

Detaljplan för del av fastigheten **Backen 6:1** inom Backen-området i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning			Diarienummer:
Granskningshandling			BN-2017/00631
Gällande lagstiftning:	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:
2010:900, SFS 2018:1370			

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 gör kommunen ett ställningstagande, 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 under minst tre veckor med myndigheter, kända sakägare och andra berörda. Syftet är att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Inkomna, skriftliga synpunkter redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Efter samrådet justeras förslaget utifrån de synpunkter som kommit in.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor, men i vissa fall tre 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 den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplaneprocessen	2
Innehållsförteckning	3
Planens huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Underlag och utredningar	5
Planens syfte	5
Plandata	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	6
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen	7
Behovsbedömning	7
Planförfarande	8
Samrådskrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Stadsbild	10
Kulturmiljö	13
Fornlämningar	13
Naturmiljö	13
Service	14
Rekreation	15
Friyta	15
Gator och trafik	16
Kollektivtrafik	17
Parkering, varumottagning, in- och utfarter	17
Miljöfarlig verksamhet	18
Buller	18
Lokalklimat	19
Ljusförhållanden	19
Geotekniska förhållanden	20
Risk för skred	21
Förorenad mark	21
Radon	22
Dagvatten	22

Risk för översvämning.....	24
Snöhantering.....	24
Miljö kvalitetsnormer	25
Vatten och avlopp.....	26
Avfall.....	26
Förändringar och konsekvenser.....	26
Genomförandefrågor.....	26
Huvudmannaskap för allmän plats	26
Huvudman för vatten och avlopp.....	26
Genomförandetid	27
Avtal och överenskommelser	27
Fastighetsbildning	27
Ledningsrätter	27
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	27
Medverkande.....	28

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostäder, skolverksamhet, natur och idrottsplats. Planområdet är beläget inom femkilometersstaden och längs med en av stomlinjerna för kollektivtrafiken, varför planen anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för cirka 200 bostäder i flerbostadshus om 4 våningar, förskola, idrottsplats samt ett gruppböende.

I planarbetet har en behovsbedömning tagits fram med slutsatsen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varpå en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

I planarbetet har en geoteknisk utredning och en dagvattenutredning tagits fram som visar att marken är lämplig att bebygga om särskilda stabilitetsåtgärder genomförs och att dagvattnet kan omhändertas lokalt inom planområdet. Planförslaget är anpassat med hänsyn till ljusförhållanden och stadsbild genom begränsning av bebyggandets omfattning. Riktvärden för buller från omgivningen kan klaras med hjälp av bebyggelsens placering i kombination med skyddsbestämmelse gällande buller. Befintlig natur och områdets rekreationsmöjligheter bevaras genom att grönstråket i den norra delen av planområdet planläggs som naturmark.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Underlag och utredningar

- Dagvattenutredning
- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2022
- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2023
- Geoteknisk utredning
- Skuggstudie

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, skolverksamhet och idrottsplan. Syftet är även att möjliggöra bebyggelse som är anpassad till stadsbilden och skapar den stadsmässighet som översiktsplanen förordar.

Detaljplanen ska även säkerställa god dagvattenhantering, bullersituation samt minimera påverkan på befintligt vägnät.

Plandata

Stadsdel: Umedalen
 Planområdets area: ca 5 hektar
 Avstånd till Rådhusorget: 5 km
 Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Figur 1. Ortofoto med målpunkter markerade.

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* antagen 2011, ingår området i ett sammanhållet stråk med detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Planområdet är beläget inom "femkilometersstaden", det område där Umeås tillväxt så långt som möjligt ska samlas för att sträva mot en hållbar stadsutveckling. En annan viktig strategi är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Området nås av det befintliga huvudnätet för cykelvägar och stomlinjenätet för kollektivtrafik. Planläggning bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

I aktuell del av fastigheten Backen 6:1 är gällande plan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1* (2480K-P96/45). Inom detta område är marken planlagd för idrott som inte får inhägnas. I den sydvästra delen av fastigheten finns en värdefull talldunge och den marken inklusive området ner mot Sockenvägen är reglerat som naturmark.

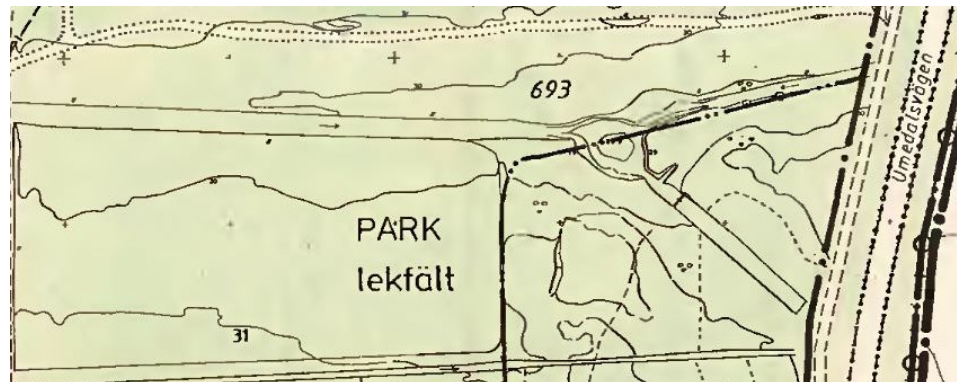
Längre österut mot Umedalsallén är gällande plan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1* (2480K-P10/9) och där är området planlagt för skola i två våningsplan. Detta område är idag inte bebyggt eller i anspråkstaget

enligt gällande detaljplan, utan består fortsatt av öppen skogsmark. Tidigare planläggning visar dock att området kan anses lämpligt att tas i anspråk för bebyggelse.



