

Detaljplan för del av fastigheterna **Guldskrinet 1** och **Stadsliden 2:2**

Inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling			Diarienummer: BN-2021/01166
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:603	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Sammanfattning av planbestämmelser:	2
Planhandlingar	3
Underlag och utredningar	3
Planens syfte.....	3
Plandata.....	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	4
Detaljplaner och områdesbestämmelser	4
Riksintressen.....	4
Strandskydd	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
Förfarande	5
Samrådskrets	5
Förutsättningar och förändringar	6
Stads- och landskapsbild	6
Fornlämningar	8
Service	8
Rekreation	8
Friyta.....	9
Gator och trafik	10
Kollektivtrafik.....	10
Parkering, varumottagning och angöring.....	10
Tillgänglighet	11
Buller.....	11
Ljusförhållanden	12
Geotekniska förhållanden	16
Förorenad mark.....	17
Radon.....	17
Risk för skred	18
Dagvatten	18
Miljökvalitetsnormer	23

Vatten och avlopp	24
Avfall	24
El	24
Genomförandefrågor	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Ekonomiska frågor Ekonomiska konsekvenser för kommunen	28
Medverkande	29
Källor	30

Planens huvuddrag

I *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) pekas planområdet ut som en del av ett större omvandlingsområde längs Rothoffsvägen. Inom Haga är det här ett av de två områden med störst tillväxtpotential. Förtätning innebär ett bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan.

Planförslaget möjliggör för framför allt nya bostäder. Platsen har stor potential till goda boendekvaliteter och förutsättningarna är goda för hållbara resvanor. Utöver nya bostäder möjliggör detaljplanen även till att skapa förutsättningar för kommersiell och offentlig service. Planförslaget ska möjliggöra för en bebyggelsestruktur som är stadsmässig och med en skala anpassad till omgivande bebyggelse och offentliga rum. Det är även viktigt att säkerställa tillräckliga ytor för lek och vistelse på bostadsgårdarna.

Planförslaget ska möjliggöra för en hållbar dagvattenhantering, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder, en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet och tillgänglighet till Gammliaaskogen.



Sammanfattning av planbestämmelser:

Planbestämmelser	Kortfattat syfte	Se mer:
<i>Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.</i>		
TORG	Strategiskt läge, uppehålla sig och röra sig, skapa utrymme för möten mellan människor.	s. 7.
GATA ₁	Två nya lokalgator, dagvatten, trädrad, gång-och cykelväg, körbana. ledningar för fjärrvärme, el och fiber.	s. 10, 21, 222.
GATA ₂	Gång- och cykelväg, trädplantering.	s. 20.
<i>Kvartersmark</i>		
B	Bostäder	s. 6, 7.
C ₁	Centrumverksamhet i bottenplan mot Rothoffsvägen.	s. 6, 8.
C ₂	Centrumverksamhet i bottenplan i parkeringsanläggningen.	s. 7, 8.
E ₁	Transformatorstation eller nätstation för att försörja till exempel bostadsbebyggelsen eller centrumverksamheten.	s. 24.
P	Gemensam parkeringsanläggning	s. 7, 8, 10, 11, 27.
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>		
e ₁	Lägsta byggnadshöjd, stadsmässighet i de offentliga rummen, skydda gårdarna mot buller.	s. 7.
e ₂	Reglera största bruttoarea, exploateringsgrad.	s. 6.
e ₃	Lägsta byggnadshöjd parkeringsanläggning, skydd mot ljusstörningar.	s. 12.
Byggnadshöjd ska i den riktning som pilen visar trappas från 13,5 meter till 19 meter,	Upptrappning av byggnadshöjd mot skogskanten, samspela med befintliga punkthus.	s. 6.
Högsta totalhöjd är +52,4 meter över angivet nollplan	För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd +52,4 meter för ny bebyggelse.	s. 4.
0,0	Reglera byggnadshöjd	s. 6
p ₁	Kvarterstruktur, skyddad gårdsyta för lek och vistelse, utformas som tät kvartersstad med stadskaraktär.	s. 7.
P ₂	Bebyggelsen ska placeras runt en gårdsyta.	s. 6.
f ₁	Indragen femte våning, ger ett lättare intryck från gatunivån, den femte våningen uppfattas främst på långt avstånd.	s. 6.
f ₂	Mot Rothoffsvägen ska entréer vara genomgående entreer, skapar en direktkontakt med besökaren, signalerar att stadsdelen hänger ihop med andra områden.	s. 7.
f ₃	Säkerställa att lokaler för centrumverksamhet är möjligt mot Rothoffsvägen även om lägenheter byggs i bottenplan i ett första skede.	s. 7.
Minsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.	Skapa en god utformning av innegårdarna, för att komplementbyggnader ska underordna sig bostadsbebyggelsen höjdmässigt.	s. 6.
Balkonger får inte kraga ut över allmän plats.	Säkerställa att balkonger inte kragar ut över gaturummet.	s. 7.
Entrépartier ges en omsorgsfull utformning.	Tydligt markerade och gestaltas för att bli välkomnande och trygga.	s. 7.
Minst 80 % av friytan ska vara genomsläpplig.	Dagvatten, reglera dagvattenflödet från kvartersmark, reglera hårdgörandegraden.	s. 22.
Utfartsförbud	Styra antalet utfarter mot Rothoffsvägen och Skogsbrynet/Parkvägen.	s. 9.
m ₁	Hantera buller, skapa en bullerskyddad innergård.	s. 7.

m ₂	Hantera buller mot bostadsbebyggelsen.	s. 11.
<i>Administrativa bestämmelser</i>		
g	Gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning.	s. 27.
a	Parkeringsanläggningen ska uppföras som skydd mot ljusstörningar.	s. 12.
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.	Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad bygg rätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen	s. 25.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

- Geoteknisk utredning
- Ljusutredning
- Samhällsbuller
- Dagvattenutredning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av planområdet med framför allt nya bostäder. Detta både för att platsen har stor potential till goda boendekvaliteter och för att förutsättningarna här är goda för hållbara resvanor samt för att för ny och förbättrad service i stadsdelen. Utöver nya bostäder syftar detaljplanen även till att skapa förutsättningar för kommersiell och offentlig service samt för annan typ av publik verksamhet att utvecklas. Denna typ av centrumverksamhet lokaliseras mot Rothoffsvägen.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa en bebyggelsestruktur som är stadsmässig och med en skala anpassad till omgivande bebyggelse och offentliga rum. Eftersom planområdet medger en stor bygg rätt är det viktigt att säkerställa tillräckliga friytor med potential till hög kvalitet. Detta innebär bland annat att bebyggelsen sluter sig mot omgivande gator och att andelen hårdgjord yta inom gårdarna begränsas och att parkering samlas i parkeringsanläggning i utkanten av planområdet.

Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder, en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet och allmän tillgänglighet till Gammliaaskogen. Det ska också skapas goda förutsättningar för den idrottsverksamhet och de evenemang som anordnas på arenan söder om planområdet, så att denna verksamhet kan fortsätta att utvecklas i samspel med boendemiljön i dess närhet.

Plandata

Stadsdel eller tätort: Haga

Planområdets area: 28 000 m²

Avstånd till Rådhusorget: 2,1 km

Markägoförhållanden: Kommunal ägo

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (2011) pekas planområdet ut som en del av ett större omvandlingsområde längs Rothoffsvägen. Inom Haga är det här ett av de två områden med störst tillväxtpotential. Område ska omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter. Förtätning innebär ett bättre underlag för en utvecklad service och till ett bättre samband med stadskärnan.

Förslaget till detaljplan anses vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för kv. Guldskrinet mm (2480K-P99/1991) medger bebyggelse för idrottsändamål. Gällande detaljplan upphävs i de delar som omfattas av aktuell detaljplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd +52,4 meter för ny bebyggelse.

Om detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

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

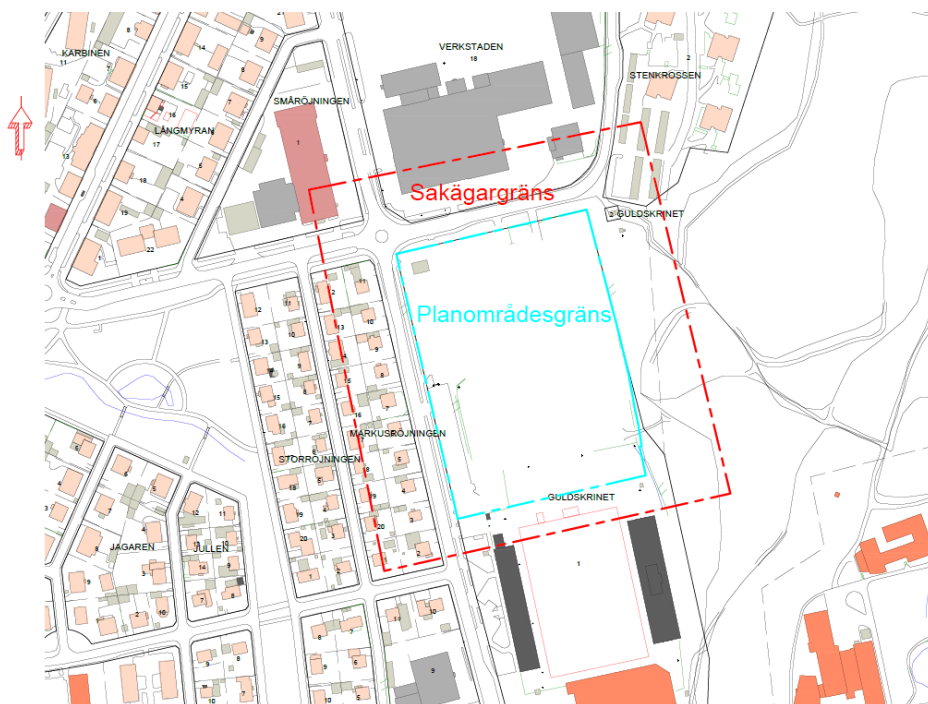
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 6 oktober till den 27 oktober 2021.

