

Detaljplan för fastigheten Bytesgärdet 9 Inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - antagandehandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2018/01672
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Planbesked: BN § 445 2018-12-12	Detaljplan påbörjad: 2020-04-14	Antagen:	Laga kraft

Om detaljplaner

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

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



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna.....	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Riksintressen.....	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Planförfarande	4
Samrådskrets	4
Förutsättningar och förändringar	4
Stads- och landskapsbild	4
Förändringar och konsekvenser	7
Balkonger	10
Källare.....	10
Fornlämningar	10
Service	11
Rekreation	11
Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering.....	11
Gator och trafik	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering och angöring.....	13
Tillgänglighet	13
Buller.....	13
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik	13
Förändringar och konsekvenser	14
Ljusutredning.....	14
Skuggstudie	14
Geotekniska förhållanden	15
Förorenad mark.....	15
Radon.....	15

Risk för skred	16
Risk för översvämning och dagvatten	16
Förändringar och konsekvenser	16
Miljö kvalitetsnormer	16
Luft	16
Vatten	17
Vatten och avlopp	17
Avfall	17
Strålning.....	18
Genomförande frågor	18
Huvudmannaskap för allmän plats.....	18
Huvudman för vatten och avlopp.....	18
Teleledningar	18
Genomförandetid	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Medverkande	19
Källor	19

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är lokaliserat på nedre Haga längs Rothoffsvägen. Placeringen i direkt anslutning till stadens huvudnät för fotgängare och cyklister samt närheten till centrum och universitetsområdet gör platsen lämpad för förtätning med flerbostadshus.

Området på motsatt sida av Rothoffsvägen beskrivs på följande vis i översiktsplanen *"Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gammlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan."*

Förtätning inom Bytesgården 9 ligger i linje med denna vision av hur Haga ska utvecklas. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förtätas med fler bostäder och verksamheter som lockar fler besökare. I takt med att staden växer längs Rothoffsvägen blir vikten av gestaltningen en central del av planeringen. Planbestämmelser säkerställer att bebyggelsen utformas med stadsmässighet och detaljplanen är förenlig med översiktsplanens riktlinjer för den täta staden.

Haga är idag ett sårbart område ur dagvattensynpunkt. I aktuell detaljplan har skyddsåtgärder vidtagits för att bostäder inte ska översvämmas vid skyfall.

Liksom vid all förtätning inom de centrala stadsdelarna är det av stor vikt att säkerställa att innergårdar anläggs av god kvalitet ur ett friyteperspektiv.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag och utredningar

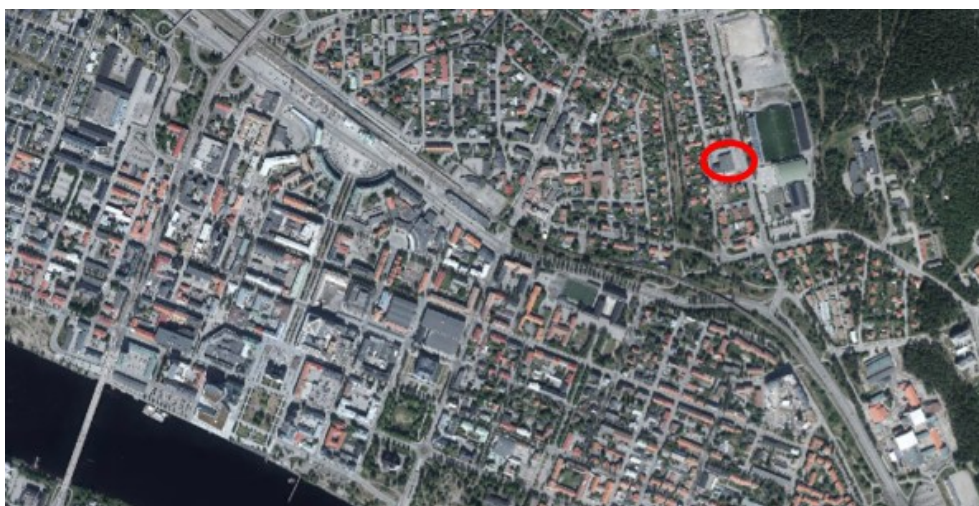
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning (2022)
- Ljusutredning (2023)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2021)
- Skuggstudie (2023)

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan mot Rothoffsvägen. Syftet är att bebyggelsen utformas stadsmässigt med material och formverkan som harmoniserar med kringliggande bebyggelse. För att uppfylla översiktsplanens målsättning om fler bostäder inom de centrala stadsdelarna medges en högre exploatering än i angränsande bostadsmiljöer. Syftet är också att minimera risken för översvämning av bostäder inom planområdet som ligger i ett riskområde vid skyfall.

