras minst 2 meter från fastighetsgräns [p].

### **Kollektivtrafik**

Planområdet kan nå via buss. Närmaste busshållplats, Istidsgatan, ligger inom 100 meter från planområdet. Linje 2 trafikerar hållplatsen och har en hög turtäthet. Bussar passerar 4 gånger i timmen mellan 7 och 19 under vardagar.

### **Förändringar och konsekvenser**

Närheten till busshållplats underlättar för besökande till planområdet att resa kollektivt och miljövänligt. Om den nya idrottshallen används utöver skolverksamheten kan det medföra en viss ökning av kollektivtrafikresorna till och från planområdet. Detaljplanen medför ingen förändring av kollektivtrafiken.

### **Fordonstrafik**

Istidsgatan utgör huvudgata vid planområdet och avslutas vid en vändplan. Från Istidsgatan grenar sig mindre gator till bostadsbebyggelsen på Nydalahöjd och Olofsdal. Istidsgatan har en skyltad hastighet om 40 km/h. I planområdets östra del finns Skärvstensgatan som hanterar all angöring till planområdet. Istidsgatan är kommunal gata. Skärvstensgatan är kommunal i sin öst-västliga sträcka. I sin nord-sydliga sträckning, där angöring sker, ligger Skärvstensgatan på kvartersmark.

### **Förändringar och konsekvenser**

Trafikflödet förväntas inte öka nämnvärt till följd av detaljplanen. Om idrottshallen används av föreningslivet kan det medföra fler hämtningar och lämningar vid planområdet under tider på dygnet då skolverksamheten inte är i gång. Den befintliga angöringsytan vid Skärvstensgatan öster om befintliga skolbyggnader som idag nyttjas för skolverksamheten kommer att kunna användas för detta.

### **Parkering, varumottagning och angöring**

Skolområdet angörs idag från Skärvstensgatan av två in- och utfarter, en i norr och en i syd. I anslutning till infarterna finns plats för ett 40-tal markparkeringar och ett antal sneda parkeringar samt handikapparkering. Vid parkeringsplatserna finns även varumottagning och entré till skolgårdarna.