Förfarande

Planen handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan anses vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådsrets

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



Förutsättningar och förändringar

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

Stads- och landskapsbild

Platsen ligger i gränsen mellan Stadslidens branta bergssida och den flacka bebyggelsen på Haga. Norra delen av området ansluter till Hagaparken/parkvägen som ansluter Haga till Stadsliden i ett grönt rekreationsstråk från Hagaskolan. Längs den västra sidan av Rothoffsvägen sträcker sig bostadskvarter, medan det längs den östra sidan finns mer storskalig bebyggelse bestående av bilaffärer och idrottsanläggningar.

Längs den västra sidan av Rothoffsvägen sträcker sig egnahemsbebyggelse från 40-talet. Samtliga byggnader har träpanel och merparten är målade i ljusa kulörer, ett par byggnader har målats röda. Längre söderut på västra sidan av Rothoffsvägen består bebyggelsen av flerfamiljshus av varierade årgångar. Merparten av byggnaderna håller sig inom en färgskala mellan gul och ockra. Byggnadsmaterialen utgörs av trä, tegel och puts. Bebyggelsen på västra sidan av Rothoffsvägen är uppförd i två våningar, men flerbostadshusen är något högre än egnahemsbebyggelsen.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medger byggnation av bostäder och centrumverksamhet [**BC₁**], västerut, mot Rothoffsägen. Centrumverksamhet möjliggörs efter Rothoffsvägen eftersom det är ett strategiskt läge och för att ge förutsättningar för människor att uppehålla sig och röra sig samt ge möjlighet för möten mellan människor.

Möjligt antal våningar varierar inom bostadskvarteren [**B, BC₁**] mellan en och sex våningar. Där det är möjligt att bygga fem våningar mot Rothoffsvägen utgörs den femte våningen av en indragen våning, för att skapa en byggnadsvolym som ger ett lättare intryck från gatunivån [**f₁**]. Den översta våningen uppfattas då främst på långt avstånd. De fyra bostadskvarteren ges även en maximal bruttoarea 10 000 m² [**e₂**], som baseras på att möjliggöra en friyta om minst en sjättedel av bostädernas totala bruttoarea. Detta bör studeras vidare efter samrådet för att säkerställa tillräcklig friyta inom planområdet. I de östra bostadskvarteren ska bebyggelsen trappas upp från 13,5 meter till 19 meter. I östvästlig riktning mellan bostadskvarteren har en yta för reglerats med prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras, för att säkerställa en visuell koppling mellan Rothoffsvägen och Gammlia rekreationsområde. Om det även ska vara tillgängligt för allmänheten så behöver det regleras med ett x-område i detaljplanen, men det har inte hanterats i detta skede. Möjlighet att studera detta vidare finns efter samrådet.

Planförslaget möjliggör för högre bebyggelse mot Gammlias kogen för att samspela med de befintliga punkthusen som är placerade i skogskanten längs med Skogsbrynet/Parkvägen. Bebyggelsen mot skogskanten bedöms även tåla en högre bebyggelse. Bostadsbebyggelsen ska placeras runt en gårdsyta omfattande minst 1500 kvm [**p₂**] för att skapa en skyddad gårdsyta för lek och vistelse. Bebyggelsen ska även placeras i en kvarterstruktur för att

området ska utformas som tät kvartersstad med stadskaraktär. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter för att komplementbyggnaderna skapa en god utformning av innegårdarna och för att komplementbyggnader ska underordna sig bostadsbebyggelsen vad gäller höjd.

Mot Rothoffsvägen ska entréer vara genomgående [**f₂**] för att ge bra förutsättningar för det sociala livet inom området. Genomgående entréer skapar en direktkontakt med besökaren och signalerar att stadsdelen hänger ihop med andra områden. Lägsta rumshöjd i bottenvåning är 2,7 meter [**f₃**] för att säkerställa att lokaler för centrumverksamhet är möjligt i framtiden även om lägenheter byggs mot Rothoffsvägen i ett första skede. Entrépartier ges en omsorgsfull utformning för att entréer ska vara tydligt markerade och de ska gestaltas för att bli välkomnande och trygga. Bostadsbebyggelsen ska placeras i slutna kvartersstruktur runt en gårdsyta omfattande minst 1500 kvm [**p₁**] för att skapa en skyddad gårdsyta för lek och vistelse. Bebyggelsen ska även placeras i en kvartersstruktur för att området ska utformas som tät kvartersstad med stadskaraktär.

Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Om balkongerna kragar ut över allmän plats, dvs gatan, påverkar det gatumiljön och stadsbilden på ett negativt sätt. Möjlighet finns att uppföra balkongerna över kvartersmark och mot bostadsgårdarna.

För byggnaderna närmast Rothoffsvägen och Skogsbrynet regleras både lägsta [**e₁**] och högsta byggnadshöjd. Detta i syfte att bidra till en stadsmässighet i de offentliga rum som sträcker sig längs Rothoffsvägen och Skogsbrynet samt för att skydda gårdarna mot buller. För att skapa en skyddad innergården från buller så ska kvartersstrukturen sluta sig mot Rothoffsvägen [**m₁**]. I den södra delen av planområdet, i anslutning till idrottsarenan, medger planen byggnation av parkeringsanläggning [**P**] till en höjd av 16 meter, vilket möjliggör fyra våningar parkering samt volymmässigt samspelar med och blir en bra övergång mellan bostadsbebyggelsen och arenan.

Torg

Ändamålsenligt torg tillskapas i ett strategiskt läge inom planområdet [**TORG**]. Vid torget, för att ge förutsättningar för människor att uppehålla sig och röra sig, ska möjlighet finnas att tillskapa centrumverksamheter i bottenplan. Syftet är också att skapa utrymme för möten mellan människor genom en mindre torgbildning. Centrumverksamhet [**C₂**] möjliggörs även i den planerade parkeringsläggningen som ligger i anslutning till torget.



Figur 2. Volymkiss som visar möjlig utformning inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Service

Planområdet är beläget drygt 1,5 kilometer från Umeå centrum med dess utbud av service och arbetsplatser. I Översiktsplan Fördjupning för de centrala stadsdelarna pekas området i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna på östra sidan om Rothoffsvägen ut som omvandlingsområde som på sikt bör utvecklas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Genom en förtätning inom detta område menar man att underlaget för utvecklad service ökar.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet i bottenplan inom område för bostäder mot **Rothoffsvägen** [BC₁]. Det finns även möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan där en parkeringsanläggning [P] planeras för att möjliggöra en flexibel användning [PC₂].

Rekreation

Möjlighet till rekreation finns med närhet till Gammliaskogen. Stadsliden/Gammliaskogen är ett välbesökt skogsområde som är en etablerad plats för naturupplevelser, kulturupplevelser, rekreation och idrott.

Planområdet ansluter i norr till grönstråket Hagaparken/parkvägen som förbinder Haga med stadsliden genom ett grönt rekreativstråk med lekplatser och ytor för rekreation.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte tillgången till rekreation inom området. Fler människor kommer att vistas i området i och med att planförslaget möjliggör för bostäder, vilket kan leda till att fler utnyttjar Gamliaskogen som ett rekreationsområde. Planen innebär även att grönstråket mellan Hagaparken och Stadsliden blir tydligare och får förbättrad tillgänglighet.

Friyta

Översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (vilken detta planområde omfattas av) anger vad gäller friyta att dess storlek ska vara minst en tredjedel av bostadens totala yta (BTA). För centrumfyrcanten anges att friytan ska vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. Det ställs även krav vad gäller friytans kvalitet. Den ska:

- ha ett skyddat läge från buller och avgaser
- innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna
- utformas så att barns behov av friytor särskilt beaktas

I Översiktsplanen för Umeå kommun står det att ”Det förefaller naturligt att denna vägledning även bör fungera i andra stadsdelar i takt med utvecklingen av en uppenbart tätare stadsbebyggelse. Exempelvis Universitets- och sjukhusområdet, Grubbe, Teg och Haga.” Här anges även att avvägningen av behov av friyta behöver göras utifrån en helhetssyn på tillgängliga grönytor i närområdet.

