

Detaljplan för fastigheten Sävar 4:40 m.fl. inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling (förnyat samråd)

Januari 2025

Diarienummer: BN-2017/02023

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2019:412	Planbesked: BN § 227 2018-06-13	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	--	-----------------	--------------------	-------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner	4
Utökat förfarande	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata	5
Planens huvuddrag	6
Planförfarande	7
Planhandlingar	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala ställningstaganden.....	7
Övriga underlag	10
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	11
Hushållningsbestämmelser.....	11
Miljökvalitetsnormer	13
Strandskydd	14
Andra särskilda områdesskydd	15
Planeringsförutsättningar	15
Mark- och vattenanvändning.....	15
Stads- och landskapsbild.....	15
Kulturmiljö	16
Naturmiljö.....	18
Grönstruktur och rekreation.....	19
Geotekniska förhållanden.....	19
Social miljö.....	21
Kommunikationer	22
Teknisk försörjning.....	23
Hälsa och säkerhet.....	23
Förändringar och konsekvenser	26
Mark- och vattenanvändning.....	26
Stads- och landskapsbild.....	26
Kulturmiljö	30

Naturmiljö.....	30
Grönstruktur och rekreation.....	30
Geotekniska förhållanden.....	30
Grundvatten.....	31
Social miljö.....	31
Kommunikationer	32
Teknisk försörjning.....	33
Hälsa och säkerhet.....	34
Genomförandefrågor.....	37
Organisatoriska frågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor.....	39
Ekonomiska frågor	39
Upplysningar.....	40
Samrådskrets	40
Medverkande	42
Källor.....	42

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 kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Figur 1: Detaljplaneprocessen, utökat förfarande

Utökat förfarande

Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala anslagstavla.

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 samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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.

Planens syfte

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder i en kvartersstruktur med möjlighet till viss centrumverksamhet närmast Generalsvägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en högre täthet än omgivande bebyggelse. En effektiv markanvändning och kvalitativ friyta för bostäderna ska säkerställas genom att bilparkeringar för bostäderna anordnas i underjordiskt garage. Syftet är även att utformning ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Tätort	Sävar	
Planområdets area	Cirka 5 000 m ²	
Markägoförhållanden	Sävar 11:17	Kommunal ägo
	Del av Sävar 66:1	Kommunal ägo
	Sävar 4:40	Privat ägo
	Sävar 4:29	Privat ägo



Figur 2. Ortofoto med planområdet markerat med streckad linje. Infälld karta markerar platsens läge i Sävar samhälle.

Planens huvuddrag

Området planläggs för att möjliggöra för förtätning med flerbostadshus och inslag av centrumskapande verksamheter. Utmed Majorsvägen medger detaljplanen bostäder med en högsta nockhöjd om 34 meter över nollplanet och en takvinkel om 25–40 grader vilket bedöms möjliggöra för bebyggelse i upp till fyra våningar och inredd vind. I planområdets södra del – intill korsningen Majorsvägen-Generalsvägen – medges en högsta nockhöjd om 34,5 meter över nollplanet och samma spann för takvinkel vilket här bedöms möjliggöra för bebyggelse i upp till fem våningar och inredd vind. Inom den södra byggrätten medges användningen centrum i bottenvåningen. Totalt medges för cirka 6 500 m² bruttoarea (BTA) ovan mark vilket uppskattningsvis kan innebära omkring 65 bostäder. Användningen centrum kan som mest utgöra 250 m² av denna BTA. Eftersom en relativt hög exploatering medges behöver bilparkering för boende anordnas i ett underjordiskt garage för att frigöra det utrymme som krävs för en kvalitativ friyta (bostadsgård). Markens lutning mot väster innebär att bostadsgården delvis kommer att bli upphöjd. För att höjdskillnaden inte ska bli för stor mot Backvägen reglerar detaljplanen en högsta markhöjd för en del av planområdet. Höjdskillnaderna mot gatan ska hanteras med slänt eller terrassering.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och dess fördjupning för Sävar.

Detaljplanen medför att strandskyddet behöver upphävas enligt miljöbalken. Som skäl åberopas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att planområdet genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet används för bostads- och handelsändamål. Den norra delen av området är sedan tidigare planlagd för *Centrum*, samlings-salar, men är obebyggd.

Detaljplanen reglerar användningen *Bostäder* inom kvartersmarken. Inom den södra delen av området regleras även att *Centrum* får uppföras i bottenvåningen.

Allmän platsmark

Befintlig allmänplatsmark inom planområdet har användningen *gata*. Detaljplanen bekräftar nuvarande användning. Marken ingår i planområdet för att detaljplanen ska kunna reglera utfartsförbud mellan kvartersmark och allmän plats.

Vattenområde

Planen omfattar inte något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten då det innebär en exploatering med en skala som särskiljer sig mot omgivande bebyggelse.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Behovsbedömning, anslagen februari 2019
- Grundkarta, december 2023
- Bullerutredning, Tyréns AB, november 2024
- Samrådsredogörelse från föregående samrådsprocess, december 2024
- Fastighetsförteckning, januari 2025

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av översiktsplanens fördjupning för Sävar¹. Den syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla Sävar till en naturnära centralort – som ett alternativ till stads- eller landsbygdsboende – med 4 000–5 000 nya invånare i ett attraktivt samhälle med god service, fungerande kommunikationer och ett starkt förenings- och näringsliv. En fortsatt förtätning och komplettering av befintlig bebyggelse anses nödvändig för att möta behovet av bostäder. En högre täthet är enligt översiktsplanen generellt eftersträvänsvärt, framför allt i lägen som bedöms kunna främja hållbart resande samt bidra till folkliv och stärkt service i centrala Sävar.

Planområdet för detaljplanen är beläget inom ett område som i översiktsplanen benämns *B2 – utveckling av befintliga Sävar*, se figur 3. En av sex riktlinjer för området är att samhället utvecklas med högre täthet än dagens bebyggelse. Ett tillskott av flerfamiljshus eftersträvas då andelen lägenheter är låg i Sävars bostadsstock.

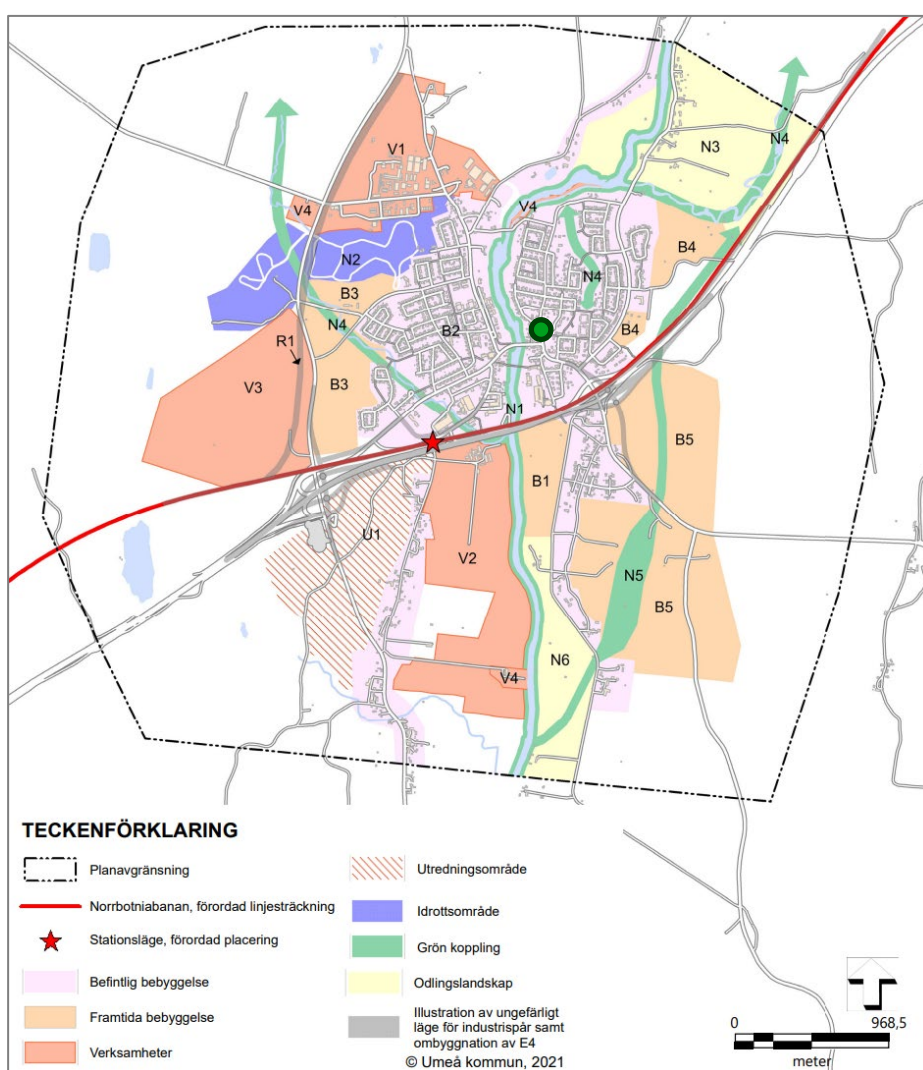
I beskrivningen av området anges samtidigt att skalan är viktig för Sävars identitet och att ny bebyggelse därför bör förhålla sig till befintlig skala och karaktärsdrag. Dock är högre täthet än befintlig bebyggelse generellt eftersträvänsvärt men framför allt för platser närmare centrum och framtida stationsläge för att så många människor som möjligt ska ha nära till service och kommunikationer. Planområdet är strategiskt beläget i samhället med närhet till

¹ Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för Sävar. Antagen av kommunfullmäktige 30 augusti 2021.

skola, busshållplats och centrum. Området ligger cirka 900 meter från det planerade framtida resecentret.

Översiktsplanens fördjupning pekar samtidigt på att känsliga kulturmiljöer med äldre bebyggelse längs vissa delar av Kyrkvägen och Majorsvägen bör undantas från förtätning. Planområdet angränsar till Majorsvägen men utgör inte känslig kulturmiljö enligt kommunens bedömning samt den landskapsanalys² och den bebyggelseinventering³ som tidigare har utförts. Den bebyggelse som besitter de kulturhistoriska värdena återfinns på gatans östra sida och längs andra delar av Majorsvägen.

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande på grund av att förslaget medger en exploatering som skiljer sig från områdets övriga byggnadsskala, att planområdet är beläget i närheten av en kulturmiljö och att detaljplanen sammantaget bedöms ha ett visst allmänintresse.