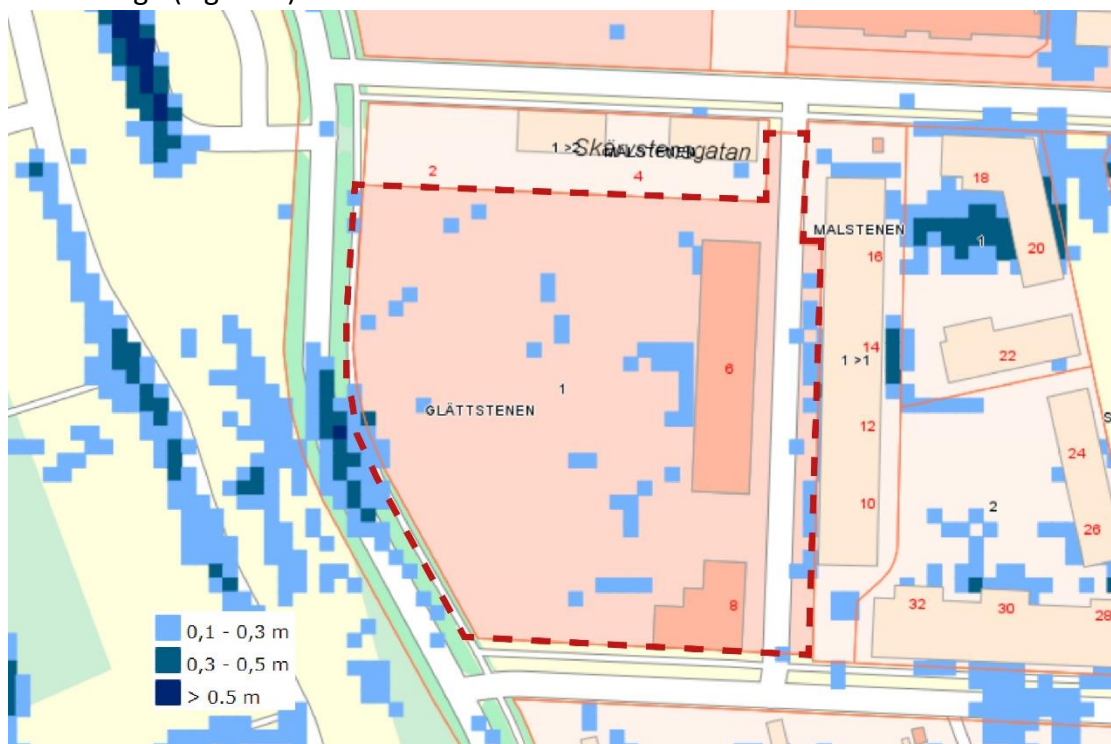
### **Förändringar och konsekvenser**

Under skolans öppettider kommer idrottshallen att nyttjas av barnen i verksamheten, vilket innebär att det inte krävs ytterligare parkeringar än de befintliga för skolverksamheten. Under kvällar och helger när skolan är stängd kan idrottshallen nyttjas av föreningslivet. Det är då möjligt att använda skolans befintliga parkeringar till hämtning och lämning av barn. Ytterligare cykelparkeringar bör anläggas i direkt anslutning till idrottshallen i närhet till gång- och cykelvägen för att underlätta och uppmuntra till hållbart resande.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning och skyfall

Vid ett par mindre punkter finns risk för stående vatten upp till max 30 cm vid ett 100-årsregn (Figur 17).



Figur 17. Skyfallsprognos vid ett 100-årsregn.

### Risk för ras, skred och erosion

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

### Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns i planområdets sydvästra del och inom den närliggande fastigheten Etern 1, omkring 150 meter från planområdet.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför ingen förändring gällande brandposter.

### Transportled för farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

## Elektromagnetiska fält

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms därmed inte kräva att några åtgärder vidtas.

## 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 normalriskområde för markradon.

## Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

## Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Riktlinjerna för buller på en ny skolgård motsvarar riktlinjerna för uteplats vid bostad och anges i Tabell 2.

## Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 2 riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid skolgård

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)
De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila. Minst 50 procent av skolgårdens yta.	50
Övriga vistelseytor inom skolgården	55

Av Naturvårdsverkets riktlinjer från 2023 framgår att ljudnivån 50 dBA alltid bör uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Riktvärdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn.

Buller inom planområdet uppkommer från Istidsgatan och avtar med ett ökat avstånd. Vid GC-vägen utmed Istidsgatan uppnår den ekvivalenta ljudnivån 55–60 dBA. Inom cirka 20-25 meter från Istidsgatan har den ekvivalenta bullernivån sjunkit till max 50 dBA (Figur 18). Bullernivåerna på delar av skolgården kan även komma att minska efter att idrottshallen byggts, då denna även kommer utgöra en bullerbarriär mellan skolbyggnaderna och Istidsgatan. Mer än 50% av skolgården har bullernivåer som understiger 50 dBA. Området närmast Istidsgatan, uppskattningsvis 20-25 meter in på skolgården, har bullernivåer mellan 50-55 dBA. Detta är en yta som utgör en liten del av skolgården, och det finns goda möjligheter för skolbarnen att söka sig till varierade utemiljöer som har lämpliga bullerförhållanden.



Figur 18. Buller enligt kommunens bullerkartläggning från 2022. Illustrationen visar dygnsmedelvärden.  
Buller enligt kommunens bullerkartläggning från 2022. Illustrationen visar dygnsmedelvärden.

### Flygbuller

Buller från flygplatser bör inte överskrida riktvärdena 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Planområdet påverkas inte av flygbuller.

### **Industri- och verksamhetsbuller**

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

För bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler gäller max 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid och längre under nattetid. Utöver det bör maximala ljudnivåer om max 55 dBA inte förekomma nattetid (22–06) annat än vid enstaka tillfällen.

Planområdet berörs inte av industribuller. Vid planområdet kan max ljudimpulser från skjutbanorna på I20 förekomma upp till 55–60 dBA. Verksamheten inom planområdet bedrivs inte nattetid.

### **Förändringar och konsekvenser**

Enligt kommunal kartering är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon platsspecifik bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen medför ingen förändring gällande 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 hårdgörs 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.

Dagvatten hanteras i första hand inom fastigheten. Dagvattnet inom planområdet avvattnas västerut via Sandbäcken och leder sedan till Umeälven. Avvattningen sker via dagvattenledningar och öppna diken.

### **Förändringar och konsekvenser**

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det åligger fastighetsägaren att leda dagvatten till angiven förbindelsepunkt som VA-huvudmannen anger i bygglovsskedet.

Den nya byggrätten avsedd för idrottshall ligger i en sluttning från befintlig bebyggelse. Byggnaden bör därför höjdsättas för att minska risk för att vatten ansamlas vid byggnaden och orsakar skada vid eventuellt högt dagvattenflöde. Genom att exempelvis behålla en stor del av skolgården genomsläpplig kan dagvatten omhändertas inom planområdet för att minska belastningen på Sandbäcken. En skolgård med stor del naturmark eller annan genomsläpplig mark kan även utgöra en kvalitet för skolmiljön. Andel genomsläpplig mark regleras i detaljplan [b].