Förändringar och konsekvenser

Bedömningen har i detta fall gjorts att planområdet har en placering i staden som lämpar sig väl för högre exploateringsgrad. Det är ett centralt läge med närhet till både centrum, universitetsområdet och många olika typer av service och rekreation. Både sport, kultur, rekreationsområde med uppvuxen naturskog och närhet till offentlig och kommersiell service. Detta gör det både till ett attraktivt område att bo i och till ett område med goda förutsättningar för hållbara resvanor. Det är även nära till en av stadens hållplatser för kollektivtrafik (Gamliavägen) och till ett av stadens huvudstråk för cykeltrafik.

Utifrån dessa förutsättningar samt även med viss hänsyn tagen till närhet till rekreationsmöjligheter i Gamliaskogen har bedömningen gjorts att det attraktiva läget samt förutsättningarna för hållbara resval motiverar att bygga fler bostäder på denna plats, trots att det innebär mindre friyta per boende. Efter noggranna studier har avvägningen landat i bedömningen att det i detta fall räcker med friyta motsvarande en sjättedel i förhållande till byggnadsvolymer (mätt i BTA). För att säkra att denna andel friyta kommer att genomföras har detaljplanen styrt vart det får byggas och säkerställt att gårdar bildas mellan husen och att parkering inte får uppföras inom bostadskvarteren. Det ger mer plats för bostadsgårdarnas friyta samt för lek och vistelse. [n]. Detta är viktigt för att skapa goda förutsättningar för en kvalitativ friyta och trivsamt gård med höga vistelsevärden. Om det skulle vara möjligt att bygga förrådsbyggnader, sophus, tvättstugor, cykelförråd och dylikt skulle gårdsmiljön bli ianspråktagen för andra funktioner än friyta för lek och vistelse.

Gator och trafik

Rothoffsvägen, som sträcker sig parallellt med planområdets västra sida, utgör en av de större och viktigare gatorna på Haga, både för gång-, cykel- och biltrafik. Cykelstråket här utgör del av huvudnätet för cykeltrafik. Parkvägen förbinder Hagaskolan och Stadsliden med GC-väg genom ett grönt parkstråk.

Förändringar och konsekvenser

Parkvägen och Rothoffsvägen kommer att omvandlas i anslutning till planområdet. Två nya lokalgator möjliggörs i nord-sydlig riktning respektive öst-västlig riktning [**GATA₁**]. Se vägsektioner och ytterligare beskrivning av vad dessa ska inrymma under rubriken *Dagvatten*. Gatusektionerna kommer delvis att uppdateras efter samråd när dagvattenutredningen har uppdaterats. En utfart möjliggörs mot Rothoffvägen samt en mot Skogsbrynet/Parkvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet inom drygt 500 meter från en busshållplats längs en av Umeås lokallinjer för kollektivtrafik. Lokallinje är en linje i Umeå stadstrafik som inte är en stomlinje

Parkering, varumottagning och angöring

Det finns ett 50-tal parkeringar inom planområdet som tidigare tillhörde badhuset. Detta försvinner i och med planens genomförande och ska ersättas. Inom planområdet hanteras parkering för bil i en gemensam parkeringsanläggning [**P**] i planområdets södra del, i direkt anslutning till arenan. Den gemensamma parkeringsanläggningen fungerar även som ett skydd mot arenans belysning, samt buller från arenans verksamhet.

Planområdet angörs via en infart från Rothoffsvägen i planområdets södra del samt via en infart från Parkvägen. Infarten från Rothoffsvägen kommer att utgöra huvudinfart, då denna är i direkt anslutning till parkeringsanläggning.

All varumottagning och liknande, så som exempelvis hämtning av avfall, hanteras via de två ovan nämnda infarterna och det stråk som bildas mellan dessa.

Parallellt med parkeringsanläggning i söder och bostadsbebyggelsen planläggs för allmän plats, lokalgata och gång- och cykelväg. Detta område kommer även fungera som yta för uppställning av fordon, t.ex. vallabussar, vid större arrangemang på arenan.

Parkeringsbehovet ska hanteras med gemensam lösning inom planområdet. 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.

Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte 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 rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Buller

Den 1 juni 2015 trädde nya riktlinjer i kraft gällande buller vid bostadsbyggande i form av Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:216). Utredningen som ligger till underlag för detaljplanen utgår från de riktlinjer som trädde i kraft 1 juni 2015, däremot har bullerutredningen inte uppdaterats utifrån de riktvärden som ändrades 1 juli 2017. En uppdatering av bullerutredning ska utföras efter samrådet. Utredningen fastslår att bostäder kan uppföras på området och att de villkor som anges i trafikbullerförordningen kan uppnås med riktigt utformad planlösning för byggnader närmast Rothoffsvägen. För en begränsning av ljud från arenaverksamhet till bostädernas inomhusmiljö föreslår utredningen att lägsta krav på fönsterisolering bör anges i detaljplanen. Detta hanteras inte i detaljplanen eftersom det regleras i BBR.

Förändringar och konsekvenser

Trafikbuller

För lägenheter mot fasad med ekvivalenta nivåer högre än 60 dBA fordras att lägenheterna utförs så att minst hälften av rummen får fönster på sida där nivån högst är 55 dBA, normalt gårdssida. Det är även möjligt att på alla platser placera lägenheter med en golvyta på högst 35 m². [**m₂**]. Syftet är att hantera det vägbuller som uppstår mot bostadsbebyggelsen.

För att uppnå krav på inomhusnivå fordras mot Rothoffsvägen fönster med lägsta reduktionstal $R_w \approx 40$ dB.

Om inga krav på fasadisolering föreligger är det vanligt att fönster med lägsta krav på ljudisolering är $R_w = 33 - 35$ dB. I Umeå är det vedertaget att i flerbostadshus i stadsmiljö alltid montera fönster med lägsta ljudkrav $R_w = 38$ dB.

I resonemangen om fönsterisolering ska det förstås att mekanisk till- och frånluft nyttjas.

Buller från arenaidrott

Det är den ekvivalenta nivån 65 dBA som är dimensionerande för inomhusnivån, högst 30 dBA. För att högst erhålla denna inomhusnivå fordras fönster med lägsta reduktionstal $R_w = 40$ dB. Fönster och fönsterdörrar på byggnader med fri sikt mot arenan ska väljas med lägsta luftljudsisolering $R_w = 40$ dB. Fönster med högre krav på ljudisolering kan erfordras med hänsyn till trafikbullernivå inomhus.

På balkonger och uteplatser kommer ljudet från arenan att vara hörbart. Visselsignaler, speaker, skrik mm kommer att vara hörbart på en stor del av bostadsområdet utomhus.

Buller från konserter

Med fönster med ett ljudisoleringsvärde på 38 dB och en utomhusnivå på 90 dBA erhålls inomhus nivåer på ca 60 dBA med toppar upp till 70 dBA.

Ljusförhållanden

Ljustörning

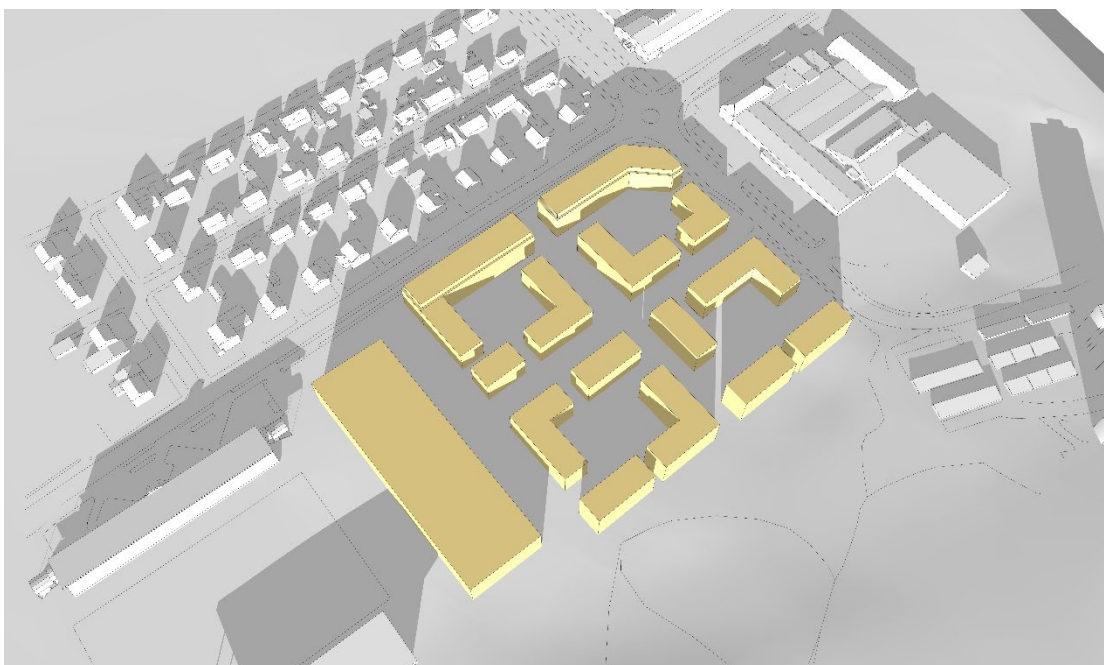
Planområdet gränsar till Gammliaavallen med sin arena. Vid träningar och matcher används belysningsmaster vilka ger upphov till ljusstörningar. För att parkeringsanläggning **[P]** ska uppföras som skydd mot ljusstörningar regleras lägsta byggnadshöjd till 13,5 meter **[e₃]** samt villkor för startbesked **[a]**. WSP har på uppdrag av Umeå kommun tagit fram en ljusutredning där arenabelysningens påverkan på dess omgivning och framför allt nya bostäder studerats. Utifrån denna utredning har det konstaterats att för att möjliggöra byggnation av nya bostäder direkt norr om arenan krävs att befintlig arenabelysning byts ut. Med modern belysning går det att rikta ljuset bättre så att det inte uppkommer så mycket spilljus. Det går även att steglöst reglera hur stark belysningen ska vara, så att detta kan anpassas efter situation. Det finns olika krav på belysning för matcher respektive träningar men som det är idag är det ändå alltid matchbelysningsstyrka som används. Vid byte av belysning kan nya belysningsmaster placeras på ett lämpligare sätt i förhållande till fotbollsplanen samt tydligare riktas mot denna, vilket ytterligare förbättrar belysningssituationen. För att kunna göra en exakt bedömning av hur ljussituationen blir med dessa ändringar krävs detaljprojektering av ny belysning, vilket inte är aktuellt i detta skede.