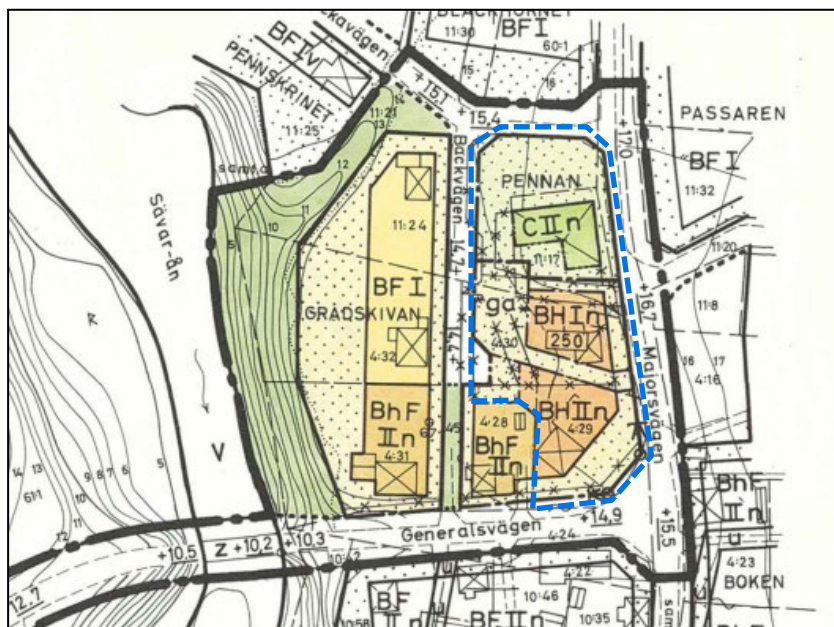
Figur 3. Plankarta för översiktsplanens fördjupning för Sävar, antagen av kommunfullmäktige 2021. Planområdets läge är markerat med grön cirkel.

² Landskapsanalys Sävar, Tyréns AB på uppdrag av Umeå kommun, 2016-11-03.

³ Kulturhistorisk bebyggelseinventering – Del 3 Umeå yttre byar. Utgiven 1997 av Västerbottens museum och Stadsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av *Stadsplan för centrumområdet m.m. inom Sävar samhälle*⁴ som antogs 1974. På platsen medges för *bostads-, handelsändamål* [BH] och *samlings-salar* [C] i en till två våningar, se figur 4. Genomförandetiden för planen har gått ut. Detaljplanen är avsedd att ersätta stadsplanen inom den del som planområdet omfattar.



Figur 4. Utdrag ur gällande plan, *Stadsplan för Centrumområdet m.m. inom Sävar samhälle*, antagen 1974. Planområdet har markerats med streckad blå linje.

Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-13 § 227 att inleda planläggning för fastigheterna Sävar 4:40, 11:17 och del av 66:1. Planområdet har sedan utökats till att även omfatta fastigheten Sävar 4:29.

Behovsbedömning

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 en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömmas. 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. Behovsbedömningen pekar dock på förekomst för buller. Planbeskrivningen ska också belysa kulturmiljön, strandskydd och dagvattenhantering i området.

⁴ Stadsplan för Centrumområdet m.m. inom Sävar samhälle i Umeå kommun, Västerbottens län (2480K-P Sä A 2/22), antagen av kommunfullmäktige 1974-09-16.

Det finns inte någon anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller en sammanvägning av de faktorer där det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under perioden 28 februari till 22 mars 2018.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- **Kollektivtrafikprogram (2021)**
År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- **Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022)**
Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.
- **Cykeltrafikprogram (2018)**
Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- **Anvisningar för avfallshantering och återvinning (Vakin, 2024)**
Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- **Parkeringsnorm (2024)**
Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.
- **Dagvattenprogram (2022)**
Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Övriga underlag

- Kulturhistorisk bebyggelseinventering – Del 3 Umeå yttre byar. Utgiven 1997 av Västerbottens museum och Stadsbyggnadskontoret, Umeå kommun
- Landskapsanalys Sävar, utförd av Tyréns på uppdrag av Umeå kommun, 2016-11-03.

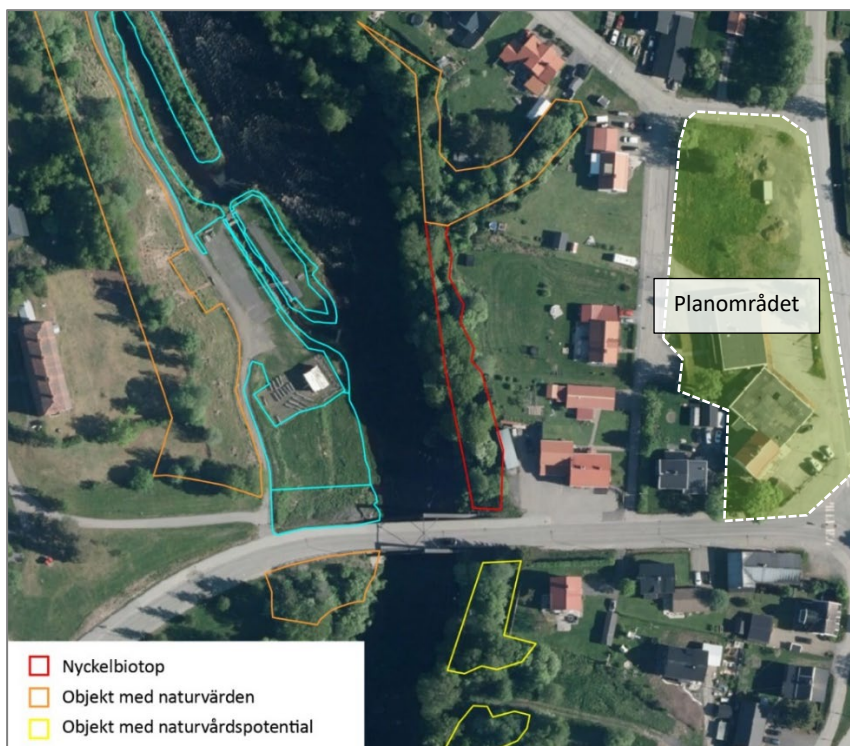
Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet finns inga ekologiskt känsliga områden.

Enligt en naturvärdesinventering av parkskogar i Umeå kommun⁵ så har stora delar av skogen kring Sävarån varit någorlunda orörd så pass länge att en brinkskog med naturskogskvalitéer utvecklats. Cirka 69 meter väster om planområdet finns ett område utpekad som nyckelbiotop samt ett område utpekad som objekt med naturvårdspotential, se figur 5. Området bedöms inte påverkas av detaljplanen på grund av avståndet till planområdet.



Figur 5. Ortofotograf med omfattning av områden utmed Sävarån som utgör nyckelbiotop, objekt med naturvärden eller naturvårdspotential. Turkosa linjer i kartan markerar anlagda ytor i Kyrpedalen utan naturvårdsintresse.

Jordbruk

Planområdet omfattar inte jordbruksmark.

Rennäring

Aktuellt område omfattas av renskötselområde för Ran sameby. Planområdet är beläget inom tätbebyggt område och den användning som medges bedöms därför inte försvåra för bedrivandet av rennäring.

⁵ Naturvärdesinventering av parkskogar i Umeå kommun, Skogsfrun Natur och Kultur, 2016.

Grönområden i och i närheten av tätorter

I miljöbalkens 3 kap. 6§ anges att behovet av grönområden i tätorter och i tätorters närhet behöver särskilt beaktas i detaljplan.

Inom planområdet finns inga grönområden. 40–70 meter väster om planområdet finns natur- och skogsmark i anslutning till Sävarån. 45 meter nordväst om planområdet finns Älvsbackaparken.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalkintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB). Planområdet berörs i ett riksintresse och i områdets närhet finns ytterligare tre riksintressen, se figur 6.

Riksintressen enligt kap. 3 miljöbalken

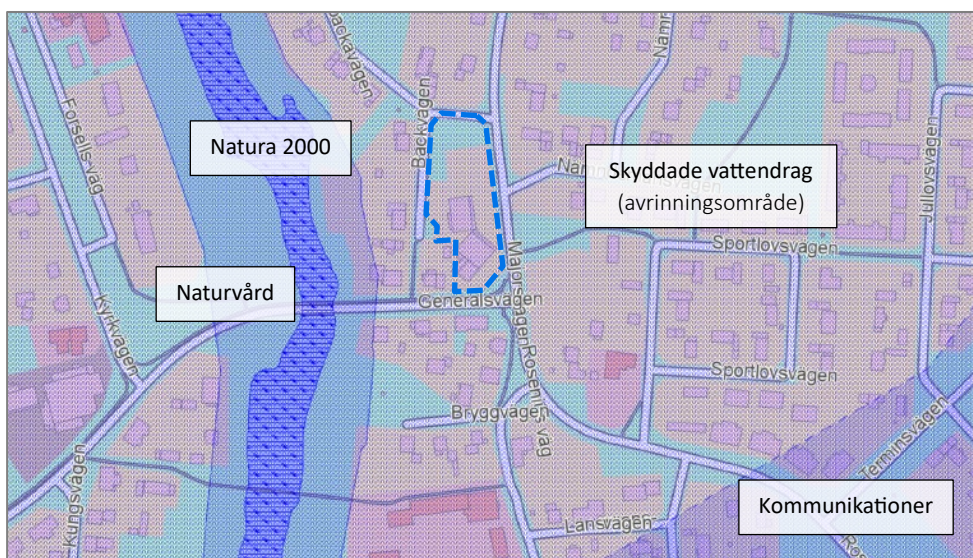
Sävarån är ett riksintresse för naturvård enligt tredje kapitlet 6 §. Avgränsningen för riksintresset ligger cirka 40 meter väster om planområdet.

Cirka 200 meter söder om planområdet finns ett riksintresse för kommunikationer enligt tredje kapitlet 8 § som utgör ett område för en planerad järnväg.

Riksintressen enligt kap. 4 miljöbalken

Sävarån med tillhörande biflöden omfattas av riksintresse för skyddade vattendrag enligt fjärde kapitlet 6 §. Planområdet ligger inom avrinningsområdet.

Sävarån utgör ett Natura 2000-område. Av miljöbalkens fjärde kapitel följer också att Natura 2000-områden är av riksintresse. Ån rinner cirka 80 meter väster om planområdet.



Figur 6. Karta med riksintressenas geografiska utbredning. Planområdet markerat med streckad linje.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på de riksintressen som finns i området. Området har sedan tidigare redan tagits i anspråk för bostads och handelsändamål.

Miljökvalitetsnormer

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

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. Men en detaljplan kan normalt inte ensam säkerställa att en miljökvalitetsnorm följs, men den kan å andra sidan vara ett av flera medel som behövs för att följa normen. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan. En detaljplan kan heller aldrig fullt ut styra eller reglera vilken påverkan som den genomförda planen kan ge upphov till.

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

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

Miljökvalitetsnorm för vatten

Detaljplaneområdet avvattnas mot Sävarån. På västra sidan av Sävarån och cirka 100 meter väster om planområdet finns grundvattenförekomsten Sävaråsen. Nuvarande status och MKN⁶ för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 1 och 2 nedan.

