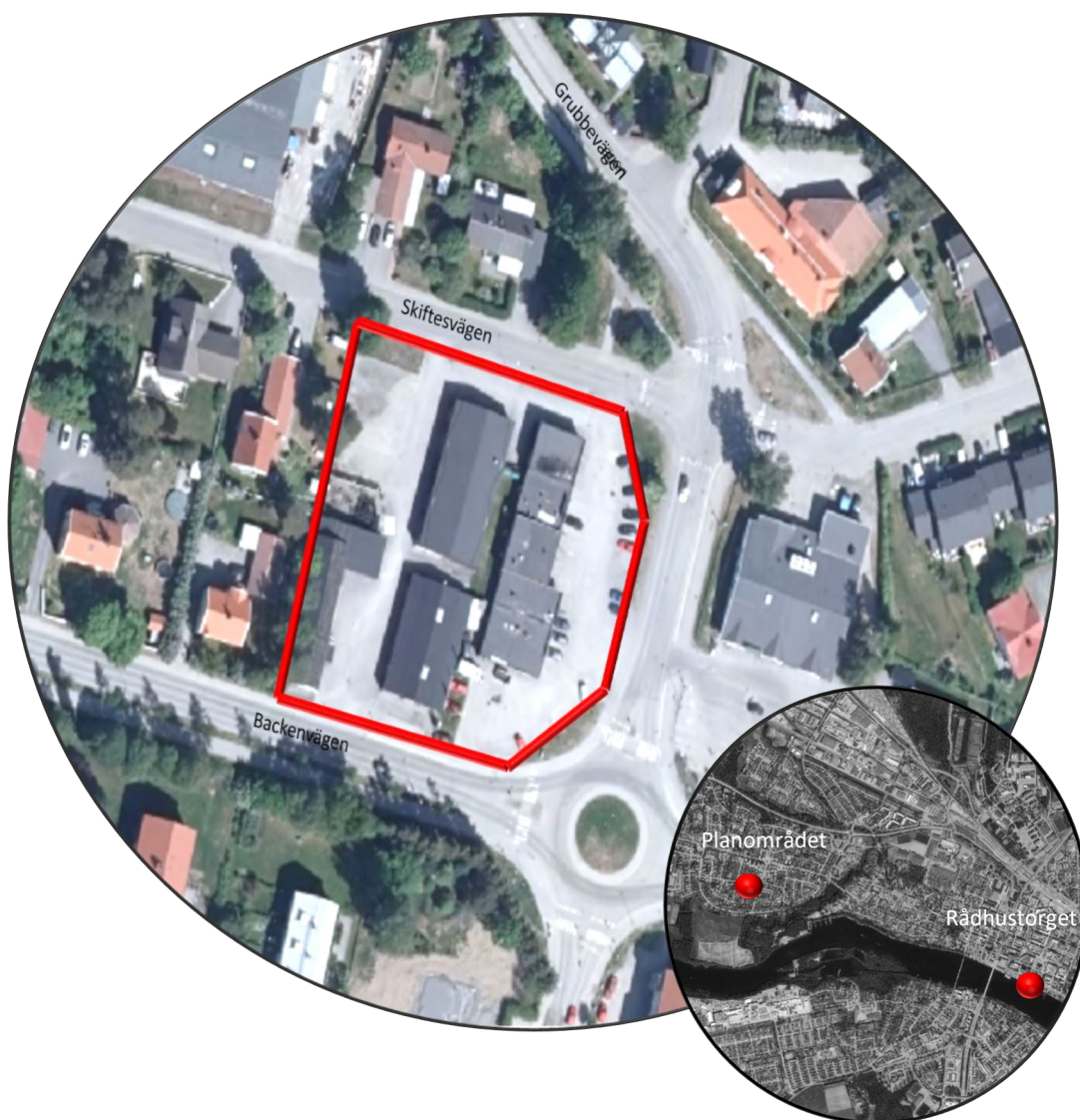


**Detaljplan för fastigheterna Syrenen 7 m.fl. inom
Backenområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**


Planbeskrivning - samrådshandling			Diarienum- mer: BN-2018/00016
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900, SFS 2018:1370	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

DETALJPLANEPROCESSEN (STANDARDFÖRFARANDE)

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. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



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 samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)	2
Om detaljplaner	2
Samråd.....	2
Granskning.....	2
Antagande	2
Laga kraft.....	2
Planens huvuddrag	6
Planhandlingar	6
Underlag och utredningar.....	6
Planens syfte	6
Plandata	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Byggnadsordning.....	10
Planprogram.....	10
Riksintressen	10
Strandskydd.....	11
Andra särskilda områdesskydd	11
Kulturmiljö.....	11
Naturmiljö	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	11
Samrådsrets.....	12
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Förändringar och konsekvenser	13
Förorenad mark	13
Förändringar och konsekvenser	13
Radon	13
Förändringar och konsekvenser	13
Risk för ras och skred	13
Förändringar och konsekvenser	14
Risk för översvämning.....	14

Förändringar och konsekvenser	14
Stads- och landskapsbild	14
Förändringar och konsekvenser	15
Friytor och rekreation	16
Förändringar och konsekvenser	18
Planförslaget	18
Gestaltning	19
kommunikationer	20
Gator och trafik	20
Förändringar och konsekvenser	20
Kollektivtrafik	21
Förändringar och konsekvenser	21
Varumottagning och angöring	21
Förändringar och konsekvenser	21
Parkering	22
Förändringar och konsekvenser	22
Teknisk försörjning	24
Dagvatten	24
Förändringar och konsekvenser	24
Vatten och avlopp	24
Förändringar och konsekvenser	24
Snöhantering	24
Förändringar och konsekvenser	24
Avfall	25
Förändringar och konsekvenser	25
El och värme	25
Förändringar och konsekvenser	25
Service	26
Förändringar och konsekvenser	26
Tillgänglighet	27
Förändringar och konsekvenser	27
STÖRNINGAR, RISKER OCH SÄKERHET	27
Buller	27
Förändringar och konsekvenser	28

Ljutförhållanden.....	29
Förändringar och konsekvenser	29
MILJÖKONSEKVENSER	33
Miljökvalitetsnormer	33
MKN för utomhusluft	33
MKN för Vattenförekomster och havsmiljö	35
MKN för omgivningsbuller	36
Genomförandefrågor.....	38
Organisatoriska frågor	38
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	38
Genomförandetid.....	38
Tillstånd och utredningar	38
Fastighetsrättsliga frågor	39
Fastighetsbildning	39
Planekonomiska frågor	40
Planavgift.....	40
Revidering	40
Medverkande.....	40

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är beläget inom Backenområdet och är bebyggt med byggnader för bilhandel och bilservice (pågående verksamhet). Planen avgränsas av Skiftesvägen i norr, Grubbevägen i öster och Backenvägen i söder. I väster ligger plangränsen i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och Syrenen 10.

Aktuell detaljplan tas fram för att möjliggöra en utveckling av bostäder och centrumverksamheter i området. Planområdet föreslås förtätas genom att bostäder om 7200 m² bruttoarea (BTA) möjliggörs. Under bostäderna, i markplan, möjliggörs det även för 2200m² BTA centrumverksamhet.

En förtätning av området överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Trafikbullerutredning Syrenen 7–9 (*Tyréns AB 2020-02-04*)
- Trafikutredning kv. Syrenen (*Tyréns AB 2020-01-30*)
- Solstudie (*Gisteråsjöstrand Arkitektur AB 2020-01-22*)

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan.