Skuggstudie

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen 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.

Skuggstudien syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

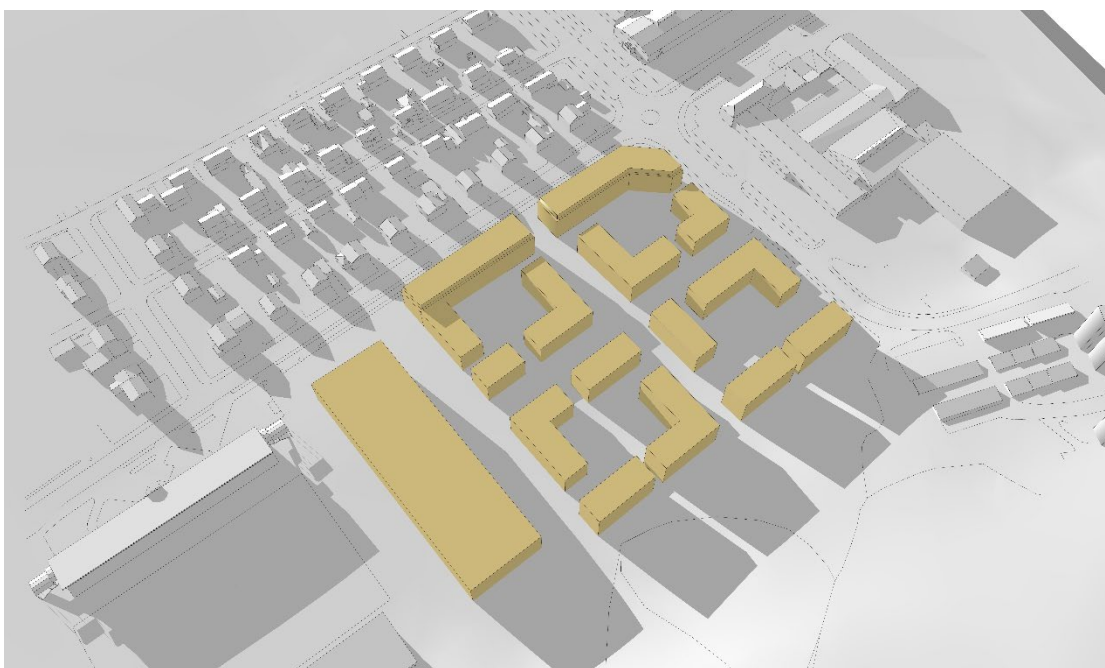
De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars och höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse.



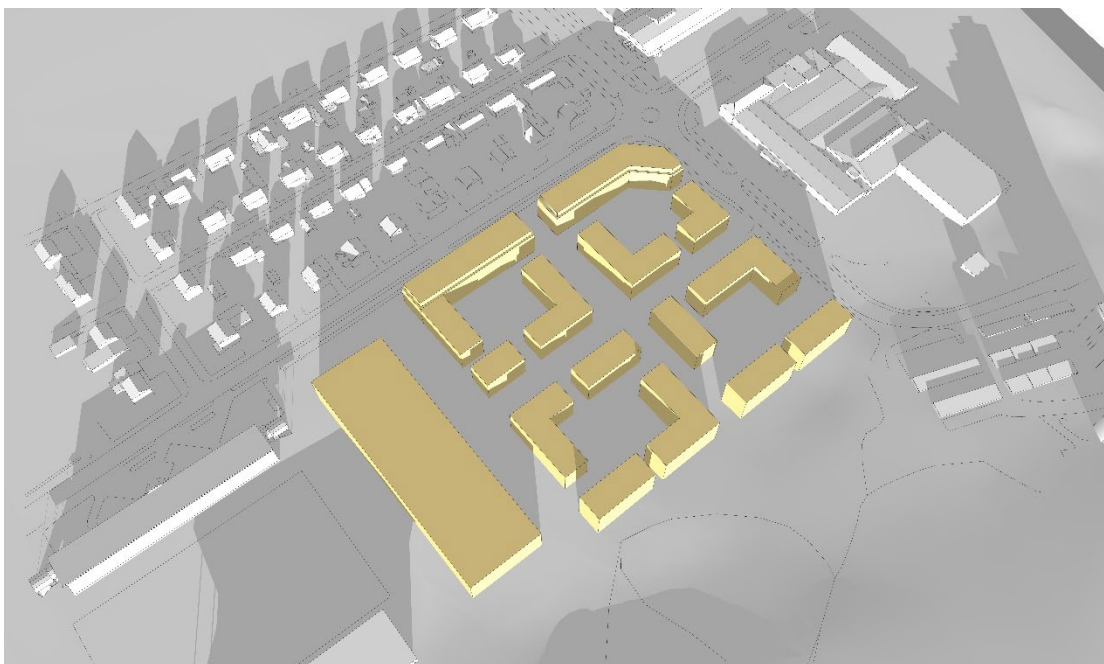
Figur 3. Illustration över ljusförhållandena 20 mars kl. 08.00.



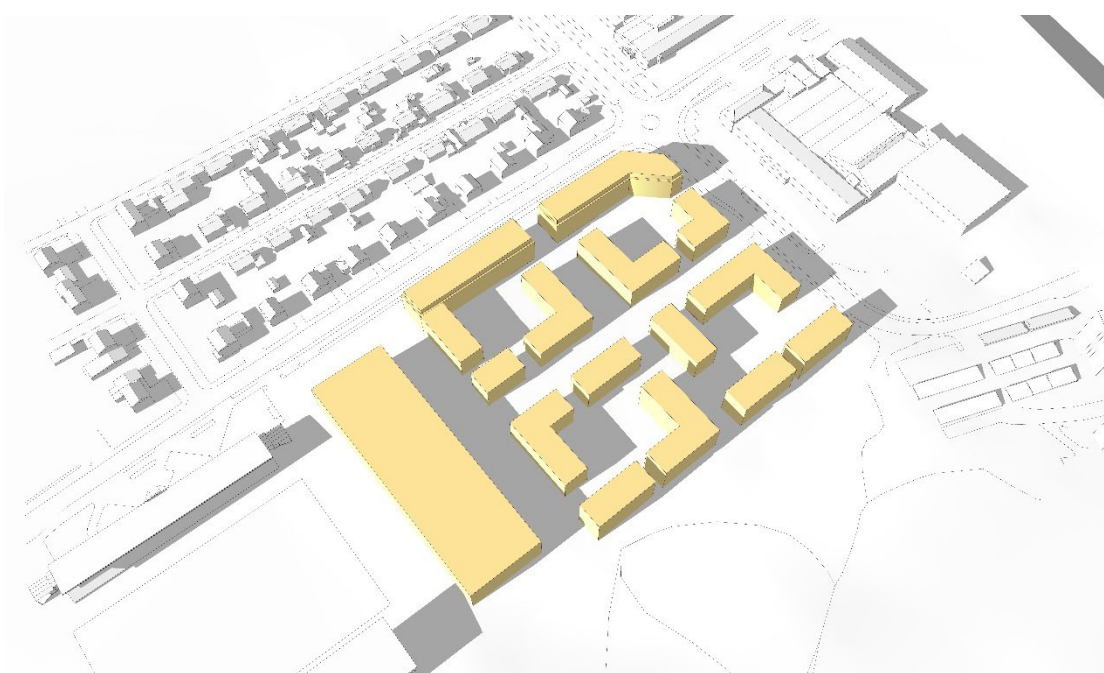
Figur 4. Illustration över ljusförhållandena 20 mars kl. 12.00.