Tabell 1. MKN Ytvattenförekomst Sävarån

Vattenförekomst	Ytvattenförekomst: Sävarån
EU-CD	SE710995-172915
Ekologisk status / potential	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
MKN Ekologisk status	God ekologisk status 2033
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.
Miljöproblem	Atmosfärisk deposition. Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar. Förändring av hydrologisk regim på grund av att det används som flottningsled. Förändring av morfologiskt tillstånd

⁶ Vatteninformationssystem Sverige (VISS), <https://viss.lansstyrelsen.se>, hämtad 2023-03-16.

Tabell 2. MKN Grundvattenförekomst Sävaråsen

Vattenförekomst	Grundvatten: Sävaråsen
EU-CD	SE710178-173102
Kvantitativ status	God
Kemisk status	God
MKN Kvantitativ status	God kvantitativ status
MKN Kemisk status	God kemisk grundvattenstatus
Miljöproblem	–

Planområdet är bebyggt sedan tidigare och föreslagen markanvändning bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Sävarån ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomsten Sävaråsen i någon betydande omfattning.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

Föreslagen markanvändning och den ökning av trafik som planförslaget bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för buller påverkas i närområdet. För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

Strandskydd

Planområdets västra del omfattas av strandskydd. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs därför ett upphävande av strandskyddet inom delar av kvartermarken, se figur 7. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Som särskilt skäl åberopas även 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken, att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Platsen är genom Backvägen och småhusbebyggelsen på gatans västra sida väl avskild från området närmast strandlinjen. Intresset av att ta området i anspråk så som avses i planen bedöms väga tyngre än strandskyddets.

Utifrån ovanstående samt att det enskilda intresset att ta området i anspråk, såsom avses i planen, bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen, avses strandskyddet upphävas inom området markerat med [a] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.



Figur 7. Ortofoto där den del av planområdet som berörs av strandskydd är markerat med blått fält.

Andra särskilda områdesskydd

Natura 2000

Sävarån utgör ett Natura 2000-område. Ån rinner cirka 80 meter väster om planområdet. Vatten i Natura 2000-områden, är skyddade av särskilda EU-direktiv. Här gäller kvalitetskraven för MKN som finns i direktivet för det skyddade området i första hand.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Marken inom planområdet nyttjas idag för bostads- och handelsändamål. Den norra delen av planområdet är obebyggd och består av grus och gräsbevuxen mark. Terrängen inom planområdet sluttar mot Sävarån i väster med 4–5% lutning.

Det finns inga vattenområden inom planområdet.

Stads- och landskapsbild

Den befintliga bebyggelsen i Sävar är centrerad runt Sävarån. Närmast ån och längs den gamla Kustlandsvägen finns bebyggelse från brukstiden, medan de yttre delarna mer har karaktären av villabebyggelse från 1970-tal och senare. På den västra sidan av Sävarån finns ett centrum med bland annat livsmedelsaffär, apotek och restaurang. Denna del av Sävar har under senare år kompletterats med nya flerbostadshus.

Generalsvägen utgör en viktig koppling som förbinder centrum och delarna av samhället på ömse sida om Sävarån. Planområdet har tidigare utgjort en förlängning av centrum till den

östra sidan. På denna sida finns idag några enstaka verksamheter kvar i form av ett par frisörsalonger och en pizzeria.

Bebyggelsen inom kvarteren kring planområdet består framför allt av enbostadshus. I norr och söder finns blandad villabebyggelse från 1950- och 1960-talet med inslag av äldre jordbruksfastigheter. Öster om planområdet finns även trähusbebyggelse från 1800-talet.

Inom planområdet finns byggnader för bostads- och handelsändamål i en till två våningar, se figur 8. Det tvåvåningshus som är beläget i den södra delen av planområdet uppfördes 1938 och de lägre byggnadsdelarna har tillkommit under slutet av 1960-talet och mitten av 1970-talet. Byggnaderna har bland annat inrymt dagligvaruhandel, post- och bankkontor. Idag finns här en restaurang medan övriga verksamhetslokaler har omvandlats till bostäder. I den norra delen av planområdet finns en avriven tomt där det tidigare har funnits en biograf.



Figur 8. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet fotograferad från öster, augusti 2023.

Byggnadskultur och gestaltning

Området karaktäriseras framför allt av småhusbebyggelse i trä i en till två våningar. De flesta byggnaderna har fasader med stående träpanel och sadeltak i tegel eller plåt. Enstaka byggnader har mansardtak och i några fall förekommer fasader utförda i tegel eller puts.

Med sin centrumkaraktär skiljer sig bebyggelsen inom planområdet från omgivningen. Byggnadsutformningen speglar inte dess huvudsakliga nuvarande användning, bostäder.

Kulturmiljö

Som underlag till översiktsplanens fördjupning för Sävar togs en landskapsanalys⁷ fram på uppdrag av kommunen. Planområdet ingår i vad som identifierats som ett karaktärsområde med blandad villabebyggelse från 1950- och 1960-talet samt inslag av äldre jordbruksfastigheter (H2), se figur 9.

Området öster om Majorsvägen ingår i ett karaktärsområde med stora bostadshus i trä från 1800-talets första hälft (J). Detta område beskrivs som kulturhistoriskt intressant med en tydlig koppling till Sävars historia. I landskapsanalysen bedöms detta område vara olämpligt att förtäta.

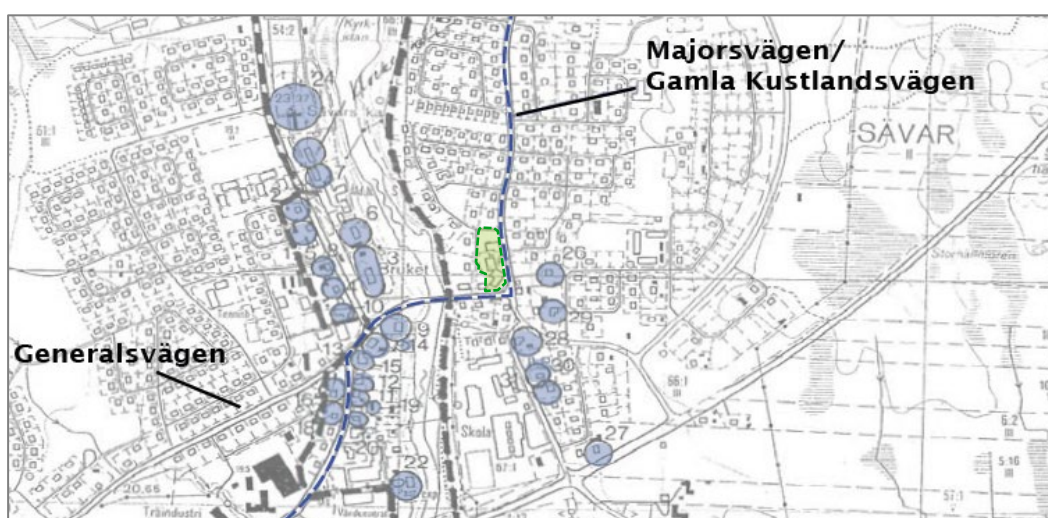
I bedömningen av landskapets känslighet och potential är slutsatsen att centrumdelarna på ömse sidor om Sävarån har viss förtätningspotential. Planområdet ingår i centrumdelen på den östra sidan av Sävarån.

⁷ Landskapsanalys Sävar, Tyréns AB på uppdrag av Umeå kommun, 2016-11-03.



Figur 9. Karta ur rapporten *Landskapsanalys Sävar* som visar olika värden. Röd färg markerar områden med hög grad av känslighet. Majorsvägen och en del av Generalsvägen utgör den gamla kustlandsvägens sträckning och är markerade med streckad ljusröd linje, måttlig grad av känslighet. Karta: Tyréns. Planområdet har markerats med grön streckad linje.

Öster och sydost om planområdet finns byggnader som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla och som ingår i ett bevarandeförslag som beskrivs i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering – Del 3 Umeå yttre byar*⁸. Omfattning av bevarandeförslaget illustreras i figur 10. Bebyggelseinventeringen pekar ut ett boningshus, beläget 75 meter öster om planområdet, uppfört under 1800-talets första hälft (26). 110 meter söder om planområdet finns ett boningshus som tidigare även inrymt affärsverksamhet och som utgörs av en vinkelbyggnad med vita knutar och sadeltak, uppfört under 1800-talets första hälft (28). Mellan dessa byggnader finns en EFS-kyrka från 1910–1920-talet i två och ett halvt plan (29).



Figur 10. Del av karta ur *Kulturhistorisk bebyggelseinventering – Del 3 Umeå yttre byar* som visar den större miljön (inom streckad linje) samt enskilda byggnader (cirklar) som ingår i bevarandeförslaget. Planområdet inom grön markering.

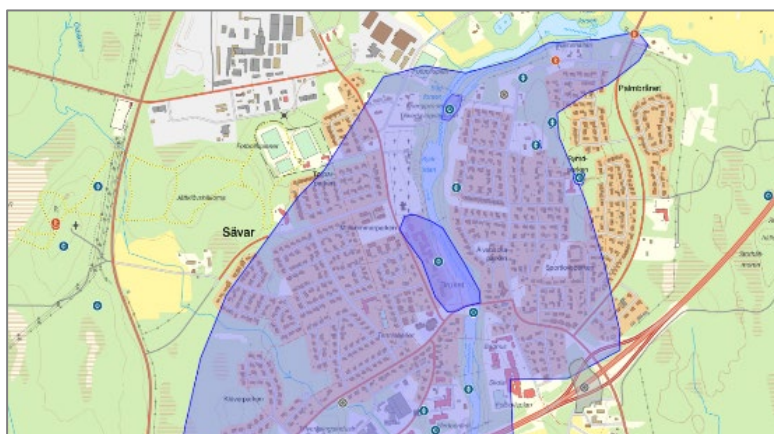
⁸ Kulturhistorisk bebyggelseinventering – Del 3 Umeå yttre byar. Utgiven 1997 av Västerbottens museum och Stadsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Den fördjupade översiktsplanen för Sävar beskriver att känsliga kulturmiljöer med äldre bebyggelse längs vissa delar av Kyrkvägen och Majorsvägen bör undantas från förtätning, detta på grund av de kulturhistoriska värden som finns. Planområdet är beläget utanför de områden som har höga kulturvärden enligt den landskapsanalys som genomförts. Området omfattas inte heller av det bevarandeförslag som ingår i den kulturhistoriska bebyggelseinventering som gjordes under 1980- och 1990-talet.

Enligt översiktsplanen kommer fortsatt komplettering och förtätning i befintlig bebyggelse att krävas för att möta behovet av bostäder i framtidens Sävar. För Sävars identitet är skalan viktig, ny bebyggelse bör därför förhålla sig till befintlig skala och karaktärsdrag. Dock är högre täthet än befintlig bebyggelse generellt eftersträvanvärt men framför allt för platser närmare centrum och framtida stationsläge för att så många människor som möjligt ska ha nära till service och kommunikationer.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom en övrig kulturhistorisk lämning som utgörs av ett slagfält. Lämningen sträcker sig över större delen av Sävar, se figur 11. Under det finska kriget stod här den 19 augusti 1809 det sista större fältslaget på svensk mark mellan svenska och ryska trupper.