Figur 2. T.v: Utdrag från Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1, 2480K-P96/45.
T.h: Utdrag från Detaljplan för del av fastigheten Backen 6:1, 2480K-P10/9

För en mindre del av planområdets norra del är *Detaljplan för västra Umedalen* (2480K-P92/29) gällande. Där regleras att marken ska användas för park-, ängsmark, odlingslotter m.m., med utformning av i huvudsak öppet markområde för lek och sport.



Figur 3. Utdrag från Detaljplanen för västra Umedalen, 2480K-P92/29.

Riksintressen

I miljöbalken anges det vilka allmänna intressen som kan motivera ett område av riksintresse. Områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse kan pekas ut som riksintressen av riksintressemyndigheterna. Denna detaljplans genomförande medför ingen påverkan på något riksintresse.

Behovsbedömning

När nya detaljplaner upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad

behovsbedömning. En miljökonsekvensbeskrivning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Den sammanvägda bedömningen är planen inte medför en risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägningen av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Planbeskrivningen ska dock särskilt redovisa påverkan på markförhållanden, dagvatten, rekreativomöjligheter och buller.

Länsstyrelsen har i september 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Emellertid förväntar sig Länsstyrelsen att den kommande planbeskrivningen belyser de punkter som i bedömningsmallen har bedömts som risk för inverkan samt kompletteras med erforderliga utredningar.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 25 september 2018 till och med 17 oktober 2018.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande. Standardförfarande tillämpas, eftersom planens syfte bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och planen inte bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan. Vidare anses planen inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående figur 4 visas ett förslag till gränsdragning över angränsande fastigheter som bedöms utgöra sakägare.



Figur 4. Samrådsrets markerad i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser på grund av planförslaget genomförande.

Stadsbild

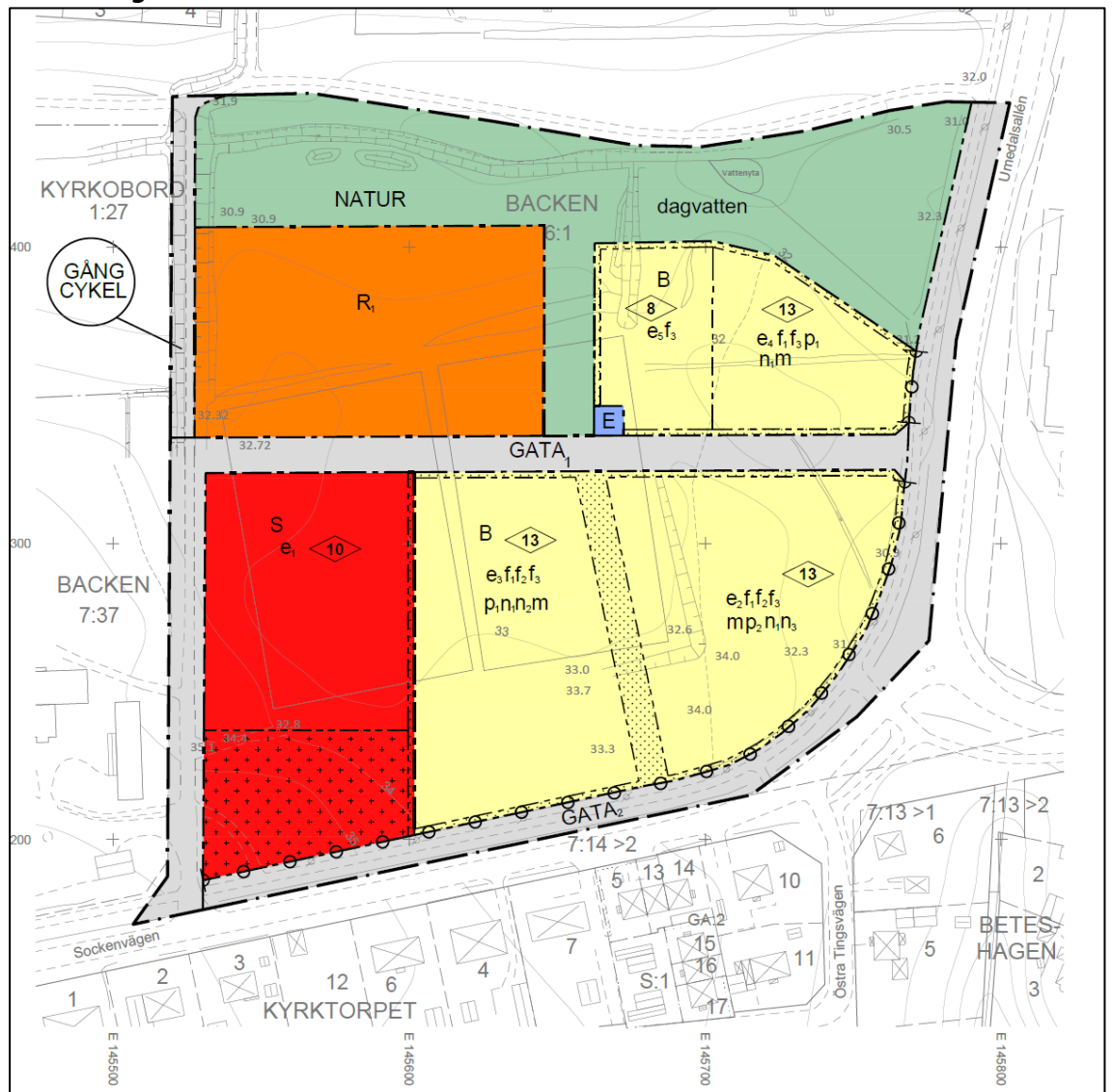


Figur 5. Flygfoto på planområdet i befintligt skick.

Planområdet ligger i stadsdelen Umedalen i nära anslutning till Backen. Marken ligger relativt lågt i förhållande till sin omgivning och upplevs bitvis närmast som sankt, särskilt i nordost där marken är belägen under gatunivån.