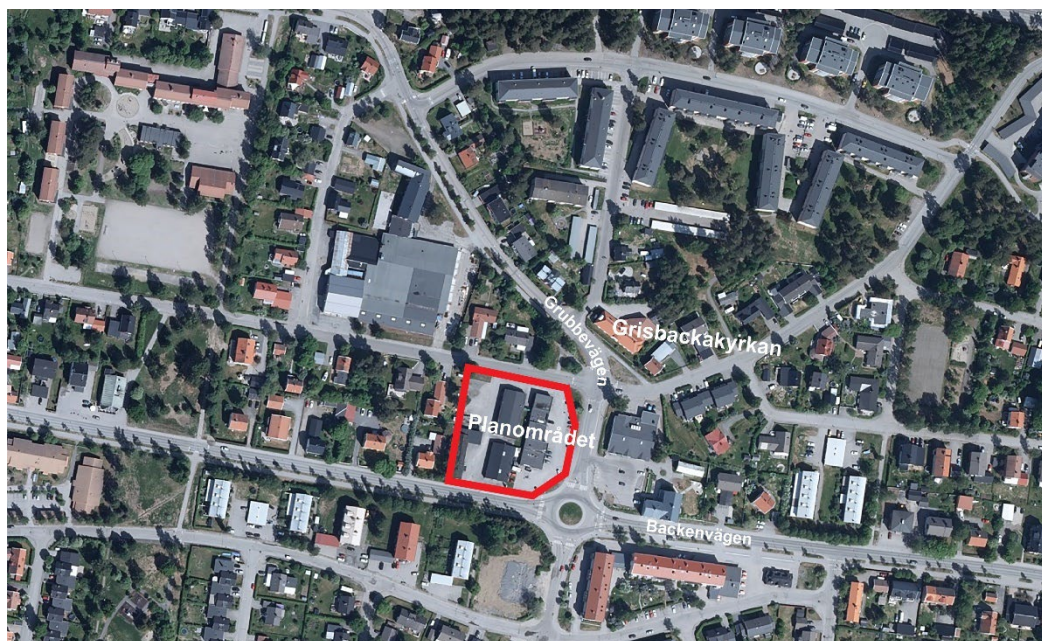
Plandata

Stadsdel: Backenområdet

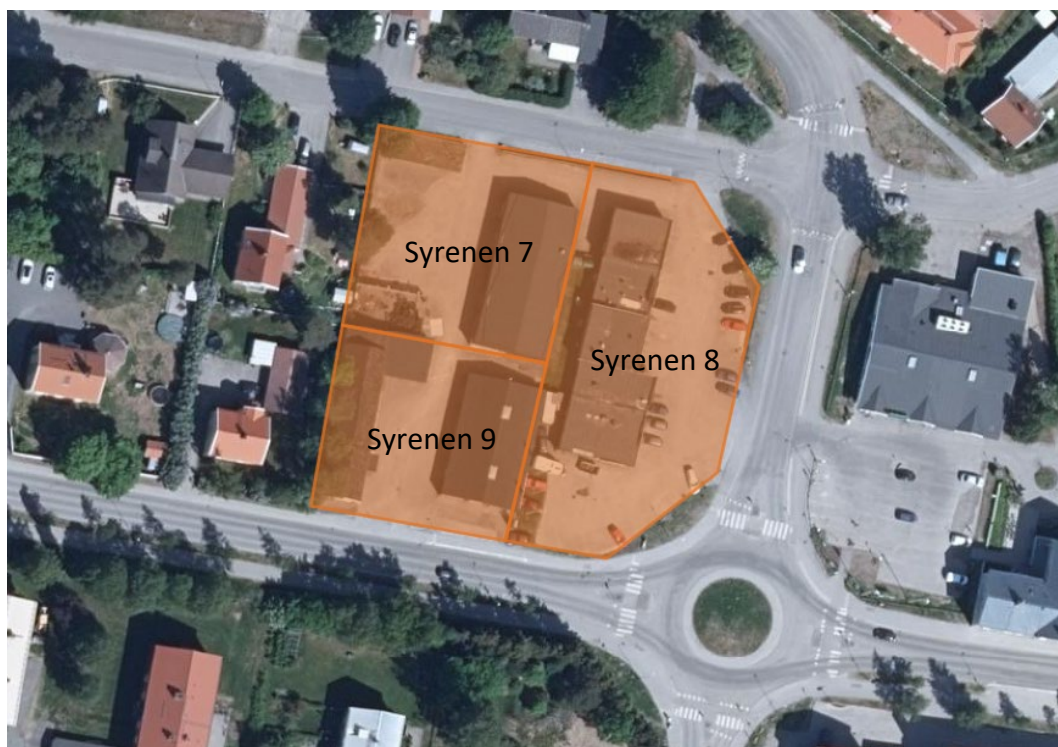
Planområdets area: cirka 5600 m²

Avstånd till Rådhusorget: cirka 2,5 km

Markägoförhållanden: Privat



Översiktskarta för Syrenen 7–9, i Grisbacka (Backenområdet). Aktuellt planområde är markerat i rött (Källa: Umeå kommun)



Fastighetskarta Syrenen 7–9 (Källa underlagskarta: metria.se 2019-10-25).

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan (antagen augusti 2018) förespråkar komplettering av bebyggelse inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. Umeå kommun vill se en hållbar tillväxt om 200 000 invånare senast år 2050.

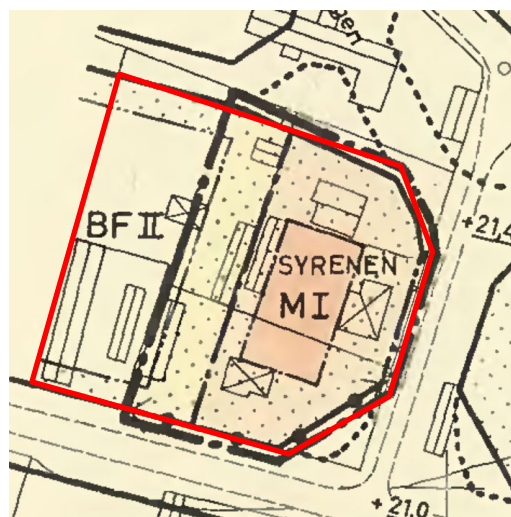
Fördjupning för Umeå - Umeås framtida tillväxtområde antagen av kommunfullmäktige 2011 (aktualitetsförklarad 2018) behandlar inte Grisbacka inom Backenområdet specifikt utan anger enbart att området ligger inom detaljplanlagd tätortsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen anger generellt att en högre täthet bör eftersträvas i de centrala delarna av Umeå. Med målet att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse. De offentliga rummen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser samt stråk med plats för rekreation och grönska.

Denna detaljplan bedöms förenlig med Umeå kommuns översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen genom möjliggörandet av en tätare kvarterstruktur.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Aktuellt planområde är idag planlagt genom två detaljplaner:

Fastigheten **Syrenen 8** regleras genom en stadsplan (*Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Syrenen inom Backens samhälle i Umeå landskommun, 1963-05-24 2480K-P117/1963*). Planen medger bensinstation i en våning. Hela den gällande detaljplanen ersätts i samband med aktuell planläggning.



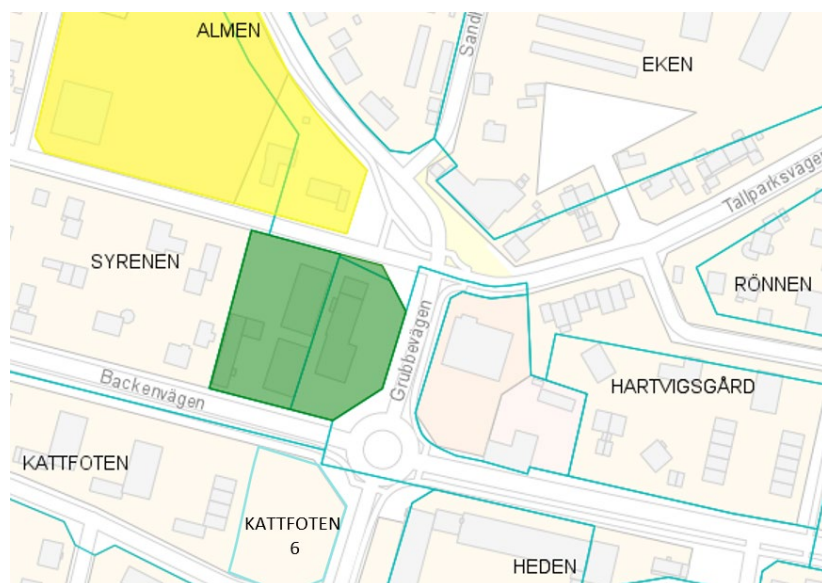
Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P117/1963) för Syrenen 8, aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött

Fastigheten **Syrenen 7 och 9** regleras genom en detaljplan (*Detaljplan för fastigheterna Syrenen 7 och 9 inom stadsdelen Backen i Umeå kommun, 2003-05-19 2480K-P03/156*). Detaljplanen reglerar bilförsäljning och bilservice om två våningar. Hela den gällande detaljplanen ersätts i samband med aktuell planläggning.



Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P03/156) för Syrenen 7 och 9, aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött

Närliggande kvarter är bebyggda och i gällande detaljplaner (se karta nedan) regleras generellt bostäder om två till tre våningar med undantag för området öster om Grubbevägen samt kvarteret Heden (sydost) som även möjliggör för handel, övriga verksamheter, samlingslokaler m.m. Fastigheten Kattfoten 6 (söder om planområdet) är också ett undantag då bostäder här får bebyggas med en byggnadshöjd om 13–18 meter (vilket i praktiken innebär 4-6 våningar). Planläggning pågår för närvarande för del kvarteret Almen (norr om planområdet) här föreslås bostäder och kontor med 17–22 meters nockhöjd (vilket i praktiken innebär 4-6 våningar).



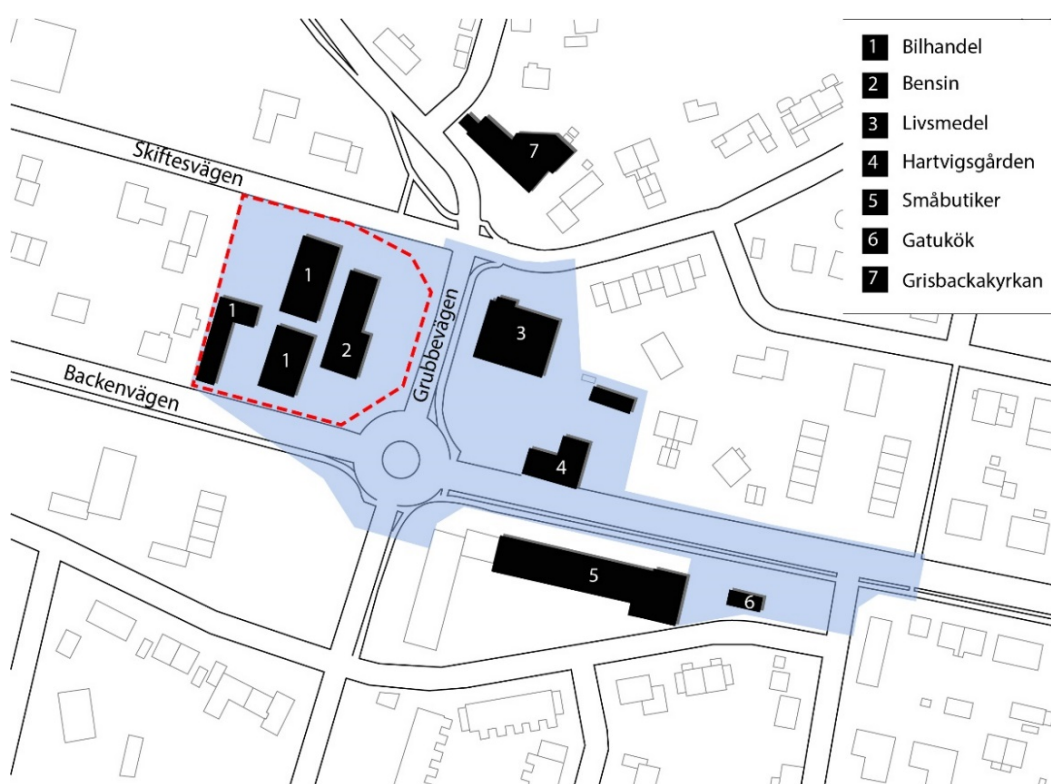
Gällande detaljplaner (plangränser redovisas med blå linje och aktuellt planområde är markerat med grönt). Pågående planprocess för Almen markas med gult (Källa: Umeå kommun)

Byggnadsordning

Planområdet omfattas av *Byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske – ett förhållningssätt till stadens karaktärsdrag* från 2006. Syftet med ordningen är att bidra till en gemensam syn på hur arkitektoniska, kulturhistoriska och miljömässiga kvalitéer kan tillvaratas inom stadsdelen i samband med utvecklingen.