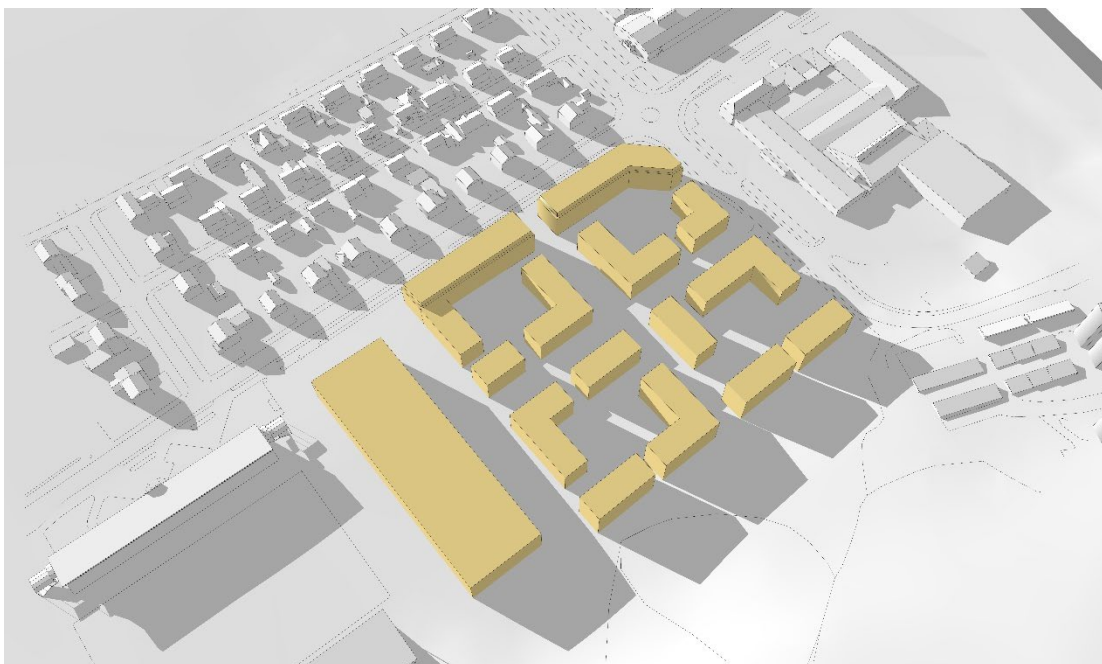
Figur 5. Illustration över ljusförhållandena 20 mars kl. 16.00.



Figur 6. Illustration över ljusförhållandena 23 september kl. 08.00.



Figur 7. Illustration över ljusförhållandena 23 september kl. 12.00



Figur 8. Illustration över ljusförhållandena 23 september kl. 16.00

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet finns förutom byggnader el-, tele- och va-ledningar liksom belysnings- och motorvärmastolpar. Vidare finns gräs-, grus- och asfaltytor.

Marken inom den plana delen sluttar svagt mot väster och söder med marknivåer vid undersökningspunkterna varierande mellan ca +14,5 och +10,5. Väster om bollplanen ned mot parkeringen vid Rothoffsvägen finns en ca 1,5 m hög slänt.

I den östra delen av undersökt område stiger terrängen och marken är där jungfrulig med vegetation av granskog, se även borrhål 4 med marknivån +25,8.

Förändringar och konsekvenser

Allmänt

Huvuddelen av undersökt område består av fyllning med varierande sammansättning och mäktighet vilken bör bortschaktas innan grundläggning av byggnader sker. Torvskikt som påträffas under fyllningen skall också bortschaktas i läge för byggnader. Vid detaljprojektering bestäms i vilken omfattning torv och fyllning kan kvarlämnas för ledningar och markanläggningar.

Byggnader

Lätta byggnader (1-2 våningar) kan normalt grundläggas på plattor på naturligt lagrad morän och siltsediment efter att befintlig fyllning och eventuella torvlager bortschaktats. Sättningarna måste dock kontrolleras för varje enskild byggnad. Tunga byggnader (> 2 våningar) kan grundläggas med pålar eller plattor nedförda till naturligt lagrad morän eller på packad fyllning därovan efter att befintlig fyllning, torv och sediment bortschaktats. Åtgärder för att minimera sättningsdifferenser mellan byggnader och omkringliggande mark kan erfordras inom delar av området vilket kan ske med förbelastning med överlast kombinerat med lättfyllning.

Grundläggning av byggnader i området mot punkthusen, borrhål 4, kan ske med plattor på naturligt lagrad morän. Risk för bergschakt beaktas.

Gator och hårdgjorda ytor

Gator och hårdgjorda ytor dimensioneras i detaljskedet enligt PMS Objekt med utgångspunkt från acceptabel tjällyftning och då gällande jordlager- och grundvattenförhållanden. All torv och otjänlig fyllning borttages inom gator och hårdgjorda ytor innan ny fyllning utlägges. Förekommande naturlig morän och sediment bedöms vara tjälaktiva vilket ska beaktas vid projektering. Sten- och blockrensning utförs vid terrass i morän. Ytor där tjällyftning ej accepteras frostisolerar alternativt utförs utskiftning av jorden med icke tjällyftande jord.

VA-ledningar

Det rekommenderas att va-ledningar grundläggs på förstärkt ledningsbädd av samkross under grundvattenytan. Under och kring ledningsbädden läggs materialskiljande lager av geotextil.

Vid grunda schakter ovan grundvattenytan kan ledningsbädd av normal tjocklek tillämpas.

Schakt

Schaktning inom undersökt område kan vara besvärligt under grundvattenytan i förekommande siltsediment och morän. Vid schaktning kan problem med kalvande slänter uppstå i kombination med bottenuppluckring och bottenuptryckning. Innan schaktningsarbetet påbörjas skall grundvattensänkning om möjligt utföras till minst 0,5 m djup under schaktbotten. Schakter länshålls med filterförsedda pumppropor.

Stabilitet

Inga stabilitetsproblem förväntas vid grundläggning på naturligt lagrad morän. Vid grundläggning på naturliga sediment skall stabiliteten beaktas.

Sättningar

I samband med detaljprojektering av området skall sättningsberäkningar för planerade byggnader och anläggningar i området utföras. Vid grundläggning på naturligt lagrad morän kommer sättningarna att bli små även för tunga byggnader.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

Risk för skred

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

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvattenutredningen och de dagvattenlösningar som förslås nedan kommer delvis att omarbetas efter samrådet. I projektbeskrivningen har Umeå kommun angett att dagvattenutredningen ska utmytna i hur dagvatten som inte kan omhändertas av diket i öster eller av rörmagasinet i Rothoffsvägen, ska kunna omhändertas i planområdet. Förslag tas fram på åtgärder för dagvattenhantering både på kvartersmark och på allmän platsmark.

- Det ska vara stadsmässiga lösningar. Svackdiken bör inte användas i området. (Svackdiken längs med parkeringsanläggning accepterats)
- De ska klara kalla klimat. Dagvattenlösningar ska utformas efter områdets förutsättningar, så som hög grundvattennivå.
- Kunna fördröja de dagvattenvolymer som är redovisade i WSP:s dagvattenrapport (WSP, 2018) alternativt de fördröjningsvolymer som kommit fram under utredningen med höjdsättningen av området.

Fördröjningskrav

WSP har genomfört en fördjupad dagvattenutredning för detaljplaneområdet (WSP, 2018).

Enligt dagvattenutredningen behöver en fördröjningsvolym om 336 m³ skapas inom planområdet för att fördröja ett 20-årsregn. Beräkningarna bygger på att ett 1-årsregn får släppas ut, men resterande volym upp till ett 20-årsregn bör fördröjas i sin helhet.

I utredningen av WSP föreslås även fördröjning av naturmarksflöde från Stadsliden, totalt 1202 m³, öster om planområdet. Vid kontroll visade det sig att denna volym motsvarar hela avrinningen från ett 20-årsregn, d.v.s. utan samma förutsättningar som för planområdet där 1-årsregnet får släppas ut.

Förändringar och konsekvenser

Följande lösningar för fördröjning av dagvattnet har föreslagits inom planområdet. I dagvattenutredningen har dagvattenåtgärder föreslagits för såväl allmän platsmark som kvartersmark.

I nuläget finns ett fördröjningsmagasin i form av ett 45 m³ rörmagasin i norra delen av Gammliaavallen. Rörmagasinet tjänar delar av Gammliaavallen och ligger under föreslagen parkeringsanläggning [P] för Kv. Guldskrinet. Rörmagasinet kommer att behöva avvecklas eller flyttas för att ge plats för parkeringsanläggning eller att fördröjningsvolymen ersätts i annat lämpligt rörmagasin

Åtgärder inom allmän plats

Nedan presenteras förslag till fördröjning av dagvatten för respektive gatusektion.