En del av ett relativt stort parkområde bereder ut sig mellan planområdet och den närmaste bebyggelsen i norr. Norr om parken finns verksamheter, flerbostadshus och en skola. På södra sidan av planområdet och Sockenvägen finns en relativt småskalig bostadsbebyggelse som karakteriseras av mindre flerfamiljshus och villor. Byggnadstrukturen i stadsdelen präglas av friliggande byggnader i en till två våningar placerade något indragna från gatan. Den omgivande bebyggelsens gestaltning och utformning varierar men återkommande byggnadselement är träfasader och sadeltak.

Förändringar och konsekvenser



Figur 6. Utdrag från föreslagen detaljplan.

Detaljplanen föreslår att området tas i anspråk för bostäder [B], skolverksamhet [S] och idrottsplats [R₁]. Läget i närheten av en stomlinje för kollektivtrafik och avståndet från Umeå centrum gör att området anses lämpligt för ändamålen.

Bostäder

Med anledning av ovanstående beskrivna förutsättningar, reglerar planen en lämplig byggnadsskala genom en begränsning av byggrätternas höjder, bebyggandets omfattning, placering och utformning.

För att skapa en kvartersstruktur och stadsmässighet regleras att majoriteten av huvudbyggnaderna placeras med långsida mot egenskapsgräns [p₁] samt att en andel ska ligga mot befintlig gata [p₂]. Detta möjliggör även för bullerskyddande gårdar. För att förstärka gaturummet ska berörda

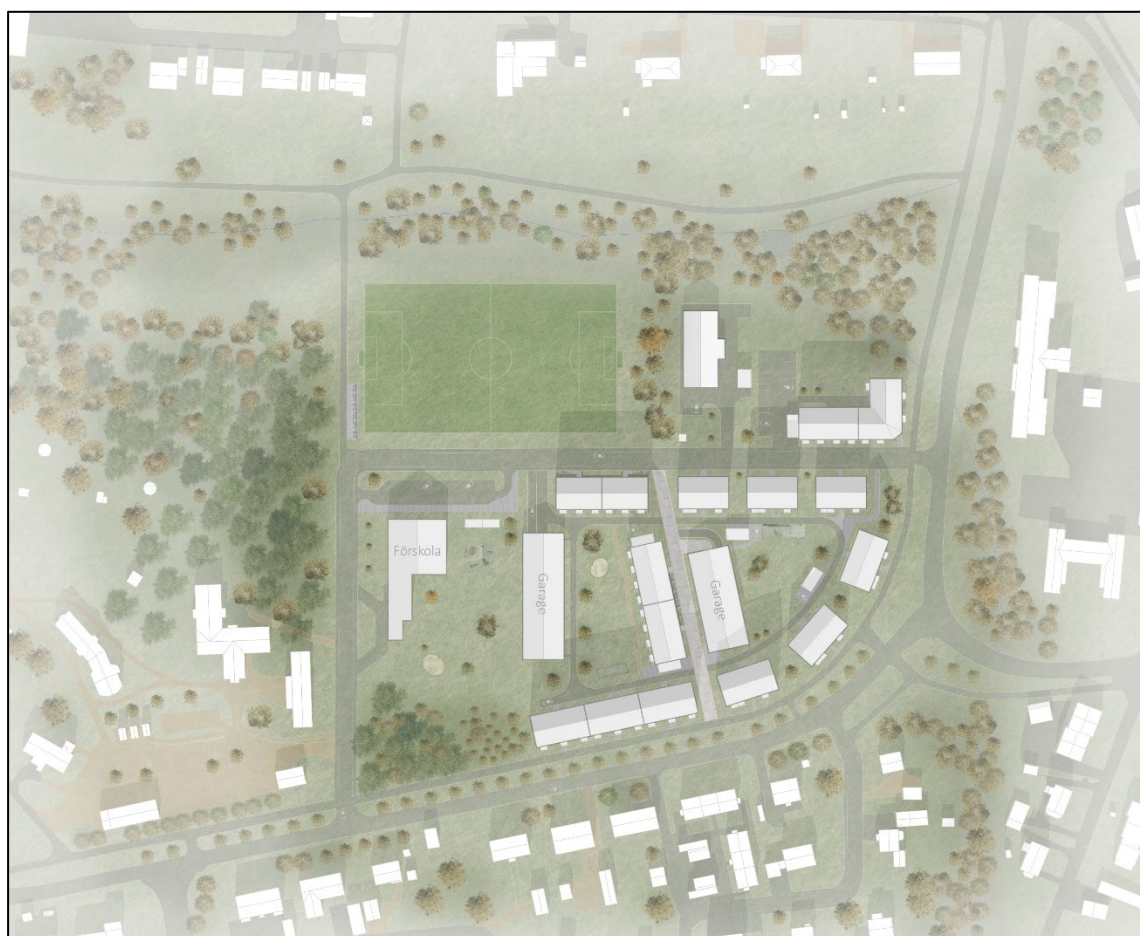
byggnader ha genomgående entréer [f₂]. För att säkerställa den kvartersstruktur som översiktsplanen förordar så regleras största husdjup om 14 meter [f₁]. Sadeltak och centreradnock regleras för att anpassa planen till kringliggande bebyggelse med bestämmelsen [f₃]. Byggnadernas volym regleras med största byggnadsarea [e₁₋₅] samt högsta byggnadshöjd i meter. Byggnadshöjderna utmed Umedalsallén och Sockenvägen möjliggör fyra våningar samt vind vilket bedöms vara en acceptabel anpassning till omkringliggande bebyggelse.

I nordväst planeras ett gruppboende, varpå placering ej regleras i detalj.