Byggnadsordningen pekar ut **Hartvigsplatsen** (där aktuellt planområde ingår) som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området med större inslag av grönska och där stadsdelens offentliga rum stärks och utvecklas i sin gestaltning för ett tydligare centrum. (Se karta nedan).

Planförslaget bedöms bidra till förverkligandet av versionen med tillkommande centrumverksamheter och bostäder.



Hartvigsplatsen idag med utpekat visionsområde (markerat i blått). Byggnader i svart visar aktuella verksamheter som idag bildar områdets centrum. Planområdet markeras ungefärligen med rött. Karta: Tyréns AB

Planprogram

Inget planprogram finns framtaget för detaljplanen eller området.

Riksintressen

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

Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av något strandskydd.

Andra särskilda områdesskydd

Detaljplanen omfattas inte av några särskilda områdesskydd.

Kulturmiljö

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

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

För all bebyggelse gäller varsamhetskrav enligt plan- och bygglagen. Vid bygglov ska bland annat bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Naturmiljö

Planområdet är exploaterat i form av bilservice/bilhandel och hela området är hårdgjort. Inom planområdet finns ingen naturmiljö med naturvärden eller särskilda skyddsvärden.

En trädallé finns direkt söder om planområdet längs Backenvägen. Denna allé omfattas utav biotopskydd.

Detaljplanen bedöms inte medför förändringar eller konsekvenser på trädallén.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen göra *en undersökning om betydande miljöpåverkan*. En sådan undersökning har gjorts av kommunen för den här planen (augusti 2019). Med undersökningen som underlag har kommunen beslutat att planen inte kan antas ge upphov till en betydande miljöpåverkan.

En miljöbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken behöver därför inte göras och en separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Miljöfrågor hanteras i planarbetet och effekterna av planen beskrivs i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet (2019-08-15) och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15:e augusti t.o.m. 6:e september 2019.

Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående karta visas förslag till gränsdragning över angränsande fastigheter (som utgör sakägare).

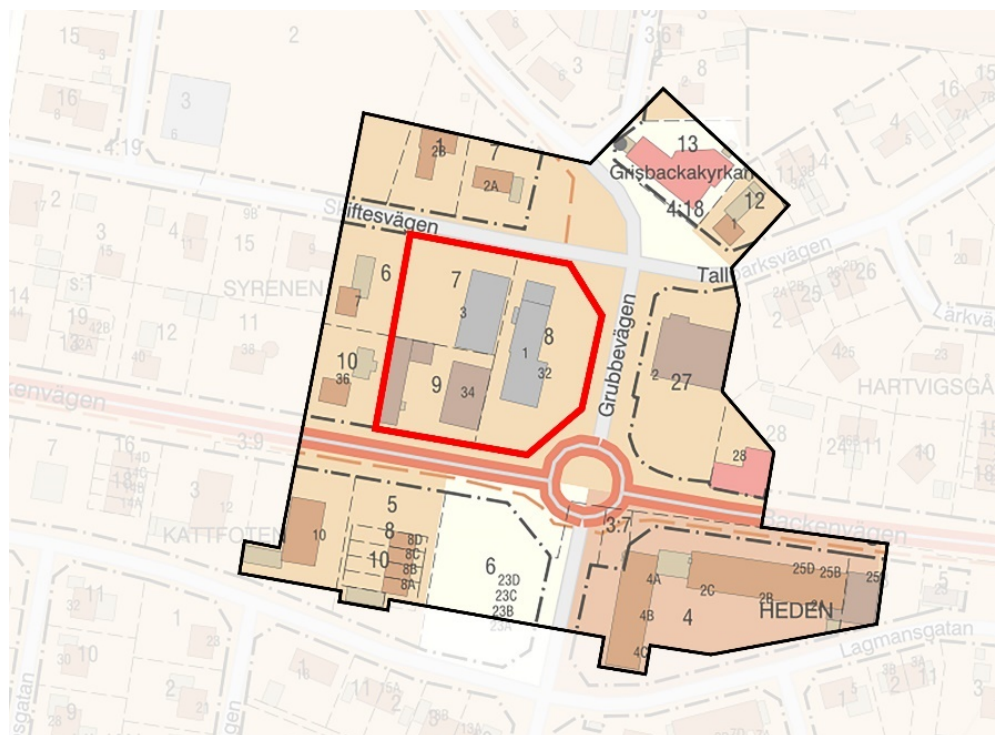


Bild över angränsande fastigheter (samrådsrets). Planområdet markerat i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av lera-silt samt älvsediment och sand.

Förändringar och konsekvenser

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

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns kända föroreningar inom planområdet på grund av nuvarande verksamhet. Före detta bensinstation på Syrenen 8 är sanerad till "mindre känslig markanvändning" (MKM).

Förändringar och konsekvenser

Bostäder räknas som "känslig markanvändning" (KM) varför ytterligare sanering krävs. I plankartan finns bestämmelsen som villkorar att startbesked inte får ges för ändrad användning innan markförorening har avhjälpats och marken har sanerats så att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden. Detta gäller mark som inte redan har sanerats till KM (*känslig markanvändning*).

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Inga mätningar är utförda i samband med framtagande av aktuell detaljplan.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Inför detaljprojekteringen förutsätts att exploatören kontrollerar radonförhållandena.

Risk för ras och skred

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

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar kommer att ske som påverkar risken för ras och skred.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län, Umeå kommun, april 2018*). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning vid extrema flöden. Den omfattar även flödesriktning och flödeshastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.



Bild till vänster: Maximalt vattendjup vid ett eventuellt 100 års-regn. Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Mörkblå färg motsvarar vattendjup på 0,3-0,5 meter. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

Bild till höger: Maximalt vattendjup vid så kallat "Köpenhamnsregn". Ljusblå färg motsvarar vattendjup på 0,1-0,3 meter. Blå färg motsvarar vattendjup på 0,3-0,5 meter och mörkblå färg 0,5-1 meter.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det vid 100-årsregn risk för vattenansamlingar längs Skiftesvägen, i direkt anslutning till planområdet. Planområdet riskerar i stort sett inte att översvämmas enligt skyfallskarteringen. Däremot kan området närmst Skiftesvägen uppnå ett vattendjup om cirka +0,3- +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.

Planområdet är idag hårdgjort och i samband med förändring till bostäder kommer andelen grönyta inom området att öka, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt. Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen utgörs övervägande av småskalig bebyggelse med inslag av äldre jordbruksbebyggelse som är utmärkande för områdets karaktär och popularitet, liksom tillgången till odlings- och naturlandskapet längs älven och Tvärån.

Bebyggelse inom planområdet, samt i direkt anslutning, är i huvudsak uppförd mellan 1920-talet - 1980-talet och består framförallt av enbostadshus, ofta i två plan med träfasad. Verksamhetsbyggnader utgörs generellt av plåtfasad i ett plan men även inslag av tegel och puts förekommer.

Växtligheten intill planområdet utmärks framförallt av björkallén längs med Backenvägen. Grönytor med fristående björkar återfinns i närliggande dungar och längs med gata samt de gröna bostadsgårdarna.



Bild till vänster: Vy av planområdet från sydost med cirkulationsplats i förgrunden.

Bild till höger: Nuvarande livsmedelsbutik med markparkering och övergångsställe.



Bild till vänster: Vy av planområdet från söder (Backenvägen) med övergångsställe och Grisbackakyrkan och livsmedelsbutiken bakre i bild.

Bild till höger: Livsmedelsbutik, Hartvigsgården och cirkulationsplats. Vy från Backenvägen söder om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga byggnader inom planområdet kommer att rivras och föreslås ersättas med bostäder och centrumverksamhet samt ett underjordiskt garage. Utformning av planområdet har tagits fram med hänsyn till bland annat följande tre aspekter:

- Relationen till glesbebyggd och småskalig villastruktur i det närliggande området.
- Relationen till högre byggnader och exploateringsgrad, utifrån detaljplanerna för Kattfoten 6 och kvarteret Almen (pågående process).
- Visionen om ett nytt kvarterscentrum för Hartvigsplatsen.

I dagsläget är Hartvigsplatsen (där planområdet ingår) en småskalig centrumplats men detta bedöms förändras i samband med utbyggnad av detaljplanerna för Kattfoten 6 och kvarteret Almen (pågående process), vilket i sin tur motiverar detaljplanens utformning.

Detaljplanen reglerar centrumverksamheter i bottenplan med så kallad sockelväning för att definiera och skapa ett centrumstärkande gaturum. Utformningen vänder sig mot Grubbevägen för att skapa samhörighet och möjlighet till en tydlig koppling mot verksamheterna på andra sidan Grubbevägen.

Byggnadsvolymer regleras med varierande höjd från 1–7 våningar för att anpassa sig efter den småskaliga strukturen i väst samtidigt som volymerna möter upp den storskaliga bebyggelsen enligt detaljplan för Kattfoten 6 och planförslaget för kvarteret Almen. Byggnadsvolymer i sydväst är av sluten karaktär mot rondellen Backenvägen/Grubbevägen för att skapa en skyddande barriär mot buller.