Plandata

Planområdet är beläget inom Haga ca en kilometer från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Rothoffsvägen i öster, Gärdesvägen i väster, flerbostadshus i söder och enbostadshus i norr. Området har en area på ca 3 600 m² och är privatägt.



Figur 1. Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge markerat med röd cirkel.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna

Planområdet omfattas av översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarades 2016. En stor del av stadens tillväxt ska ske inom de centrala stadsdelarna, därför ges bostäder hög prioritet här. Fler boende i stadens centrala delar är viktigt för stadslivet och för att möta efterfrågan på boende centralt. Inom de centrala stadsdelarna främjas en tätare stadsstruktur. En bebyggelseutveckling med traditionella kvarter i 3–6 våningsplan är lämpligare än exempelvis punkthus.

I översiktsplanen är angränsade Gammlia sportfält utpekade som ett framtida blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter samt idrottsanläggningar.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Bytesgärdet 9 är planlagd för småindustri enligt gällande *Stadsplan för Sandbacka-området inom Umeå stad* – antagen 1942 (2480K-P110/1942). 2014 antogs en detaljplan söder om aktuellt planområde, *Detaljplan för Bytesgärdet 7, 8, 12 och 13* (2480K-P14/25) som gjorde det möjligt att i stället för småindustri bebygga området med bostäder. Bytesgärdet 9 är den enda återstående fastigheten inom kvarteret som är planlagd för småindustri, i övrigt är kvarteret ett renodlat bostadskvarter.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4 meter. Marken är belägen på cirka + 10 meter och bebyggelsen uppgår till maximalt fem våningar, varför en begränsning av totalhöjden inte anses behövas. Innan byggkranar uppförs ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt kommunens bedömning bör detaljplanens genomförande inte innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

- *Länsstyrelsen utgår ifrån att de faktorer som bedömts som "Risk för inverkan" i bedömningsmallen utreds i kommande planhandlingar.*

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under 7 maj – 29 maj 2020.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med standardförfarande eftersom den är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådskrets

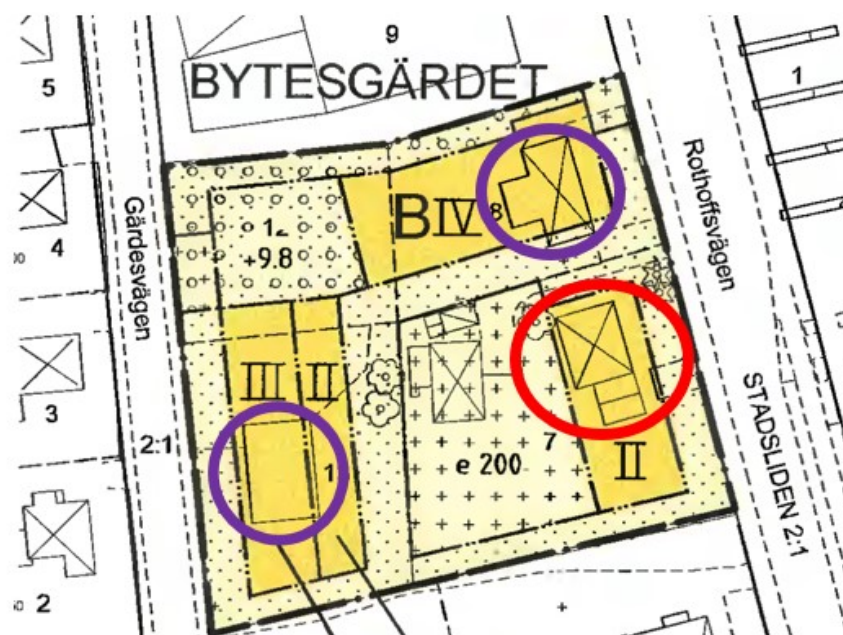


Figur 2. Planområdet Bytesgården 9 inom blåmarkerat område. Samtliga fastigheter som tangeras av röd rektangel anses beröras av detaljplanen och ingår i samrådskretsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom Haga i kvarteret Bytesgården i anslutning till Rothoffsvägen. Bortsett från industribebyggelsen inom planområdet som nyligen rivits, består resterande delar av kvarteret Bytesgården av bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i bottenplan. Bebyggelsen består av friliggande villor, flerbostadshus i 2 våningar uppförda under 1940-talet och flerbostadshus i 3-4 våningar uppförda 2019.