I syfte att tillskapa ändamålsenliga byggrätter med lämpliga friytor och parkeringslösningar regleras genomsläpplig mark [n₁] samt maximala ytor för parkering och garage inom kvartersmarken [n₂, n₃]. Begränsningen av den yta som tillåts att nyttjas för garage och parkering, i kombination med kommunens parkeringsnorm, innebär att parkeringsplatser kan behöva anordnas i flera plan, alternativt grävas ner, om hela byggrätten för bostäder nyttjas.

Förskola

Detaljplanen möjliggör för skolverksamhet om två våningar. Byggrätten regleras med en högsta tillåten byggnadsarea om 1250 kvadratmeter [e₁] och en byggnadshöjd om 10 meter, vilket möjliggör mellan sex och åtta avdelningar i två plan.



Figur 7. Illustration av möjlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Planområdet ingår inte i någon utpekad kulturmiljö. Platsen är belägen på gränsen mellan Backenområdet och Umedalen. Området tillhör en del av Umeå sockens historiska centrum. Här har det tidigare varit en jordbruksbygd som har utvecklats successivt, med tillägg från egnahemsepoken, med små flerfamiljshus under 1900-talets mitt fram till nyare bebyggelse i varierande skalor.

Fornlämningar

2011 genomfördes en första arkeologisk utredning för delar av fastigheten Backen 6:1. I samband med detta framkom inga forn- eller kulturlämningar, utöver material såsom glas, porslin och tegel, liksom ett bränt jordlager från senare tid. Även 2022 genomförde Länsstyrelsen en övergripande utredning och fann inga betydande fynd. Med anledning av detta bedöms ingen vidare undersökning behöva genomföras innan planens genomförande.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska dock arbetet omedelbart avbrytas vid den del av området som fornlämningen berör. Den som leder arbetet ska därefter skyndsamt anmäla förhållandet till sakkunnig på Länsstyrelsen.

Naturmiljö



Figur 8. Illustration över värdefullt grönstråk.

Idag är främst södra och östra delen av fastigheten Backen 6:1 trädbevuxet med blandskog. Skogen omfattar bland annat gran och asp, men även talldungar förekommer. I Umeå kommuns översiktliga naturvärdesinventering av parkskogar är tre träd utpekade som naturvårdsträd, vilket innebär att

de inte klassades som objekt med naturvärden men bedöms ha potential att bli ett värdefullt träd inom 20 års tid.

Den norra delen av planområdet ingår i ett större grönstråk som har ett visst naturvärde.



Figur 9. Befintlig naturmark inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen säkerställer att grönstråket bevaras som ett sammanhängande stråk via bestämmelse [**NATUR**]. Inom naturområdet är det eftersträvarsvärt att bevara så mycket som möjligt av befintliga träd och övrig vegetation. Naturområdet kan även användas för naturlig infiltration för hantering av dagvatten.

Service

Inom planområdet finns två bollplaner, varav en är grusbelagd och den andra består av naturgräs.

Inom angränsande fastighet Backen 7:37 bedrivs en befintlig privat skolverksamhet. Närområdet erbjuder även god tillgång på service såsom vård och serviceboende, kommunal skola, sporthall samt ytterligare gräs- och grusplaner för sport och lek.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en ny förskoleverksamhet, vilket utökar servicen samt skapar fler arbetsplatser inom stadsdelen. Möjligheten finns även att ersätta befintlig bollplan inom en del av det område som idag utgörs av naturmark.

Rekreation

Inom planområdet finns flera områden utpekade för natur och rekreation i gällande planer. Inom fastigheten Backen 6:1 utgörs dessa platser av allmän platsmark, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänheten. Idag fyller det allmänna området flera rekreationsvärden för bland annat idrott, hundrastning och lek.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande kommer leda till att tillgången på ytor för rekreation minskar inom planområdet, då viss naturmark och en bollplan tas i anspråk för bebyggelse. Tillgången till liknande rekreationsområden bedöms dock som god inom stadsdelen i övrigt och konsekvenserna av detta bedöms därför som måttliga.

En ny fotbollsplan planeras i den västra delen av fastigheten Backen 6:1 [R₁], som ersättning till de två befintliga bollplanerna, vilket också påverkar rekreationsmöjligheterna. Även de friytor tillhörande den skola som planläggs kan komma att användas för rekreation under kvällar och helger.

Friyta

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

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Kommunen har tagit fram riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Viktiga punkter att beakta vid planläggning av bostäder är bland annat:

- 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.

Boverket rekommenderar att en förskola bör ha en gård av minst 3000 m² eller 40 m² per barn. Området som planeras för förskola inom planområdet omfattar en area av cirka 9 200 m².

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar största byggnadsarea samt byggnadshöjd vilket resulterar i att tillgången på friyta inom planområdet bedöms som god. Utöver gårdarna inom kvartersmark säkerställer detaljplanen även natur, idrottsplan och skolgård vilka kan användas som friyta och rekreation.

Även den planerade förskolan bedöms ha en god tillgång på friyta. Vid utformning av förskolans gård kan med fördel befintlig vegetation och träd bevaras och integreras i utemiljön. Området som planeras för förskola inom planområdet omfattar en area av cirka 9 500 m². Med en planerad utbyggnad med sex till åtta avdelningar finns tillräckligt med yta för att uppnå Boverkets rekommendationer.

Gator och trafik



Figur 10. Gatunätet som omger planområdet.



Figur 11. Till vänster illustreras Personalvägen. Till höger visas korsningen mellan Sockenvägen och Umedalsallén.

Planområdet omges av Sockenvägen i söder och Umedalsallén i öster. Mot planområdet längs med Sockenvägen och Umedalsallén löper en gång- och

cykelväg som separeras från biltrafiken med ett dike. Gång- och cykelvägen längs med Sockenvägen ingår i kommunens huvudvägnät.