Figur 11. Karta med utbredning för kulturhistorisk lämning.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Kyrkligt kulturarv

Det finns inga kända kyrkliga kulturminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet.

Sävaråns dalgång, väster om planområdet, är biologiskt sett mycket värdefull. Delar av området är utpekade som nyckelbiotop samt som objekt med naturvårdspotential.

Grönstruktur och rekreation

Viktiga rekreationsområden i Sävar utgörs bland annat av idrottsområdet i nordvästra delen av tätorten som innefattar både fotbollsplaner och tätortsnära rekreationsskog med elljusspår. Ett annat välbesökt bostadsnära skogsområde återfinns i östra delen av samhället mellan E4 och kvartersbebyggelsen. Längs västra sidan av Sävarån finns ett välbesökt promenadstråk. Norr om det västra brofästet finns Krypedalen som är en anlagd evenemangsplats där det gamla bruket en gång låg. Det finns även ett flertal lekparker i Sävar, bland annat Älvsbackaparken, 50 meter nordväst om planområdet, och Sportlovsparken, 150 meter öster om planområdet, se figur 12.



Figur 12. Detaljplanerad parkmark i planområdets närhet.

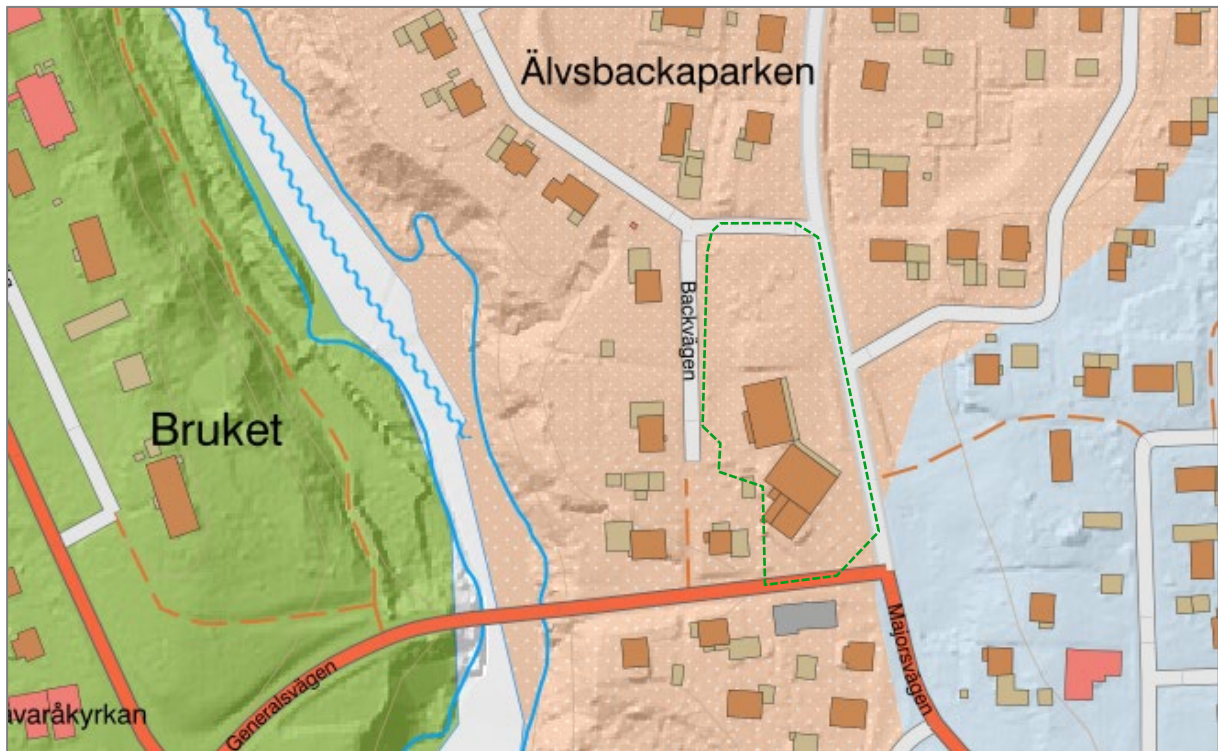
Geotekniska förhållanden

I den jordartskarta⁹ som tillhandahålls av Sveriges Geologiska Institut (SGU) anges att den norra halvan av planområdet täcks av älvsediment, grovsilt-finsand och den södra halvan av älvsediment, grovsilt-sand, se Figur 13. På den östra sidan av Majorsvägen finns morän och väster om Sävarån finns isälvsediment.

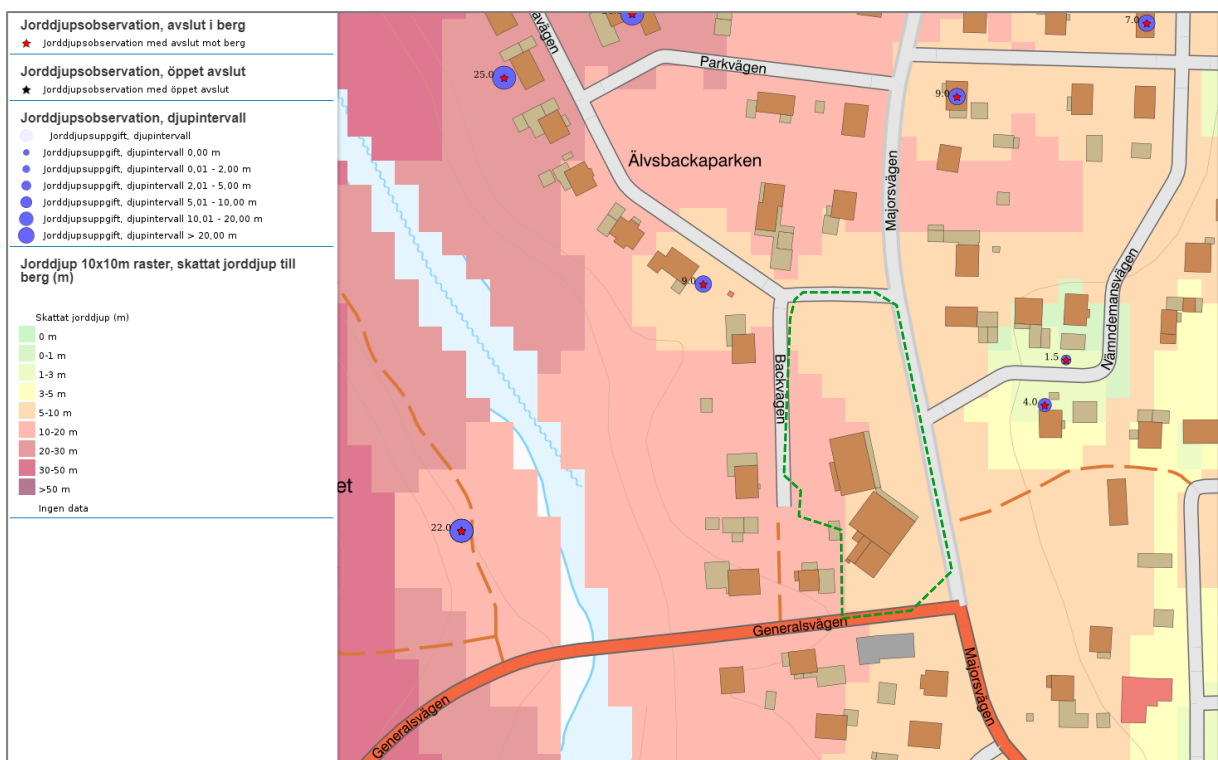
Enligt den översiktliga information som SGU tillhandahåller¹⁰ skattas jorddjup till berg inom planområdet till 5–10 meter närmast Majorsvägen och Älvsbackavägen respektive 10–20 meter närmast Backvägen, se figur 14.

⁹ Sveriges Geologiska Institut, Kartvisare, Jordarter. apps.sgu.se/kartvisare/ Hämtad 2024-11-06.

¹⁰ Sveriges Geologiska Institut, Kartvisare, Jorddjup. apps.sgu.se/kartvisare/ Hämtad 2024-11-06.



Figur 13. Utdrag ur SGU:s kartvisare, Jordarter.



Figur 14. Utdrag ur SGU:s kartvisare, Jorddjup.

Grundvatten

Väster om Sävarån finns en grundvattenförekomst, Sävaråsen.

Social miljö

Rekreation och friytor

De befintliga bostäderna har begränsade friytor och tomtmarken upptas till stor del av hårdgjorda ytor för parkering och angöring.

Barnperspektiv

Planområdet är beläget på gångavstånd från Sävar skola med årskurs F-9, idrottshall, simhall, ytor för utomhuslek och bollplaner. Inom 500 meter från planområdet finns två förskolor. Det finns goda kopplingar för gång- och cykeltrafik till olika delar av Sävar. Sammantaget bedöms förutsättningarna för att tillgodose barn och ungas behov som goda. En barnkonsekvensanalys har inte utförts.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Terrängen inom planområdet sluttar mot Sävarån i väster med cirka 4–5% lutning. Höjdskillnaden mellan Majorsvägen och Backvägen är cirka 2,5 meter. Några av entréerna till befintliga byggnader inom planområdet är tillgängliga genom att de ligger i marknivå eller har försetts med ramp. En del av bostäderna saknar tillgänglighetanpassad entré och hiss.

Att planområdet delvis är obebyggt, att delar av bebyggelsen har fasader som helt eller delvis saknar fönster och att det finns skyltfönster som täckts för är faktorer som i någon mån kan tänkas bidra till en upplevelse av otrygghet i området idag.

Service

Sävars centrum med bland annat livsmedelsaffär, apotek och restaurang nås inom 300 meter från planområdet. Skola (F-9) med bibliotek, simhall och idrottshall ligger cirka 200 meter söder om planområdet. Hälsocentral nås inom cirka 600 meter. Inom planområdet finns idag en restaurang. Ett urval av tillgänglig service redovisas i figur 15.



Figur 15. Service i närområdet.

Kommunikationer

Planområdet angränsar till Älvsbackavägen i norr, Majorsvägen i öster, Generalsvägen i söder och Backvägen i väster.

Gång- och cykeltrafik

En gemensam gång- och cykelbana löper längs den norra sidan av Generalsvägen och förbinder planområdet med centrum och läget för en planerad framtida järnvägsstation. I förlängningen av Backvägen finns en gång- och cykelväg som skapar en förbindelse till Generalsvägen. På den östra sidan av Majorsvägen finns en gång- och cykelväg som leder upp till Sportlovsvägen. Vid korsningen Majorsvägen–Generalsvägen finns övergångsställen och norr om korsningen finns farthinder för motorfordonstrafiken.