Figur 3. Gällande detaljplan för Bytesgården 7–8 och 12–13 (2480K-P14/25) angränsar till planområdet i norr. Byggnaderna som ses inringade i lila kulör har rivits och ersatts av bostäder i 2–4 våningsplan enligt detaljplanens intentioner. Bostadshuset i röd ring finns kvar och utgör idag en intressant årsring från sent 30-tal.



Figur 4. Fotot är taget från Guldskrinet 1 – fastigheten som är belägen öster om Rothoffsvägen. Till vänster i bild ett tvåvåningshus uppfört 1939 inom Bytesgården 7 (röd ring i **Fel! Hittar inte referenskälla.**). Mitterst syns ett nybyggt flerbostadshus i fyra våningsplan som är uppfört inom nuvarande fastighet Bytesgården 12 och till höger i bild skymtas del av den industribyggnad som tidigare var belägen inom det aktuella planområdet, men revs 2021.

Figur 4 belyser kontrasterna mellan äldre och ny bebyggelse inom kvarteret. Gemensamt för de båda bostadshusen inom Bytesgården 7 och 12 är avsaknaden av samspel med gaturummet. Avstånd och plank distanserar det äldre huset från gång- och cykelvägen. I det senare bostadstillskottet är det avsaknad av entréer, uteplatser eller omsorg vad

beträffar förgårdsmark och fönstersättning mot Rothoffsvägen som bidrar till att kvarteret förefaller vända gatan ryggen.

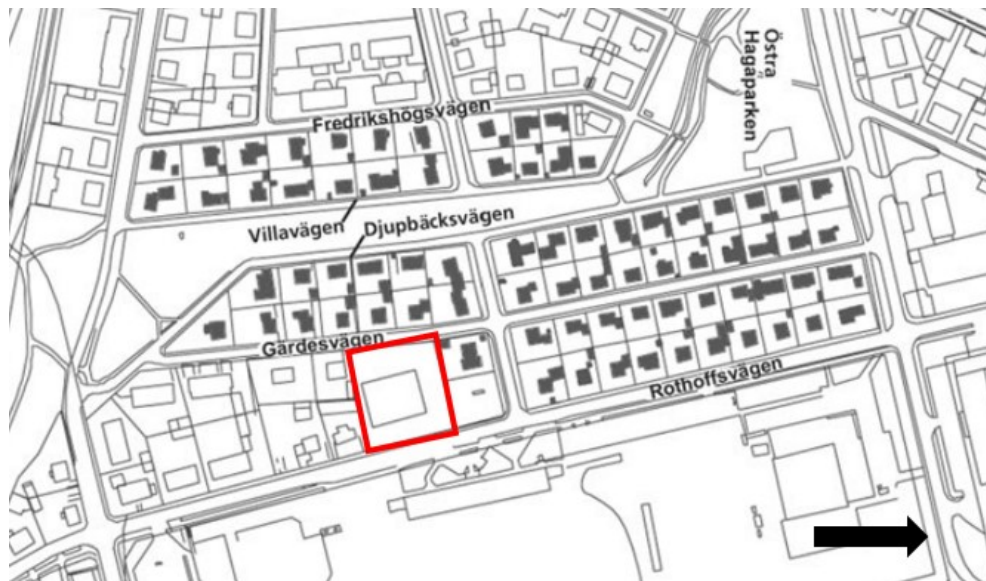
Öster om Rothoffsvägen återfinns en nybyggd aktivitetspark, där ligger även två av Umeås mer välbesökta idrottsanläggningar som huserar elitlag i högsta nationella seriesystemet i innebandy och basket. Arenorna är sammanbyggda med huvudarenan för stadens elitlag i fotboll. Arenorna huserar även större evenemang såsom konserter och skidtävlingar.

Inom området öster om Rothoffsvägen finns två gällande detaljplaner. *Detaljplan för kvarteret Guldskrinet (2480K-P99/1991)* som i huvudsak medger kvartersmark för idrottsändamål med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 12 meter. Samt *Detaljplan för del av fastigheten Guldskrinet 1 (2480K-P11/50)* som medger byggrätt för kontor, hotell, handel och idrott med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 31 meter.



Figur 5. Illustration av möjlig utformning på nytt höghus inom Guldskrinet 1. Utsikt från museet mot fotbollsarenan. Närmast syns skelettet av den nya inomhushallen som inte var färdigbyggd när illustrationen togs fram. Planområdet ligger bakom fotbollsarenan.