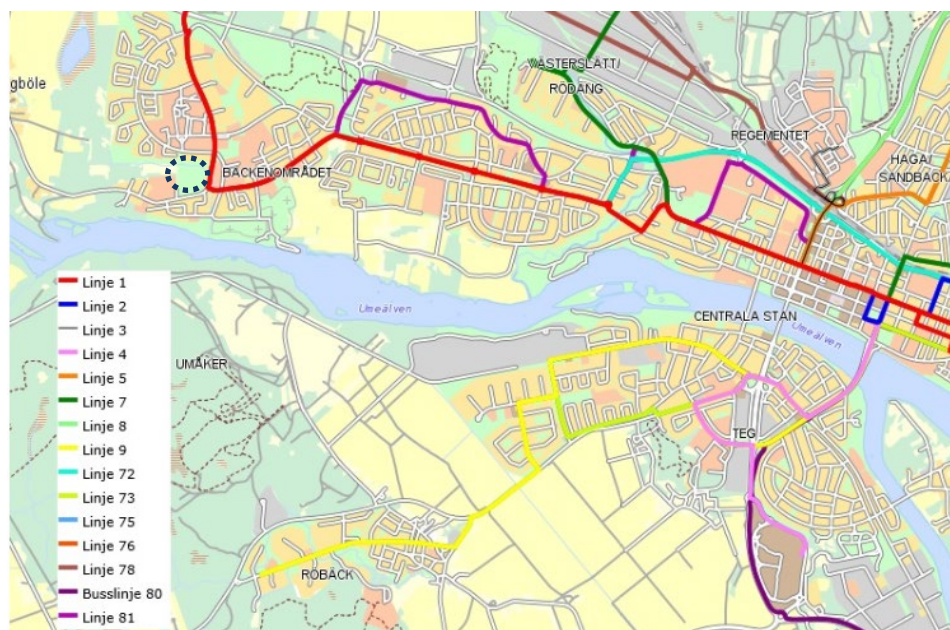
Mot planområdets västra gräns passerar Personalvägen. Personalvägen har en avfart från Sockenvägen och är bilväg i cirka 100 m, därefter smalnar av och övergår till en gång- och cykelväg.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen befäster det befintliga vägnätet samt möjliggör en breddning av angränsande GC-väg [**GATA₂**]. Inom planområdet planläggs även en lokalgata [**GATA₁**] samt cykel- och promenadstråk [**GÅNG, CYKEL**].

Planförslaget medför en ökad trafikmängd på Umedalsallén och Sockenvägen. Tillkommande trafik samt utfarter bedöms inte påverka trafikflödet avsevärt varpå konsekvenserna bedöms som godtagbara.

Kollektivtrafik



Figur 12. Utsnitt från kartan över stomlinjenätet för kollektivtrafik. Planområdet är markerat med streckad cirkel.

Området är beläget i närheten av stomnätet för kollektivtrafik, där det anses särskilt lämpligt att förtäta med bostäder. Planområdet trafikeras främst av en linje som går mellan Östra Ersboda, Vasaplan och Umedalen. Linjen har en hög turtäthet och närmaste busshållplats är belägen cirka 150 meter utanför planområdet.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Inom planområdet finns i dagsläget ingen parkering och området angörs via Personalvägen.

Förändringar och konsekvenser

Planen säkerställer att parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses inom den egna fastigheten på kvartersmark. Då detaljplanen reglerar mängden tillåten yta för parkering och garage kommer parkering i flera våningar behöva anläggas. Enligt gällande parkeringsnorm ingår planområdet i parkeringszon B.

Möjlighet till en reduktion från gällande parkeringsnorm kan komma att erbjudas inom planområdet, vilket regleras vid bygglov. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga samt parkeringsplatser för besökande ska fortsatt beräknas utifrån gällande parkeringsnorm och omfattas inte av reduktionen.

Inom den planerade förskolan regleras ej parkeringsytor.

Detaljplanen möjliggör för angöring via Umedalsallén i öst och Personalvägen i söder. För att minska planens påverkan på befintligt vägnät så begränsas mängden utfarter med utfartsförbud.

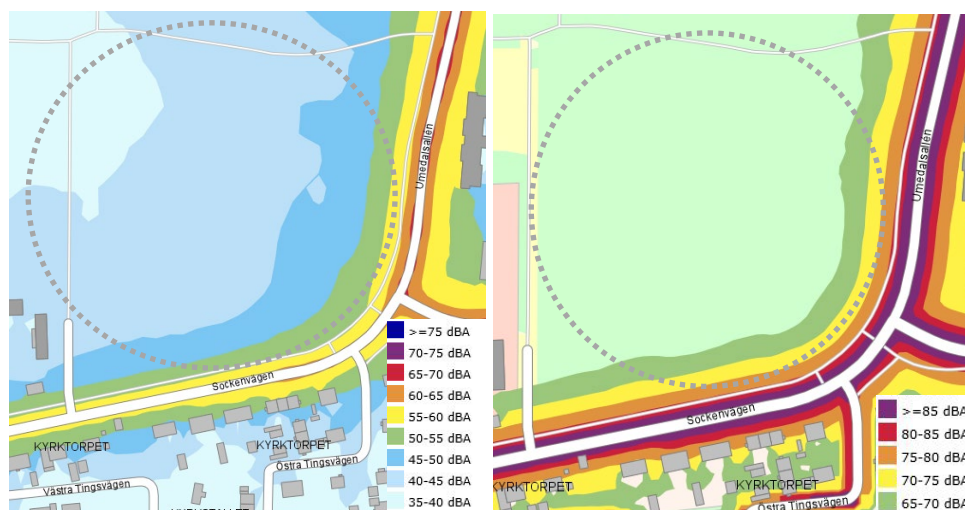
Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör inte för någon miljöfarlig verksamhet och bedöms inte alstra något farligt avfall, föroreningar eller risk för miljö och hälsa.