Kollektivtrafik

Majorsvägen trafikeras av två av Länstrafikens busslinjer till och från Umeå. Busshållplats finns idag i direkt anslutning till planområdet, längs Majorsvägen.

När Norrbotniabanan står färdig är Sävar tänkt att få en station för regionaltåg. Läget för den planerade stationen är cirka 900 meter sydväst om planområdet.

Fordonstrafik

Älvsbackavägen och Backvägen är lokalgator med relativt låga trafikflöden. Generalsvägen har en framträdande funktion som förbindelse över Sävarån mot Sävars västra delar och centrum. Majorsvägen fungerar som en uppsamlande gata för bostadsbebyggelsen i norr.

Utöver väg E4 utgör Generalsvägen den enda kopplingen över Sävarån för motorfordonstrafik i samhället. En trafikmätning på Generalsvägen genomfördes i maj 2022 på sträckan mellan Rosenius väg och Sävarån. Medeldygnstrafiken var under mätperioden 2 447 fordon och medelhastigheten 38 km/h. I maj 2019 genomfördes en trafikmätning på Majorsvägen, på sträckan mellan Nämndemansvägen och Älvsbackavägen. Under mätperioden uppmättes en medeldygnstrafik om 1 033 fordon och en medelhastighet om 37 km/h.¹¹

Eftersom översiktsplanens fördjupning för Sävar möjliggör för att samhället kan växa i framtiden förväntas också trafiken i samhället att öka på sikt. Generalsvägen och Rosenius väg utgör uppsamlande gator och förväntas få ökade flöden. Som underlag för en vägbullerutredning för detaljplanen har kommunen tagit fram en prognos av trafikflöden på intilliggande gator för år 2040. Prognosen tar höjd för att delar av den bebyggelseutveckling som pekas ut i FÖP:en kan ha genomförts till dess. Den största ökningen väntas ske på Generalsvägen och Rosenius väg som är uppsamlande gator och används av trafik till bland annat skola och centrum. Generalsvägen beräknas få upp till 3 700 motorfordonsrörelser per dygn, varav 3,5% beräknas utgöras av tung trafik. Rosenius väg uppskattas få 3 400 motorfordonsrörelser per dygn varav 4,8% tung trafik. Majorsvägen uppskattas få 1 500 motorfordonsrörelser per dygn varav 3,5% tung trafik.

¹¹ Vägtrafikdata från Trafficweb. Trafikverket, vtf.trafikverket.se, Hämtad 2023-11-29.

Parkering, varumottagning och angöring

För bostäderna och verksamheten inom planområdet finns markparkering inom fastigheterna. Det finns utfarter mot Majorsvägen och Backvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

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

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Snöhantering

Snöhantering sker inom respektive fastighet.

El, värme, fiber och tele

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

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. Vakans gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprövning.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Det finns ingen miljöfarlig verksamhet inom planområdet.

Transporter av farligt gods

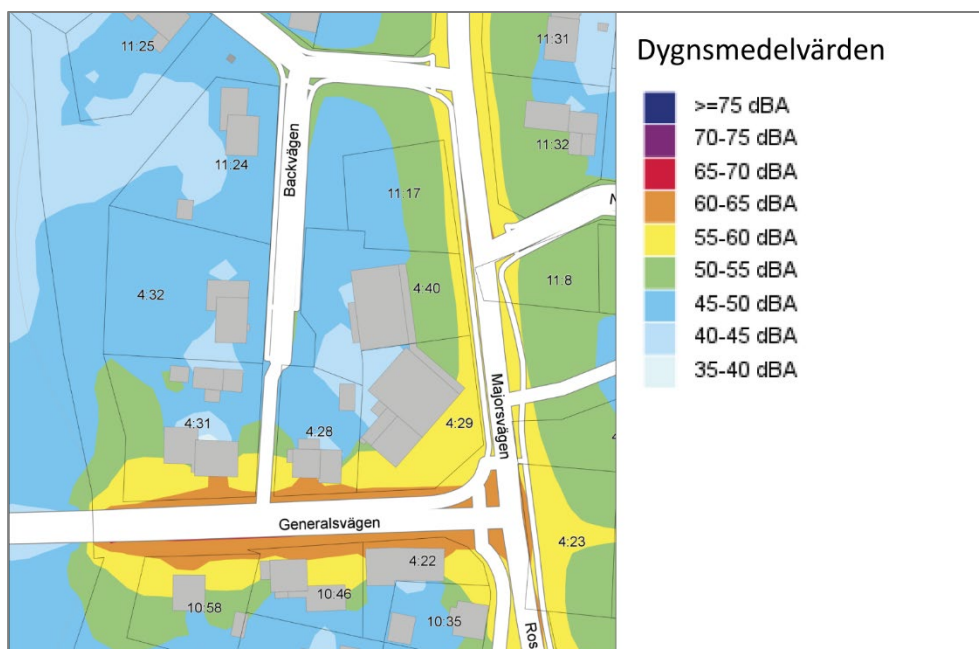
Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 16 km sydväst om planområdet. De närmaste brandposterna finns cirka 10 meter norr om och 30 meter sydväst om planområdet. Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från platsen bedöms vara god.

Buller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från intilliggande gator och väg E4. Enligt en övergripande kartering av buller¹² indikerar ekvivalent ljudnivå om upp till 55–60 dBA närmast Majorsvägen och upp till 60–65 dBA närmast Generalsvägen, se figur 16. Större delen av kvartersmarken anges ligga inom spannet 40–55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Figur 16. Utdrag ur kartering av vägtrafikbuller 2016, dygnsmedelvärden.

Det planeras för en ny järnväg 400 meter söder om planområdet, Norrbotniabanan. Eftersom det planeras för en hög bullerskärm mellan banan och Sävar samhälle bedöms järnvägstrafiken inte medföra maximal ljudnivå som överstiger 70 dBA och den ekvivalenta nivån blir lägre än 50 dBA.

Den utveckling som översiktsplanens fördjupning för Sävar siktar mot innebär att motorfordonstrafiken på intilliggande gator bedöms öka på sikt, se avsnittet *Kommunikationer – Fordonstrafik*. Detta innebär även att buller från vägtrafiken förväntas att öka. En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen, se avsnittet *Buller under Förändringar och konsekvenser*.

¹² Utförd av Tyréns AB på uppdrag av Umeå kommun, 2016.

Flygbuller

Planområdet är inte utsatt för buller från flygtrafik.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

Planområdet är inte utsatt för industri- och verksamhetsbuller.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera och silt. Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Detaljplaneområdet består till stor del av älvsediment, grovsilt-finsand respektive grovsilt-sand.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Befintliga ljusförhållanden inom planområdet bedöms som goda.

Insyn och siktlinjer

Planområdet omgärdas av gator och insynen på fastigheterna från gatan är stor. Från planområdet har man viss insyn till bostadsfastigheter som ligger lägre i terrängen, d.v.s. den närmaste grannfastigheten i väster, Sävar 4:28, och fastigheterna väster om Backvägen. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten Sävar 4:29 är placerad ända mot fastigheten Sävar 4:28.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet ett normalriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt kommunens kartering finns ingen eller liten risk för översvämning inom planområdet vid ett så kallat 100-års regn.

Risk för ras, skred och erosion

Kommunen bedömer att det inte föreligger risk för skred inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningarna *Bostäder* [B], *Centrum* [C] på kvartersmark. Inom allmän plats bekräftas den befintliga användningen *Gata*. Denna del ingår i planområdet för att möjliggöra en reglering av utfartsförbud längs delar av användningsgränserna.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör för en exploatering som avviker från övrig bebyggelse i närområdet genom medgivna byggnadshöjder och byggnadsvolymer. Detta motiveras av de förtätningsambitioner som finns för Sävar. Som en riktlinje anges i FÖP:en att befintligt samhälle föreslås utvecklas med högre täthet än dagens bebyggelse. Då andelen lägenheter är låg i Sävar eftersträvas ett tillskott av flerbostadshus.

Bostäder

Inom hela planområdet regleras användningen *Bostäder* [B]. Totalt möjliggörs för cirka 6 500 m² BTA vilket uppskattningsvis kan innebära omkring 65 lägenheter.

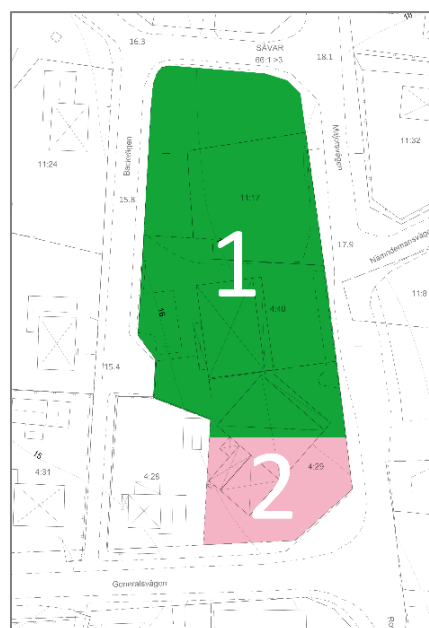
Verksamheter och andra anläggningar

För den södra byggrätten medges, utöver bostäder, användningen *Centrum endast i bottenvåning* [C₁]. Läget intill korsningen bedöms lämpligt för verksamheter liknande den restaurang som idag finns inom planområdet. För att skapa förutsättningar för verksamheter regleras att *i bottenvåning ska minst 100 m² utformas med en rumshöjd om minst 2,7 meter samt entré direkt mot gata* [f₆].

Sammanfattning

I plankartan finns två olika användningsområden med användningarna [B] respektive [BC₁]. I figur 17 redovisas dessa som område 1 och 2, dessa benämningar används fortsatt i beskrivningarna av detaljplanens bestämmelser i detta avsnitt.

I norr finns område 1 som omfattar större delen av planområdet. Här regleras en högsta nockhöjd om +34,0 meter över angivet nollplan. Område 2 ligger intill korsningen Majorsvägen–Generalsvägen och utgör den södra delen av planområdet. Här regleras en högsta nockhöjd om +34,5 meter över angivet nollplan. Höjderna bedöms lämpliga i förhållande till omgivande bebyggelse och stadsbild. Den något högre höjden intill korsningen motiveras ur ett stadsbildsperspektiv på så sätt att platsen markerar kopplingen över Sävarån mot centrum. De reglerade höjderna innebär att bebyggelse kan uppföras i 4 respektive 5 våningar med inredd vind.



Figur 17. Karta med detaljplanens två olika användningsområden, här benämnda område 1 och 2.

Inom område 1 reglerar utformningsbestämmelser att *Huvudbyggnaders längd inte får överskrida 40 meter [f₁]* samt att *Största husdjup är 15,2 meter [f₂]*. En placeringsbestämmelse som gäller hela planområdet reglerar att *Avstånd mellan huvudbyggnader ska vara minst 8,0 meter*. Syftet med dessa regleringar är att anpassa skala och proportioner på tillkommande bebyggelse i relation till omgivningen. Avståndet mellan byggnaderna bidrar till öppenhet och siktlinjer. För att byggnaderna ska få plats inom egenskapsområdet och för att avståndet om åtta meter ska uppnås behöver minst en av byggnaderna ha en längd som är mindre än 40 meter.