Väster om Gärdesvägen finns ett större sammanhängande egnahemsområde uppfört under 1940-talet. Enbostadshusen är uppförda på mindre fastigheter enligt en strikt stadsplan (2480K-P46/1953). Majoriteten av husen är om- och tillbyggda. I byggnadsordningen beskrivs områdets sammanhållna placeringssymmetri, byggnadshöjder och de flacka takvinklarna som bevarandevärda eftersom det skildrar stadsplanens strikta bebyggelsemönster.



Figur 6. Egnahemsområdet markerat i helsvart kulör och planområdet inom röd rektangel.

Förändringar och konsekvenser

Planerad bebyggelse ingår i den stadsomvandling som pågår längs Rothoffsvägen. Högre byggnader kan i närtid uppfattas som ett dominerande inslag i den relativt småskaliga stadsmiljö som karakteriserar byggnadskulturen väster om Rothoffsvägen. På sikt är målsättningen att föreslagna byggnadsvolymer och gestaltungsprinciper ska utgöra en väl integrerad del i områdets karaktär.

Inom planområdet medges byggrätter för *bostäder [B]* med möjlighet till *centrumskapande verksamheter i bottenplan [C₁]* längs Rothoffsvägen. Byggrätterna är placerade i nord-sydlig riktning längs Rothoffsvägen och Gärdesvägen. Närmast Bytesgärdet 10 och 11 som är belägna norr om planområdet är byggnadshöjder reglerade till högst 9,5 meter med en takvinkel på maximalt 15 grader för att inte skugga angränsande enbostadshus.

På övrig byggrätt längs Gärdesvägen är högsta byggnadshöjd reglerad till 12 meter vilket motsvarar fyra våningsplan och längs Rothoffsvägen tillåts en högsta byggnadshöjd på 16 meter vilket motsvarar fem våningsplan. Inom dessa delar av byggrätten regleras inte takvinklarna vilket innebär att vindsplan kan inredas alternativt kan en indragen våning rymmas inom respektive byggrätt.

[b₁] *lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata.* Bestämmelsens syfte är att minimera risken för översvämning då planområdet ligger inom riskområde vid skyfall. Utöver detta begränsar regleringen även oönskad insyn från gaturummet i bostäder på bottenplan. Planbestämmelsen *Huvudbyggnad närmast Rothoffsvägen ska utföras med en total längd på minst 40,0 meter* säkerställer att innergården avskärmas från buller.

Grundläggande anpassningsnivå till befintlig kulturmiljö

Rothoffsvägen karaktäriseras av storskaliga idrottsanläggningar med tillhörande markparkeringar i öster. På den västra sidan av gatan återfinns i huvudsak villabebyggelse och flerbostadshus uppförda med träpanel i en till två våningar under 40-talet. Undantaget är de två flerbostadshus i 2–4 våningsplan som uppfördes 2019 på angränsande fastighet i söder, Bytesgården 12. Inom planområdet revs den sista kvarvarande industribyggnaden inom kvarteret 2021.

Detaljplanen medger en bebyggelse som kan utföras i högre skala än omkringliggande bostadsbebyggelse vilket i översiktsplanen motiveras på följande vis:

- *Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skall vara transportintensiv (Fördjupning för de centrala stadsdelarna – antagen 2011)*

I syfte att säkerställa grundläggande anpassning till de kulturvärden som har identifierats i närområdet och samtidigt möjliggöra en bebyggelse som speglar samtida arkitektoniska strömningar och ideal, reglerar detaljplanen bebyggelsens utformning med utformningsbestämmelserna [f_{1,2,7}].

Planbestämmelsen [f₁] reglerar att *huvudbyggnader ska utföras med sadeltak*, vilket är en anpassning till områdets kulturmiljö. Bestämmelsen gäller för huvudbyggnader med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12–16 meter. Planbestämmelsen [f₂] reglerar att *fasader ska utformas med träpanel eller med puts i ljus kulör*. Den ljusa putsen är ett karaktärsdrag kopplat till den storskaliga arenamiljön väster om planområdet och träpanelen representerar den småskaliga bostadsbebyggelsen.

Planbestämmelsen [f₇] reglerar att *långsida fasad ska delas i minst tre sektioner för att skapa variation och mindre skala. Varje sektion ska särskiljas från intilliggande genom fasadindrag, kulör, eller material*. Syfte med bestämmelsen är att bryta upp den i sammanhanget långa fasaden mot Gärdesvägen för att skapa ett intryck av korta sammanbyggda hus och bilda en variationsrik fasad som harmoniserar med närliggande bostäder.