Parkvägen/Skogsbrynet

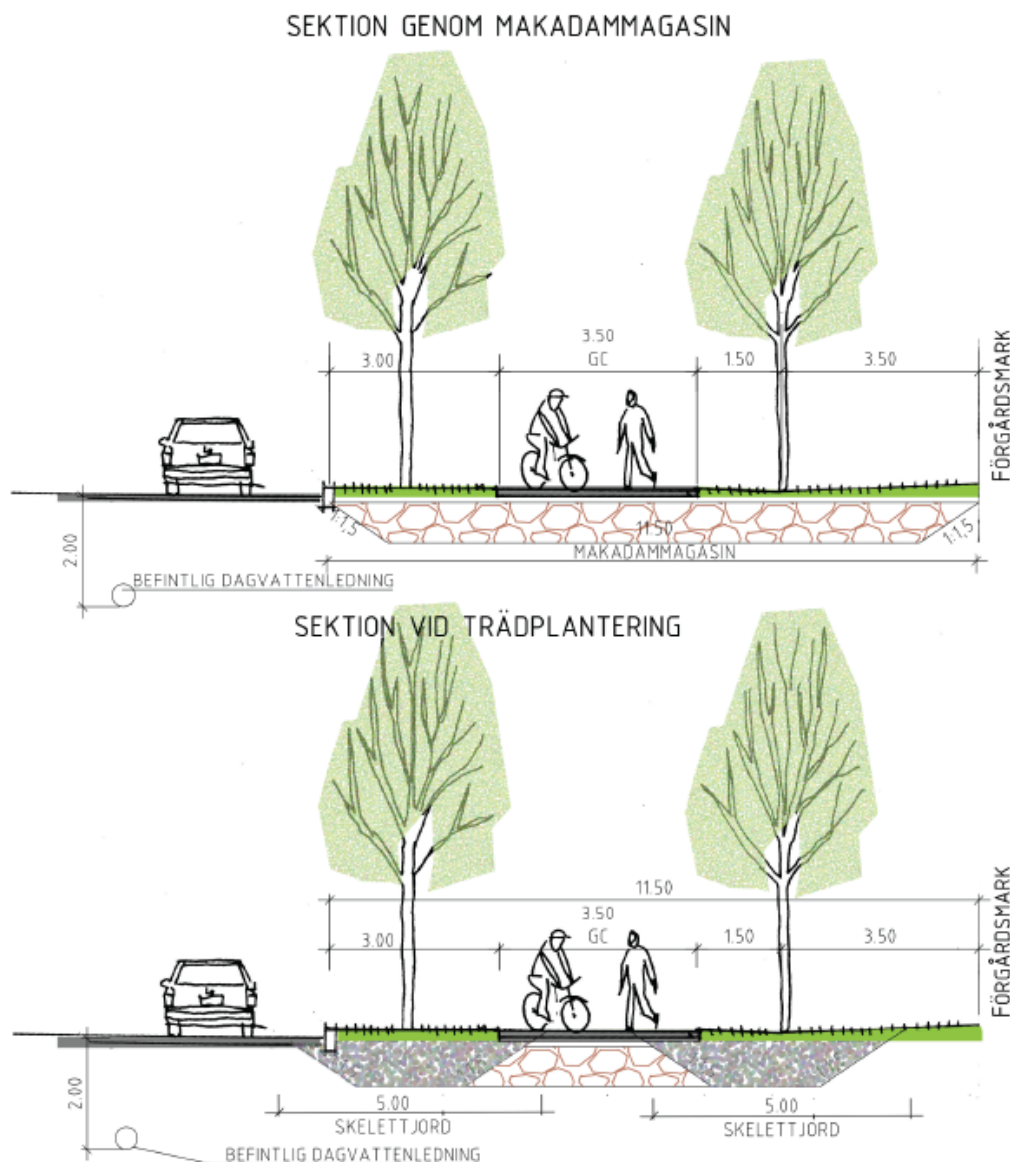
Vägområdet föreslås vara 11,5 meter för att inrymma en 3,5 meter bred gång- och cykelväg (3 meter belagd yta samt 0,25 meter stödremsa på vardera sida) samt trädplantering på ömse sidor av gång- och cykelvägen. Träden bör planteras i skelettjord för att ge träden en bra livsmiljö.

Mellan träden föreslås ett brett makadammagasin mellan gata och fastighetsgräns.

Skelettjorden har i volymeräkningen en area av 5x5 meter. Avståndet mellan träden är i beräkningen 10 meter vilket innebär att ett vattenhållande makadammagasin på ca 5x3 meter kan skapas mellan trädgröparna. På så sätt beräknas ca 50 m³ dagvatten kunna fördröjas i sektionen.

Avvattning kan ske via brunnar och ledningar till styrningsbrunn. I styrningsbrunnen kan dagvattnet dämmas i makadammagasinen samtidigt som styrningsbrunnen säkerställer att dämningnivån i makadammagasinen inte blir för hög.

Figur 8 visar flödet i en regnbädd och ett öppet fördröjningslager (makadammagasin) vid ett kraftigt regn. Principen för fördröjning är tillämpbar även utan regnbädd.



Figur 9. Sektioner vid Parkvägen/Skogsbrynet. Den övre sektionen visar makadammagasin mellan träd, medan den nedre visar sektion med trädplantering.

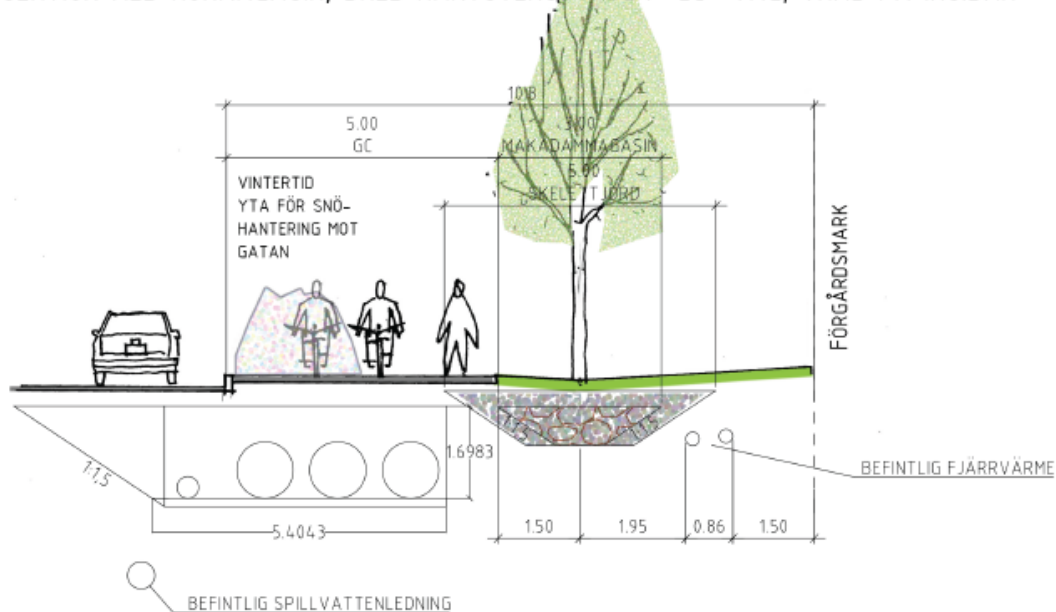
Rothoffsvägen

Den allmänna platsmarken längs Rothoffsvägen [**GATA₂**] bör vara minst 11 meter bred för att inrymma gång- och cykelväg, trädplantering samt fjärrvärmeledning. Här föreslås rörmagasin som huvudsaklig fördröjningsåtgärd vilket innebär att gång och cykelvägen placeras direkt mot gatan. Gång och cykelvägen föreslås ha en bredd av 5 meter för att kunna inrymma snöupplag på en del av ytan. Trädraden placeras på insidan av vägen, knappt 2 meter från fjärrvärmeledningen och 1,5 meter från gc-väg. Träden kan planteras i traditionella trädgropar men pga. av utrymmesbrist är skelettjord att föredra. I anslutning till trädplantering kan med fördel skelettjordar och makadammagasin anläggas som fördröjningsåtgärd, i likhet med sektionen Parkvägen/Skogsbrynet.

För rörmagasinet har Tyréns tagit fram ett separat PM (Tyréns, 2021a). Rörmagasinet beräknas kunna fördröja 175-410 m³ dagvatten beroende på om de anläggs i plast, betong eller med kassetter.

Makadammagasinen längs raden med träd beräknas kunna fördröja ca 40 m³ dagvatten.

SEKTION MED RÖRMAGASIN, BRED KANTSTENSBUNDEN GC- VÄG, TRÄD PÅ INSIDAN



Figur 10. Principsektion Rothoffssvägen.