Friytor och rekreation

Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg).

Inom en 300 meterszoon från planområdet finns tillgång till gröna ytor, parker och lekplatser. För att nämna några Tallparksdungen, Kungsgårdsparken och Tallparken. Nordväst om planområdet finns Grisbackaskolan med tillhörande fotbollsplan och skolgård med lekplats. Längs Hartvigsgatan, cirka 500 meter i söder, nås gröna stora sammanhängande rekreationsytor som Kvarndammsparken och närliggande småbåtshamn med strandpromenaden som kopplar till Umeå centrum.

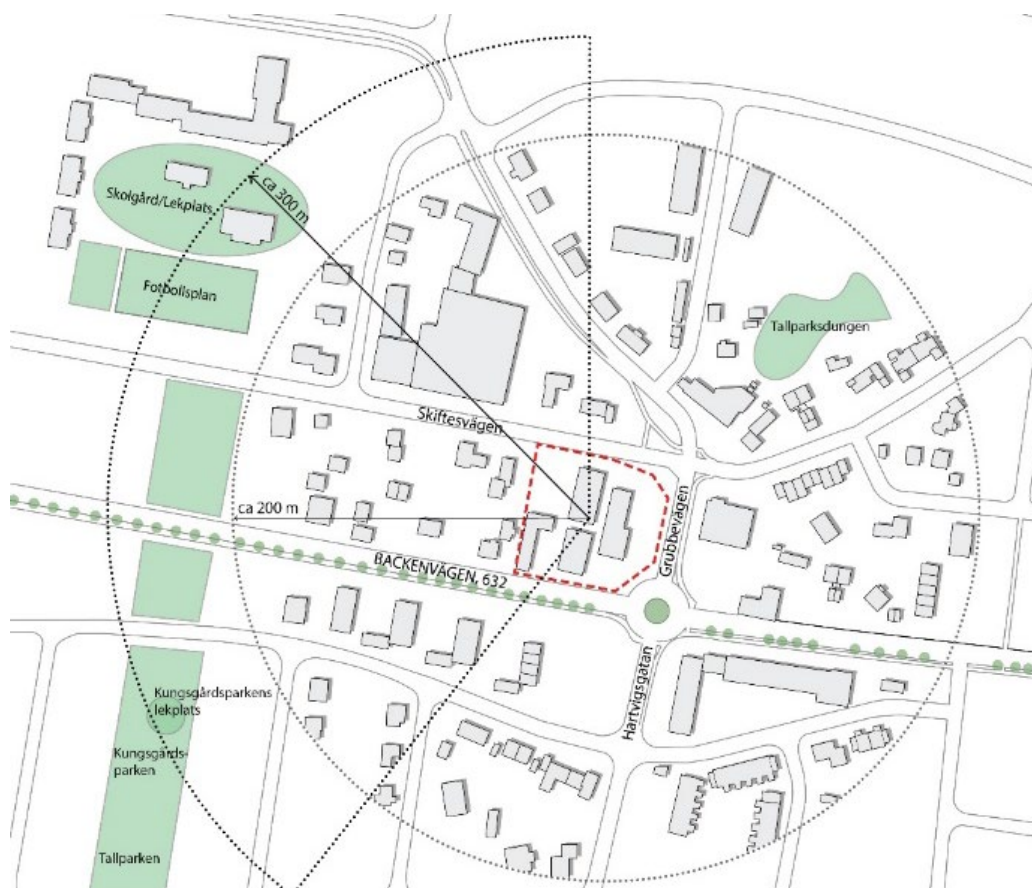


Diagram över rekreationsytor som parker, lekplatser och öppna gröna ytor markerade i grönt. Aktuell planområde markerat med röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB

Enligt kommunens fördjupade översiktsplan (*Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011-08-29*) finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA).

Umeå kommun har gjort bedömningen att inglasade balkonger inte ska räknas med som friyta.

Umeå kommun har därutöver beslutat riktlinjer (2018) som säger att alla barn ska ha tillgång till stimulerande och utvecklande lekmiljöer. En lekmiljö eller lekplats bör finnas inom 250 meter till bostad och utan barriärer som upplevs hindrande för barn 0–9 år. Är detta omöjligt att uppfylla så bör kompensationsåtgärder vidtas. Inom varje stadsdel, det vill säga en radie på cirka 500 meter, bör det därutöver finnas en större stadsdelslekplats som kan fungera som utflyktsmål för barn 0–12 år och i olika delar av staden bör det finnas äventyrslekplatser, huvudsakligen för barn 6–12 år. Dessa ska ha kvaliteter så att de lockar besökare från flera stadsdelar.

Lekmiljöer definieras som alla platser för barns lek. De behöver inte vara iordningställda eller gestaltade utan kan finnas exempelvis i ett naturområde. En lekplats däremot, är en tydligt utformad lekmiljö och den innehåller även lekredskap.

Förändringar och konsekvenser

Planen medger totalt cirka 7200 m² BTA för bostäder vilket innebär behov av cirka 2400 m² friyta enligt kommunens riktlinjer (1/3). Detta innebär att kravet på friyta inte inryms på markplan ifall hela planområdet bebyggs.

För att klara kommunens krav på friyta för boende inom planområdet möjliggörs grönyta (2400 m²) ovan centrumverksamhetens tak. Förutom taket finns även friytor mot fastighetsgränsen i väster. För att säkerställa friyta med hög kvalitet regleras en egenskapsbestämmelse i plankartan:

- Jordlager om minst 0,40 meter ovanpå bjälklag krävs för plantering och grönytor av god kvalitet [**n**₁]

Syftet med reglerad jordlagertjocklek är också att skapa förutsättningar för fördröjning och omhändertagande av dagvatten.

Byggrätterna inom planområdet fungerar som en förutsättning för att anordna bullerskydd mot vägarna. Byggnadshöjden regleras måttligt mot söder (trots huvudled) för att kunna ta tillvara på direkt solljus och minskad skuggeffekt på innergården. Detta för att för att skapa kvalitetshöjande egenskaper i brist på naturlig mark och växtlighet.

Planförslaget

Maximal exploatering inom planområdet gällande **bostäder [B]** är 7200 m² bruttoarea (BTA), inglasade balkonger räknas inte in i BTA. För **centrum [C₁]** och **handel [H₁]** är maximal BTA 2200 m². Utöver bruttoarean för centrum/handel får parkeringsgarage anordnas inom samma våningsplan. Under byggnaden planeras ett underjordiskt parkeringsgarage för bostäder.

Centrumverksamhet får endast uppföras i bottenvåning med högst 6,0 meter överkant bjälklag [**f**₅] från gatunivå. För att säkerställa att höjd för verksamheter finns i bottenvåning inom hela planområdet regleras en lägsta höjd för underkant bjälklag till 3,2 meter från gatunivå.

Användningen *centrum [C₁]* inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum lämpar sig när det ska finnas en blandning av verksamheter där en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar, exempelvis butiker, restauranger och kontor ingår.

Utfartsförbud regleras mot Backenvägen för att skapa en mer trafiksäker miljö.

Ett markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar [**u**] regleras i väst längs med fastighetsgräns, 4,0 meter brett, för att skapa förutsättning för flytt av fjärrvärmeledning.

Kvartersmark 4,0 meter närmast fastighetsgräns mot gata får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) för att säkerställa att byggnader inte ligger för nära gatan. Närmast gatan får parkeringar inte heller uppföras [n₂].

Gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet (entréplan inräknat) får uppföras med 14 – 23 meters byggnadshöjd, vilket i praktiken är 4–7 våningar. Bebyggelsen regleras i varierade byggnadsvolymer för att anpassa sig efter den småskaliga och historiska villastrukturen i närområdet och samtidigt kunna möta ny planerad exploatering från Almen i norr och Kattfoten i söder. Bostadsbyggnaderna har reglerats med byggnadshöjder för att säkerställa hur byggnaden upplevs från gatan.

Takutformning: Bostäder ska utformas med sadeltak [f₁] med en takvinkel om 20 – 30 grader. Sadeltak regleras för att återspegla områdets befintliga byggnadsstruktur och karaktär samt för att tona ner skalan ytterligare på tillkommande husvolymer.

Fasadutformning: Entréer för bostäder ska anordnas både mot gata och mot friyta på innergården [f₂]. Byggnader ska utformas med tydligt markerade entréer, med variation i exempelvis material eller färgsättning [f₃]. Detta för att bryta upp fasaden så att så att ett ensartat uttryck inte uppstår. Balkonger får inte uppta mer än 1/3 av fasad mot gata [f₄].

Balkonger får inte kraga ut över den allmänna platsmarken men då det inom planområdet inte regleras någon allmän platsmark regleras inte detta i plankartan. Istället finns en informationsruta med i plankartan för att tydliggöra kommunens inriktning i frågan.

KOMMUNIKATIONER

Gator och trafik

Planområdet avgränsas av Skiftesvägen i norr, Grubbevägen i öst och Backenvägen (huvudstråk) i söder. Skiftesvägen har dubbelsidiga trottoarer likaså Grubbevägen närmast planområdet. Backenvägen har trottoar närmast planområdet och en friliggande gång- och cykelväg på motsatt sida med en björkallé som utgör del av huvudstråk för gång-cykel i Umeå som grenar sig upp mot Grubbevägen.



Diagram med huvudled för gång-cykelstråk är markerat med lila linje, närmast avgränsade vägar är markerade i ljusorange fält. Aktuellt planområde markerat i röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB

Förändringar och konsekvenser

En trafikutredning (Tyréns AB 2020-01-30) har tagits fram i samband med planprocessen för att beskriva trafikallsträngen i kvarteret (före och efter utbyggnad). I utredningen har även en kapacitetsanalys för Grubbevägen och cirkulationsplats Backenvägen genomförts för att utreda hur infart till planområdet längst Grubbevägen påverkar flödet längst vägarna.