Inom område 2 regleras att *Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 250 m² [e₁]*. Syftet är att säkerställa ytor för angöring och besöksparkering inom området samt att anpassa skala och proportioner till omgivningen. De byggnadsvolymer som detaljplanen medger illustreras i figur 18-21. Detaljplanen medger för en flexibel placering av byggnaderna inom de delar av planområdet som inte försetts med prickmark eller korsmark, se exempel i figur 22–23. Detaljplanen reglerar att *Utöver angiven byggnadsarea (BYA) får balkonger uppföras*. Bedömningen är att utkragande balkonger inte inverkar negativt på bebyggelsens uttryck. Hur mycket balkongerna får kraga ut begränsas av en utformningsbestämmelse, se avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning*.



Figur 18. Illustration som visar de byggnadsvolymer som detaljplanen medger. Ny bebyggelse i gult och befintlig i vitt.



Figur 19. Vy från Generalsvägen, bron över Sävarån.



Figur 20. Vy från Rosenius väg.



Figur 21. Vy från Majorsvägen.



Figur 22. Alternativ placering i vinkel mot Majorsvägen.



Figur 23. Alternativ placering med utökad förgårdsmark.

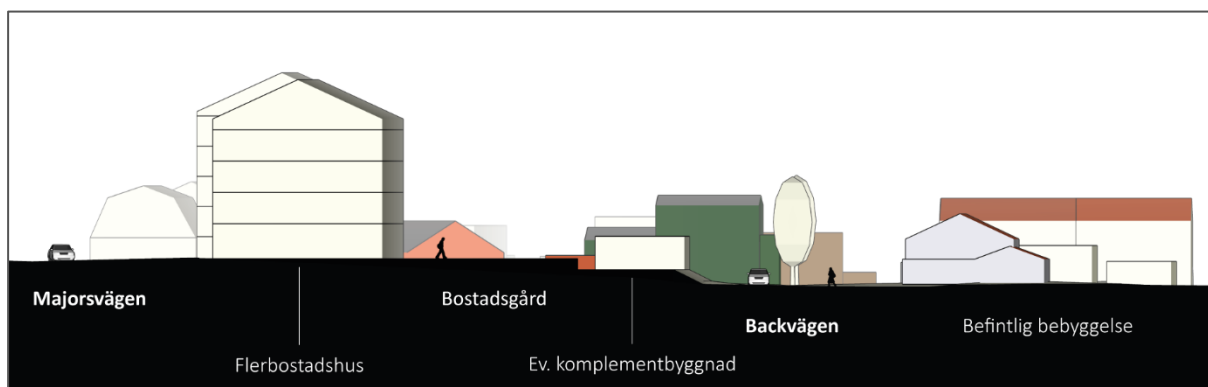
Bebyggandes omfattning begränsas i plankartan med bestämmelse om att *Marken får inte försees med byggnad [prickmark]* respektive *Endast komplementbyggnad får placeras [korsmark]*. En placeringsbestämmelse inom område 1 anger att *Huvudbyggnader ska placeras med långsida mot gata [p]*. Byggnadernas långsida behöver inte vara parallell med gatan, utan bestämmelsen ska tolkas som att byggnaderna till viss grad kan placeras vinklade, så länge långsidan huvudsakligen vetter mot gatan. Syftet med bestämmelserna är att skapa förutsättningar för en kvalitativ friyta och att skapa en kvartersstruktur mot de mest trafikerade gatorna. Genom att byggrätterna ligger mot Majorsvägen och Generalsvägen skapas förutsättningar för att tillskapa kvalitativ friyta i planområdets västra del. Friytan skyddas därmed från trafik och buller, får god tillgång till solljus under eftermiddag och kväll. För att skapa en mer stadsmässig bebyggelse med ett aktiverat gaturum och säkerställa god tillgänglighet till bostäder och friyta regleras att *entréer ska vara genomgående [f₅]*.

I anslutning till plangränsen regleras att *Marken får inte försees med byggnad [prickmark]*. Mot Majorsvägen säkerställs 2 meter förgårdsmark för att skapa förutsättningar för bland annat tekniskt avstånd, snöhantering inom den egna fastigheten, möjlighet till cykelparkering, m.m. Mot Generalsvägen följer samma avstånd till gatan som den befintliga bebyggelsen i väster. Avstånden mot Majorsvägen och Generalsvägen innebär även att riktvärden för buller för bostäder inte riskerar att överskridas, se avsnittet *Hälsa och säkerhet – Buller*. Längs Backvägen är prickmarken något bredare för att möjliggöra en hantering av höjdskillnader mot gatan med slänt eller trappning. Vid vändplanen på Backvägen går korsmarken ända ut till gatan för att medge viss flexibilitet i hur infart och ramp till underjordiskt garage kan lösas.

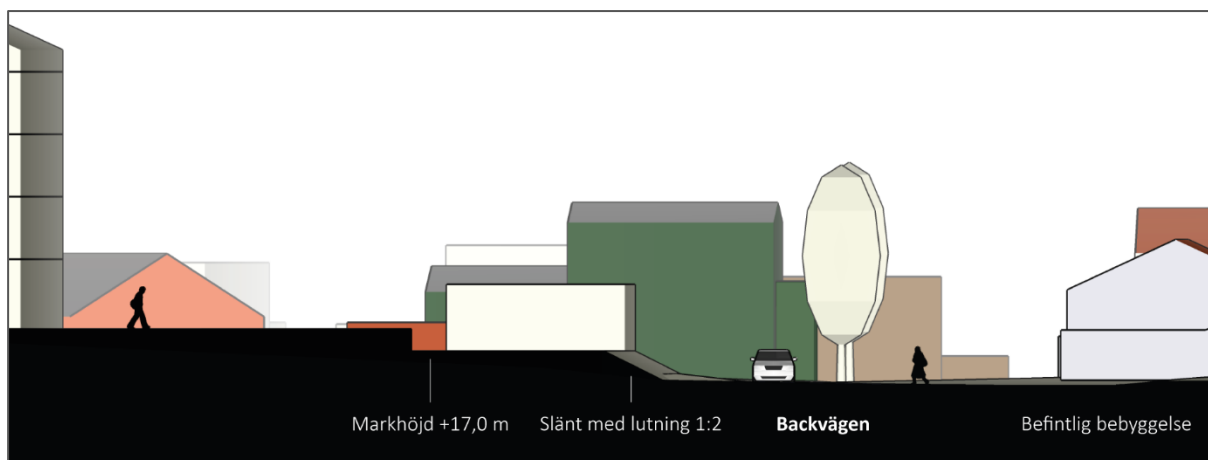
Detaljplanen reglerar att *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom planområdet är 200 m²*. Bestämmelsen avser inte ytor i underjordiskt garage och källare.

Inom det egenskapsområde för bostäder inom område 1 där huvudbyggnader får placeras regleras att *Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 m² [e₂]*. Detta innebär att inom denna del får som mest 50 av de totalt 200 m² komplementbyggnad uppföras. *Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter*. Syftet med bestämmelserna är att möjliggöra miljöhus och cykelparkering, m.m. och samtidigt säkerställa ytor för kvalitativ friyta och samspela med omgivningens öppna struktur.

Garage ska anordnas i ett underjordiskt parkeringsgarage och friyta anläggas på gårdsbjälklag. För att undvika en stor höjdskillnad mellan gård och Backvägen regleras inom ett egenskapsområde i den västra delen av planområdet att *Markens höjd inte får vara högre än 17 meter över angivet nollplan [n₂]*, se figur 24 och 25. Detta innebär att höjdskillnaden mellan denna del av planområdet och den intilliggande Backvägen inte blir mer än som mest cirka 1,6 meter. Störst blir höjdskillnaden vid gatans lägsta del, vid vändplanen. För att samspela med omgivningen regleras även att *Höjdskillnader ska hanteras på kvartersmark med slänt eller terrassering. Största lutning på kvartersmark är 1:2. Kvartersmarkens nivå ska vid fastighetsgräns vara i nivå med gatans [n₃]*. En övergång med sluttning eller trappning mellan de olika nivåerna bedöms passa bättre till områdets karaktär och en hög mur mot gatan undviks. Eventuella räcken bör utföras genomsiktliga för att bibehålla kontakt mellan gata och gård samt att bidra till en tryggare och mer aktiv gatumiljö.



Figur 24. Snitt som visar höjdskillnaderna i öst-västlig riktning med föreslagen exploatering.



Figur 25. Snitt som visar höjdskillnaderna mellan bostadsgården och Backvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen reglerar att *Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak* [f₃]. Inom de byggrätter där huvudbyggnader får placeras regleras att takvinkel ska vara mellan 25–40 grader. Syftet är anpassning av ny bebyggelse till den kringliggande bebyggelsen.

För att uppnå en god gestaltning som samspelar med kringliggande bebyggelse och att byggnaderna inte ska upplevas som allt för höga regleras att *Takkupor får högst vara 2,4 meter breda och får tillsammans uppta högst 35% av takets längd* [f₄].

Detaljplanen reglerar att *Balkong får kruga ut maximalt 1,5 meter* [f₇]. Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivningen, att volymerna inte ska upplevas för djupa i relation till kringliggande bebyggelse och att balkongerna inte ska bli för dominanta på fasaden.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Eftersom planområdet redan är ianspråktaget och exploaterat bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på lämningen; området berörs av en övrig kulturhistorisk lämning som utgörs av ett slagfält. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Inget byggnadsminne påverkas av planläggningen.

Kyrkligt kulturarv

Inget kyrkligt kulturarv påverkas av planläggningen.

Naturmiljö

Planområdet omfattar inte naturmark, jordbruksmark eller skogsbruk. Växt- och djurlivet i Sävarån bedöms inte påverkas av bebyggelsen.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen påverkar inte grönstruktur och rekreationsområden eller tillgängligheten till sådana.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har tagits fram för detaljplanen då det inte bedöms vara nödvändigt utifrån vad SGU:s kartmaterial redovisar.

Grundvatten

Detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomsten Sävaråsen i någon betydande omfattning, se avsnittet *Ställningstaganden enligt miljöbalken – Miljö kvalitetsnorm för vatten*.