Vid en placering av idrottshallen i söder är det viktigt att beakta de dagvattenförbindelsepunkter som finns i sydvästra hörnet av planområdet. Om byggnaden placeras och höjdsätts så att vatten däms kan det orsaka skada på byggnaden.

### **Snöhantering**

Huvudsakligen hamnar snö inom skolgårdarna. Gatorna kring planområdet är kommunala och snöröjs av kommunen, Skärvstensgatan är klassad som prio 2 och Istidsgatan som prio 1.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen medför ingen förändring vad gäller snöhantering.

### **El, fiber och tele**

Planområdet är anslutet till befintligt system för el, fiber och tele. Ny bebyggelse som uppkommer till följd av planläggningen bedöms kunna ansluta till det befintliga systemet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen medför ingen förändring gällande el, fiber och tele.

### **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.

Avfall från planområdet hämtas idag vid Skärvtensgatan där all angöring och parkering sker.

**Förändringar och konsekvenser**

Avfallshantering bedöms kunna ske i likhet med nuvarande hantering.

## Genomförandefrågor

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen prövas för antagande i december 2024 och får laga kraft cirka tre veckor efter ett antagande. 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. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

### Huvudmannaskap

#### Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

#### Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### Fastighetsbildning

Delar av cykelväg längs Istidsgatan är uppförd på Glättstenen 1, som är en privat fastighet. Detaljplanen reglerar denna mark, inklusive den mark som behövs för att sköta Istidsgatan, till att vara allmän platsmark. Regleringarna i detaljplanen bekräftar i huvudsak det marknyttjande som råder i praktiken redan i dagsläget. Uppskattningsvis berörs cirka 300 kvadratmeter mark av de omständigheter som beskrivs ovan, och behöver således överföras från Glättstenen 1 till Stadsleden 6:1. Kommunen ansvarar för att ansöka om åtgärden.

Att mark regleras som allmän platsmark där kommunen är huvudman innebär att kommunen har en rättighet att lösa in marken. Det innebär också att kommunen har en skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

### Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplanen finns inga gemensamhetsanläggningar.

### Ledningsrätter

Inom detaljplanen finns en ledningsrätt, 2480K-2023/112.1. Här återfinns en fjärrvärmeledning. Åtkomst till ledningen säkerställs i detaljplanen genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]** samt prickmark. Ledningshavare är Umeå Energi.

### Servitut

Stadsleden 6:1 belastas av två servitut. Det ena är en ledningsrätt med aktbeteckning 24-F1987-929.1 längs Skärvstensgatan norr om planområdet. Kommunen bedömer att ledningsrätten inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Den andra är en ledningsrätt med aktbeteckning 2480K-144/1976.1 på den västra sidan av Istidsgatan. Kommunen bedömer att ledningsrätten inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuell drift av VA och dagvatten.
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad.
- Fastighetsägare bekostar framtagande av detaljplan.

Fastighetsägare till Glättstenen 1 kommer erhålla ersättning för de delar av Glättstenen 1 som vid ett genomförande av detaljplanen överförs till kommunalt ägande.

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan, men planarbetet bekostas av sökande.
- Kommunen kommer behöva köpa de delar av Glättstenen 1 som planläggs som allmän platsmark.
- Kommunen bekostar lantmäteriförrättning för överförandet av mark i väster längs Istidsgatan.

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

### Intäkter

Detaljplanen medför inga intäkter för kommunen.

### Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

### Ersättning och inlösen

#### Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett *allmänt ändamål*, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Av förarbetena till plan- och bygglagen framgår att inom begreppet "kvartersmark för *allmänt ändamål*" ryms exempelvis skola. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman inkluderas i uttrycket. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett allmänt ändamål, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Delar av cykelväg längs Istidsgatan är uppförd på Glättstenen 1, som är en privat fastighet. Detaljplanen reglerar denna mark, inklusive den mark som behövs för att sköra Istidsgatan till att vara allmän platsmark. Regleringarna i detaljplanen bekräftar det marknyttjande som råder i praktiken redan i dagsläget.

Att mark regleras som allmän platsmark där kommunen är huvudman innebär att kommunen har en rättighet att lösa in marken. Det innebär också att kommunen har en skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

### **Ersättning**

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 16 § 3 p. har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Regleringar i detaljplanen bedöms inte aktualisera någon rätt till ersättning.