Anpassning till det offentliga rummet

Rothoffsvägen kantas i öster av idrottsarenor, bland annat en drygt 100 meter lång fotbollsläktare. Fotbollsläktaren står med ett avstånd på cirka 20 meter från gång- och cykelvägen och trots att byggnaden är utformad med fönster och entré mot Rothoffsvägen upplevs byggnaden som

frånvänd och uteslutande. Befintlig bebyggelse väster om Rothoffsvägen står indragen cirka 6–7 meter från gatan. Gatan saknar entréer och fönster som vänder sig mot det offentliga rummet och bidrar till trygghet. Då syftet med aktuell plan är att möjliggöra för en mer stadsmässig bebyggelse frångås befintlig struktur. Nedan listas två planbestämmelser som syftar till att skapa liv och rörelse i det allmänna gaturummet och därmed bedöms bidra till ett stärkt stadsliv och högre upplevd trygghet längs Rothoffsvägen.

- **[f₃]** *entréer ska vara genomgående.*
- **[n₁]** *cykelparkering ska anordnas i anslutning till entréer.*

Byggrätten placeras med ett avstånd om 2,5 och 8,0 meter från Rothoffsvägen respektive Gärdesvägen vilket medger goda förutsättningar att rymma cykelparkering, plantering och utkragande balkonger inom den egna fastigheten.



Figur 7. Illustration av möjlig utformning längs Gärdesvägen.

Stadsmässighet

Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förstärks som stråk inom Haga. Inom kvarteren Guldskrinet, Verkstaden och Småröjningen som också ligger längs med Rothoffsvägen pågår parallellt planarbete med inriktning att omvandla kvarter som domineras av industri och handel till stadskvarter med inslag av centrumverksamheter. Ny bebyggelse längs Rothoffsvägen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och överensstämma med vad som kan förväntas inom välbesökta stråk inom de centrala stadsdelarna.

Plankartan reglerar byggrätters placering i förhållande till Rothoffsvägen med prickmark samt reglerar att entréer blir genomgående. Plankartan säkerställer även att huvuddelen av parkeringsbehovet för bilar kan uppfyllas under mark. Syfte med ovannämnda bestämmelser är att ny bebyggelse uppfyller grundläggande kriterier för en stadsmässig struktur.

Planbestämmelserna säkerställer att funktioner som är extra viktiga genomförs men huruvida slutresultatet blir stadsmässigt påverkas i stor utsträckning av detaljer som inte regleras med planbestämmelser såsom en genomtänkt fönstersättning, omsorgsfulla materialval, gestaltning av balkonger etcetera. Det finns åtskilliga arkitektoniska uttryck för stadsmässighet, vilket motiverar att bedömningen av mer detaljerad karaktär lämnas till bygglovskedet.

Balkonger

Bostäder i området är i huvudsak utförda med släta fasader mot Rothoffsvägen. För att stärka samspelet mellan privat och offentlig miljö tillåts balkonger. För att säkerställa att upplevelsen av bebyggelsens volym längs Rothoffsvägen inte domineras av balkonger förses plankartan med bestämmelsen **[f₄]** *balkonger tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd i riktning mot allmän plats* och **[b₅]** *lägsta frihöjd för utkragande balkonger i riktning mot allmän plats är 3,0 meter.*

[f₅] *balkonger tillåts kraga ut över prickmark. På innergården tillåts inglasning endast på balkonger som placeras inom byggrätten.* Att endast öppna balkonger tillåts kraga ut över prickmark motiveras av att gården är liten och stora partier inglasningar bedöms påverka känslan av rymd negativt. För att undvika olämplig insyn mot befintliga bostäder och trädgårdar mot norr förses plankartan med bestämmelsen **[f₆]** *balkonger tillåts inte utföras i riktning mot norr.*

Källare

Inom planområdet får marken underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag **[b₂]**. Källare kan inrymma parkeringsplatser, förråd och tekniska anläggningar. Huvuddelen av källarplanet ska utföras under marknivå, detta regleras genom **[b₃]** *källarvåningens övre bjälklag får sticka upp högst 1,0 meter över angränsande gata.* För att säkerställa att det inte uppstår olägenheter för grannfastigheter mot norr medges ingen byggrätt för källare närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns mot norr.

Innergården bedöms vara tillräckligt stor för att tillgodose behovet av friyta för angiven byggrätt ovan mark. Friytan bedöms vara för liten för att tillgodose behovet för ytterligare lägenheter i källarnivå och därför reglerar plankartan att **[b₄]** *källarlägenheter får ej utföras.* Därutöver bedöms inte källarlägenheter nå upp till de bostadskvaliteter som Umeå kommun önskar tillskapa. Insynsproblematik leder ofta till att källarfönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skynda av snö vilket påverkar ljusförhållanden negativt. Planområdet ligger i ett skyfallskänsligt område vilket utgör ytterligare ett skäl till att inte tillåta bostäder i källare.