Lokalgata öst/väst

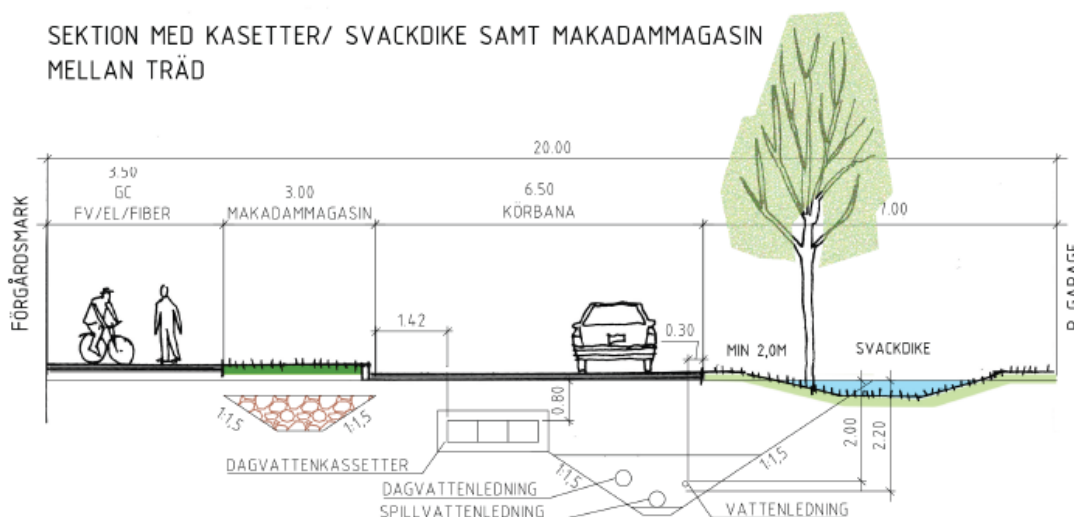
För lokalgatan som löper i öst-västlig riktning föreslås gaturummet vara 20 meter brett [GATA₁]. I gatusektionen inryms trädrad mellan GC-väg och körbana, samt trädrad i anslutning till svackdike längs med planerat parkeringsanläggning. Träden mellan gc-väg och gata planteras i skelettjord enligt samma princip som i övriga sektioner. På den södra sidan föreslås ett svackdike. Träden på den södra sidan placeras helst 3 meter från gatan och 4 meter från fasad.

För lokalgatan föreslås dagvattenkassetter som huvudsaklig teknik för fördröjning av dagvatten, med makadammagasin längs raden med träd och svackdike längs parkeringsanläggning som komplement. Dagvattenkassetterna bedöms kunna anläggas ovan grundvattennivån och kan med fördel användas som perkolationsmagasin i den mer genomsläppliga fyllningen.

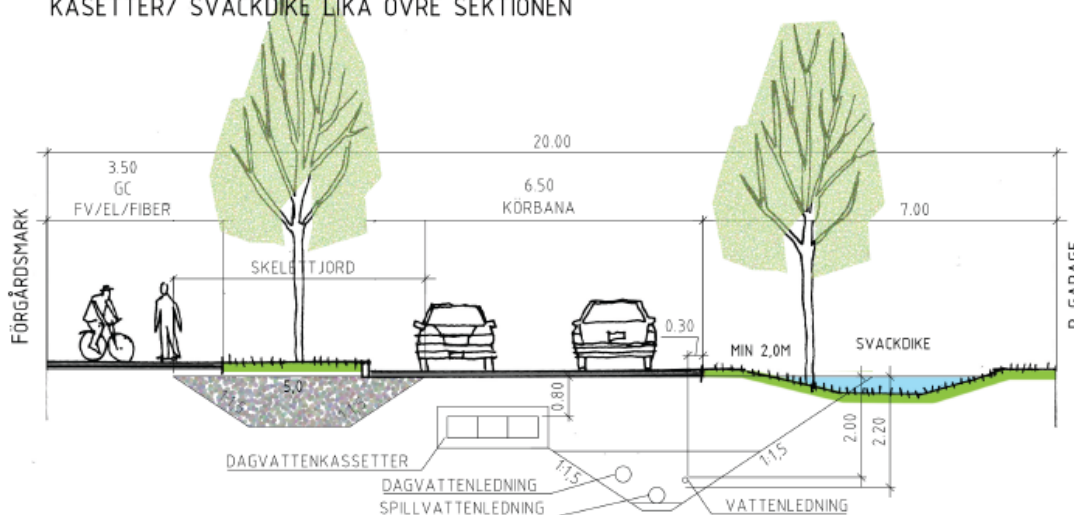
I dagvattenkassetterna beräknas ca 80 m³ dagvatten kunna fördröjas, i makadammagasinen ca 25 m³ och i svackdiket ca 85 m³.

Föreslagen lösning innebär att bedömda schaktslänter för VA går under den södra trädraden. Det innebär därmed att det finns risk för att träd kan komma att behöva grävas bort för att få åtkomst till VA-ledning vid åtgärd såsom exempelvis en vattenläcka.

SEKTION MED KASSETTER/ SVACKDIKE SAMT MAKADAMMAGASIN MELLAN TRÄD



SEKTION VID TRÄDPLANTERING MELLAN GC OCH GATA. KASSETTER/ SVACKDIKE LIKA ÖVRE SEKTIONEN



Figur 11. Principsektioner lokalgatan öst/väst.

Lokalgata nord/syd

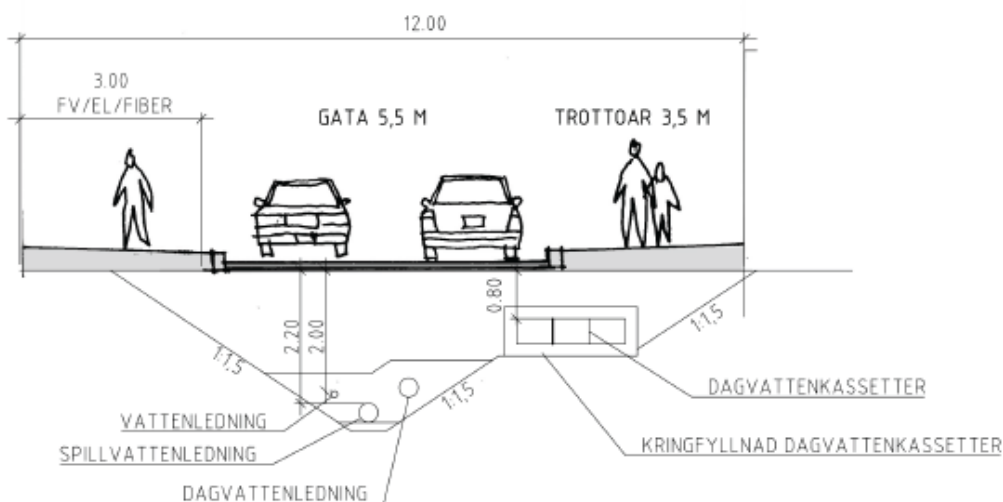
För den nord-sydliga lokalgatan [GATA₁] föreslås gaturummet vara 12 meter. Utrymme för VA tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder i form av dagvattenkassetter tar med erforderliga schaktsläntr i anspråk större delen av gaturummet, ca 10 meter. Resterande bredd bedöms kunna användas för utrymme för övriga ledningar såsom fjärrvärme, el och fiber. Med en gatubredd av 12 meter finns inget utrymme för träd.

Sektionen redovisar ett förslag på indelning av gaturummet med 3 respektive 3,5 meter breda gångbanor vid fasad på ömse sidor av gata med 5,5 meter bredd.

För att skapa ett mera varierat gaturum kan tydliga rännalar anläggas i lågpunkt. Gröna fasader kan skapas genom plantering av klättrväxter men då bör planteringsytan ligga inom förgårdsmark.

I sektionen föreslås fördröjning av dagvatten ske i dagvattenkassetter. Dagvattenkassetterna bedöms kunna anläggas ovan grundvattennivån och kan med fördel användas som perkolationsmagasin i den mer genomsläppliga fyllningen. I likhet med fallet med lokalgatan i öst-västlig riktning beräknas den uppsamlade volymen dagvatten kunna infiltreras inom ca två dygn.

I dagvattenkassetterna beräknas ca 80 m³ dagvatten kunna fördröjas.



Figur 12. Principsektion lokalgata nord/syd.

Fördröjningsåtgärderna inom allmän platsmark motsvarar totalt ca 535-770 m³ inom planområdet, med fördröjningsvolymen i Rothoffsvägen (175-410 m³) inräknat. Bortser man från fördröjningsvolymen i Rothoffsvägen genererar föreslagna dagvattenåtgärder ca 360 m³ fördröjning vilket överstiger den fördröjningsvolym som WSP beräknat vara nödvändig för planområdet (WSP, 2018).

Åtgärder inom kvartersmark

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och enligt lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) ska VA-huvudmannen ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. För kvartersmark kan dock kommunen ställa krav i detaljplanen som har betydelse för belastningen på dagvattennätet. För planområdet Kv. Guldskrinet bedöms det mest effektiva sättet att reglera dagvattenflödet från kvartersmarken vara att reglera hårdgörandegraden inom mark som inte ska bebyggas. Minst 80 % av friytan ska vara genomsläpplig. Med genomsläppliga ytor menas exempelvis gräsytor, gräsarmering, planteringar, lekytor med sand, flis, eller bark, grusade gångar eller trädäck på grusbädd.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer

för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormerna 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 luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid).

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

Med hänvisning till att aktuella gaturum totalt sett är välventilerat finns ingen anledning att utreda luftfrågan. Bedömningen är att det inte finns någon risk att överskrida MKN utifrån trafikbelastning, gaturum samt prognosen att utsläppen per fordon kommer att minska framöver.