Planförslaget innebär att trafikvolymerna i området kommer att öka med cirka 30%. Utifrån beräkningarna i trafikutredningen finns inga kapacitetsproblem i cirkulationsplatsen Backenvägen/Grubbevägen och risken för köbildning efter Grubbevägen bedöms vara mycket låg.

Planförslaget medför inga behov av åtgärder längs vägarna som omger kvarteret Syrenen.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokaltrafikens stomlinjenät finns vid Backenvägen, cirka 100 meter från planområdet och turtätheten är hög.



Diagram med kollektivtrafik för buss är markerad med blå linje och markering för busshållplats (B). Svart punkt direkt söder om planområdet är en avhops-plats. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen bedöms medföra ökat underlag för resor med kollektivtrafiken.

Varumottagning och angöring

Varumottagning sker idag från Grubbevägen och Skiftesvägen.

Infart till planområdet finns idag från Grubbevägen, Skiftesvägen och Backenvägen.

Förändringar och konsekvenser

Varuintag för centrumverksamhet och komplementbyggnad planeras att anläggas mot Skiftesvägen vid planområdets nordvästra del. Här planeras även in- och utfart till underjordiskt garage för bostäder.

Butiksentré planeras mot Grubbevägen varför även in- och utfart till parkeringsgarage möjliggörs mot samma väderstreck.

Backenvägen bedöms vara mindre lämplig för anslutningar varför utfartsförbud regleras i plankartan.

I kringliggande detaljplan regleras det att det är utfartsförbud i hörnavskärningarna.

Parkering

Planområdet utgörs idag av bilservice med markparkering.

Förändringar och konsekvenser

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bostäder och verksamheter. Det finns dock svårigheter att beräkna parkeringsbehovet för olika verksamheter då dessa ytor inte regleras exakt i detaljplanen. Detta är heller inte känt i dagsläget samt att behovet kan förändras under tid. Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten (alternativt inom annan fastighet via avtal). 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.

Kommunen har tagit fram en parkeringsnorm med syfte att skapa förutsättningar för förtätning, stadsutveckling, ökat boende i centrum och en levande stadskärna (*Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2018*). Parkeringsnormen tillämpas som riktlinjer vid detaljplaneläggning och som krav vid bygglovsprövning. Planområdet ligger inom zon B, för vilken parkeringsnorm gäller enligt nedan.

Utöver detta finns möjligheter för 10 % parkeringsreducering då planområdet ligger inom zon B samt inom 400 meters radie från en busshållplats.

Parkeringsnorm för	Antal bilplatser	
Bostad – lgh upp till 35 m ²	bpl/lgh	0,8*
Bostad – lgh 35-55 m ²	bpl/lgh	0,8*
Bostad – lgh större än 55 m ²	bpl/lgh	0,9*
Handel** exempelvis butiker, varuhus, försäljning av varutjänsten till privatpersoner, samhällsservice	per 1 000 m ² BTA	18
Verksamheter med tillfällig vistelse exempelvis samlingslokaler, konferenslokaler, skolor och kulturverksamhet	Kräver särskild utredning	

* Inklusiv besöksparkering 0,1 bpl/lgh

** avser anställda och besökare

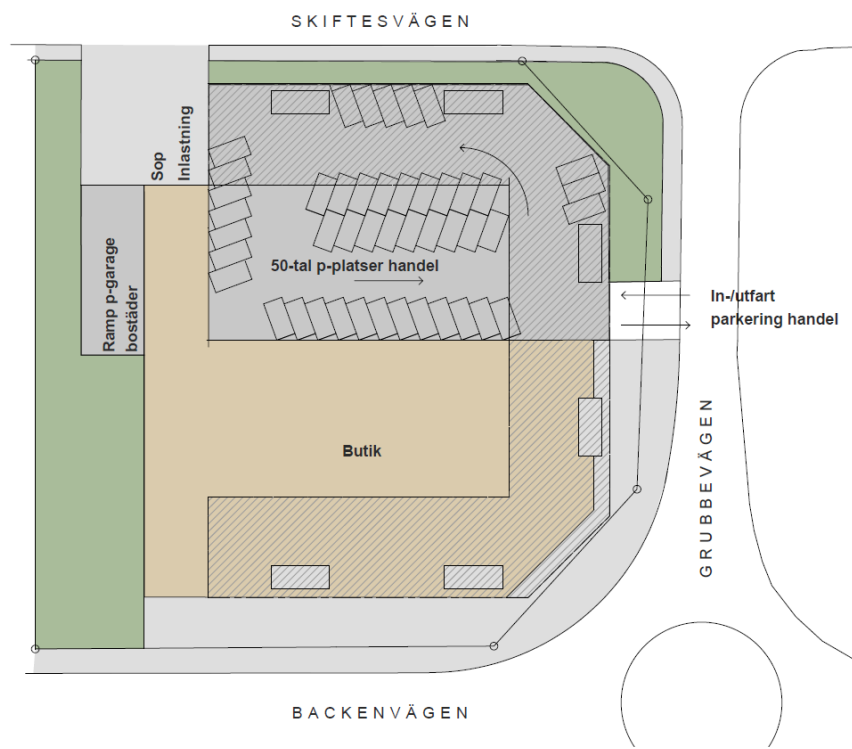
Sammanställning parkeringsnormer för Umeå kommun inom zon B (Källa: Umeå kommun parkeringsnorm 2018)

För aktuellt planområde beräknas parkeringsbehovet för verksamheter/handel till 18 platser/1000 m² BTA. Inom planområdet planeras det för cirka 70 lägenheter (0,9*70 = cirka 60 *p-platser*). Beräkningen nedan är grov och utgår från "worst case", det vill säga att hela byggrätten nyttjas och att alla ytor nyttjas samtidigt. Detta scenario bedöms inte särskilt troligt.

Område	Användning per våning	BTA m ²	P-behov
Bottenvåning	Parkering 1 våning	Cirka 1700	
	Verksamheter 1 våning	2200	40
4 våningar (byggnadshöjd 14 meter)	Bostäder 3 våningar	800	Cirka 60
5 våningar (byggnadshöjd 17 meter)	Bostäder 4 våningar	3200	
7 våningar (byggnadshöjd 23 meter)	Bostäder 6 våningar	3200	
Totalt parkeringsbehov "worst case" utifrån kommunens parkeringsnorm			Cirka 100 p-platser

Beräkning av parkeringsbehovet inom planområdet utifrån kommunens parkeringsnorm

Parkeringsfrågan bedöms kunna hanteras inom planområdet men exakt hur detta ska lösas redovisas vid bygglov. Parkeringar för bostäder planeras i underjordiskgarage och parkering för verksamheter planeras i markplan (parkeringsgarage) med in- och utfart från Grubbevägen. Nedan visas en skiss på utformningen av parkeringsplats för verksamheter. Exploatören räknar på fler antal parkeringsplatser för verksamheter än vad kommunen parkeringsnorm anger.



Idéskiss över planområdet som visar tänkt placering och utformning av parkeringsplats för handel (Källa: NNJ Fastigheter)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

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

Planområdet är idag hårdgjort och ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Förändringar och konsekvenser

Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms delvis vara möjligt inom kvarteret. Lämplig fördröjning bör genomföras som del av utformningen av bostadsgården. Väljs tak helt eller delvis av sedum är det en fördel. Dagvatten som behöver avledas från fastigheten ansluts till det allmänna dagvattennätet. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Anordningar för avskiljning av petroleumprodukter kan komma att krävas för behandling av dagvatten från bland annat parkeringsytor, inom- och utomhus. Kontakt ska tidigt tas med UMEVA för klarläggande av behov.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och avlopp ansluts till kommunalt nät, inom planområdet finns tre förbindelsepunkter.

Förändringar och konsekvenser

Tillkommande bostäder och centrumverksamhet innebär en ökad vattenförbrukning och ökat spillvattenflöde.

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

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom området.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring, fastighetsägare ansvarar för snöhanteringen inom den egna fastigheten.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas inom planområdet. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall inom planområdet. Där det är möjligt rekommenderas att avfall omhändertas via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Skulle miljöfarligt avfall alstras ska det omhändertas på mottagningsanläggning. VAKIN:s 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

Ett område för komplementbyggnader, om cirka 80 m², möjliggörs i den nordvästra delen av planområdet. Detta bedöms som en lämplig hämtplats för hushållsavfall då det ligger nära fastighetsgräns mot Skiftesvägen. Närmast gatan får byggnad inte uppföras (prickad mark på plankartan), här finns möjlighet uppställningsplats för sopbil. Utformningen hanteras i bygglovsskedet när fördelningen mellan reglerade användningar är känt. Samordning bör om möjligt ske för hela kvarterets bostäder och verksamheter.

El och värme

Fjärrvärmeledning finns inom fastighetsgräns i dagsläget till vilket ny bebyggelse kan ansluta sig till. Tillkommande bebyggelse ansluts även till det kommunala elnätet.

Förändringar och konsekvenser

Fjärrvärmeledning avses flyttas från mitten av planområdet till planområdets västra del, inom område som reserveras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på plankartan [u].

Umeå energi äger fjärrvärmen och kontakt ska tidigt tas med dem för att klargöra placering. Exploatören står för alla kostnader som uppstår i samband med flytt av ledning.

SERVICE

Offentlig service finns i form av Grisbackaskolan, cirka 300 meter nordväst om planområdet. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, småbutiker samt gatukök inom 150 meter från planområdet.