## **Medverkande**

Detaljplanering  
Gator och parker  
Miljö och hälsoskydd  
Lantmäteri  
Vakin



Detaljplanen är framtagen av Sweco genom uppdrag från Umeå Kommun.  
Planförfattare, Sweco: Johan Lilja  
Kontaktperson, Umeå Kommun: Adrian Hammar

## **Källor**

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges  
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges  
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

# Bilaga

## Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<b>Allmän platsmark</b>		
GATA	<i>Gata.</i> Syftet är att även fortsatt möjliggöra gata längs Istidsgatan. Syftet med att inkludera området i denna detaljplan är att skapa rådighet över utfartsregleringar till Istidsgatan.	4 kap 5 § 2 p PBL
<b>Kvartersmark</b>		
S	<i>Skola.</i> Syftet är att fortsatt möjliggöra för skola och förskola.	4 kap. 5 § 2 p PBL
K	<i>Kontor.</i> Syftet är att möjliggöra för kontor.	4 kap. 5 § 2 p PBL
<b>Egenskapsbestämmelser</b>		
	<i>Marken får inte förses med byggnad.</i> Syftet är att säkerställa friyta till skolverksamheten. Vidare är syftet att byggnader inte ska uppföras för nära byggnader i norr.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar än byggnader.</i> Syftet är att säkerställa friyta och samtidigt möjliggöra för komplementbyggnader och anläggningar som bidrar till friytans kvalitet. Vidare är syftet att huvudbyggnader inte ska uppföras för nära befintliga byggnader i norr.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
s <sub>1</sub>	<i>Byggnader får endast användas för idrottsändamål.</i> Syftet är att byggnader som uppförs ska användas för idrottsändamål.	4 kap. 11 § 2 p. PBL
h <sub>1</sub>	<i>Högsta byggnadshöjd är 12 meter.</i> Syftet med reglering av byggnadshöjd är att begränsa byggnadernas höjd med hänsyn till omgivning.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
h <sub>2</sub>	<i>Högsta byggnadshöjd är 8.5 meter.</i> Syftet med reglering av byggnadshöjd är att begränsa byggnadernas höjd med hänsyn till omgivning.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
h <sub>3</sub>	<i>Högsta nockhöjd är 4 meter.</i> Syftet med reglering av byggnadshöjd är att begränsa	4 kap. 16 § 1 p. PBL

	byggnadernas höjd med hänsyn till omgivning.	
h <sub>4</sub>	<i>Högsta nockhöjd är 15 meter. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en idrottshall. Syftet med reglering av nockhöjd är vidare att begränsa byggnadernas höjd med hänsyn till omgivning.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
u	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa framkomst till befintliga underjordiska ledningar.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
p	<i>Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Syftet är att säkerställa att drift och skötsel kan säkerställas i huvudsak från egen fastighet. Vidare ger det ett byggnadsfritt avstånd från fjärrvärmeledning längs Istidsgatan.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
þ o o d	<i>Utfart för bil eller lastbil får inte finnas. Syftet är att upprätthålla trafiksäkerheten längs Istidsgatan.</i>	4 kap. 9 § PBL
b	<i>Minst 7000m<sup>2</sup> av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att marken inte hårdgörs i för stor omfattning. Detta dels för att dagvatten- och skyfallssituationen inte ska påverkas negativt på ett betydande sätt relativt dagens situation, men även för att säkerställa en mjukare karaktär inom skolgård och förskolegård.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e <sub>1</sub>	<i>Största byggnadsarea är 1500m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för idrottshall, samt att säkra friytorna, samt att säkerställa att betydande olägenhet ej uppstår.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e <sub>2</sub>	<i>Största byggnadsarea är 150m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader inne på skolgården.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e <sub>3</sub>	<i>Största byggnadsarea är 600m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnader samt att säkerställa att betydande olägenhet ej uppstår.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e <sub>4</sub>	<i>Största byggnadsarea är 200m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnader samt att säkerställa att betydande olägenhet ej uppstår.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL

e <sub>5</sub>	<i>Största byggnadsarea är 1300m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnader samt att säkerställa att betydande olägenhet ej uppstår.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e <sub>6</sub>	<i>Största byggnadsarea är 40m<sup>2</sup>. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnader samt att säkerställa att betydande olägenhet ej uppstår.</i>	4 kap. 16 § 1 p. PBL
a	<i>Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att kommunen ges en möjlighet att kontrollera att planbestämmelse gällande markens genomsläpplighet följs.</i>	9 kap. 12 § 3p. PBL
Gäller hela plankartan	<i>Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 5 år.</i>	4 kap. 21 § PBL