Buller

Buller påverkar människors hälsa och välbefinnande och är en viktig aspekt att ta hänsyn till vid planering av bostäder och skolverksamhet. För bostäder upp till 35 kvm får inte ekvivalent ljudnivå överskrida 65 dBA vid en bostadsbyggnadsfasad och för bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA.

Enligt Umeå kommuns bullerkartering är bullernivåerna precis bredvid Umedalsallén kring 60–65 dBA ekvivalent ljudnivå med sjunkande ljudnivå längre bort från vägen.



Figur 13. T.v. ekvivalent ljudnivå inom och bredvid planområdet. T.h. maximal ljudnivå inom och bredvid planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar bostäders placering med prickmark samt placeringsbestämmelser. Detta i kombination med planlagd breddning av befintlig GC-väg resulterar i att fasader placeras cirka 15 meter från vägren. Utifrån den kommunala karteringen bedöms den planlagda bebyggelsen understiga bullerkraven. Detaljplanen medför en utökning med cirka 200 bostäder inom området, vilket tillsammans med en generell trafikökning i samhället, inte heller bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i bullerförordningen. För att framtidssäkra detaljplanen så har en skyddsbestämmelse gällande bullernivåer inkluderats [m].

Lokalklimat

Planområdet är idag omgivet av varierande skogs- och naturmark. Vegetationen skyddar området från vind och minskar mängden luftföroreningar.

Förändringar och konsekvenser

Planområdets östra och södra del kommer att bebyggas, vilket innebär att vegetationen till stor del kommer att försvinna. Detta leder i sin tur till ändrade vindförhållanden inom planområdet.

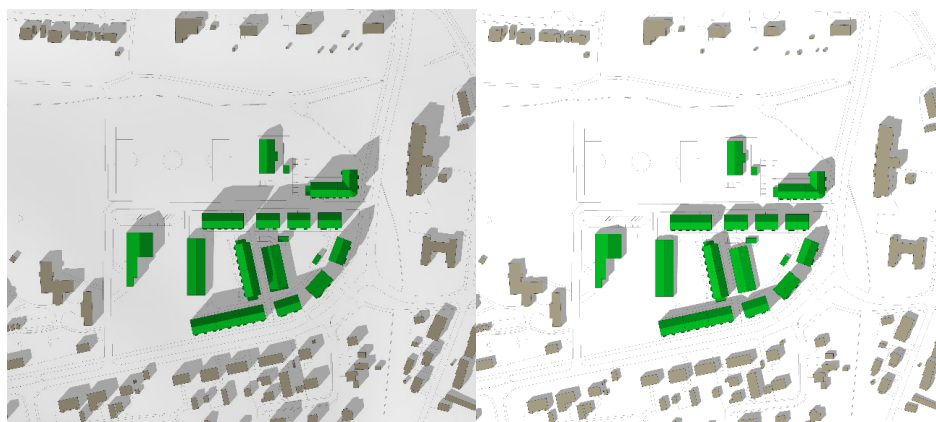
Förändringen av vindförhållandena bedöms minska i och med att nya byggnader också kan fungera som vindskydd, samtidigt som förändringen inte bedöms medföra en betydande olägenhet.

Ljusförhållanden

Planområdet är inte bebyggt i dagsläget, varför ingen skuggning från byggnader förekommer.

Förändringar och konsekvenser

Vid exploatering av området kommer ljusförhållandena att förändras. En skuggstudie har tagits fram som redogör hur möjlig bebyggelse kan komma att skugga omgivningen och ligger som bilaga till detaljplanen.



Figur 14. T.v. Skuggning under vår- och höstdagjämning kl 15:00. T.h. Skuggning 20 juli kl. 15.
Källa: Skuggstudie Backen, 2023.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar. Planförslaget bedöms ha låg skuggpåverkan på omgivande bebyggelse samt ny bebyggelse inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken i området är förhållandevis plan, men sluttar svagt mot norr med en nivåskillnad på cirka fyra meter. På grund av att delar av planområdet kan vara sankt har en geoteknisk utredning tagits fram under planprocessen. Utredningen visar att området sammanfattningsvis kan delas in efter två olika jordprofiler, ett område som främst består av finsediment med lös lagringstäthet, och ett område bestående av grövre sediment med fastare lagringstäthet. En rullstensås, Vindelälvsåsen, passerar genom området men täcks till stor del av finsediment. I den västra delen dominerar jordprofilen av finsediment, till stor del sulfidhaltig silt och lera. I den östra delen av området består jorden i stället av grövre sediment, sand och grus, och har generellt fastare lagringstäthet.

Enligt Umeå kommuns miljökartering bedöms kapaciteten i jordlagren ha mycket stor grundvattentillgång under täta jordlager.

Förändringar och konsekvenser

Stabiliteten är relativt god inom fastigheten, men sämre i delar där finsediment dominerar. Inför uppfyllnader bör stabilitetsberäkningar göras för det berörda området så att brott i jorden kan uteslutas. Silten är känslig för vatten, i vattenmättat tillstånd kan den bli flytande när den bearbetas eller vid vibrationer i närliggande mark. Schaktslänter får således inte stå brantare än 1:1,5 och släntröner ska inte belastas med upplag eller tunga maskiner.

Då jorden är mycket sättningkänslig krävs att lasttillskott minimeras i och med planens genomförande. Det är stor skillnad i sättningkänslighet mellan finsedimentområden och områden där friktionssediment dominerar. För dessa områden bör en källargrundläggning räcka för att helt kompensera lasttillskottet för lätta byggnader, medan tyngre byggnader troligen behöver grundläggas på pålar. Om lasttillskotten inte kan kompenseras bort bör marken förbelastas en längre tid innan byggnationer påbörjas, på så sätt hinner större delen av primärsättningarna utvecklas innan byggnaden uppförs.