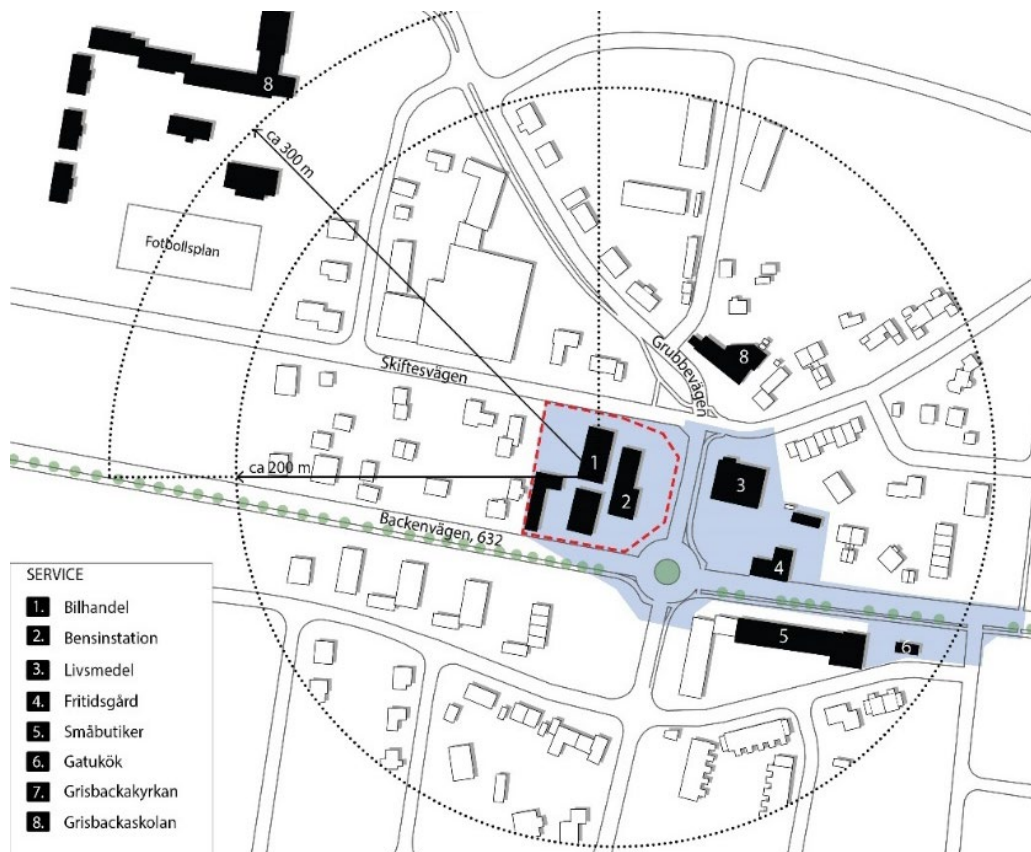


Diagram över service-verksamhet i området. Med utpekad Hartvigsplats i blått. Aktuellt planområde är markerad med röd streckad linje. Diagram: Tyréns AB

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet vilket bedöms ha en bidragande kvalitetshöjning av området som kvarterscentrum samt en ökning av besökare till området.

TILLGÄNGLIGHET

Hänsyn ska alltid tas så att planeringen gör det möjligt för människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla så långt det är möjligt. Detta innebär bland annat att nybyggda entréer ska vara tillgängliga och att angöringsavstånden inte får överstiga 25 meter. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är relativt plant.

Entréer för centrumverksamhet och bostäder avses särskiljas och utvändigt tillgång för att nå övre markplan anordnas med hjälp av bland annat ramper (max 1: 12) för tillgång till bostadsplanen och friyta som planeras på innergård/tak (i brist på mark i gatuplan).

I övrigt kommer hänsyn tas till tillgänglighet i bygglovskedet, då byggherren ska redovisa hur planerad bebyggelse kan utformas för att uppfylla de föreskrifter som finns i Boverkets byggregler (BBR) med fler regleringar inom detta område.

STÖRNINGAR, RISKER OCH SÄKERHET

Buller

Buller är den miljöstörning som påverkar flest människor. Omgivningsbuller ger sällan hörselskada men kan leda till en rad andra besvär och försämrad livskvalitet såsom allmän störning, försämrad talförståelse, nedsatt inlärning och prestation, sömnstörningar och ökad risk för hjärt- och kärlsjukdom. För att skapa en attraktiv och hälsosam stad är det viktigt att arbeta med bullerfrågor.

Planområdet utsätts för buller från omgivande gator. För att uppnå god bebyggd miljö i minimeras bullerstörningarna enklast genom att bebyggelsen självt utgör själva bullerskyddet för resterande del av fastigheten eller kvarteret.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Lägenheter under 35m² kräver ingen bullerskyddad sida .

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Det finns inga riktvärden för högsta trafikbullernivåer utomhus vid fasad för användningen centrumverksamhet. Boverkets byggregler (BBR) hänvisar till Ljudklass C enligt Svensk Standard 25268:2007 som minimikrav för högsta ljudnivå inomhus, vilket innebär varierat riktvärde mellan 35–40 dBA ekvivalent ljudnivå (för kontorsrum, restaurang, reception etc.) och 50–55 dBA maximal ljudnivå beroende på typ av utrymme.

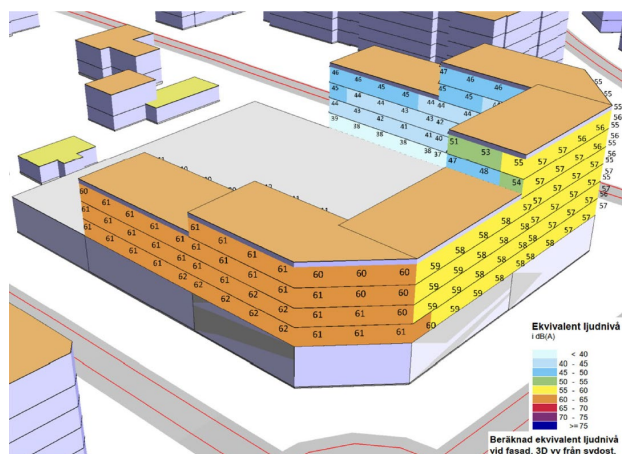
Förändringar och konsekvenser

För att säkerställa att riktlinjerna för buller kan upprätthållas har en trafikbullerutredning (Trafikbullerutredning Syrenen 7–9, Tyréns AB 2020-02-04) tagits fram som underlag till detaljplanen.

Trafikbullerutredningen visar att gällande riktvärden för buller vid bostäder inte klaras mot Backenvägen. Bullerproblematiken bedöms kunna undvikas med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter planlösning och fasadutformning.

Inne på gården kan riktlinjerna för uteplats följas då värdena understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

För att säkerställa att riktvärdena för buller efterföljs regleras en bestämmelse om krav på lägenhetsutformning för bostäder längst Backenvägen [**m₁**]. Denna bestämmelse reglerar också att bebyggelsen måste vara sammansbygd mot Backenvägen och Grubbevägen. Eventuella bullerskydd, för uteplats, mot Backenvägen ska vara genomskiktiga [**m₂**].



Utdrag från trafikbullerutredningen

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. Kravet i plan och bygglagen, PBL, gäller att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan gällande dagsljusförhållanden vilka även ställs i BBR (Boverkets byggregler). (Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m²).

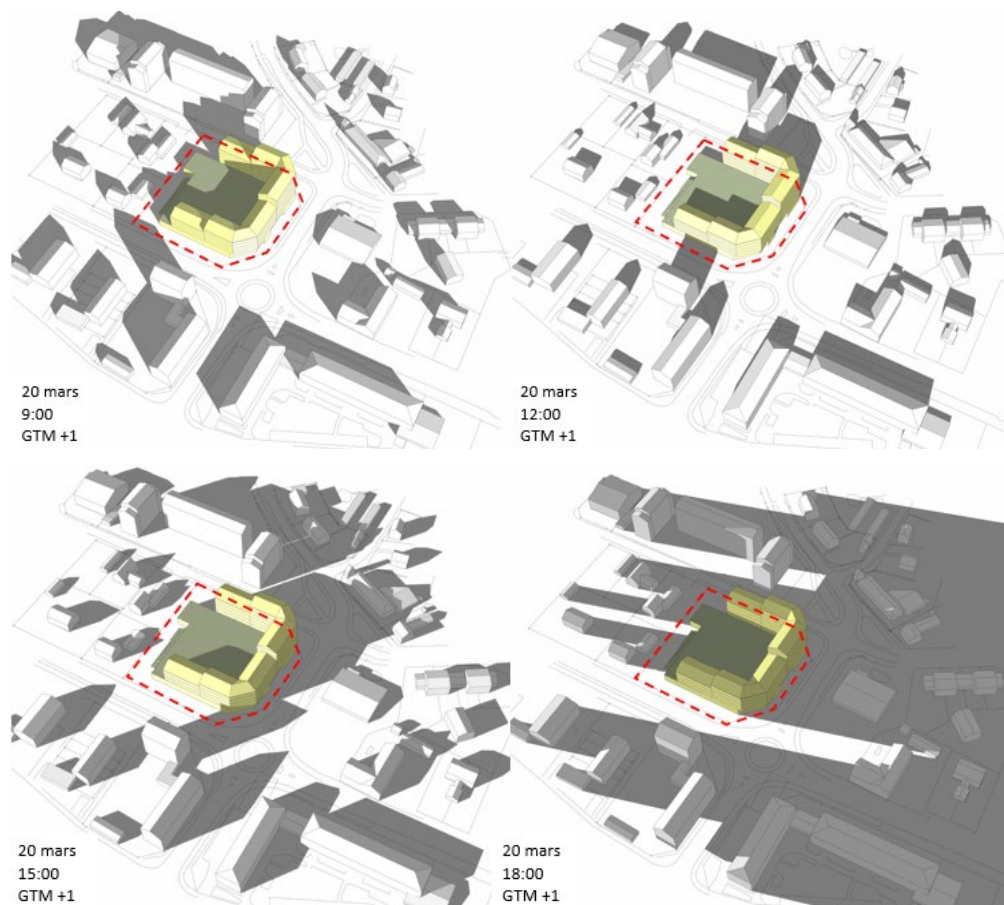
En skuggstudie har genomförts för planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs högre byggnader än tidigare vilket innebär viss skuggbildning och förändrad stadsbild för omkringliggande bostäder. En solstudie har upprättats (Gisteråsstrand Arkitektur AB, 2020-01-20) för att se hur maximal utbyggnad enligt detaljplanen påverkar omgivningen. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest.