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 cirka 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 ökar underlaget för utvecklad service.

Rekreation

Gammlias sportfält och kulturområde, Stadsliden och Hagaparken ligger inom gångavstånd från planområdet med goda möjligheter för lek och rekreation.

Exploateringstal, friyta och dagvattenhantering

Byggrätter motsvarar en bruttoarea på cirka 5 000 m² ovan mark. I gällande översiktsplan rekommenderas att friytan inom kvartersmark motsvarar en tredjedel av bostädernas bruttoarea, vilket i detta fall skulle innebära en friyta om cirka 1 670 m². Om hela byggrätten för bostäder nyttjas uppfyller detaljplanen inte denna rekommendation då friytan inom planområdet vid full utnyttjad exploatering omfattar cirka 1500 m².

Enligt översiktsplanen kan undantag prövas förutsatt att behovet av friyta tillgodoses på ett kvalitativt sätt. Friytan inom kvarteret är sammanhållen och byggrätterna är placerade mot omgivande gator vilket bidrar till en miljö som är skyddad från buller och avgaser. Huvuddelen av bostädernas bilparkering placeras i källargarage. Genom att separera innergård från parkeringsplatser skapas förutsättningar för en extra kvalitativ friyta med goda förutsättningar för barnlek. Utöver detta innebär den visuella avsaknaden av samlade parkeringsplatser att gården blir en mer harmonisk plats för avkoppling.

Friytan placeras delvis på ett kör- och planteringsbart bjälklag. Gårdar som placeras över bjälklag har mindre goda förutsättningar för planteringar och fördröjning av dagvatten. Ur ett stadsbilda- och boendeperspektiv är parkeringsgaraget dock en förutsättning för att området ska utvecklas till en attraktiv, trygg och upplevelserik stadsmiljö. **[n₂]** *innergården ska lokalt medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag samt möjliggöras för avkoppling, aktivering, lek och socialsamvaro.* Planteringsdjup på 0,8 meter är anpassat till mindre träd såsom prydnadsapel, körsbärsträd, äppelträd etcetera.

Plankartan medger att det ”på innergården och byggrätter tillåts totalt två markparkeringar för bilar” vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar barns behov av lek och rekreation. Förgårdsmark ska användas för plantering och cykelparkering. Förgårdsmark mot Gärdesvägen är korsmark vilket innebär att ”endast skärmtak för cykelparkering får uppföras”.

Planteringar och grönska är en viktig kvalitet på bostadsgårdar som också leder till ökad fördröjning av dagvatten. Plankartan förses med bestämmelsen [n4] *minst 50 % av innergården ska utföras med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av innergård får hårdgöras. 90 % motsvarar plantering av gräs, buskar, perennrabatter och träd. Förutsättningarna för fördröjning av dagvatten ovanpå ett källarbjälklag begränsas av jorddjup och marklutningar.*

Lekytor bör placeras i ett läge med goda solinsläpp som torkar upp snabbt efter snösmältning och regn. Innergården mäter cirka 1 500 m² meter och bedöms vara tillräckligt stor för att iordningställa en kvalitativ friyta - förenlig med översiktsplanens intentioner. Gården omgärdas av relativt höga byggnader vilket innebär att stora delar av gården är skuggad under årets mörkare månader. Till Hagaparken är gångavståndet cirka 100 meter. Parken kompletterar innergården vid behov av soliga utevistelser vintertid.

Plankartan reglerar att *Minsta fastighetsstorlek är 3 400 m²*. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder inom fastigheten har en ändamålsenlig tillgång till friyta.

Gator och trafik

Rothoffsvägen utgör en av de större och viktigare gatorna på Haga för såväl gång-, cykel- och biltrafik. Gatan sträcker sig parallellt med planområdets östra sida. På Rothoffsvägens västra sida finns en gångbana. Cykelstråket på Rothoffsvägens östra sida tillhör Umeås huvudnät för cykeltrafik. I samband med genomförandet av pågående detaljplan för Guldskrinet 1 kommer bland annat cykelstråket att få en ny och förbättrad utformning.

Väster om planområdet ligger Gärdesvägen som är en lågtrafikerad lokalgata med gångbanor på båda sidor. Gatan kantas företrädesvis av småhusbebyggelse. Gärdesvägen ligger inom parkeringsförbudsområde men på gatans östra sida finns en sträcka med datumparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 150 meter från busshållplats som trafikeras av linje 7 som är en av Umeås lokallinjer för kollektivtrafik. Linje 7 är inte en sk stomlinje.