Social miljö

Rekreation och friytor

Genom begränsning av bebyggandets omfattning möjliggör detaljplanen för att det inom planområdet går att anordna tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse i enlighet med 8 kap. plan och bygglagen. Huvuddelen av friytan är tänkt att finnas inom den västra delen av planområdet, som är försedd med korsmark, *Endast komplementbyggnad får placeras*, och inom planområdet är *största totala byggnadsarea för komplementbyggnader 200 m²*. För att möjliggöra ett underjordiskt garage regleras att *marken får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag [b]*. Med gällande parkeringsnorm är det en förutsättning att parkering anordnas under mark för att tillräcklig friyta för bostäderna ska rymmas inom planområdet vid ett fullt nyttjande av byggrätten. Gården ska medge ett planteringsdjup på minst 0,3 meter över bjälklag [n₁]. Syftet med bestämmelsen är att fördröja dagvatten men regleringen ger även förutsättningar att skapa en grön och trivsamt miljö som lämpar sig väl för utevistelse och lek. Där så är möjligt får större träd gärna planteras för att bibehålla områdets gröna och lummiga karaktär.

Barnperspektiv

Barns och ungas behov har beaktats genom att yta för lek och utevistelse möjliggörs i detaljplanen. För huvuddelen av planområdet regleras även att *entréer ska vara genomgående [f₅]* vilket underlättar för barn att fritt röra sig mellan bostaden och friytan.

Planområdets läge i centrala delen av Sävar, med närhet till skola, idrottshall, simhall och ytor för utomhuslek, innebär att livsmiljön bedöms ha goda förutsättningar att tillgodose barns behov.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet då det generellt skapar mer liv och rörelse på platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor vilket även kan gynna den upplevda tryggheten.

Parkeringar i underjordiskt garage som sammanbyggs med bostadshusen blir tillgängliga med hiss. Eftersom friytan avses anordnas på bjälklag skapas goda förutsättningar för en plan bostadsgård med hög tillgänglighet.

Detaljplanen bedöms kunna få viss positiv inverkan på jämställdheten. Kvinnor använder cykel, gång och buss i högre utsträckning än män och planområdets läge nära hållplats för kollektivtrafik, dagligvaruhandel, skola, idrottshall samt förskolor bedöms därför gynnsamt. Andelen lägenheter i Sävar är låg och ett tillskott av flerbostadshus kan potentiellt även bidra till jämställdhet.

Service

Detaljplanen ger förutsättningar för att viss service fortsatt kan finnas på platsen. Inom den södra delen av planområdet regleras att *Centrum får uppföras i bottenvåning [C₁]*.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

I samband med planens genomförande är den busshållplats som finns på Majorsvägen, vid planområdets östra sida, tänkt att få en ny placering ett antal meter längre söderut. Detta eftersom det inte bedöms finnas tillräckligt med utrymme för väntkuren inom gatumarken i dess nuvarande läge. Förändringen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för kollektivtrafikens resenärer. Lokaliseringen behandlas inte i denna detaljplan.

Fordonstrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av trafiksystemet.

För att säkerställa en god trafikmiljö reglerar detaljplanen att *högst två utfarter får anläggas mot Majorsvägen, att högst en infart får anläggas mot Backvägen*. I plankartan regleras, i samma syfte, även utfartsförbud längs delar av användningsgränser mot gata närmast Generalsvägen i söder och Älvsbackavägen i norr.

Ett fullt utnyttjande av byggrätten beräknas tillföra cirka 65 lägenheter. Tillkommande trafik bedöms inte medföra någon betydande påverkan på trafiksituationen i område då gatan är lågt trafikerad. På grund av de naturliga höjdskillnaderna inom planområdet bedöms infart till underjordiskt garage lämpligt att anordna mot Backvägen. Om majoriteten av bostäderna får sin infart till parkering från Backvägen uppskattar kommunen trafikflödet på gatan till cirka 400 motorfordonsrörelser per dygn till år 2040.

Parkering, varumottagning och angöring

Parkering ska anordnas enligt gällande parkeringsnorm. Vid tidpunkten för planläggning ingår området i Zon C. Det totala parkeringsbehovet för bostäderna påverkas av vilken storlek lägenheterna får och det uppskattas ligga inom spannen 70–80 bilplatser och 130–190 cykelplatser. För användningen centrum påverkas behovet av parkeringsplatser av hur stor yta som kommer att tas i anspråk för användningen samt om det rör sig om butiker, restauranger eller kontor. Behovet uppskattas ligga inom spannet 3–8 bilplatser. Reduktion av parkeringstal genom mobilitetsåtgärder eller parkeringsköp är vid tidpunkten för planläggning inte möjligt inom Zon C.

Parkering för bostäderna ska lösas i underjordiskt garage för att säkerställa friyta med den föreslagna bostadsexploateringen. Inom hela planområdet gäller att *bilparkering får inte anordnas ovan mark, där inte annat anges*. Detaljplanen reglerar för delar av planområdet att *marken får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag [b]*.

Parkering för verksamheter ska lösas inom användningsområdet där *centrumverksamhet* möjliggörs [BC₁]. Detaljplanen reglerar inom delar av området att *markparkering tillåts endast för besöksparkering, verksamheter och personer med nedsatt rörelseförmåga* [n₄]. I den mån utrymme finns inom denna del kan platser för besökande och för personer med nedsatt rörelseförmåga tillhörigt användningen *bostäder* anordnas här. Inom den norra delen av planområdet reglerar detaljplanen att *markparkering tillåts endast för besöksparkering och personer med nedsatt rörelseförmåga* [n₅].

Varumottagning för verksamhet ska lösas inom kvartersmarken. För att undvika backrörelser mot Majorsvägen behöver fordon kunna vända inom kvartersmarken, alternativt kan genomkörning möjliggöras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt anges av huvudman.

El, värme, fiber och tele

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintliga system.

Dagvatten

I *Dagvattenprogram för Umeå* finns riktlinjer om fördröjningsåtgärder för att uppnå kommunens mål för en hållbar dagvattenhantering. Bevuxen mark har bäst förutsättning att ta upp och dra nytta av näringsämnen. Dagvatten inom tätbebyggt område ska, så långt det är möjligt, hanteras lokalt.

Detaljplanen reglerar att *gårdar ska medge planteringsdjup på minst 0,3 meter över bjälklag* [n₁]. Detta ger förutsättningar för att anlägga gräsmatta och mindre växtlighet och bidrar till att dämpa dagvattenflödet från fastigheten och att begränsa påverkan på Sävaråns vattenkvalitet.

Befintligt ledningsnät har kapacitet att ta emot ett 10-års regn och när större regnmängder faller så rinner dagvattnet ner mot Sävarån.

Dagvattenhantering inom fastigheten och avledning till förbindelsepunkt bekostas av exploatör. Det finns befintliga dagvattenledningar som korsar planområdet. Dessa ledningar behöver flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Ledningsflytt bekostas av exploatören.

Snöhantering

Snö ska hanteras inom den egna fastigheten. Ifall snö behöver bortforslas bekostas det av fastighetsägaren.

Avfall

Avfallsutrymme bedöms kunna anordnas i olika lägen inom planområdet. En samlad lokalisering som betjänar hela planområdet är att föredra. En sådan lösning kan vara möjlig att anordna i nära anslutning intill vändplanen på Backvägen. Åtkomst från bostäderna kan då ske via det underjordiska garaget.

Hur avfallsutrymmen ska lösas ska redovisas i ansökan om bygglov.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

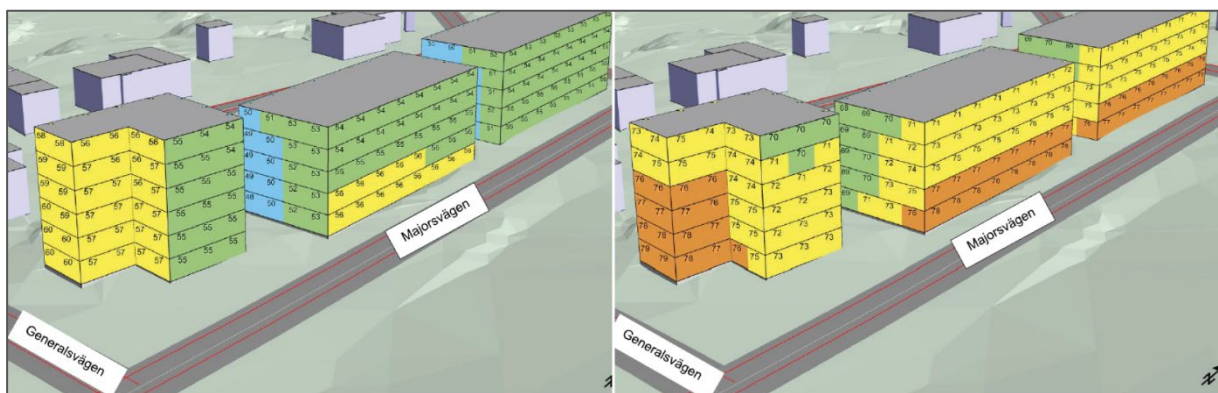
Baserat på övergripande kartering och den utveckling som FÖP:en siktar mot riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. En trafikbullerutredning¹³ har därför utförts. Som underlag för utredningen har en prognos för trafikflöden på intilliggande gator för år 2040 tagits fram av Umeå kommun, se tabell 3. Prognosen tar höjd för att delar av den bebyggelseutveckling som pekas ut i FÖP:en kan ha genomförts till dess. Den största ökningen väntas ske på Generalsvägen och Rosenius väg som är uppsamlade gator och används av trafik till bland annat skola och centrum.

Tabell 3. Trafikflöden.

Väg	ÅDT		Skyltad hastighet
	Nuläge	Prognos 2040	
Majorsvägen	1 093	1 500	40 km/h
Generalsvägen	2 047	3 700	40 km/h
Rosenius väg	-	3 400	40 km/h
Älvsbackavägen	-	500	30 km/h
Backvägen	-	400	30 km/h
E4	5 600	6 500 *	110 km/h

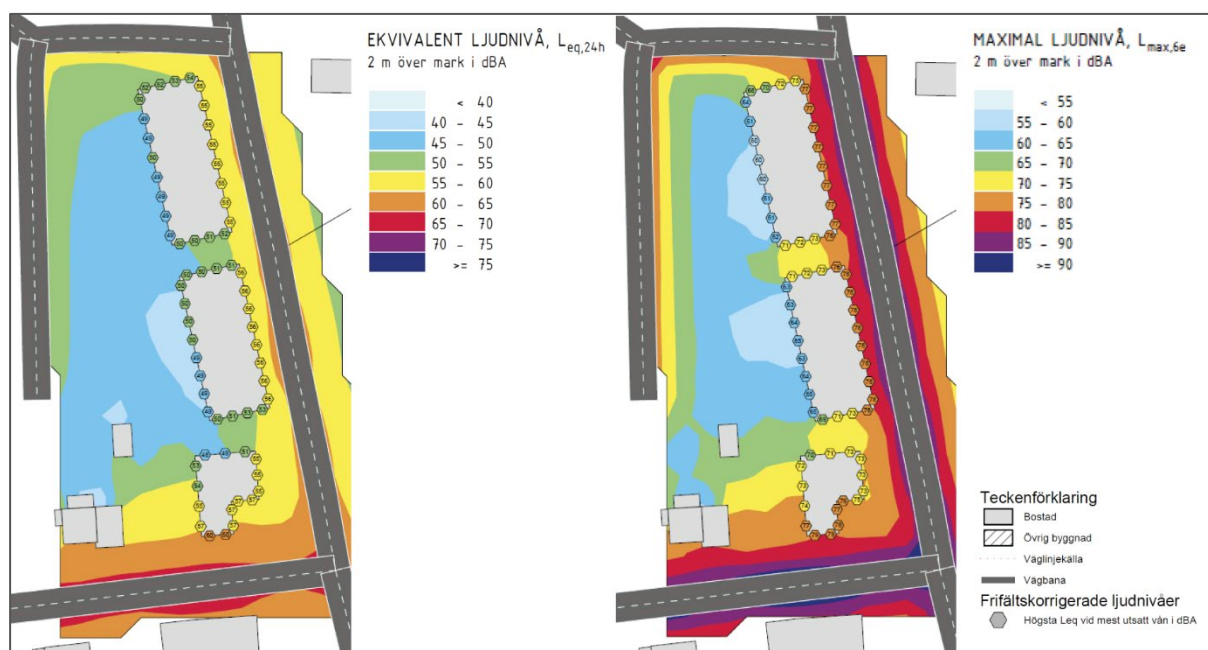
* = Beräknat med Trafikverkets "Trafikuppräkningsstat för EVA 2017–2040"

För bullersimuleringen har föreslagna byggnadsvolymer placerats så nära Majorsvägen och Generalsvägen som detaljplanen medger, se figur 26 och 27. Detaljplanen möjliggör även för andra placeringar av byggnaderna längre från gatorna.