Ljusförhållandena inom planområdet bedöms vara av god kvalitet då planområdet inte är utsatt för definitiv skuggning tack vare låg bebyggelse från öst- syd – och västlig riktning. Då planområdet avgränsas av vägar och cirkulationsplats i två riktningar skapas ett naturligt avstånd som minskar skuggbilden mot planområdet.

Fastigheten Kattfoten 6, söder om planområdet, med en högre bebyggelse mot Backenvägen och påverkar inte heller skugg- och ljusförhållandena anmärkningsvärt (tack vare att Backenvägen skiljer områdena åt).

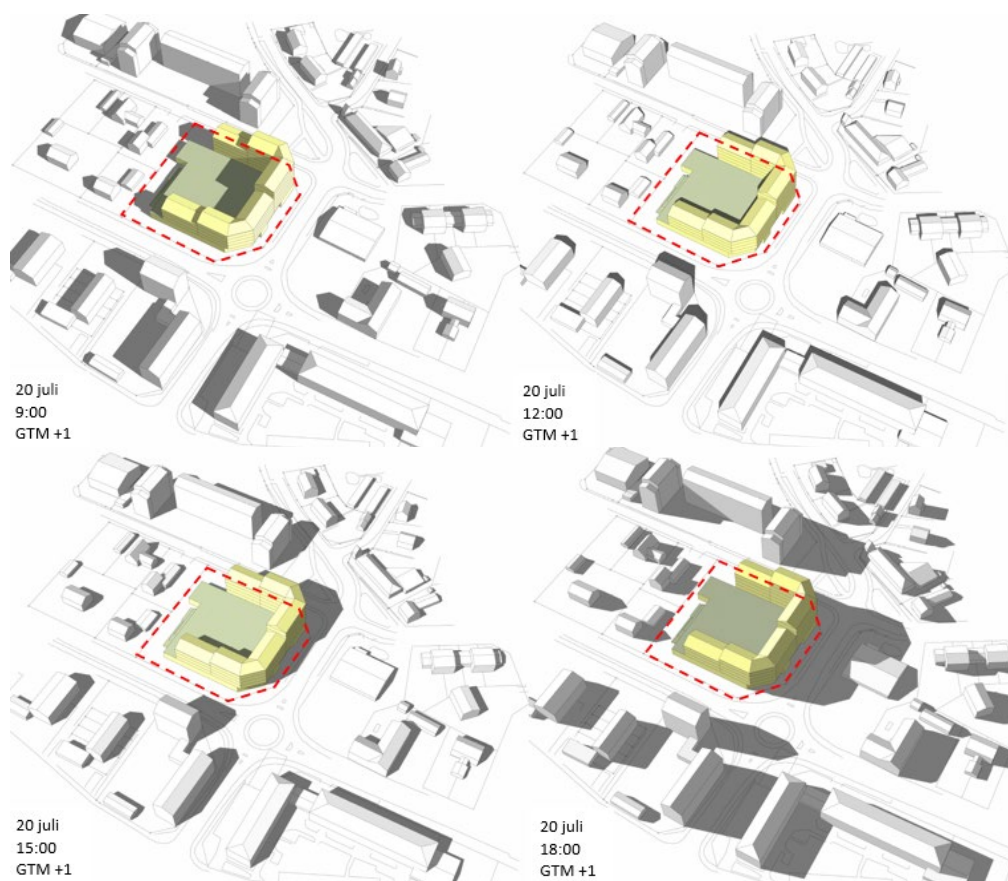


Solstudie 20 mars (vårdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött

Ett genomförande av detaljplanen medför vissa förändringar av skugg- och ljusförhållandena i dess närområde. Vid vårdagjämning, kring 9:00, kommer ljusförhållandena för byggnaderna inom fastigheten Syrenen 10 (väster om planområdet) att förbättras något. Detta då befintlig byggnad som står relativt nära fastighetsgräns rivs och ny bebyggelse uppförs längre från fastighetsgräns.

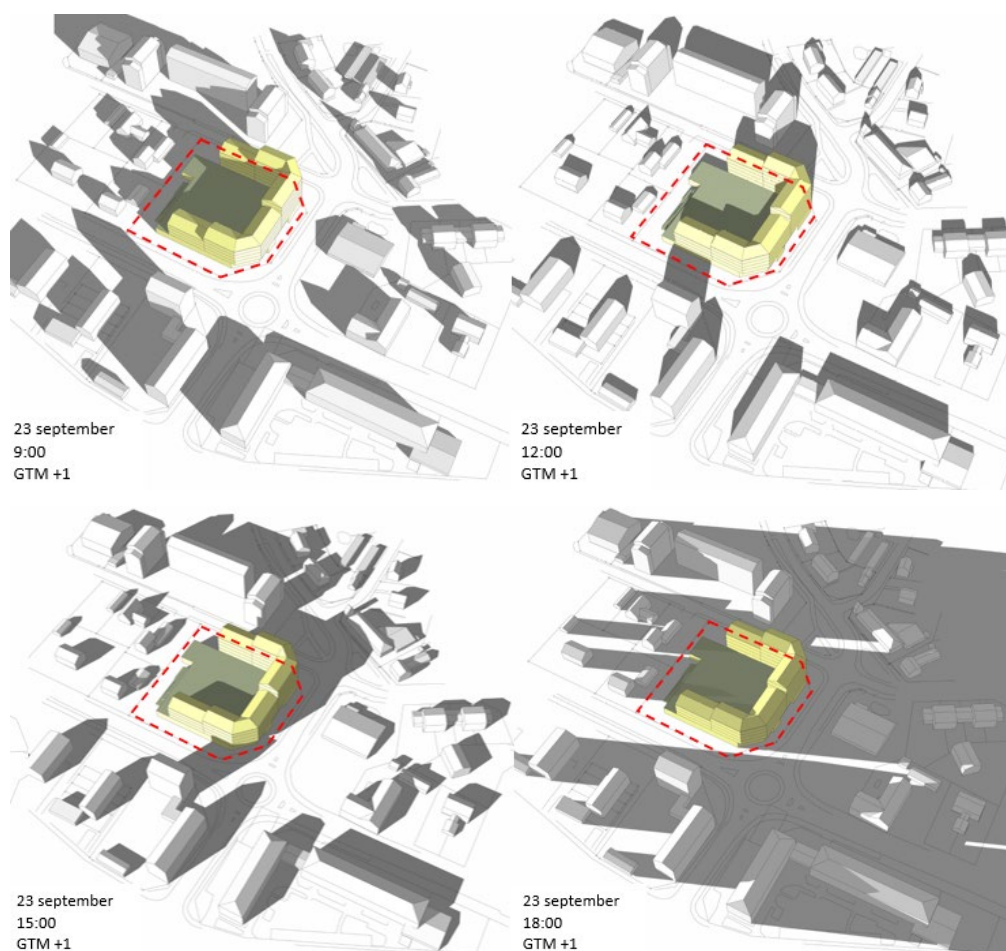
Bebyggelsen närmast planområdet, inom Fastigheten Almen 2 (som ännu inte är utbyggt enligt ny detaljplan), kommer delvis att skuggas mellan 9:00-12:00. Detaljplanen för Almen 2 har inte fått laga kraft ännu.

Vid 15-tiden har solen förflyttat sig så att skuggning faller över bebyggelsen inom fastigheten Eken 13 samt Eken 12 (nordöst om planområdet). Dessa fastigheter kommer i och med att detaljplanen genomförs att skuggas någon timma tidigare mot dagens förhållande.



Solstudie 20 juli (högsommar), planområdet markeras ungefärligen med rött

Vid högsommaren kommer ett genomförande av detaljplanen inte att innebära någon större skillnad mot dagens förhållanden. Vi 18:00 kommer del av fastigheten Hartvinggård 27 (öster om planområdet) att skuggas.



Solstudie 23 september (höstdagjämning), planområdet markeras ungefärligen med rött

Kring höstdagjämning kommer ett genomförande av detaljplanen medföra mer skuggning av marken på fastigheten Syrenen 6, byggnaderna inom fastigheten kommer endast skuggas marginellt.

Bebyggelsen närmast planområdet, inom Fastigheten Almen 2 (som ännu inte är utbyggt enligt ny detaljplan), kommer delvis att skuggas vid 12:00. Detaljplanen för Almen 2 har inte fått laga kraft ännu.

Vid 15:00 har solen förflyttat sig så att skuggning delvis faller över bebyggelsen inom fastigheten Eken 13 (nordöst om planområdet). Dessa fastigheter kommer i och med att detaljplanen genomförs att skuggas någon timma tidigare mot dagens förhållanden.

Påverkan från föreslagen exploatering bedöms sammantaget vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i en redan tätbebyggd stadsmiljö.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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. Detaljplanen 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*).