Risk för skred

Idag avvattnas fastigheten delvis via en bäck som rinner i en ravin, söder om området. Stabiliteten i delar av denna ravin har i tidigare undersökningar bedömts vara dålig, och mindre skred sker kontinuerligt i en pågående erosionsprocess. En ökning av flödet i bäcken kan innebära ytterligare erosion av ravinens slänter och skulle i värsta fall kunna leda till större skred.

Förändringar och konsekvenser

Då detaljplanen säkerställer att allt dagvatten kan tas omhand inom den egna fastigheten och allmän platsmark, bedöms risken för skred i bäckravinen mot Umeälven inte att förändras.

Kommunen har under 2023 inlett ett arbete för att utreda hur bäcken, lokaliserad utanför planområdet, bör hanteras. Kommunen kommer att fortsätta med årliga okulära besiktningar av slänten och vid behov genomföra riskreducerande åtgärder. Dessa åtgärder skulle bland annat vara förlängda dagvattenledningar, uppförande av erosionsskydd samt avverkning av lutande träd som riskerar att tippa.

Förorenad mark

I den västra delen av planområdet dominerar jordprofilen av finsediment, som till stor del innefattar sulfidhaltig silt och lera.

Förändringar och konsekvenser

Uppschaktad sulfidjord räknas som farligt avfall och ska omhändertas enligt

Umeå kommuns riktlinjer vilket innebär deponering på särskild deponi. En sådan deponi finns på Dåva DAC:s anläggning norr om Umeå. Deponering kräver att analysresultat avseende förurningspotential finns för jorden som ska deponeras. Det finns alltid en risk för att sulfidjord påverkas vid markarbeten av de slag som detaljplanen möjliggör. Kommunens samlade bedömning är att detta är en naturlig, om än negativ, aspekt av stadens tillväxtbehov.

Radon

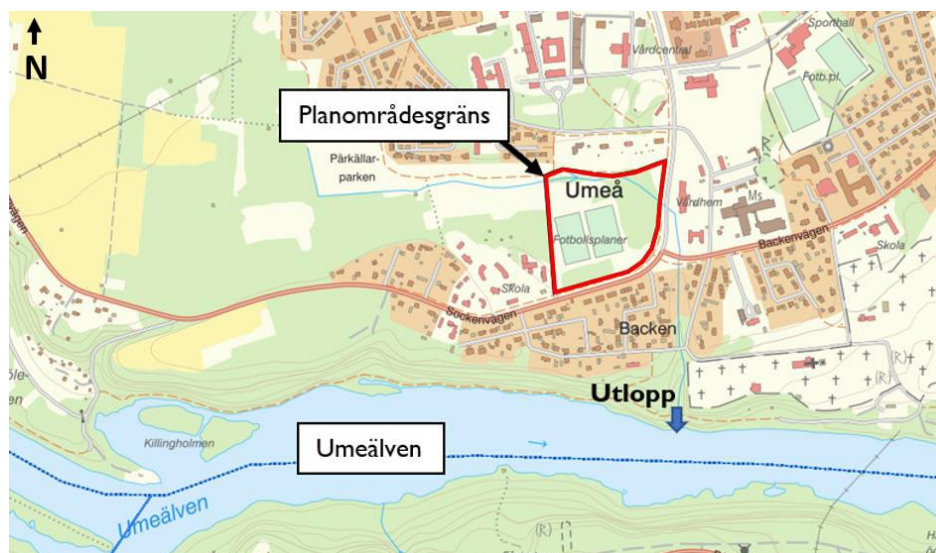
Enligt den geotekniska undersökningen klassas marken som lågradonmark. Av den anledningen krävs inga särskilda åtgärder för nya byggnaders grundkonstruktioner.

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.

I dagsläget hanteras dagvattnet med två olika system, ett ytligt och ett ledningsbundet. Det ytliga dagvattensystemet består av en bäck som rinner på den nordöstra sidan av planområdet. Bäckan passerar under Umedalsallén via en vägtrumma och som fortsatt mynnar ut i Umeälven. Planområdets recipienter är således Umeälven och grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen. Vid infiltration möjliggörs grundvattenbildning till Vindelälvsåsen.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområde för dagvatten är det område där ansvaret för bortledning av dagvattnet ligger hos VA-huvudmannen. Om ett område är inom verksamhetsområde för dagvatten är VA-huvudmannen skyldig att leda bort dagvattnet om det inte kan lösas med lokalt omhändertagande.



Figur 15. Kartan visar planområdet, dikets utlopp samt recipienten Umeälven (VISS, 2016).



Figur 16. Bilder på befintlig bäck och dagvattenutlopp inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Befintlig bäck samt en del av befintlig naturmark bevaras och planläggs som naturområde [NAUTR]. Planen innebär att delar av befintlig naturmark kommer att hårdgöras. Av denna anledning kommer mängden dagvatten att öka, vilket ställer högre krav på omhändertagandet av dagvatten. En dagvattenutredning har därför tagits fram som visar att dagvattnet antingen kan tas omhand inom kvartersmark eller allmän platsmark. Dagvattenutredningen har därefter kompletterats med ett fördjupande PM (2022) om potentiella dagvattenlösningar samt ytterligare en komplettering (2023).

Inom kvartersmarken för ändamålet förskola kan det anläggas svackdiken eller infiltrationsstråk mellan byggnader och fastighetsgräns. För rening och fördröjning av dagvatten som uppkommer på skolgården kan skelettjordar anläggas. Genom att placera dessa i närheten av byggnaden kan även delar av takavvattningen fångas upp (storleken justeras för att klara det fördröjningsbehovet).