Parkering och angöring

Bostadsparkering sker i huvudsak i nedgrävt parkeringsgarage under bebyggelsen och innergården. Två markparkeringar tillåts uppföras på innergården. Angöring sker via befintlig parkeringsnedfart inom Bytesgärdet 12 som i skrivande stund ägs av sökande. För att säkerställa att fastigheten går att angöras självständigt tillåts in- och utfart mot Rothoffsvägen och Gärdesvägen. Planområdet kan angöras med gång och cykel via både Rothoffsvägen och Gärdesvägen. Cykelparkeringar placeras i anslutning till entréer och i källargaraget. Hämtning av avfall och tillfällig lastzon vid bostadsbyte hanteras längs den södra delen av 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 för personbil och cykel.

Tillgänglighet

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånd får inte överstiga 25 meter. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

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

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

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå får inte överskridas vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Förändringar och konsekvenser

Bullerutredningen har utfört beräkningar av externt buller. Beräkningarna omfattar vägtrafikbuller från framför allt Rothoffsvägen samt anläggningsbuller från Gamliavallen och intilliggande Skidstadion. Beräkningarna av trafikbuller avser både dagens trafik och framtida trafik med hänsyn till ombyggnad av närliggande industritomter.

Beräkningarna visar att lägenheter i bostadshus mot Rothoffsvägen måste vara genomgående och med hälften av boningsrummen placerade mot tyst sida, alternativt att det uppförs lägenheter på högst 35 m².

En uteplats på innergården bedöms kunna upprättas där ljudkraven uppnås. För byggnaden mot Gärdesvägen behövs inga restriktioner. Ljudnivåerna under större idrottsevenemang med mycket publik och högtalarutrop bedöms vara måttliga.

I syfte att uppnå riktvärden gällande buller inom byggrätten längs med Rothoffsvägen reglerar plankartan att [m] för bostäder större än 35 m² där trafikbullernivån överskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vänd mot så kallad tyst sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22:00 och 06:00. För bostäder om högst 35 m² gäller att buller vid fasad inte får överskrida 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats där 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider.

Ljusutredning

Gamliavallens arenabelysning är utrustad med arenabelysning som sprider ljusförorening i området. Belysningen ska bytas ut och det har beställts en ljusutredning för att utreda eventuella olägenheter på bostäder inom planområdet. Ljusutredningen (2023) visar att medelbelysningsnivåerna och bländtalen ligger inom acceptabla värden vilket innebär att gällande riktlinjer uppfylls. Ljusutredningen rekommenderar ändå att långsida fasad längs Rothoffsvägen förses med små fönster och utan balkonger. Rekommendationen är inte förenlig med detaljplanens syfte att åstadkomma en stadsmässig struktur och därför kommer rekommendationen inte följas.

Skuggstudie

Skuggstudien följer med som bilaga till detaljplanen och belyser hur ljusförhållanden inom kvarteret och på angränsande fastigheter påverkas av högsta möjliga bebyggelsestillskott. I planförslaget beaktas ljus, luft och genomsikt som viktiga kvalitéer där planen innehåller regleringar i form av

bland annat byggnadshöjder och prickmark. Skuggstudien visar exempel från vår- och höstdagjämning samt högsommar 20 juli.

Ljusförhållandena är goda inom planområdet. Planförslaget medför inte någon väsentligt ökad skuggning på angränsande fastigheter. Sammantaget är bedömningen att ljusförhållandena med maximal ny bebyggelse är fortsatt goda inom planområdet och inom närliggande fastigheter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av sand, grus, silt och lera med liknande förhållanden som för större delen av Haga. Detaljer kring grundläggning utifrån dem geotekniska förutsättningarna hanteras i startbeskedet vid det tekniska samrådet innan bygg- och markarbeten påbörjas.

Förorenad mark

I samband med sanering av grannfastigheten, Bytesgården 12, kvarlämnades en restförorening i schaktväggen mot fastighetsgräns vilket indikerade att det kunde finnas föroreningar i marken även inom fastigheten Bytesgården 9. Vid den undersökning som gjorts har dock inga förhöjda halter av föroreningar påträffats förutom i punkt 20T10 där förhöjda halter av arsenik och bly påträffats, däremot inte i halter som överskrider naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).