MKN för utomhusluft

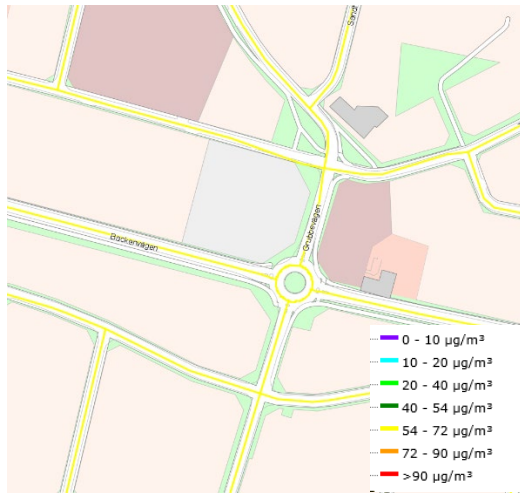
Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

MKN 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 gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla MKN som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

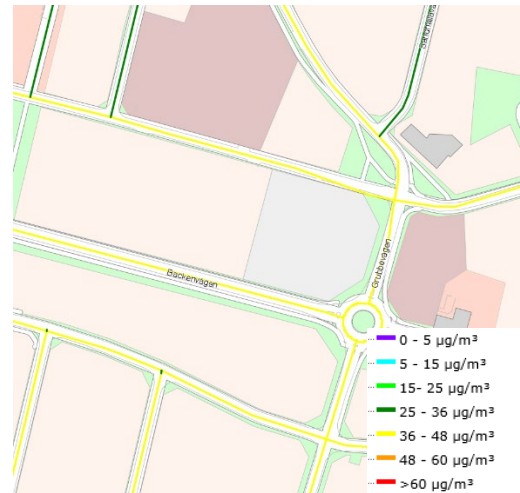
MKN för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) mäts i mikrometer per kubik (µg/m³). Nedan redovisas gränsvärdena för respektive förorening samt uppmätta nivåer vid planområdet.

Förorening	Medelvärdesperiod	Gränsvärde - MKN	Uppmätta värden vid planområdet
NO ₂	Timme	90 µg/m ³	54-72 µg/m ³
	Dygn	60 µg/m ³	36-48 µg/m ³
	År	40 µg/m ³	8-14 µg/m ³
PM ₁₀	Dygn	50 µg/m ³	5-15 µg/m ³
	År	40 µg/m ³	0-10 µg/m ³

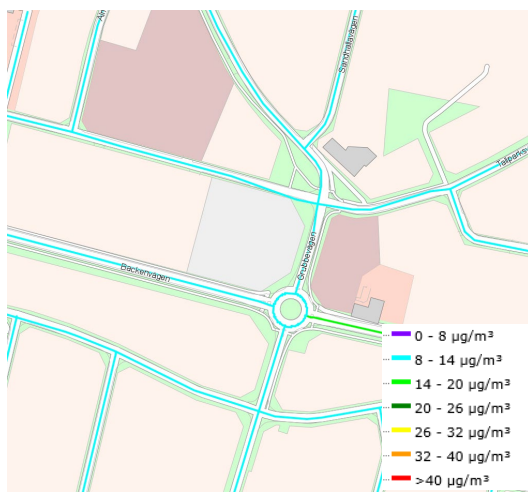
Tabellen ovan visar redovisning av gränsvärdena för respektive förorening samt uppmätta nivåer vid planområdet.



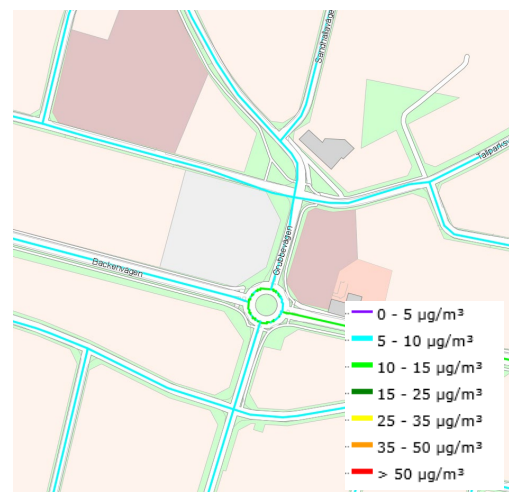
Timmedel för NO₂



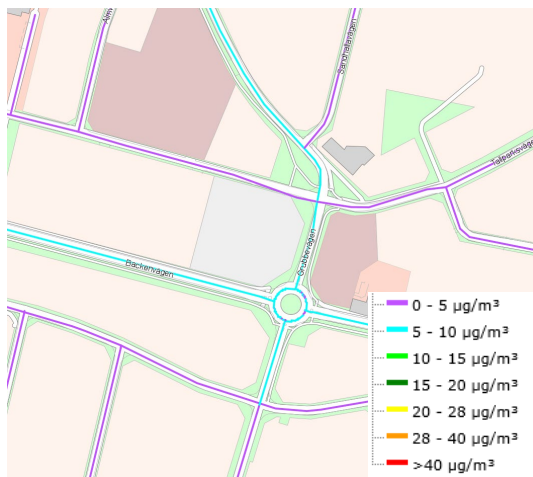
Dygnsmedel för NO₂



Årsmedel för NO₂



Dygnsmedel för PM₁₀



Årsmedel för PM₁₀

Kvävedioxider kan utgöra ett problem i samband med ökande trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall kommer gaturummet bli relativt slutet, men på ett begränsat område, varpå eventuella föroreningar kommer att vädras bort naturligt.

De uppmätta halterna av föroreningar i anslutning till planområdet ligger under de angivna gränsvärdena. Tillkommande trafik i samband med genomförandet av detaljplanen bedöms inte heller medför risk till att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

MKN för Vattenförekomster och havsmiljö

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. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Vattenmyndigheterna (5 stycken) 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. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2019-11-18):

Vattenförekomst/ EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Tvärån (SE709388-171466)	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, vilka överskrids enligt EG:s ramdirektiv för vatten.	Det finns ett flertal miljöfarliga verksamheter som utgöra betydande påverkanskälla, dagvatten, Förändring av hydrologisk regim samt förändring av morfologiskt tillstånd (jordbruk).

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas. Detaljplanområdet ingår i verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten och det finns goda möjligheter att rena vatten innan det leds vidare. Sanering av marken, samt bättre förutsättningar för dagvattenhantering kan därutöver minska risk för negativ påverkan av berörda vatten.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Umeå kommun har tagit fram ett åtgärdsprogram mot buller 2019–2023 (2019). I programmet beskrivs kommunens systematiska arbete med omgivningsbuller, vilket enligt förordningen om omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar, flygplatser och viss industriell verksamhet. Åtgärder som syftar till bättre ljudmiljö för boende- och skolmiljöer samt parker och rekreationsområden prioriteras. Åtgärderna är sådana som kommunen har möjlighet och rätt att vidta.

Närheten till Backenvägen har föranlett att en bullerutredning för bostäder och uteplats/friyta har tagits fram som underlag till detaljplanen. Se mer under rubriken *Bullerutredning*.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit 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 byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Tillstånd och utredningar

Geoteknisk undersökning kan komma att krävas innan bygglov beviljas.

Parkeringsgarage under jord kan innebära schaktning under grundvattennivå. Åtgärder krävs för att säkerställa att grundvattennivån inte sänks under eller efter byggtiden. Visar utredningen att schaktning ska ske i sulfidhaltiga jordarter ska dessa tas omhand enligt gällande regler.

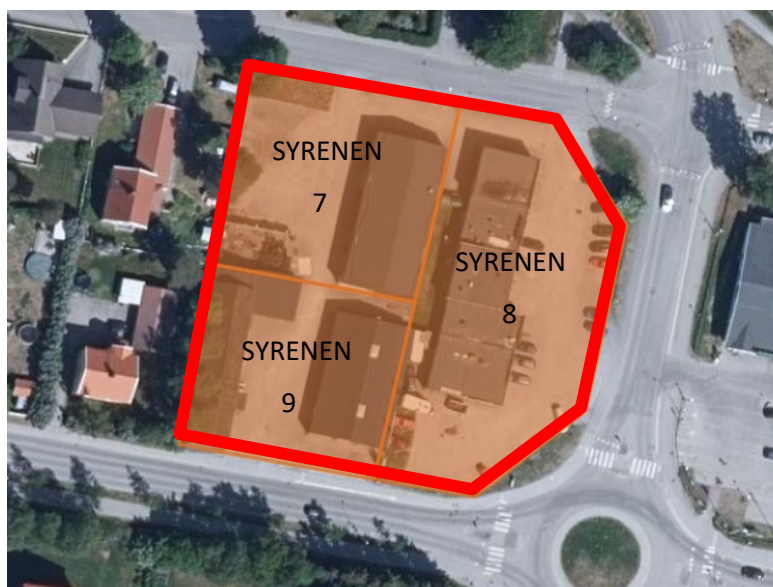
Innan förändring av markanvändning (bostäder) sker ska ytterligare sanering genomföras. Detta säkerställs genom en generell bestämmelse i plankartan. Detta gäller mark som inte redan har sanerats till KM (känslig markanvändning). 4 kap 15 §

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Fastighetsbildning

Kvarteret utformas med hus längs med ytterkanterna med gemensamma utrymmen på innergård samt ett underjordiskt garage. Framtida fastighetsindelning sker genom ansökan och prövning hos Lantmäterimyndigheten, liksom frågor om eventuella gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter m.m.



Nu gällande fastighetsindelning inom planområdet (planområdet markeras ungefärligen med rött) (Källa underlagskarta: metria.se 2019-10-25).

Fastighet	Konsekvenser
Syrenen 7, 8 och 9	Genom fastighetsreglering slås fastigheterna samman
Syrenen 7 och 9	Ett rättighetsområde, om 4 meter, för elledning möjliggörs längst fastighetsgräns i väster

Planekonomiska frågor

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings-, exploaterings- och lantmäterikostnader.

Plangenomförandet bedöms inte innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Planavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa. Planavgift utgår inte vid bygglov.

REVIDERING

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Tyréns AB genom Pethra Fredriksson med hjälp av Stina Ahlqvist, på uppdrag av Detaljplanering, Umeå kommun.

Planfrågor har under hand diskuterats med fastighetsägaren/exploatören och övrigt berörda.

Detaljplanering, Umeå kommun mars 2020

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