Vatten

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

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Avfall

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

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

EI

Området kopplar på befintliga ledningar i området.

Förändringar och konsekvenser

Inom [E₁] är det möjligt att uppföra en transformatorstation. Det är möjligt att uppföra en transformatorstation eller nätstation för att försörja till exempel bostadsbebyggelsen eller

centrumverksamheten inom planområdet. Den kan utformas som en liten fristående byggnad eller integreras i parkeringsanläggningen [P].

Mobilmast

Nordöst om planområdet finns en mobilmast. Detta är en mast utan staglinor vilket gör att den upptar betydligt mindre yta än en mast med staglinor. Masten ligger 20 meter från planområdesgränsen vilket möjliggör erforderligt utrymme för underhållsarbeten på och kring masten. För mobilmasten finns ett arrendeavtal med Umeå kommun.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Avtal

Föravtal

Föravtal har tecknats med sex byggaktörer. De aktörer som kommunen har tecknat föravtal med kommer att erbjudas mark vid tiden för tecknande av markanvisningsavtal. Detta förutsatt att byggaktörerna aktivt bidragit till arbetet vid dialogträffar kopplade till

detaljplanen och åtar sig att bygga i enlighet med de mål och riktlinjer som beskrivs i detaljplanen och tillhörande dokument.

Markanvisningsavtal

De byggaktörer som har föravtal med kommunen ska erbjudas möjlighet att teckna markanvisningsavtal för kvartersmarken förutsatt att de uppfyllt de villkor som angavs i föravtalet. Exakt lokalisering och omfattning av marktilldelningen bestäms av kommunen. Där regleras även villkor för att i ett senare skede få köpa marken. Avtalen ska följa Umeå kommuns markanvisningspolicy.

Köpeavtal

När detaljplanen vunnit laga kraft och byggaktören fått bygglov för anvisad kvartersmark ska köpeavtal för berörd mark upprättas mellan respektive byggaktör och kommunen.

Arrendeavtal

Inom planområdet finns idag en returstation. Returstationen är upplåten med ett arrendeavtal. Avtalet ska sägas upp gällande den del som avser returstationen på Guldskrinet 1.

Nyttjanderättsavtal

I parkeringsanläggningen [P] ska det inrymmas en transformatorstation. Transformatorstationen tryggas förslagsvis med ett nyttjanderättsavtal.

Preliminär tidplan

Genomförande allmän plats	År
<i>Utbyggnad av gator och torg</i>	2023-2026
<i>Ombyggnad av GC-stråk, Rothoffsvägen och Skogsbrynet</i>	2025-2026
<i>Flytt av fjärrvärmeledning</i>	2023
<i>Utbyggnad ledningsnät inklusive fördröjningsmagasin</i>	2023
Genomförande kvartersmark	
<i>Uppförande av bostadshus</i>	2025-2027
<i>Uppförande av parkeringshus</i>	2024

Tidplanen är preliminär och anger uppskattade genomförandetider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om att anta detaljplanen inte överklagas.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör endast fastigheten Guldskrinet 1. Fastigheten ägs av Umeå kommun.

Fastighetsbildning

Fastighet	Konsekvenser
Guldskrinet 1	<p>De delar inom Guldskrinet 1 som planläggs som allmän platsmark regleras till den kommunägda gatufastigheten Stadsliden 2:1.</p> <p>Kvartersmarken som planläggs för bostäder avstyckas till fyra nya fastigheter.</p> <p>Kvartersmarken som planläggs för parkeringshus bildar en samfällighet där de nybildade bostadsfastigheterna blir delägare.</p>
Stadsliden 2:1	Stadsliden 2:1 erhåller de delar inom planområdet som planläggs som allmän plats genom fastighetsreglering.
Avtalsservitut fjärrvärme (D201700257450:1.1)	När fjärrvärmeledningen flyttats till lokalgatan genom planområdet ska avtalet sägas upp och tas bort.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning [P].	Parkering för nytillkommande bostäder löses genom ett gemensamt parkeringshus som inrättas som gemensamhetsanläggning [g]. Bostadsfastigheterna blir genom lantmäteriförrättning deltagande i gemensamhetsanläggningen och får ett andelstal. Byggaktörerna inom planområdet ska gemensamt bekosta och upphandla entreprenad för att bygga anläggningen. Kostnaden för uppförandet fördelas efter den andel respektive fastighet får i gemensamhetsanläggningen.

Rättigheter

Officialservitut

Ett officialservitut är en rättighet som bildas genom lantmäteriförrättning. Guldskrinet 1 har sedan 2001 haft ett officialservitut på Verkstaden 18 för parkeringar. Servitutet har inte kunnat nyttjas de senaste åren på grund av platsbrist på den belastade fastigheten och i och med den tillfälliga grusplanen har heller inte behovet varit lika stort som tidigare. Servitutet påverkar inte genomförandet av planen. Hur det ska hanteras utreds parallellt med detaljplanen.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom ett avtal mellan två berörda fastigheter. Avtalet reglerar en rättighet som är till förmån för den ena fastigheten och belastar den andra.

Guldskrinet 1 belastas av ett avtalsservitut för fjärrvärmeledning. När detaljplanen genomförs ska ledningen flyttas till lokalgatan som går genom planområdet. I samband med flytten ska avtalsservitutet sägas upp då det inte längre finns något behov av det.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen möjliggör för ca 400 nya bostäder med möjlighet till verksamhet i delar av planområdet. Kommunen är ensam markägare och svarar därför för exploateringskostnader kopplade till projektet.

Exploateringen finansieras via försäljning av mark avsett för bostäder och centrumverksamheter och bedöms ha god ekonomisk genomförbarhet med den föreslagna exploateringen. Bedömning är därmed att exploateringen fullt ut kan finansiera kommunens kostnader för iordningsställande av mark och allmänna anläggningar.

Åtgärder som belastat/belastar kommunens exploateringsbudget

- Rivning av badhuset
- Framtagande av detaljplan inklusive erforderliga utredningar
- Nya lokalgator och torg inom planområdet
- Ombyggnad av befintliga gc-stråk utmed planområdets gräns längs Parkvägen och Rothoffsvägen
- Flytt av fjärrvärmeledning längs Rothoffsvägen
- Fastighetsbildningskostnader
- Ersättningsparkeringar på södra delen av Guldskrinet 1
- Befintliga fjärrvärmeledningar som finns nedgrävda inom området omlokaliseras. Överenskommelsen om ansvarsfördelning träffas mellan fastighetsägaren och ledningsrättsinnehavaren.

- Befintliga högspänningskabel som finns nergrävda i området omlokaliseras. Överenskommelsen om ansvarsfördelning träffas mellan fastighetsägaren och ledningsrättsinnehavaren.

Intäkter till kommunen i projektet

- Försäljning av mark för bostäder, centrumverksamhet och parkering
- Försäljning av UIK-villan

Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploateringen bedöms ha god genomförbarhet och kommer över tid att generera ett överskott till den kommunala ekonomin. Utöver detta möjliggör detaljplanen för ca 400 bostäder och centrumverksamhet för ett antal företag vilket genererar framtida arbetstillfällen vilket i sin tur bidrar till ökade skatteintäkter.

Planen innebär också ökade driftkostnader för kommunen. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ökar driftkostnaderna för, till exempel snöröjning och parkskötsel. Fler boende i området innebär ett högre tryck på kommunal service som skolor och äldreomsorg vilket innebär en ökad kostnad för kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för ledningsbolag

Ledningsbolagen får en kostnad för att bygga ut deras respektive ledningsnät. Vakin får även kostnader för att anlägga och förbättra fördröjningsmagasin för hantering av dagvatten från planområdet och Haga.

De får sedan intäkter genom anslutningsavgifter när de nybildade fastigheterna ansluts till respektive nät.

Befintliga fjärrvärmeledningar som finns nedgrävda inom området omlokaliseras. Överenskommelsen om ansvarsfördelning träffas mellan fastighetsägaren och ledningsrättsinnehavaren.

Befintliga högspänningskabel som finns nergrävda i området omlokaliseras. Överenskommelsen om ansvarsfördelning träffas mellan fastighetsägaren och ledningsrättsinnehavaren.

Ekonomiska konsekvenser för byggaktörerna

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen att sälja kvartersmarken till ett antal byggaktörer. Byggaktörerna ansvarar gemensamt för att uppföra och bekosta ett parkeringshus i södra delen av planområdet. Byggaktörerna har även kostnader för markförvärv och uppförande av bostadsbyggnader. De får i sin tur intäkter vid försäljning och uthyrning av bostäder.

Medverkande

Medverkande verksamheter i planarbetet.

Detaljplanering

Gator och parker
Mark och exploatering
Miljö- och hälsoskydd
Umeå Energi
Vakin

Detaljplanen har tagits fram av Umeå kommun i samråd med medverkande byggaktörer (som har föravtal):

Skanska, Mofab, NNJ, Rekab, Lerstenen, Boet Bostad

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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