För att kunna hantera fördröjningsvolymerna för den planerade bostadsbyggelsen föreslås svackdiken eller infiltrationsstråk samt växtbäddar som dagvattenanläggningar. Växtbäddarna kan lämpligen placeras längs med fasad för omhändertagande av takvatten och anläggs då som upphöjda eller nedsänkta. Svackdiken kan anläggas för fördröjning och rening av det dagvatten som uppkommer inom de hårdgjorda ytorna. Svackdiken anläggs längs med lokalgatan och kvartersgränsen mot Umedalsallén/Sockenvägen med avrinning mot befintlig dagvattenlösning. Om dikena bedöms vara för platskrävande finns alternativet att anlägga underjordiska magasin.

Den nya idrottsplatsen kan komma att bli en konstgräsplan och skulle då medföra utsläpp av mikroplaster. Vid uppförande av konstgräsplan bör dagvattenutredningens förslag till åtgärder eller likvärdiga lösningar följas.

I alternativet för allmän platsmark fördröjs och renas dagvattnet gemensamt för hela planområdet. Dagvattnet leds ytligt eller via ledning till en torrdamm där dagvattnet renas via sedimentation och biologiska processer [**dagvatten**]. Alternativet kräver antingen att kommunen via VA-huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av anläggningarna. Dagvattenanläggningen för hantering av 20-årsregn innebär att en sänka eller torrdamm anläggs öster inom planområdet. Denna kommer då stå torr i normalfall, men vid de större regnen kommer den fyllas. Dessa ytor skulle också kunna utnyttjas som översvämningssytor vid skyfall (100-årsregn). Dagvattenutredningen och de två kompletterande PM som har tagits fram redogör för möjlig dagvattenhantering, även kommunens dagvattenprogram bör följas vid genomförande av planen.

Risk för översvämning

Planområdet har kända problem med översvämningar vårtid.

Förändringar och konsekvenser

Genom att i tidigt skede planera in och reservera ytor för hantering av skyfall kan belastningen även minska nedströms i jämförelse med befintliga förhållanden. På så sätt minskar risken för översvämning av byggnader, skred och översvämning av viktiga transport- och räddningsvägar.

Snöhantering

Idag är området endast allmän platsmark, där kommunen är ansvarig för eventuell snöhantering och skötsel.

Förändringar och konsekvenser

I och med att området exploateras blir framtida fastighetsägare ansvariga

för snöhanteringen inom kvartersmark. Allmän platsmark kommer fortsatt hanteras av kommunen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. 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 musselvattnen (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

Umeå kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon miljö kvalitetsnorm på ett betydande negativt sätt.

Luft

När planområdet exploateras kommer vegetation försvinna, vilket kan leda till att mängden luftföroreningar förändras. Kommunal kartering visar dock att riktvärdena för partiklar och kvävedioxid klart underskrids inom planområdet. Ökningen av boende samt antal resor till planområdet bedöms inte orsaka sådana stora utsläpp att riktvärden överskrids. Förskolan placeras dessutom indragen från Sockenvägen och miljömålen för luftkvalité för förskola bedöms således också kunna uppfyllas.

Vatten

Efter samrådet har ett kompletterande PM (2023) tagits fram som redogör för aktuell status för Umeälven. Detta PM är bifogat i planhandlingarna och beräknar även detaljplanens uppskattade påverkan på Umeälvens föroreningshalt.

Konsultens slutsats, som delas av kommunen, är att planområdet utgör endast en liten andel av avrinningsområdet som leds till Umeälven. Årsmedelavrinningen från planområdet uppgår till ca 0,008 m³/s och medelvattneföringen i Umeälven är 450 m³/s, vilket medför att planområdet utgör ca 0,002 % av medelvattneföringen i Umeälven.

Det kan därför med stor sannolikhet förmodas att detaljplanen varken medför risk för påverkan eller påverkan avseende hela vattenförekomsten. Därmed finns heller inte förutsättningar för att kommande exploatering

inom planområdet skulle äventyra vattenförekomstens möjlighet att uppnå uppsatta miljömål.

Vatten och avlopp

VA-ledningar löper genom områdets östra del och kablar passerar i utkanten av området.

Anslutningspunkt anges av huvudman, efter att verksamhetsområdet utökats för att omfatta hela planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Området kommer via beslut i kommunfullmäktige att anslutas till verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Således blir VA-huvudmannen ansvarig för anslutningspunkter.

Avfall

Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Förändringar och konsekvenser

Tillräckligt med yta bedöms finnas inom detaljplanen för att kunna tillskapa en god avfallshantering.

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.

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

Vatten och avlopp

Detaljplanen ligger inte inom verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten. Området kommer via beslut i kommunfullmäktige att anslutas till verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Om ett område är inom verksamhetsområde för dagvatten är VA-huvudmannen skyldig att leda bort dagvattnet om det inte kan lösas med lokalt omhändertagande av dagvatten.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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.

Avtal och överenskommelser

Umeå kommun avser teckna markanvisningsavtal för exploatering av bostäder.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastigheten Backen 6:1 kan avstyckas till flera nya fastigheter inom planområdet. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ledningsrätter

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanens genomförande kräver att en ny dagvattenanläggning tillskapas av VA-huvudmannen, vilket medför en ökad driftkostnad. Detaljplanen resulterar även i att verksamhetsområdet utökas för vatten och avlopp vilket innebär ökade kostnader för kommunens VA-huvudman i form av drift och underhåll.

MEDVERKANDE

Adrian Hammar, Detaljplanering
Tobias Westerlund, Detaljplanering
Fredrik Björkman, Detaljplanering
Andrea Gidlund, Mark och exploatering
Sandrine Rivoire, Mark och exploatering
Carl Rasmunds, Mark och exploatering
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd
Doris Grellman, Miljö- och hälsoskydd
Eva Maaherra Lövheim, Gator och parker
André Hellnersson, VAKIN
Christer Stenmark, VAKIN

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