På fastigheten har det lämnats kvar en cistern som innehållit petroleumprodukter. I samband med kommande grävarbeten måste cisternen avlägsnas och en kompletterande provtagning göras under cisternen när den har avlägsnats för att säkerställa att inga okända petroleumföroreningar kvarlämnas. Det säkerställs med planbestämmelsen **[a] Startbesked för bostäder får inte ges förrän marken är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller naturvårdsverket riktlinjer för känslig markanvändning.**

Vid schakt mot fastigheten Bytesgården 12 bör provtagning/förklassning ske av massorna inom de närmsta 5 metrarna från cisternen inklusive tillhörande ledningar på djupnivåerna 0,5–2 meter. Innan dessa arbeten påbörjas ska en § 28-anmälan lämnas in till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Provtagning visar att sulfidjord finns på varierande djup från 1 meter och nedåt. Vid schakt djupare än 1 m under markytan finns det risk att sulfidjord påträffas. Sulfidjord måste omhändertas på godkänd mottagningsanläggning

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, område med finsand, silt eller lera.

Risk för skred

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

Risk för översvämning och dagvatten

Länsstyrelsens skyfallskartläggning (2017) visar att det lokalt inom planområdet uppstår vattendjup på 0,1 → 0,33 meter vid ett 100-årsregn.

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.

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet kommer det nedgrävda parkeringsgaraget utgöra en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn. Plankartan är försedd med planbestämmelsen **[b4]** *källarlägenheter får ej utföras* för att säkra att inga bostäder utförs under mark. I bygglovskedet ska byggaktören redovisa att nedfart till parkeringsgarage placeras på en höjdnivå som inte översvämmas vid ett 100-årsregn.

Vid markplanering är det viktigt att exploateringen inte bygger in ytterligare lågpunkter där dagvatten ansamlas och för att säkerställa att det beaktas i bygglovskedet är plankartan försedd med bestämmelsen **[n3]** *marken ska höjdsättas så att dagvatten vid skyfall avleds till allmän gatumark.*

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

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 luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

NO₂-halt längs Rothoffsvägen överstiger nedre utvärderingströskeln för timme och dygn. På motsatt sida av Rothoffsvägen står Gammliaavallens huvudluktare med ett avstånd på cirka 20 meter från Rothoffsvägen. Gaturummet är luftat och kommunens bedömning är att tillkommande trafik och bebyggelsens volym och placering inte innebär någon risk för att överskrida miljökvalitetsnormer

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet kan påverka Djupbäcken, som rinner ut i Umeälven. För Umeälven gäller måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Djupbäckens påverkan på Umeälven bedöms marginell. Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst och bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomst i området.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Avfall

Miljöhus kan placeras längs Gärdesvägen som är mindre trafikerad och medger bättre förutsättningar för sopbilen att stanna längs gatan utan att det stör övrig trafik. För att säkerställa att avståndet till innergården samt till miljöhuset inte ska bli för långt krävs genomgående entréer – från Rothoffsvägen till innergården. Ett annat alternativ är att sopbilen hämtar avfall via "tvärgatan" mellan Bytesgärdet 9 och 12. Sopbilen kan då stå på kvartermark utan och köra igenom planområdet utan att det krävs backning.

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. VAKIN:s

gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

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

Strålning

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas (bostäder, skolor, förskolor, arbetsplatser m.m.) ska magnetfält inte överstiga 0,2 μT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter. Ingen strålningskälla finns i närheten av planområdet som skulle kunna medföra risk att riktvärdet för strålning överskrids. Planförslaget bedöms inte kräva åtgärder för elektromagnetisk strålning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Teleledningar

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet som kan beröras av byggnationer. Ledningarna saknar servitut och Skanova ska bekosta eventuella undanflyttningsåtgärder.

Genomförandetid

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Plankartan reglerar att *Minsta fastighetsstorlek är 3 400 m²*. Syftet med att reglera minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att samtliga bostäder inom fastigheten har en ändamålsenlig tillgång till friyta. Inom planområdet gäller tomtindelning *Inom del av Bytesgården – 2480K-65/1946*. Tomtindelningen inom planområdet utgår när planen får laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen:

Kostnader

- Nya in-/utfarter kan leda till högre driftkostnad.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören:

Intäkter

- Från nya byggrätter.

Kostnader

- Ombyggnad av in-/utfarter.
- Rivning av befintliga byggnader inom kvartersmark.
- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar.
- Fastighetsbildningsåtgärder.
- Eventuell sanering av förorenad mark.

MEDVERKANDE

Fysisk planering: Jens Salander och Villiam Brännström

Gator och parker: Frida Bergström, Sara Jansson

Lantmäteri: Ethel Björklund

Miljö- och hälsoskydd: Per Hänström

Vakin: André Hellner

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 Jonas Söderlind som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Fysisk planering Umeå kommun oktober 2023