Figur 26. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad till vänster och maximal ljudnivå vid fasad till höger (dBA). Tyréns.

¹³ Trafikbullerutredning, Sävar 4:40 m.fl. Umeå kommun, Tyréns AB, 2024-11-08.



Figur 27. Beräknad ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå 2 m över mark till höger (dBA). Tyréns.

Utredningen visar att riktvärden för ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad inte överskrids för den bebyggelse som detaljplanen möjliggör för. Om balkonger anordnas mot gata överskrids riktvärdena för dessa. På gårdssidan kan både balkonger och gemensamma uteplatser anordnas där riktvärden inte överskrids. Eftersom riktvärdena klaras vid bostädernas fasader och en bullerskyddad uteplats går att anordna inom planområdet reglerar detaljplanen inget skydd mot störningar avseende buller.

Vibrationer

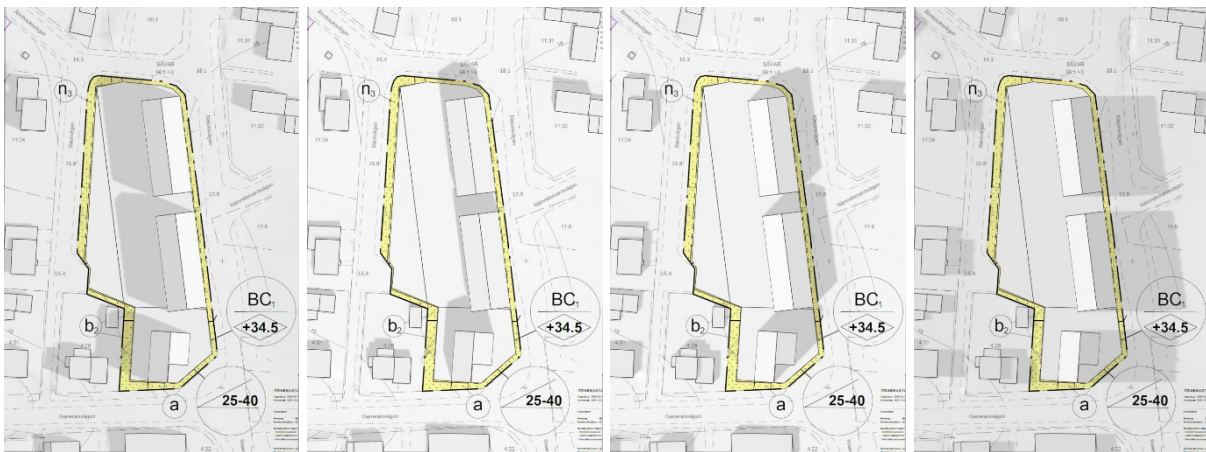
Några särskilda åtgärder har inte vidtagits i detaljplanen då det inte bedömts nödvändigt.

Ljusförhållanden

Bebyggelsen kommer under vissa tider av året och dygnet att skugga delar av närliggande fastigheter. En skuggstudie har gjorts utifrån föreslagen byggrätt, se figur 28-30. Studien utgår från volymer med de högsta nockhöjderna (+34,0 respektive +34,5) och den lägsta takvinkeln (25 grader) som medges, vilket innebär ett "värsta scenario" avseende skuggning. I norr har byggnaderna placerats så nära Majorsvägen som planen tillåter eftersom påverkan här bedöms bli störst på fastigheterna i nordost. I söder har byggnaden placerats så långt till väster som möjligt eftersom påverkan här bedöms bli störst på den angränsande fastigheten Sävar 4:28. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tider som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest. Skuggstudien har utförts med mjukvaran Autodesk Forma och tiderna är justerade för sommar och normaltid. Markmodell och befintliga byggnader baserade på data från Lantmäteriet.



Figur 28. Skuggning 20 mars kl. 09:00, 12:00 och 15:00.



Figur 29. Skuggning 20 juli (högsommar) kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.



Figur 30. Skuggning 20 september (höstdagjämning) kl. 09:00, 12:00 och 15:00.

En viss ökad skuggning kan förväntas inom ett tätbebyggt område som Sävar där översiktsplanen anger att samhället ska utvecklas med högre täthet än dagens bebyggelse.

Skuggningen av intilliggande fastigheter bedöms ligga inom ramen för vad som kan anses acceptabelt.

För den del av planområdet som ska utgöra bostädernas friyta bedöms ljusförhållandena som goda.

Insyn och siktlinjer

Med högre och tätare bebyggelse kommer insynen på intilliggande fastigheter att öka. Genom reglering av mark som endast får förses med komplementbyggnad [**korsmark**] styr detaljplanen att huvudbyggnader ska placeras inom planområdets östra del. Utöver att säkerställa ytor för friyta inom den västra delen av planområdet syftar regleringen också till att minska påverkan och insyn på den intilliggande fastigheten, Sävar 4:28, och på fastigheterna väster om Backvägen. Att höjdskillnader begränsas inom en del av planområdet, genom bestämmelsen *Markens höjd får inte vara högre än 17,0 meter över angivet nollplan [n₂]*, innebär också att insynen på intilliggande fastigheter till viss del kan begränsas.

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Då det bedöms finnas liten eller ingen risk för översvämning inom planområdet regleras detta inte i detaljplanen.

Risk för ras, skred och erosion

Eftersom kommunen bedömer att det inte föreligger risk för skred regleras detta inte i detaljplanen.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under fjärde kvartalet 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Detaljplanen är av en sådan omfattning att en genomförandetid på fem år anses lämpligt.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2019-10-14. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Markanvisningsavtal

Anvisning av mark för bebyggelse sker i enlighet med Umeå kommuns markanvisningspolicy. En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark.

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Mark och exploatering, Umeå kommun och sökande angående den del av planområdet som utgörs av de kommunalt ägda fastigheterna Sävar 11:17 och del av Sävar 66:1. Markanvisningen är begränsad till högst 6 månader efter att beslut om detaljplanen fått laga kraft. Senast vid denna tidpunkt ska avtal om överlåtelse av mark skrivas mellan parterna.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp samt dagvatten.

Lovplikt

Det bedöms inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De i planområdet ingående fastigheterna, Sävar 4:40, Sävar 4:29, Sävar 11:17 och del av Sävar 66:1, kan slås samman till en eller två fastigheter och gränserna kan komma att omprövas. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

Om sammanslagning av de berörda fastigheterna inte genomförs ska gemensamhetsanläggning bildas för att säkra gemensamma funktioner som till exempel parkering, avfallshantering, friyta eller tillgänglighet.

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs genom en lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Ledningsrätter

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att befintliga ledningar som är förlagda inom kvartersmarken flyttas. Inga områden för ledningsrätt reserveras i detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett genomförande av planen kräver att ledningar förlagda inom kvartersmarken flyttas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Berörd fastighetsägare svarar för alla planlägnings- och exploateringskostnader, förvärv av kvartersmark, fastighetsbildningsåtgärder samt kostnader som rör den ledningsflytt som krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark för fastigheten Sävar 11:17 och del av fastigheten Sävar 66:1.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören under processens gång.

Upplysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2019 med FocusDetaljplan 2019 och "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml."

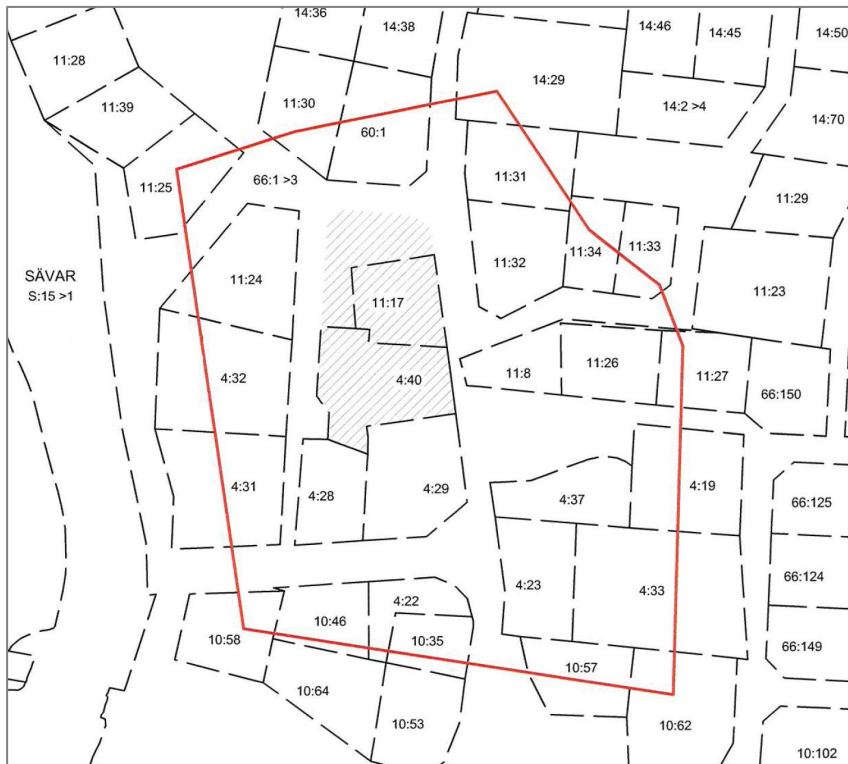
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 31 redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevtuskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 31. Fastigheter som ingår i detaljplanens samrådskrets.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges