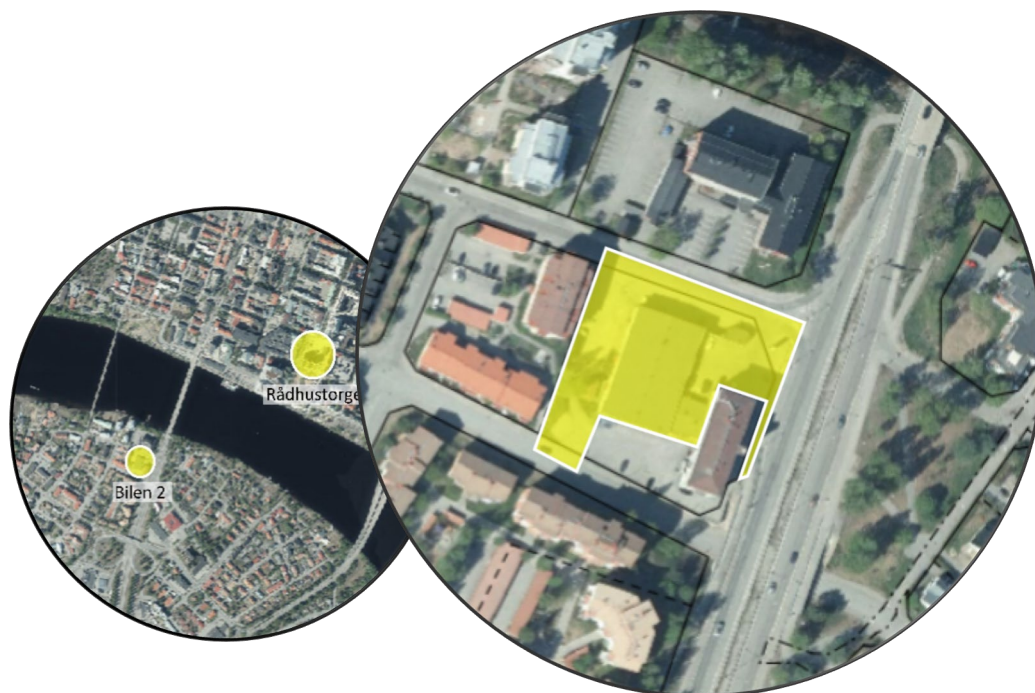


**Detaljplan för del av fastigheten Bilen 2 och del av  
fastigheten Västerteg 36:2  
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning- samrådshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2021/01073</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 105 2015-04-29	Detaljplan påbörjad: 2021-09-03	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

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

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



### Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under 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 syfte .....	1
Planens huvuddrag .....	1
Plandata .....	1
Kvartersmark.....	2
Allmän platsmark .....	2
Vattenområde.....	2
Genomförandetid .....	3
Samrådskrets .....	3
Planeringsunderlag .....	3
Underlag och utredningar.....	3
Upplysningar .....	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	5
Kommunala .....	5
Riksintressen .....	10
Miljökvalitetsnormer .....	10
Strandskydd .....	12
Undersökning av miljöpåverkan .....	13
Prövning enligt annan lagstiftning .....	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	14
Mark- och vattenförhållanden.....	14
Kulturmiljö .....	24
Social miljö .....	26
Kommunikationer .....	32
Hälsa och säkerhet.....	37
Teknisk försörjning.....	42
Genomförandefrågor .....	45
Organisatoriska frågor .....	45
Fastighetsrättsliga frågor .....	46
Ekonomiska frågor .....	48
Medverkande.....	50
Källor .....	51
Bilaga.....	52
Planbestämmelser med lagstöd.....	52

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av fastigheten med centrumverksamhet och bostäder. Bebyggelsen ska, med hänsyn till sin omgivning, ges en stadsmässig utformning och struktur som är anpassad till Tegsesplanadens omvandling till stadsgata och Tegnäs framtida stadsutveckling. Därutöver syftar planen till att säkerställa en avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats som överensstämmer med Tegsesplanadens framtida sträckning och utformning.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planens huvuddrag

Planområdet är beläget på Teg, strax söder om Umeälven intill Tegsesplanaden (tidigare väg 503). Befintlig bebyggelse utgörs av ett fyravåningshus med bostäder och handel samt en större byggnad på gården i två plan innehållandes ett flertal verksamheter. Planområdet avgränsas av kringliggande gator och av bostadsfastighet i väst.

Aktuell detaljplan möjliggör utveckling av fastigheten med cirka 8400 m<sup>2</sup> bruttoarea varav maximalt 5000 m<sup>2</sup> bostäder. Ny bebyggelse kompletterar kvarteret till en tydligare kvartersstruktur. Parkering förläggs i huvudsak i samlad anläggning. Friyta för eventuella bostäder avses anordnas på gårdsplan eller takterrass.

En förtätning av området stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna och stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden.

## Plandata

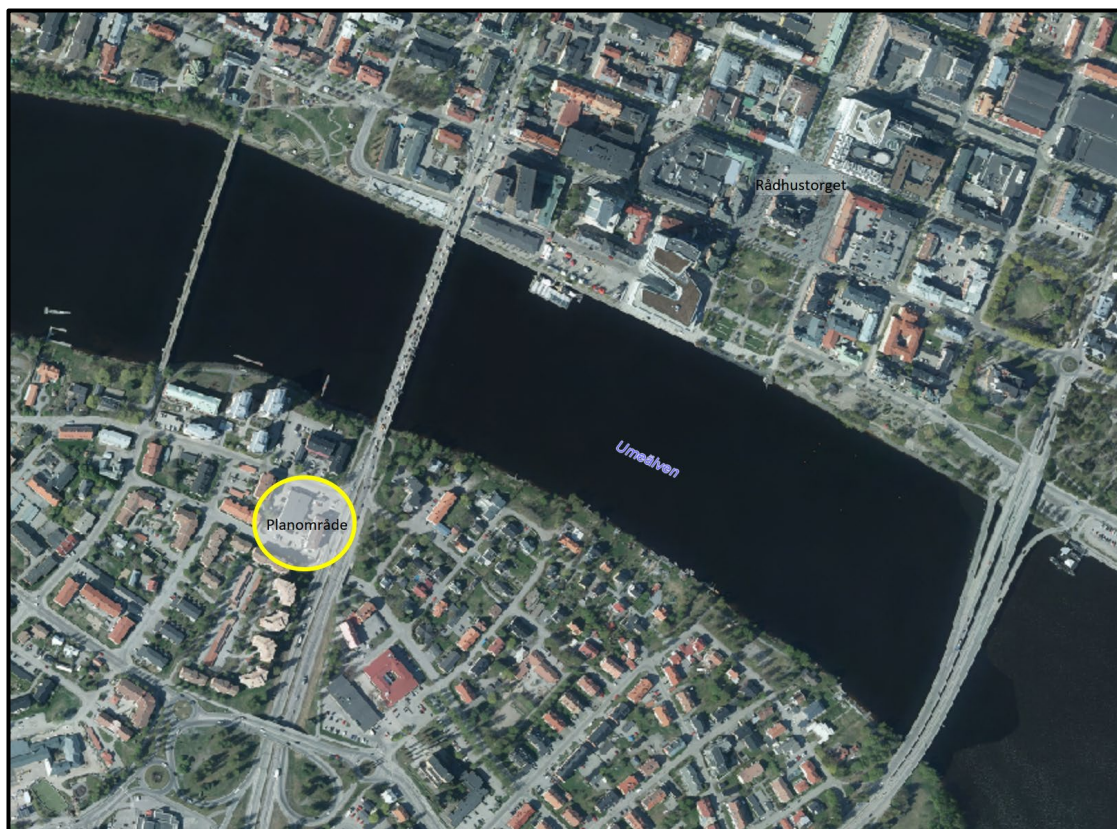
Stadsdel: Teg

Planområdets area: 4240 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: 0,7 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo





Figur 1. Orienteringskarta. Planområdets ungefärliga läge markerat i gult.

## Kvartersmark

Enligt gällande detaljplan regleras all mark inom fastigheten Bilen 2 som kvartersmark med användningen bostäder, handel, kontor och ej störande småindustri. Marken inom fastigheten Bilen 2 befästs i denna plan som kvartersmark. Tillåten användning är **[B]** bostäder och **[C]** centrumverksamhet.

## Allmän platsmark

Del av planområdet närmast Tegsesplanaden, som i gällande plan regleras som kvartersmark, ges en ändrad användning till **[GATA]**. Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark har dragits för att ge fastigheten en bättre samstämmighet med fastighetsgränserna på kvarteren norr och söder om fastigheten Bilen 2.

## Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

## Vattenområde

Planen ligger inte inom något vattenområde men avvattnar till Umeälven.

## Genomförandetid

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

## Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 2. Planens samrådsrets markerat i gult.

## Planeringsunderlag

### Underlag och utredningar

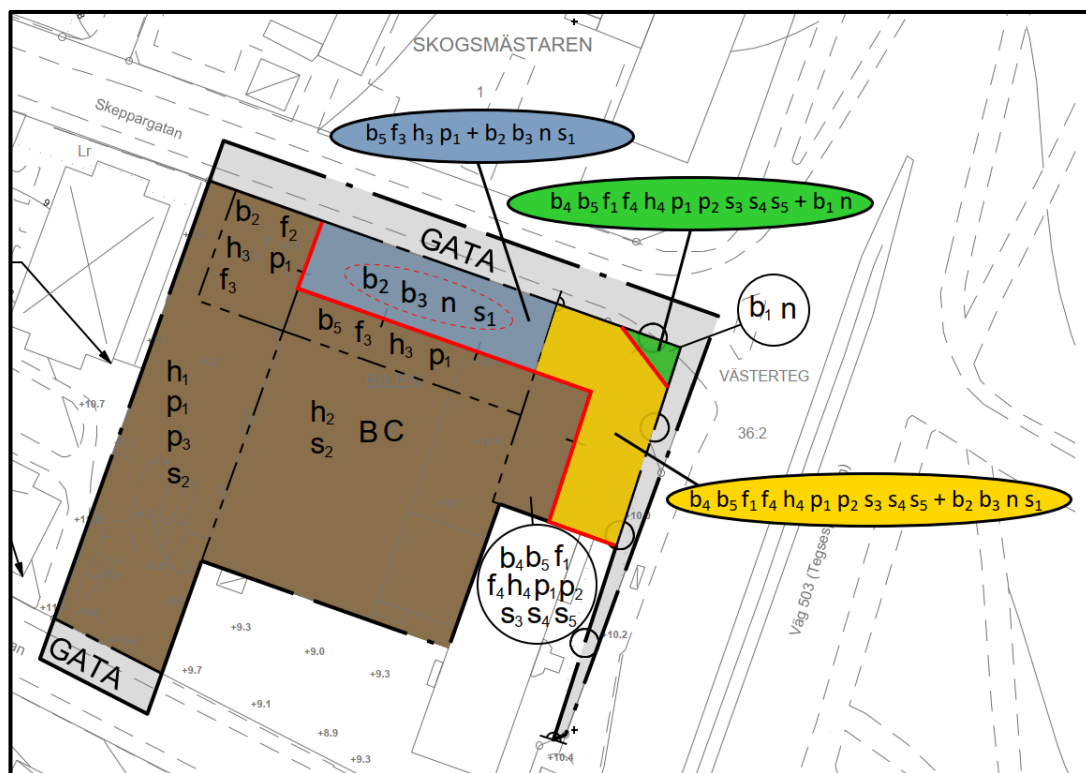
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Luftkvalitetsutredning
- Skuggstudie

## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2019 och "SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20180801.xml." Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

### Primära och sekundära egenskapsgränser

I planen tillämpas reglering med sekundär egenskapsgräns. Bestämmelser som gäller inom sekundärt egenskapsområde adderas till övriga planbestämmelser inom de aktuella egenskapsområdena. Se figur nedan för ett förtydligande av vilka bestämmelser som gäller inom de områden som överlappas av sekundärt egenskapsområde inom denna detaljplan.



Figur 3. Förtydligande av vilka bestämmelser som gäller inom områden som avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Sekundära eller kombinerade egenskapsgränser har markerats i rött. Egenskapsbestämmelser som gäller inom sekundärt egenskapsområde har ringats in med streckad röd linje.



# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## Kommunala

### ***Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg***

Umeås översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarad 2018, förespråkar komplettering av bebyggelse inom femkilometersstaden med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad som gynnar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Målsättningen är att Umeå kommuns invånarantal ska ha växt till 200 000 innan år 2050.

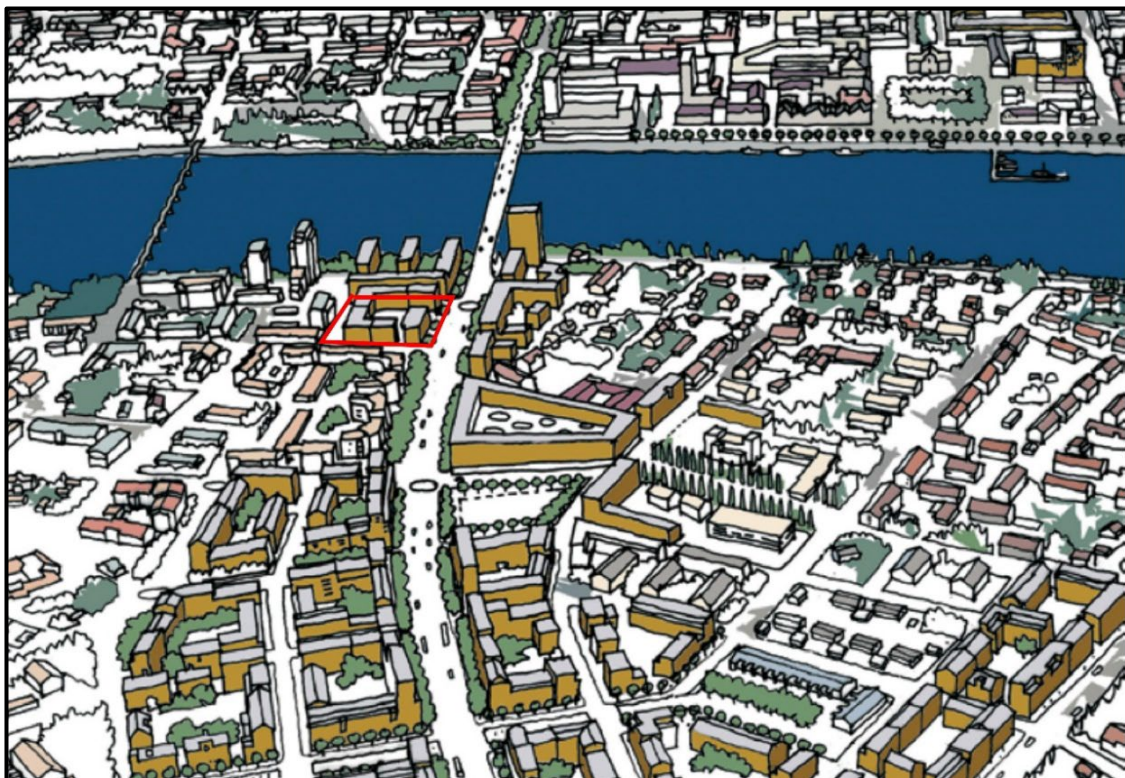
För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning av de centrala stadsdelarna, antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016*. Enligt översiktsplanens intentioner ska centralt belägna trafikleder byggas om till stadsgator. För Teg innebär det att trafikleder med omgivningar, i första hand väg 503, ska kompletteras med tät blandstad. Då Teg i nuläget har brist på parkmark och grönområden ska stadsdelen förses med fler parker och en sammanhängande strandpromenad. Totalt bedöms stadsdelen kunna växa med 5000 bostadsenheter.



Enligt översiktsplanens tillväxtstrategi ska Umeås tillväxt i huvudsak ske inom ett avstånd på 5 kilometer från centrum, den så kallade *5-kilometersstaden*. På så sätt skapas ett tätt och sammanhängande stadslandskap med korta avstånd vilket gynnar hållbara färdssätt som gång och cykel. Förtätning ska i synnerhet ske längs kollektivtrafikens stomlinjestråk.



Staden ska kompletteras genom att nya blandstadskvarter placeras intill de gamla, vilket skapar en större investerings- och omvandlingsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet. Genom att bebygga "passiva" och outnyttjade områden skapas ett sammanhållet stadslandskap som leder till ett ökat flöde av människor och en trygg och levande stadsmiljö.



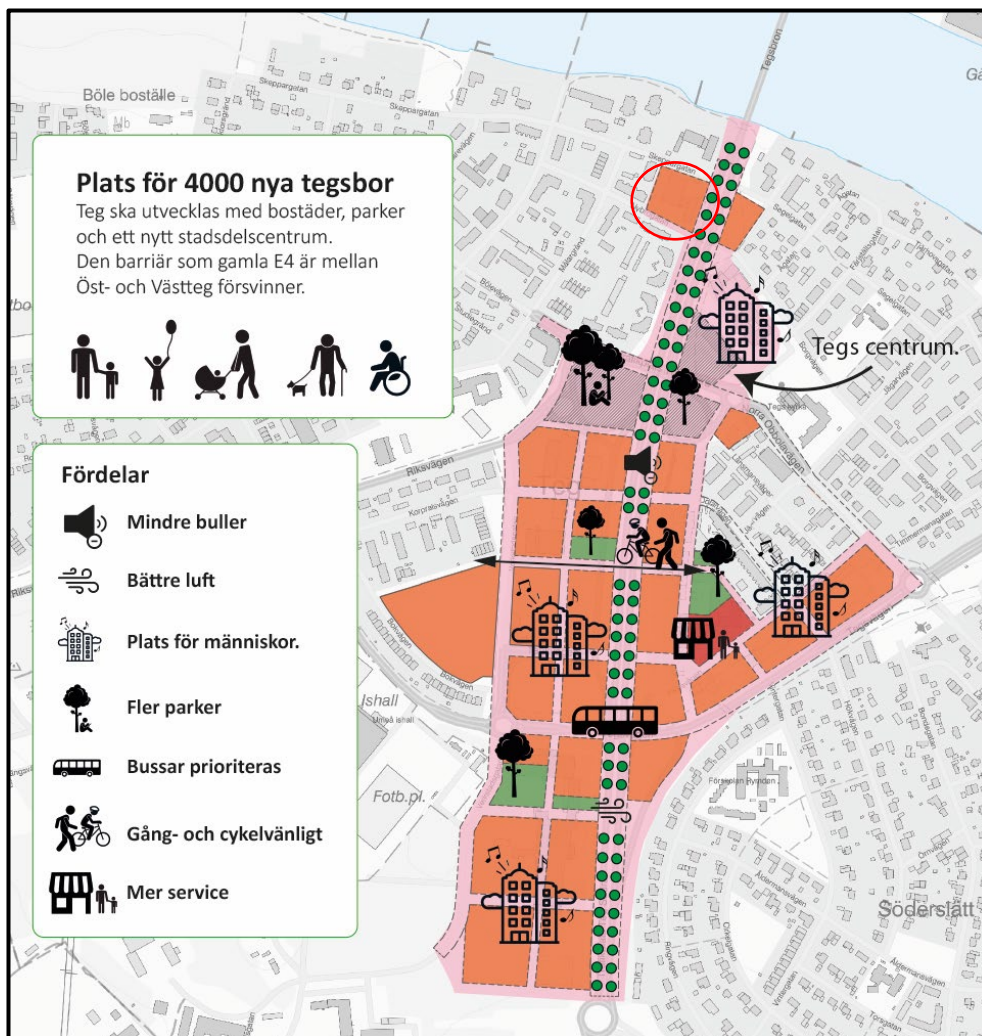
Figur 4. Illustration över Teg från Översiktsplan för Umeå kommun - de centrala stadsdelarna. Fastigheten Bilen 2 markerad i rött.

#### *Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden*

Stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden*, antaget av kommunfullmäktige 2018, beskriver omvandlingen av Tegsesplanaden från trafikled till stadsgata. Omvandlingen innebär att bilens framkomlighet ska begränsas till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafikanter samt att gatan utformas för ett större flöde av människor. Gaturummet vid esplanaden ska förseas med planteringar av träd och växtlighet. Vägens barriärskapande effekt ska minskas genom att planskilda korsningar byggs om till korsningar i plan med säkra övergångar för gång- och cykeltrafikanter. Hastighetsgränser kommer att sänkas.

I anslutning till stadsgatorna placeras tät kvarterstadsbebyggelse med bostäder blandat med verksamheter och handel i bottenplan. Entréer och verksamheter vänds mot gatan. Nya parker tillskapas. Omvandlingen på Teg har påbörjats och förändringar av den tidigare statliga infrastrukturen kan påbörjas när Västra länken öppnar.





Figur 5. Illustration av inriktningen för strukturplanen för Teg. Fastigheten Bilen 2 inringad i rött.



Figur 6. Illustration från Innanför ringleden – Stadsutvecklingsprogram. Planområdet till vänster i bild.

Tegsesplanaden kommer i sin framtida utformning att i huvudsak läggas i samma sträckning som befintlig väg. Det är i nuläget inte beslutat var gränsen mellan fastigheten Bilen 2 och vägområdet för Tegsesplanaden ska ligga. I samrådsskedet utgår gränsen från hur kringliggande fastighetsgränser avgränsats mot Tegsesplanaden. Vägområdesgränsen för Tegsesplanaden förbi planområdet kommer att fastställas innan denna plan får laga kraft.

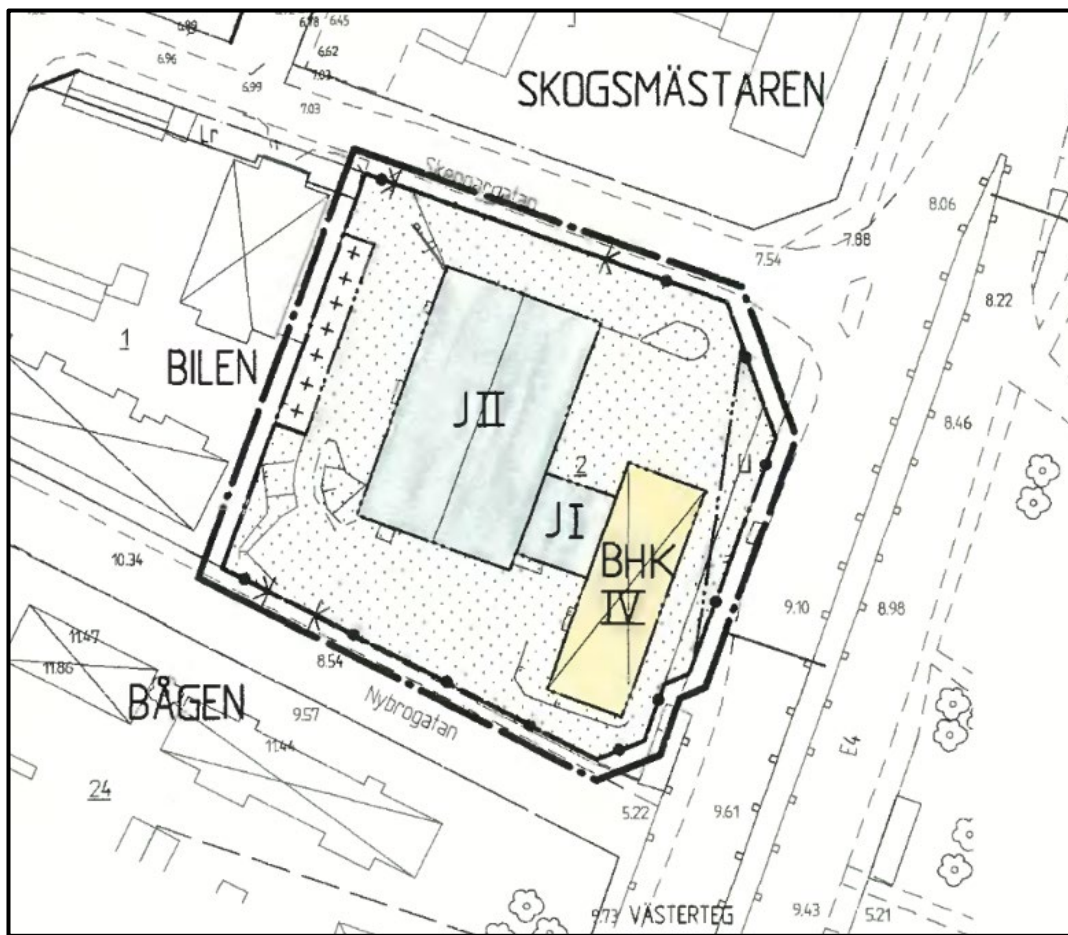
### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Det aktuella planområdet regleras i flera detaljplaner, se figur 8 nedan.



Figur 7. Gällande detaljplaner. Planområdet markerat med grön linje.

Området inom fastigheten Bilen 2 regleras i *Detaljplan för fastigheten Bilen 2 inom Teg i Umeå kommun Västerbottens län* (2480K-P00/193). Planen medger ej störande småindustri i ett och två plan i byggnader på gården samt bostäder, handel och kontor i fyra våningar i byggnaden mot Tegsesplanaden. Övrig mark regleras som prickmark.



Figur 8. Utdrag från gällande detaljplan (2480K-P00/193) för Bilen 2.

Området närmast Tegsesplanaden regleras som *park eller plantering* i *Förslag till ändring av stadsplan för centrumområdet inom Tegs samhälle i Umeå landskommun* (2480K-P139/1964)

### **Planbesked**

Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 §105 att inleda planläggning för fastigheten Bilen 2.

### **Kommunala beslut i övrigt**

- 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.
- Byggnadsordning för Teg. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel.



- Parkeringsnorm (2018, reviderad 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.

## Riksintressen

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

## 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. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå 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.

Tillkommande trafik till följd av planens genomförande bedöms i sig inte innebära luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas. Dock innebär planförslaget ett mer slutet gaturum mot Tegsesplanaden vilket kan orsaka negativ påverkan på luftkvaliteten i gaturummet. En luftkvalitetsutredning har genomförts som visar att halten av partiklar (PM<sub>10</sub>), avgörande för möjligheten att nå miljökvalitetsmålet Frisk luft, till största del innehålls, men att risken är stor att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) överskrids intill fasader vid planområdet.

Utsläppen av kväveoxider förväntas på sikt minska till följd av en succesiv omställning av fordonsflottan till effektivare fordon och ökad elektrifiering. Färdigställandet av ringleden runt Umeå och den efterföljande ombyggnaden av Tegsesplanaden från trafikled till stadsgata bedöms leda till minskade trafikflöden och en lägre andel tung trafik i centrala staden, vilket kommer att ha gynnsamma effekter på NO<sub>2</sub>-halterna. Luftkvalitetsutredningen baseras på ett worst case-scenario gällande trafikflöden, vilket motsvarar trafikflöden som senast uppnåddes under 2019.

Trafikflödesmätningar under de senaste åren visar trafikflöden på en nivå av cirka 85 – 90 % av de flöden som luftkvalitetsutredningen baseras på. Det bedöms vara sannolikt att trafikflödena kommer att minska ytterligare när kommunen blir väghållare för vägen och ges rådighet att genomföra konkreta åtgärder.

Enligt beräkningar från SMHI (SMHI, 2023) som genomförts efter luftutredningen framkommer att NO<sub>2</sub>-halterna i Umeå tätort generellt beräknas minska så att miljökvalitetsnormen underskrids till 2030. Den motsatta situationen gäller för PM<sub>10</sub>, där högre partikelhalter indikerar att miljökvalitetsnormen kan komma att överskridas till prognosår 2030.

Luftkvalitetsutredningen kommer att kompletteras med underlagsdata från SMHI:s rapport och utföras med den senaste versionen av det nationella modellsystemet för luftkvalitetsberäkningar SIMAIR. Resultatet av den reviderade luftkvalitetsberäkningen kommer att följa med som bilaga till granskningshandlingen av denna plan.

### ***Miljökvalitetsnormer för 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. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2022-03-25):

Tabell 2. Nuvarande status och miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

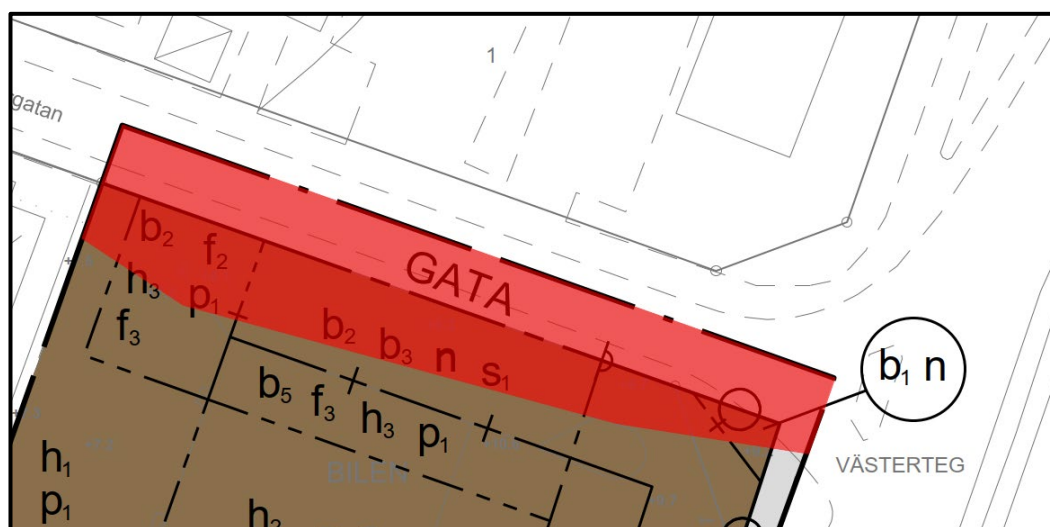
Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag från bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet.
Grundvattenförekomst: Sand- och grusförekomst	SE708686-171879	God	God	God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter från punkt-källor så som industrier och verksamheter samt diffusa utsläpp från bl.a. jordbruk och trafik.

Planförslaget genomförande bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Ett mindre område i planområdets norra del omfattas av strandskydd.



Figur 9. Område som omfattas av strandskydd markerat i rött

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom den markerade delen av kvartersmarken. 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. Bedömningen är att den mark inom planområdet som omfattas av det generella strandskyddet redan är ianspråktaget då det används som parkeringsplats. Den aktuella marken är asfalterad, ligger inom bebyggt område och åtskiljs från stranden genom bebyggelse mellan planområdet och älvs-kanten. Området fyller därmed ingen funktion för djur- och växtlivet eller allmänhetens tillgång till stranden.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska beslut att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta det område vid strandlinjen som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Då planområdet ligger cirka 90 m från älvs-kanten påverkas inte den fria passagen av denna plan.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom planområdet med bestämmelsen *Strandskyddet är upphävt. Gäller inom planområdet.*

## Undersökning av miljöpåverkan

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

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

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 9 - 30 augusti 2021.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Här lyfts de prövningar som görs enligt annan lagstiftning under processens gång. Här ska även framgå vilka prövningar enligt annan lagstiftning som behöver göras för att planen ska kunna genomföras.

- Trafikbullerförordningen
- Luftkvalitetsförordningen
- Miljöbalken

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Mark- och vattenförhållanden

#### *Stadsbild*

Området på Teg vid älven mellan Tegsbron och Gamla bron utgörs av en relativt gles och mosaikartad förstadsmiljö; flerbostadshus, radhus och enstaka enbostadshus placerade i luftiga kvarter omgivna av gårdar och parkeringsytor. Området har uppkommit under en långsam förtätningsprocess där varje kvarter speglar ett tillägg från sin tid. Gatustrukturen har sin grund i Tegs gamla byavägar och har uppstått när nya gator sammanfogats med det äldre vägnätet.



Figur 10. Till vänster: Kv. Bågen söder om planområdet. Till höger: Kv. Bilen 1 väster om planområdet.

Hushöjder i området på Teg mellan Tegsbron och cykelbron överstiger i många fall inte tre våningar. Närmare planområdet och älven finns bostadshus i 4-5 våningsplan. Längs älvs-kanten sticker kv. Bryggaren ut med punkthus i upp till 12 våningar. Dominerande fasadmateriäl i omgivningen är tegel, slamfärgat tegel och puts.



Figur 11. Till vänster: Kv. Bryggaren nordväst om planområdet. Till höger: Kv. Skogsmästaren norr om planområdet.

Strukturen på den befintliga bebyggelsen på Bilen 2 präglas av närheten till Tegsesplanaden och har delvis karaktären av en äldre typ av externhandel. Fastigheten är utformad för att i första hand nås med bil och tydliga gångvägar saknas. Bebyggelsen är i huvudsak förlagd mot fastighetens mitt och omgivande gator möts med asfalterade parkeringsytor. Avståndet mellan byggnadsfasad och gata skapar en distans som kan upplevas som otrygg och ger en otydlighet över vad som är allmän respektive privat mark. Fastigheten är i stort sett helt hårdgjord och gemensam gårdsyta för boende saknas.

Kv. Bilen 2 bebyggdes under 1960-talet. Närmast väg 503 står ett lamellhus i fyra våningsplan med handel och restaurang på bottenvåningen, bostäder i de två ovanliggande planen och kontor i det översta planet. Den lägre byggnaden på gården är uppförd i två plan och inhyser ett flertal verksamheter. Huset har en gemensam material- och färgskala med putsfasader målade i en dämpad, grön kulör. Lamellhuset mot väg 503 är ritat av Denis Sundberg och har ursprungligen innehaft ett flertal arkitektoniska kvaliteter. Huset har förvanskats med tiden, varav den mest påtagliga förändringen består i att huset byggts på med en fjärde våning med en utanpåliggande hiss. Påbyggnaden har försetts med ett fasadmateriale bestående av omålade plåtskivor som harmonierar mindre bra med resterande del av byggnaden. Fönster och portar har bytts ut. Endast fasaden i puts med inramat trapphus, skyltfönsteromfattningar av trä och balkonger i svart smide kvarstår som kvalitativa detaljer av det ursprungliga utförandet. Ingen av byggnaderna på fastigheten bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturmiljösynpunkt.





Figur 12. Byggnad mot Tegsesplanaden på fastigheten Bilen 2. Till vänster: vy från öst. Till höger: Vy från norr



Figur 13. Verksamhetsbyggnad på fastigheten Bilen 2. Till vänster: Vy från sydväst. Till höger: Vy från nordväst.

Söder om planområdet leds Nybrogatan ned i en tunnel under Tegsesplanaden. Tunneln har bristande insyn från närliggande bostäder och kan uppfattas som en otrygg plats under kvälls- och nattetid. En trappa längs Tegsesplanaden leder från tunneln upp till marknivå.



Figur 14. Nybrogatan, tunnel under Tegsesplanaden. Kv. Bilen 2 till vänster och kv. Bågen till höger i bild. Vy från väst.

Plan- och närområdets karaktär domineras till stor del av närheten till Tegsesplanaden, som är en av Umeås mest trafikerade gator och orsakar höga bullernivåer och försämrad luftkvalitet i närområdet. Hög hastighetsgräns och avsaknad av korsningar i plan medför att vägen utgör en påtaglig fysisk och mental barriär mellan östra och västra Teg för fotgängare och cyklister. De närliggande kvarteren har till sin struktur anpassats till läget vid en större trafikled där bebyggelsen placerats med distans till gatan och stora ytor har reserverats till markparkering, vilket bidrar till liten kontakt kvarteren sinsemellan. Stadsbilden präglas av en låg grad av urbanitet och speglar att bebyggelsen uppförts i en tid då platsens läge upplevdes som betydligt mer perifert än nu.

### Förändringar och konsekvenser

#### *Sammanfattning av planens konsekvenser för stadsbilden*

Planen möjliggör kompletterande bebyggelse på fastigheten samtidigt som befintliga verksamheter ges möjlighet att finnas kvar och utvecklas. Den nya högre bebyggelsen placeras på lågt nyttjade ytor mot Skeppargatan och Tegsesplanaden i fastighetens norra del. Byggrätternas har höjdsatts i en skala som möter omgivande kvarter. Entréer mot gata och uppglasad bottenvåning med verksamheter mot Tegsesplanaden stärker gatans framtida karaktär av stadsgata och huvudstråk. Sammantaget bedöms planen bidra till ett tydligare och mer sammanhållet intryck till ett område med spretig karaktär.



Figur 15. Vy mot planområdet från Tegsesplanaden. Befintligt grönt hus till vänster och ny bebyggelse till höger.

#### *Användning*

För att skapa förutsättningar för flexibilitet och bibehållen funktionsblandning i kvarteret möjliggörs blandad användning inom hela planområdet: **[B] – Bostäder** och **[C] – Centrum**.



Tegsesplanaden planeras bli Tegs nya huvudgata med en stadsmässig karaktär och ett stort flöde av människor. För att säkerställa levande bottenvåningar mot esplanaden används bestämmelsen **[s<sub>4</sub>]**, *Byggnadens bottenvåning får endast användas till centrumverksamhet och bostadskomplement*, samt **[s<sub>5</sub>]**, *Minst 75 % av bottenvåningens area ska användas till centrumverksamhet*, på byggrätten närmast Tegsesplanaden.

För att säkerställa att kvarteret ges en ändamålsenlig struktur där bostäder placeras mot omgivande gator är det inte lämpligt att bostäder placeras inom den centralt placerade byggrätten. Det aktuella egenskapsområdet får därför endast användas till centrumverksamhet och bostadskomplement **[s<sub>2</sub>]**.

#### *Utnyttjandegrad*

Mängden bostäder inom planområdet begränsas av möjligheten att skapa en tillräckligt stor friyta. Det bedöms även vara viktigt att befästa och utveckla fastighetens blandstadskaraktär med en stor andel verksamheter. En fullt nyttjad byggrätt medger ett tillskott om cirka 8400 m<sup>2</sup> varav 5000 m<sup>2</sup> bostäder, vilket regleras med bestämmelsen *Största bruttoarea för bostäder är 5000 m<sup>2</sup> exklusive källar- och vindsförråd, garage och inglasade balkonger*. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

#### *Mötet mellan kvartersmark och gata*

Ett antal bestämmelser gäller inom sekundärt egenskapsområde som sträcker sig 10 meter in på fastigheten från omgivande gator. Bestämmelserna syftar till att säkerställa ett tryggt gaturum och ett stadsmässigt möte mellan kvartersmark och gata.

Parkeringshus och parkeringsgarage uppförs vanligtvis med slutna fasader som tenderar att förmedla en känsla av otrygghet hos förbipasserande. Markparkeringar närmast gatan skapar en distans mellan bebyggelsen och gatan och bidrar till en otryggare stadsmiljö efter mörkrets inbrott. För att säkerställa att kvarteret inte möter gatan med markparkering eller ett parkeringsgarage i bottenplan tillämpas bestämmelserna **[s<sub>1</sub>]** *Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering* samt **[n]** *Parkering för bil ovan mark medges endast för rörelsehindrade*.

Planen möjliggör att nedgrävt parkeringsgarage kan anläggas inom hela kvartersmarken. Bestämmelse **[b<sub>3</sub>]**, *Högsta bjälklagsnivå för parkeringsgarage är 0,6 meter över gata* säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i sådan grad att det tillåts dominera fasaden mot gatan.

**[b<sub>2</sub>]** *Lägsta bjälklagsnivå för bostäder är 0,6 meter över gata* syftar till att minska risk för insyn från gatan om bostäder uppförs i byggnadens bottenplan.

### *Placering av bebyggelse*

Byggrätter har placerats för att möjliggöra att ny bebyggelse placeras mot Skeppargatan och Tegsesplanaden för att ge kvarteret en tydligare kvartersform mot norr.

Den högre byggrätten mot Skeppargatan placeras med ett respektavstånd om fyra meter från fastighetsgräns i väst för att minska påverkan gentemot boende på grannfastigheten.

**[p<sub>1</sub>]**, Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från Nybrogatan, **[p<sub>3</sub>]**, Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från Skeppargatan, samt **[p<sub>2</sub>]**, Byggnad ska placeras minst 1 meter från Tegsesplanaden, säkerställer att tekniska anläggningar och installationer kan inrymmas inom kvartersmarken. Bestämmelse **[p<sub>2</sub>]** säkerställer även en meter förgårdsmark mot Tegsesplanaden i syfte att inrymma vissa av kvarterets funktioner på kvartersmark. Detta kan exempelvis handla om viss cykelparkering och utrymme för enklare möblemang som bidrar till kontakt med gatan och en mer levande stadsmiljö.

### *Höjdsättning av bebyggelse*

Byggrätter mot gata har höjdsatts med *högsta nockhöjd* i kombination med *högsta tillåtna våningsantal*. Mot Skeppargatan gäller **[h<sub>3</sub>]**, *Högsta nockhöjd är 20 meter*, och **[f<sub>3</sub>]** *Byggnad får högst ha 5 våningar*. Mot Tegsesplanaden gäller **[h<sub>4</sub>]**, *Högsta nockhöjd är 24 meter*, och **[f<sub>4</sub>]** *Byggnad får högst ha 6 våningar*. Höjder har satts något lägre i väst för att möta den befintliga bebyggelsen på Bilen 1 och högre i öst för att markera mötet med Tegsesplanaden. Högsta nockhöjder är väl tilltagna för att ge större frihet i den arkitektoniska utformningen och ge utrymme för eventuell trästomme och verksamheter på samtliga våningsplan, vilket kräver högre höjd per våningsplan.

På grund av fastighetens topografiska skillnader har de centralt placerade byggrätterna höjdsatts med höjd över angivet nollplan. Resterande byggrätter har höjdsatts över medelmarknivå på närmaste gata, där långsidan mot gatan ska utgöra den beräkningsgrundande delen i kommande bygglovsprövning.

Egenskapsområdet som placerats över befintlig verksamhetsbyggnad på gården tillåter bebyggelse i samma höjd som befintlig byggnad med 0,5 meters marginal.

**[h<sub>1</sub>]** *Högsta nockhöjd är 11 meter över angivet nollplan* säkerställer att parkeringsanläggning i två plan kan uppföras i fastighetens västra del. En högsta nockhöjd på 11 meter över nollplanet överensstämmer väl med Nybrogatan samt med befintliga markhöjder på gården på intilliggande fastighet i väst.

Parkeringsanläggningen kommer som högst att ligga i ungefärlig linje med markytan

på bostadsgården på fastigheten Bilen 1. Parkeringsanläggningens övre däck planeras att angöras från Nybrogatan och det undre däck från Skeppargatan.

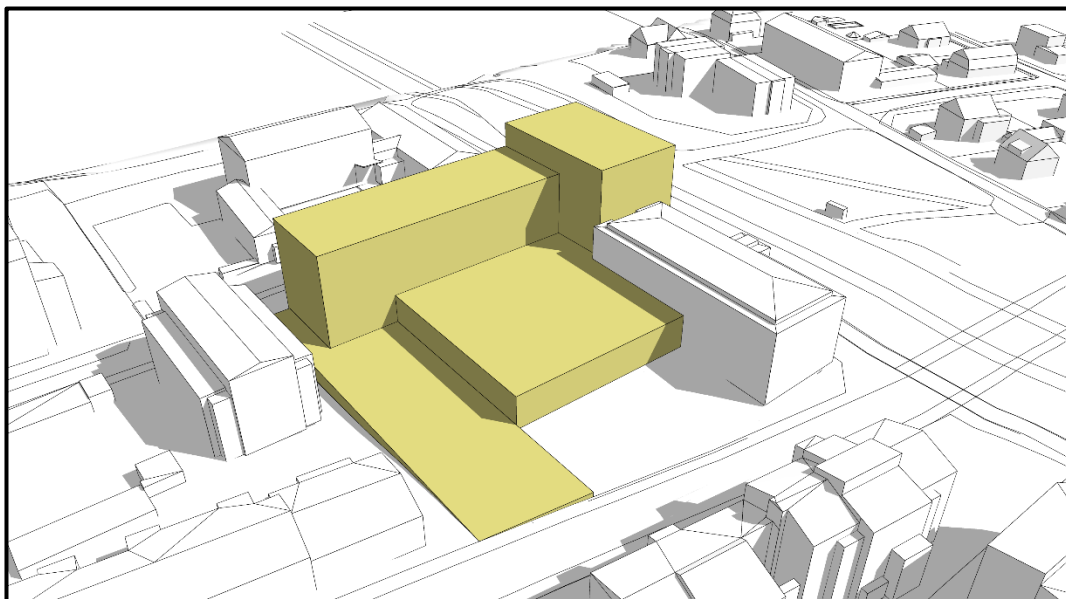


Figur 16. Exempel på utformning av infart till parkeringsanläggningens nedre däck från Skeppargatan. Bilden visar parkeringsanläggningen med högsta tillåtna nockhöjd enligt planen.



Figur 17. Exempel på utformning av parkeringsanläggningens övre däck. Bilden visar befintliga markhöjder på Bilen 1 och Nybrogatan och högsta tillåtna höjd på parkeringsanläggningen. I skissen har ett staket placerats i fastighetsgräns mot fastigheten Bilen 1.

Figur nedan åskådliggör exempel på maximalt tillåtna byggnadsvolymer inom planområdet. Observera att bilderna visar en teoretisk maximal exploatering. Den verkliga exploateringen av planområdet kan bli mindre, men inte större, än vad figurerna visar. Observera även att den slutgiltiga strukturen på bebyggelsen kan innebära en viss variation gentemot vad figurerna visar. Planen reglerar att den högre bebyggelsen ska placeras mot omgivande gator men inte exakt var byggnaderna ska placeras eller hur byggrätten ska disponeras.



Figur 18. Maximal storlek på tillåtna byggnadsvolymer inom planområdet. Aktuella byggnadsvolymer har markerats i gult.



Figur 19. Exempel på utformning av ny bebyggelse. Vy från sydväst. Källa: Arkinova

### Utformning och utförande

Fastighetens centrala läge nära brofästet och Tegsesplanaden, synlig från stora delar av centrala Umeå, innebär att den nya bebyggelsen bör ges en genomtänkt utformning och en omsorgsfull gestaltning. Detta blir av än större vikt på grund av den ökande mängd människor som kommer att röra sig i området när Tegsesplanaden omvandlats till stadsgata. Bestämmelse **[f<sub>1</sub>]** *Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en uppglasad yta om minst 1,8 meter i höjddled* säkerställer att bebyggelsen möter Tegsesplanaden med genomsiktighet och öppenhet.



Figur 20. Exempel på utformning mot Tegsesplanaden. Vy från nordost. Källa: Arkinova

Bostadsentré mot gata signalerar urbanitet och trygghet, ger liv åt gatumiljön och ökar orienterbarheten, vilket säkerställs med **[b<sub>5</sub>]** *Bostadsentré ska finnas mot gata och vara genomgående*. Bestämmelsen syftar även till att ge bostäderna god tillgänglighet till friytan.

Planen medger att ny, högre bebyggelse får uppföras med ett minsta avstånd om 8 meter från befintlig bebyggelse på fastigheten Bilen 1. Bestämmelse **[f<sub>2</sub>]** *Balkong mot väst får endast utföras helt indragen* syftar till att bevara distans och minska insyn mot befintliga bostäder på grannfastigheten.

### **Naturmiljö**

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

### **Grönstruktur och rekreation**

Det finns ingen grönstruktur eller några rekreativsområden inom planområdet. På andra sidan Tegsesplanaden finns en mindre grönyta med mycket begränsat rekreativsvärde på grund av bullerpåverkan. Tillgången till allmänna parker och större sammanhängande grönområden på Teg är bristfällig. Större delen av de park- och rekreativsmiljöer som finns i stadsdelen ligger i ett stråk längs älven. Inom drygt 250 – 350 meters avstånd från planområdet nås flera mindre parker. På ett större avstånd nås det sammanhängande rekreativsområdet Bölesholmarna. Närmaste större öppna parkmiljö finns i Broparken och Rådhusparken på andra sidan Umeälven. I strukturplanen för Innanför ringleden-projektet på Teg anges att fler parker planeras att tillföras stadsdelen.





Figur 21. Närliggande rekreationsytor som parker, lekplatser och öppna gröna ytor markerade i grönt.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt *Grundundersökning för stadsplanering av del av Tegs municipalsamhälle, Västerbottens län* (1950) består marken överst av ett 1,5 – 5,5 meter tjockt lager av sand, följt av mjällig mo (svartmocka) som övergår till mo, vilandes på fast botten av morän. Inom planområdet krävs pålning till ett djup av cirka 15 meter till fast pålbotten. Grundvattennivån ligger enligt undersökningen på 1,5 – 2 meters djup.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar. Om nedgrävt parkeringsgarage ska anläggas behöver garaget utföras helt tätt för att undvika grundvattenläckage.

### **Förorenad mark**

På fastigheten Bilen 2 har det tidigare funnits verksamheter i form av en bilvårdsanläggning, tvätthall, bensinstation med bilaffär och tillhörande verkstad. Bensinstationen sanerades under 2006.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på fastigheten (Tyréns, 2021). Undersökningen omfattar provtagning och analys av jord- och grundvattenprov enligt en provtagningsplan som godkänts av tillsynsmyndigheten. Resultatet visar på generellt låga föroreningshalter i jord där inga halter överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Även i grundvattnet påvisades generellt låga föroreningshalter förutom höga halter av arsenik. Gällande

organiska ämnen i vatten påträffades generellt låga halter förutom i ett provtagningsrör där förhöjda halter av xylen och trimetylbensen kunde påvisas.

Den låga förekomsten av mark- och vattenföroreningar på fastigheten bedöms inte innebära någon risk för negativa miljö- och hälsoeffekter.

### **Förändringar och konsekvenser**

Då föroreningshalterna för markbundna föroreningar i jorden underskrider riktvärden för känslig markanvändning bedöms det inte finnas något behov av särskilda åtgärder eller kompletterande undersökningar.

Det kan inte uteslutas att restföroreningar från tidigare sanering kan påträffas vid schaktning i norra delen av fastigheten, i anslutning till en bottenplatta till en tidigare cistern som lämnats kvar. Hänsyn bör tas till detta vid eventuell schaktning i området.

Förhöjda metallhalter kan förväntas i ofiltrerat grundvatten på fastigheten. Hänsyn till detta måste tas vid eventuell hantering av länshållningsvatten vid schaktarbeten.

### **Grundvatten**

Planområdet ligger inom område med liten eller ingen grundvattentillgång.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planläggningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status.

## **Kulturmiljö**



Figur 22. Kv Bågen söder om planområdet.

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra särskilt värdefulla byggnader. Det i söder angränsande kv. Bågen anges i byggnadsordningen för Teg som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Kvarteret uppfördes under 90-talet men anknyter till 50-talet i färgsättning och utformning. Kvarteret har anpassats till läget vid E4:an, placerat med distans till det intilliggande vägdiket.



Figur 23. Skogsmästaren 1 norr om planområdet.

Norr om planområdet finns ett kontorshus från 1960-talet med tegelfasad i fyra våningar på fastigheten Skogsmästaren 1, *Skogens hus*, som pekas ut som särskilt värdefullt enstaka hus i byggnadsordningen. Kontorsflygeln i två våningar uppfördes vid senare tidpunkt.



Figur 24. Kv. Bryggaren nordväst om planområdet.

Nordväst om planområdet, mot älvskanten, finns den särskilt värdefulla bebyggelsemiljön på kv. Bryggaren. Huskroppar i 6 – 12 våningar med putsfasad uppförts på den gamla bryggeritomten. Skalan har brutits ned genom att bebyggelsen ges intrycket av att bestå av flera mindre, sammanfogade volymer. En kopia av det ursprungliga bryggeriet har uppförts och innehåller bostäder.

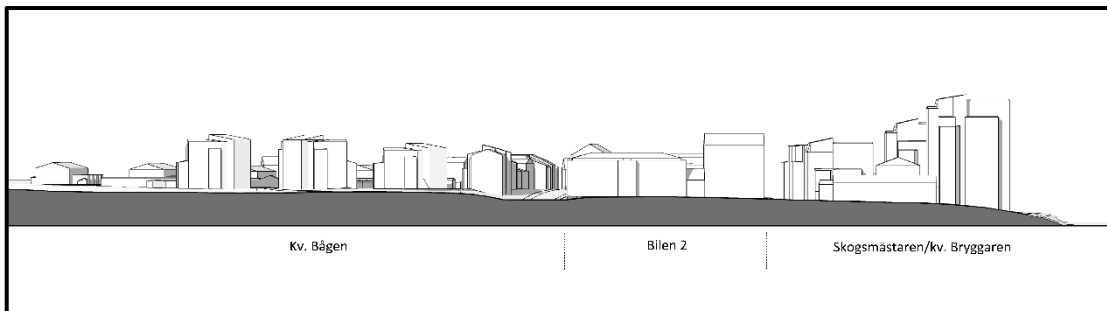
### Förändringar och konsekvenser

Planområdet är lokaliserat inom ett omvandlingsområde. Hänsyn behöver därför tas både till befintlig omgivande bebyggelse samt den framtida förväntade utvecklingen i området. Bebyggelsen som kantar Tegsesplanaden är till sin struktur, placering och utformning anpassad efter läget vid en större trafikled. När vägen omvandlas till esplanad behöver tillkommande bebyggelse anpassas till dess framtida karaktär.

För att bidra med en stadsmässig utformning mot Tegsesplanaden medger planen att bebyggelsen placeras närmare gatan än vad som är fallet i intilliggande kvarter. I ett längre tidsperspektiv bedöms det som sannolikt att även fastigheterna söder och norr om planområdet kan komma att kompletteras med bebyggelse närmare esplanaden.



Planens höjdsättning medger bebyggelse i 5-6 våningar mot gata för att den nya bebyggelsen ska inordna sig i sin omgivning och bidra till en mer sammanhållen stadsbild i området.



Figur 25. Sektion av planområdet mot Tegsesplanaden med intilliggande kvarter. Bilden visar endast ett exempel på hur bebyggelsen kan utformas.

I övrigt lämnar planen stor frihet till att låta den tillkommande bebyggelsen bidra med ett eget arkitektoniskt uttryck som speglar sin tid, likt de värdefulla bebyggelsemiljöerna den omges av.

### **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.

### **Byggnadsminnen**

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

## **Social miljö**

### **Friytor**

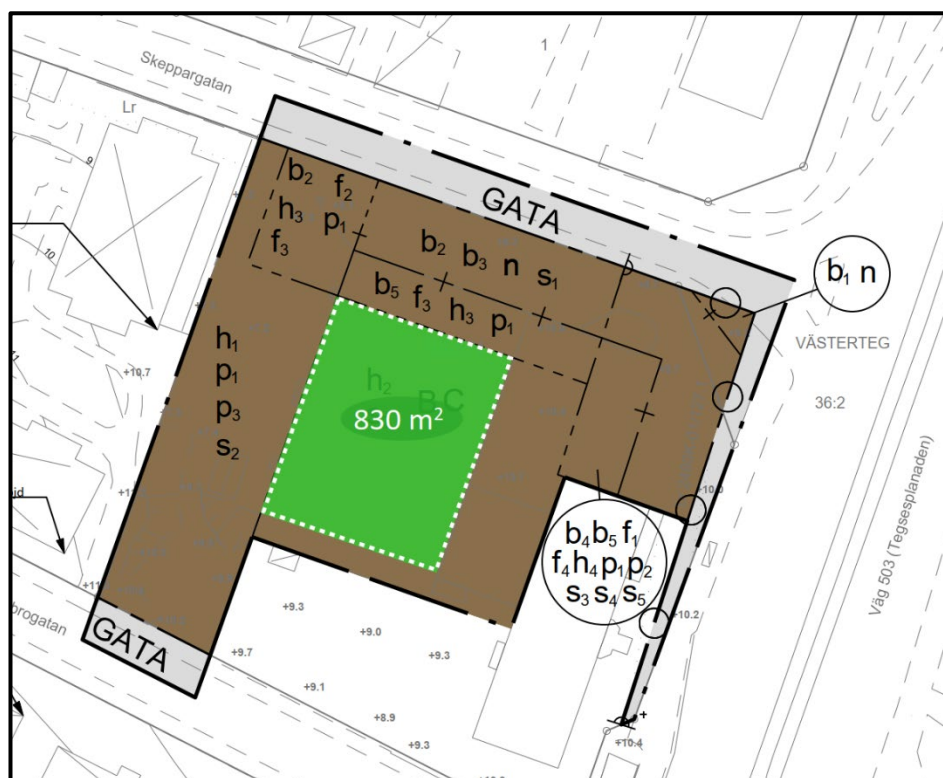
För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

## Förändringar och konsekvenser

Om bostäder tillförs planområdet behövs en friyta, vilken bör placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen. För att friytan ska fylla sitt syfte som väl nyttjad rekreativ miljö för de boende behöver den vara lätt att nå från bostaden. Boendes tillgänglighet till friytan säkerställs genom bestämmelse **[b<sub>5</sub>]** *Entréer för bostäder ska finnas mot gata och vara genomgående.*

Friytan kan exempelvis placeras på taket av bottenvåningen på befintlig verksamhetsbyggnad på gården. Bjälklaget som bär friytan ska klara tyngden av planteringar, växtlighet och andra konstruktioner vilket innebär att befintliga takkonstruktioner kan behöva förstärkas.

Största bruttoarea för bostäder inom planområdet är 5000 m<sup>2</sup>. Friytans area inom planområdet ska motsvara minst 1/6 av bostädernas BTA. En maximal exploatering med bostäder kräver minst 830 m<sup>2</sup> friyta. Friytans storlek blir proportionellt mindre vid en mindre mängd tillförda bostäder. Källare, garage och inglasade balkonger bidrar inte till ett större antal boende på fastigheten och är därför inte beräkningsgrundande för friytans area. Friytans exakta storlek och placering avgörs i bygglovsskedet. Figur 26 visar exempel på friytans storlek och placering vid en exploatering om 1400 m<sup>2</sup> bostäder.



Figur 26. Friytans minsta storlek och exempel på placering vid en maximalt nyttjad bygggrätt med bostäder.



Figur 27. Exempel på friytans storlek och placering vid en exploatering med 1400 BTA bostäder.

Planen möjliggör en sammanhängande gård, skyddad från buller och avgaser, med möjlighet att utforma gemensamma mötesplatser för avkoppling och aktivitet. Rumslighet kan vid behov ordnas genom växtbeklädda spaljéer, pergolas och liknande.

### **Service**

Närheten till service från planområdet är mycket god. Avstånd i meter till viktiga målpunkter:

- Rådhusstorget, ca 700 meter
- Tegs centrum (Tegsberg), ca 150 meter
- Livsmedelsbutik, ca 200 meter
- Kollektivtrafik tätort, ca 250 meter
- Kollektivtrafik länstrafik, i anslutning till planområdet
- Förskolan Målaren, ca 300 meter
- Böleängsskolan och Östtegsskolan F-6, ca 1,3 km
- Tegs centralskola 7-9, ca 450 m

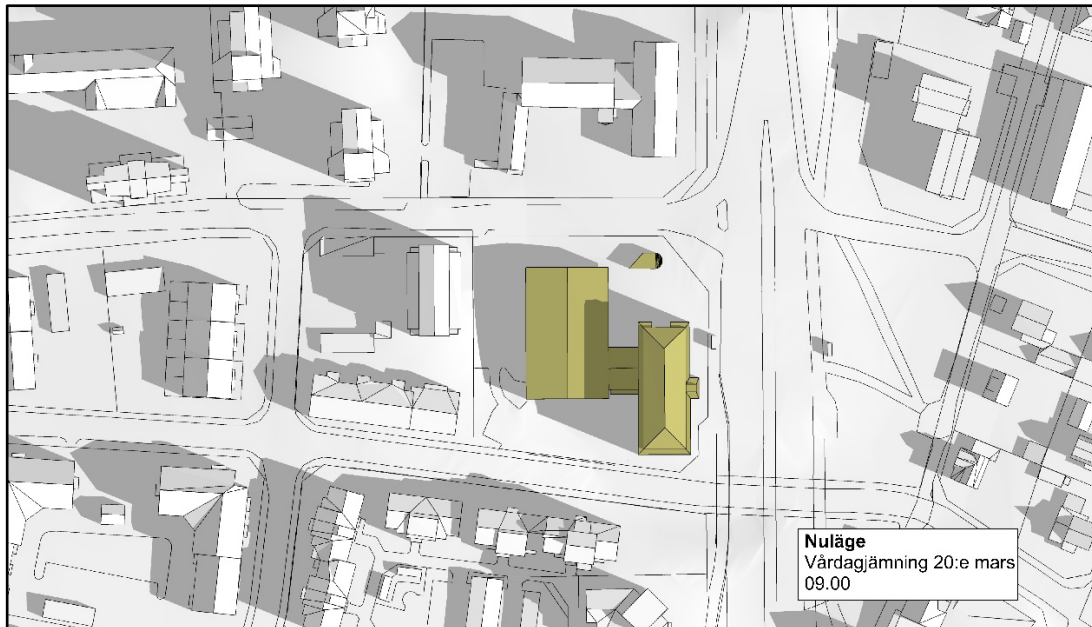
### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget medför ett ökat underlag för service i området och medger att ytterligare centrumverksamhet och service kan tillskapas.

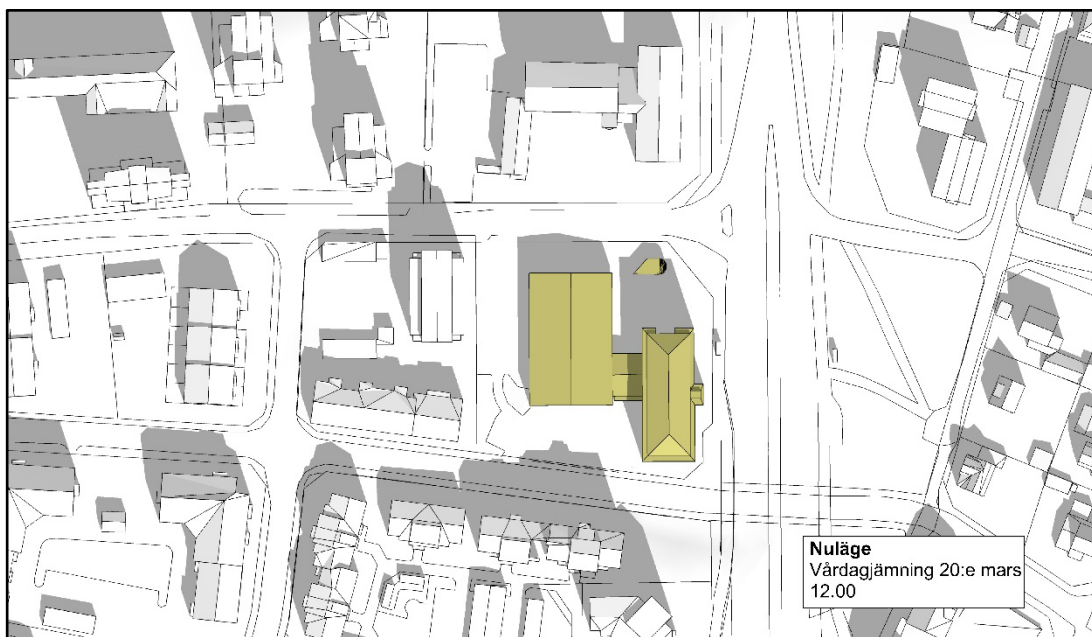
### **Ljusförhållanden**

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.

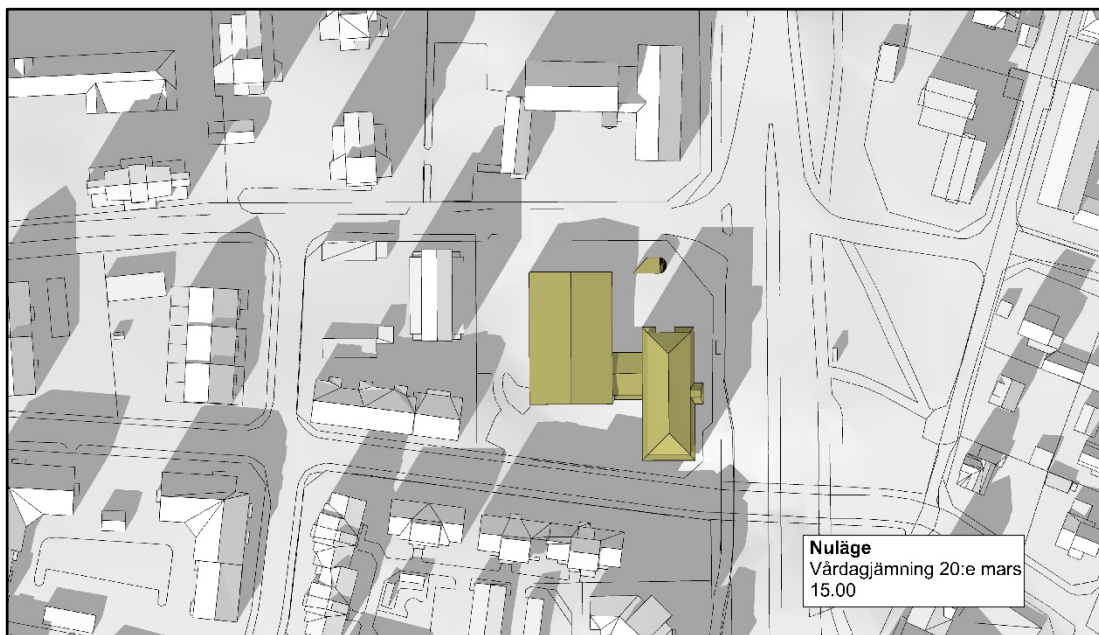
En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Ljusförhållandena inom planområdet bedöms i nuläget vara goda. Påverkan i form av skuggning mot intilliggande fastigheter är mycket begränsad.



Figur 28. Skuggstudie nuläge. Vårdagjämning 09:00



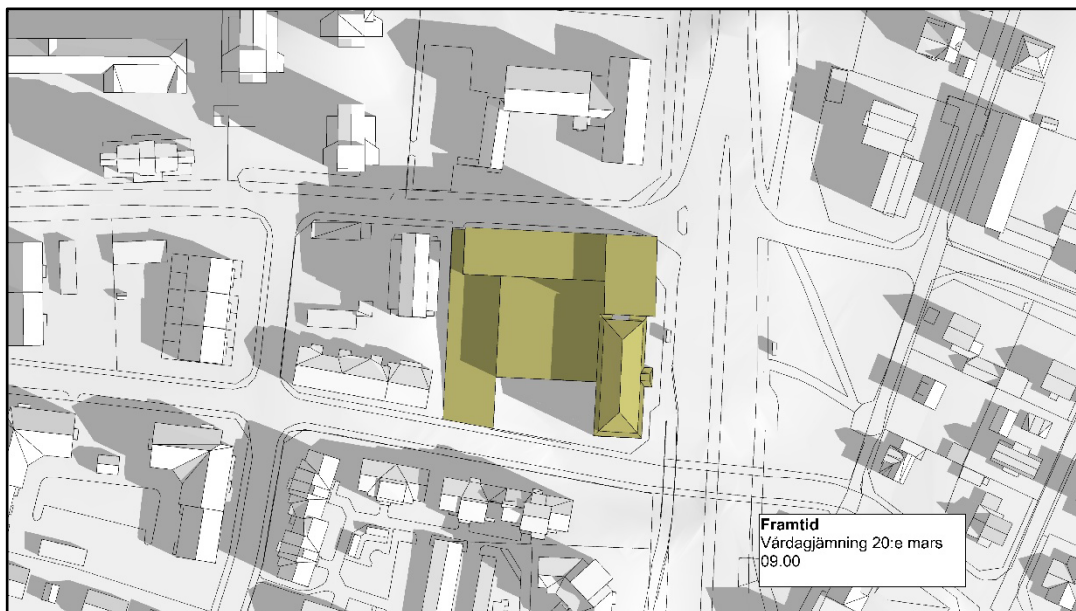
Figur 29. Skuggstudie nuläge. Vårdagjämning 12:00



Figur 30. Skuggstudie nuläge. Vårdagjämning 15:00

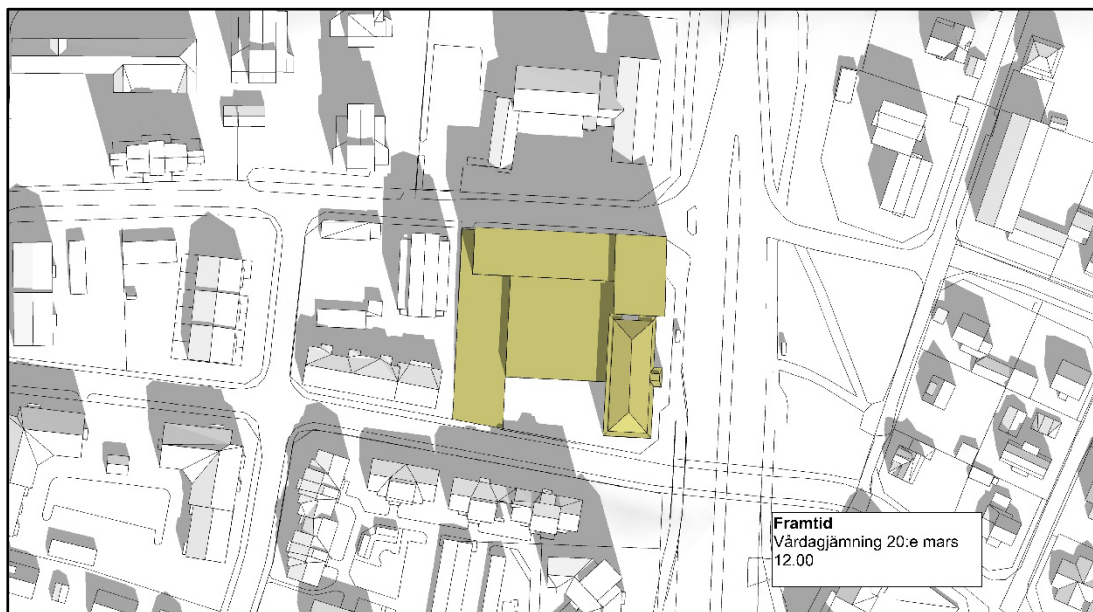
### Förändringar och konsekvenser

Genomförd skuggstudie visar påverkan av skuggning gentemot kringliggande bebyggelse till följd av planförslaget. Observera att det är den maximala bygrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte de faktiska byggnaderna. Representativa tidpunkter har valts för att ge en helhetsbild av hur den föreslagna bebyggelsen påverkar omgivningen. I bilagd skuggstudie redovisas även skuggning vid kl. 18 under sommarsolstånd samt kl. 09, 12 och 15 under höstdagjämning.

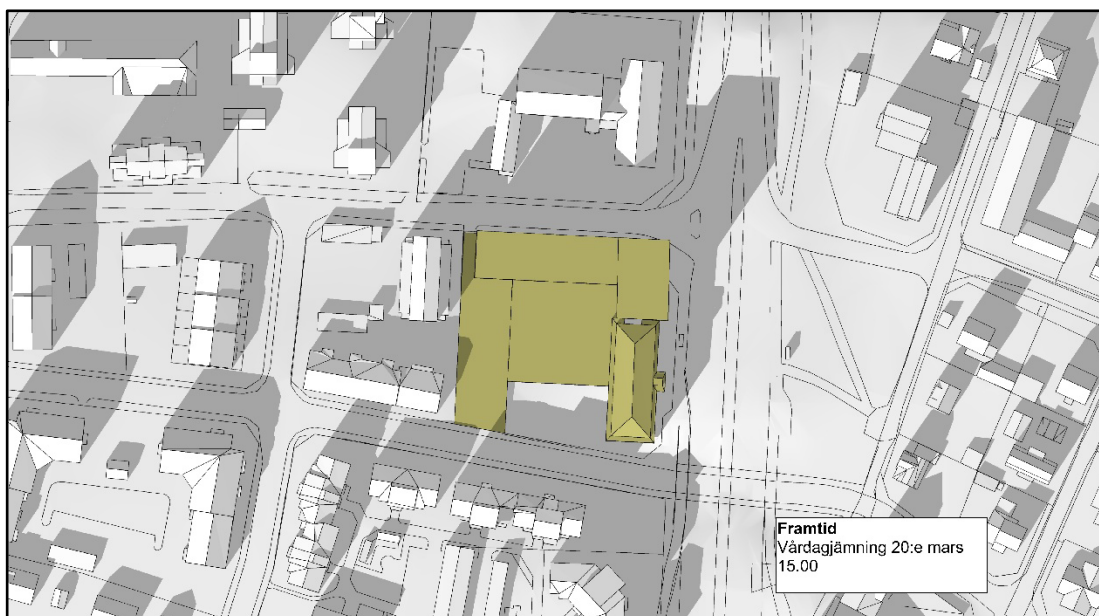


Figur 31. Skuggstudie planförslag. Vårdagjämning 09:00





Figur 32. Skuggstudie planförslag. Vårdagjämning 12:00



Figur 33. Skuggstudie planförslag. Vårdagjämning 15:00

Viss skuggning sker mot bostadshus på grannfastigheten i väst under förmiddag på vårdagjämning. Den tillkommande bebyggelsen kommer även att skugga delar av kontorsbebyggelsen på fastigheten Skogsmästaren 1, framför allt på eftermiddagen. På den fastigheten finns inga bostäder.

Påverkan från föreslagen exploatering gentemot omgivningen bedöms vara godtagbar och inom ramen för vad som kan accepteras vid förtätning i befintlig stadsmiljö.

### **Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet**

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av

människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

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

### **Förändringar och konsekvenser**

Möjlighet att placera parkeringar för rörelsehindrade inom 25 m från entréer finns. Parkeringar för rörelsehindrade kan placeras på mark eller i parkeringsanläggning med direkt entré till bostäder och verksamheter.

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med en stadsmässig utformning. När fler bostäder och verksamheter tillförs platsen ökar flödet av människor och upplevelsen av trygghet. Byggrätter placerade mot gata innebär att bostäder och verksamheter kommer att ha uppsyn över gatan vilket förstärker trygghetskänslan för förbipasserande. Planbestämmelser innebär att företeelser i den fysiska miljön som kan upplevas som otrygga, så som parkeringsgarage i bottenplan och markparkeringar placerade mot gatan, inte medges.

För vidare diskussion och bestämmelser som syftar till att skapa ett tryggare gaturum, se kapitlet om *Stadsbild*.

## **Kommunikationer**

### ***Gång- och cykeltrafik***

I nuläget finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. En gång- och cykelväg löper längs den östra sidan av Tegsesplanaden och vidare på den norra sidan av Skeppargatan. Samtliga vägar kring fastigheten Bilén 2 är försedda med trottoar för gående.



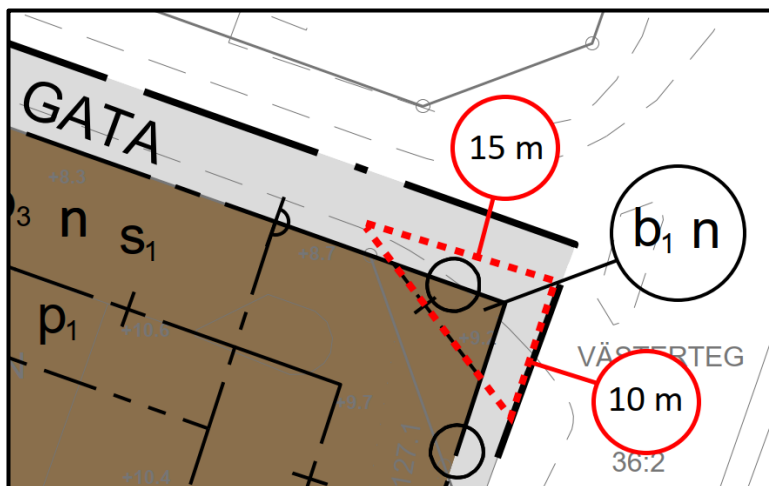
Figur 34. Gång- och cykelvägar i planområdets närhet markerade i grönt.

### Förändringar och konsekvenser

Av trafiksäkerhetsskäl behövs tillräcklig sikt i korsningen Tegsesplanaden/Skeppargatan. Planen säkerställer en sikttriangel i kvartershörnet mot Tegsesplanaden med 15 meters sida mot trottoarkant på Skeppargatan och 10 meters sida mot framtida cykelväg på Tegsesplanaden. Kanten på cykelvägen har placerats 3 meter öster om användningsgräns mellan kvartersmark och Tegsesplanaden. Sikttriangeln syftar i första hand att säkerställa god sikt mellan bil- och cykeltrafikanter då prioriterat cykelstråk planeras att anläggas längs Tegsesplanaden. Se figur nedan för förtydligande.

**[b<sub>1</sub>]** Lägsta fri höjd är 2,5 meter. Stödpelare får ansluta till mark säkerställer sikttriangel i korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns vilket innebär att bestämmelsen adderas till övriga bestämmelser inom det aktuella egenskapsområdet.





Figur 35. Sikttriangel markerad med röd streckad linje

Sektion för Tegsesplanaden är sannolikt beslutad innan planen vunnit laga kraft. Om beslutad sektion påverkar sikttriangelns placering kommer den att revideras enligt beslutad gatusektion.

### Fordonstrafik

Planområdet angränsar till Skeppargatan i norr, Tegsesplanaden i öster och en liten del av Nybrogatan i söder. Samtliga vägar har trottoar mot fastigheten Bilen 2. I nuläget sker infart till fastigheten Bilen 2 i huvudsak från Tegsesplanaden via Skeppargatan samt från Nybrogatan. Nybrogatan leds i en planskild tunnel under väg Tegsesplanaden.



Figur 36. Gatunät för fordonstrafik i planområdet närhet. Grön linje visar väg med statlig väghållare. Vit linje visar väg med kommunal väghållare.

Tegsesplanaden är en statlig, kraftigt trafikerad väg med en hastighetsgräns på 60 km/tim förbi planområdet. Skeppargatan och Nybrogatan är lågtrafikerade kommunala gator med hastighetsgräns på 30 km/tim. Vaghållaransvaret för Tegsesplanaden kommer efter Västra länkens färdigställande att övergå från Trafikverket till Umeå kommun, vilket bedöms ske under 2025.

### **Förändringar och konsekvenser**

Infart till fastigheten Bilen 2 medges ej från Tegsesplanaden eller i direkt närhet till korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden, vilket regleras med *utfartsförbud*.

I korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden behövs fri sikt för bil- och cykeltrafikanter vilket säkerställs med **[b<sub>1</sub>]** *Lägsta fri höjd är 2,5 meter. Stödpelare får ansluta till mark*. Se vidare information i avsnitt *Gång- och cykeltrafik*.

Det är i nuläget inte beslutat exakt var gränsen mellan Tegsesplanadens vägområde och fastigheten Bilen 2 kommer att dras. En preliminär placering av användningsgränsen har gjorts inför samrådsskedet för denna plan vilken har utgått från fastighetsgränserna för fastigheterna Skogsmästaren 1 och Bågen 24. Gränsens läge är en förutsättning för planens genomförande och kommer att vara beslutad innan planen går till antagande.

Parkering för rörelsehindrade medges inom hela planområdet vilket ger god möjlighet att placera parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från närmaste bostads- och verksamhetsentré. Dessa kan placeras i byggnad, t. ex. i parkeringsgarage på gården med direkt entré till bostadshus från garaget, eller ovan mark.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. I anslutning till planområdet, vid Tegsesplanaden, finns busshållplats som trafikeras av stom- och matarlinje för Länstrafiken. Cirka 270 meter från planområdet finns busshållplats för stomlinje för lokaltrafiken.

### **Förändringar och konsekvenser**

Tillskapande av bostäder och verksamheter i planområdet innebär ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

### **Parkering, varumottagning och angöring**

I stort sett alla obebyggda ytor inom fastigheten Bilen 2 är idag hårdgjorda och avsedda för markparkering. Angöring till parkeringar sker från Nybrogatan eller Skeppargatan.

Varumottagning till verksamheter sker från angränsande parkeringsytor.

## Förändringar och konsekvenser

### Bilparkering

Planens intention är att byggnader och mark mot allmän plats i huvudsak inte ska användas till parkering. Detta säkerställs med bestämmelserna **[n]**, *Parkering för bil ovan mark medges endast för rörelsehindrade*, samt **[s<sub>1</sub>]**, *Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil*.

Parkering avses i huvudsak lokaliseras till en samlad anläggning i två plan i fastighetens västra del. Infart till parkeringsanläggningen avses att ske från lokalgatorna, där fastighetens topografiska förutsättningar möjliggör infart till övre parkeringsdäck från Nybrogatan och undre parkeringsdäck från Skeppargatan.

Nedgrävd parkering medges inom hela fastigheten med reservation för att **[b<sub>3</sub>]** *Högsta bjälklagsnivå för parkeringsgarage är 0,6 m över gata* som gäller inom sekundärt egenskapsområde mot allmän plats. Bestämmelsen syftar till att undvika parkeringsgarage i bottenplan mot gata som medför slutna fasader och ett otryggt gaturum, se vidare under avsnittet *Stadsbild*.

Markparkering medges i kvarterets centrala delar och kan exempelvis nyttjas till besöksparkering för verksamheter.

Sammantaget bedöms det inom fastigheten finnas tillräckligt utrymme att inrymma parkeringsbehovet för en fullt utnyttjad byggrätt. Umeå kommuns parkeringsnorm reviderades 2024-05-22 med tillägg om mobilitetsåtgärder vilket innebär att fastighetsägare kan erhålla en reduktion om maximalt 40 % av parkeringstalet om de genomför mobilitetsåtgärder. Hur parkeringsbehovet avses lösas prövas i bygglovskedet.



Figur 37. Förtydligande av hur bilparkering regleras i detaljplanen.

### *Cykelparkering*

Cykelparkering medges inom hela planområdet. För att inrymma alla cykelparkeringar kan en del av dem behöva placeras inomhus i anslutning till entréer, i källare med god tillgänglighet eller i parkeringsanläggningen på gården. Tillgängligt utrymme för cykelparkering utomhus bör finnas i anslutning till entréer för att undvika att cyklar ställs på gatumarken. Utformning och placering av cykelparkeringar avgörs i bygglovsskedet.

### *Varumottagning*

Fastighetsägaren har möjlighet att placera och utforma bebyggelsen på det sätt som är bäst anpassat till fastighetens funktionalitet.

Varumottagning ska ske från ytor inom fastigheten, ej från gata.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Risk för översvämning***

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

### ***Risk för ras, skred och erosion***

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

### ***Miljöfarlig verksamhet***

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

### ***Brandsäkerhet***

Närmaste brandpost finns vid östra fastighetsgränsen av Bilen 2, mot Tegsesplanaden. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Plats för uppställning av räddningsfordon finns på kringliggande gator.

### ***Transportled för farligt gods***

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



## Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

## Förändringar och konsekvenser

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

## Buller

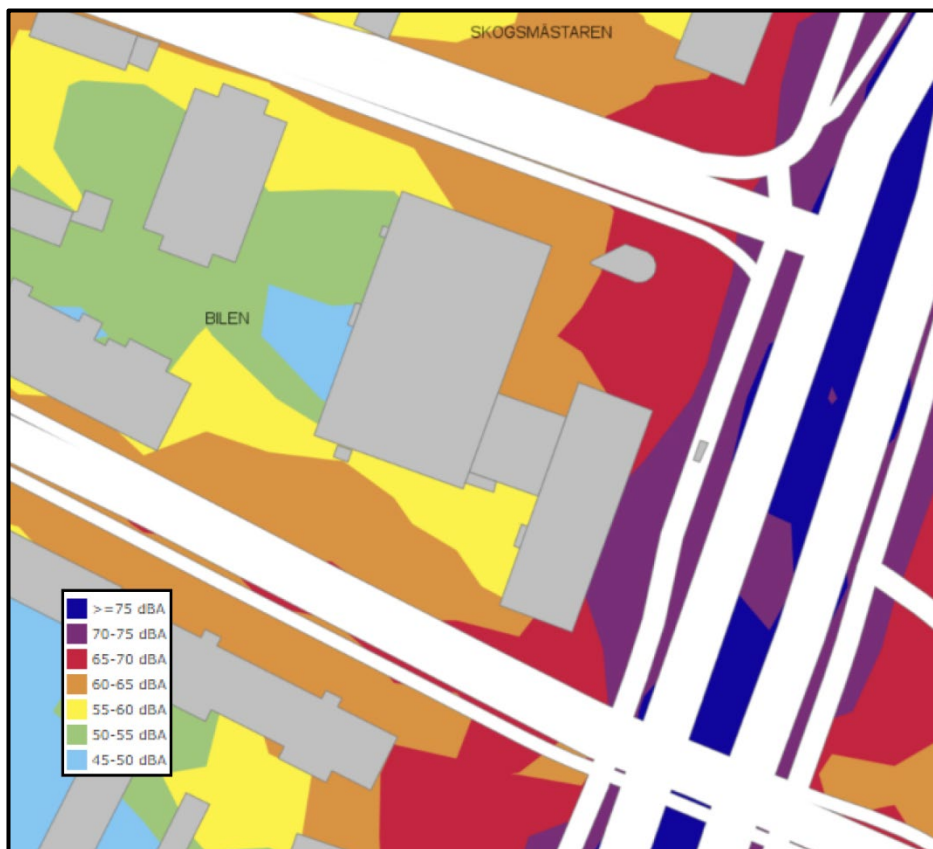
### Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Tabell 3. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

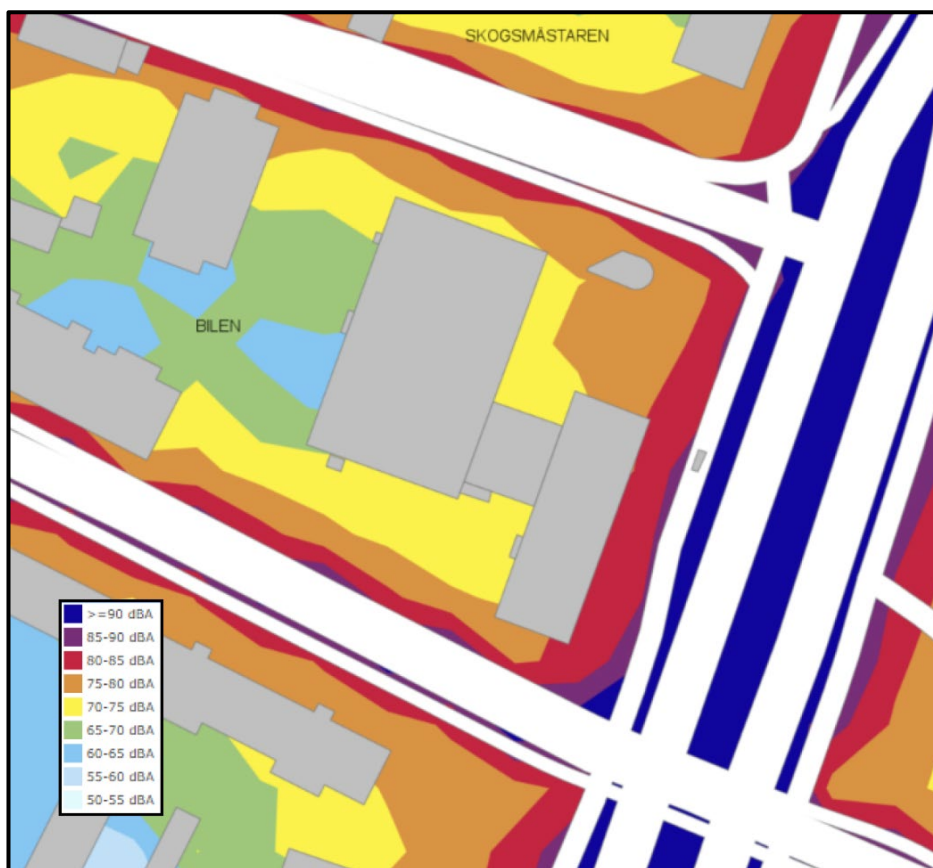
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	<b>65 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	<b>60 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA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

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. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå 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.

Planområdet utsätts i nuläget för höga trafikbullernivåer från Tegsesplanaden. Kommunens bullerkartering beräknar ekvivalenta ljudnivåer på ca 70 – 50 dBA, med de högsta ljudnivåerna närmast Tegsesplanaden. Maximala ljudnivåer beräknas i nuläget uppgå till mellan 85 – 55 dBA.



Figur 38. Ekvivalent ljudnivå 2022 enligt Umeå kommuns bullerkartering. Källa: Umeå kommun



Figur 39. Maximal ljudnivå 2022 enligt Umeå kommuns bullerkartering. Källa: Umeå kommun

## Förändringar och konsekvenser

En trafikbullerutredning för detaljplanen har genomförts (ÅF, 2022). I bullerutredningar redovisas vanligtvis de högsta ljudnivåerna för ett framtida prognosår, i och med att trafikflöden tenderar att öka med tiden. Situationen inom planområdet med omgivning är en annan i och med färdigställandet av ringleden runt Umeå och Tegsesplanadens planerade ombyggnation till stadsgata. Gatusektionen kommer att ges en annan utformning som minskar bilarnas framkomlighet och hastighetsgränsen ska sänkas. Se vidare information under avsnittet *Fordonstrafik*.

I samband med kommunens övertagande planeras ett flertal åtgärder som kommer att påverka bullersituationen vid vägen. Hastighetsgränsen sänks till 40 km/tim och lastbilar med släp skyltas bort.

Det bedöms därför som rimligt att ett worst case-scenario för bullerberäkningen av ett fullt utbyggt planområde baseras på ett scenario inom relativ närtid: Tegsesplanaden behåller sin nuvarande sektion, trafiksiffrorna baseras på nuläget förutom den tunga trafik som planeras att ledas bort och hastighetsgränsen sätts till 40 km/tim.

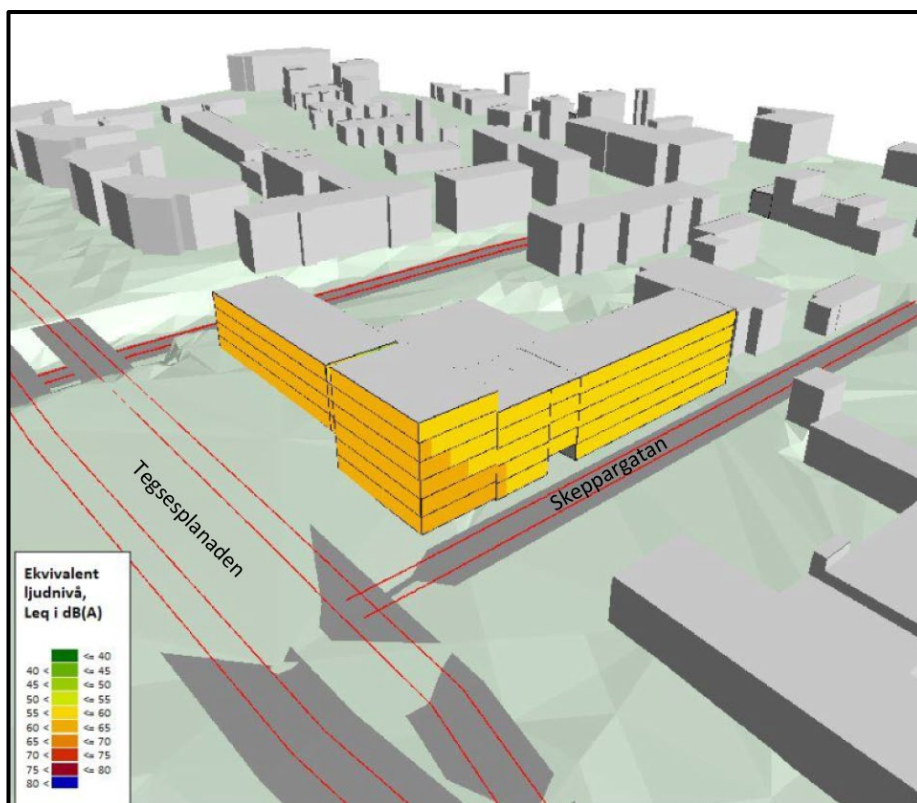
Sannolikt kommer trafikflödena på Tegsesplanaden att minska till lägre nivåer i framtiden. Aktuella trafikmätningar påvisar flöden om ca 85 – 90 % av de trafikflöden från 2019 som bullerberäkningen baseras på. Denna minskning har skett innan Västra länken färdigställts och Tegsesplanaden omvandlats till stadsgata. En framtida ökning av trafikflödena till nivåer över en årsdygnsmedeltrafik på 20900 fordon bedöms som mycket osannolik.

Bullerutredningen redovisar ljudnivåer mellan 60 – 65 dBA vid fasad på bebyggelse mot Tegsesplanaden i planförslaget. Ljudnivåer vid fasader inom egenskapsområden som vetter mot Skeppargatan och Nybrogatan beräknas underskrida 60 dBA, se figur 42 och 43.

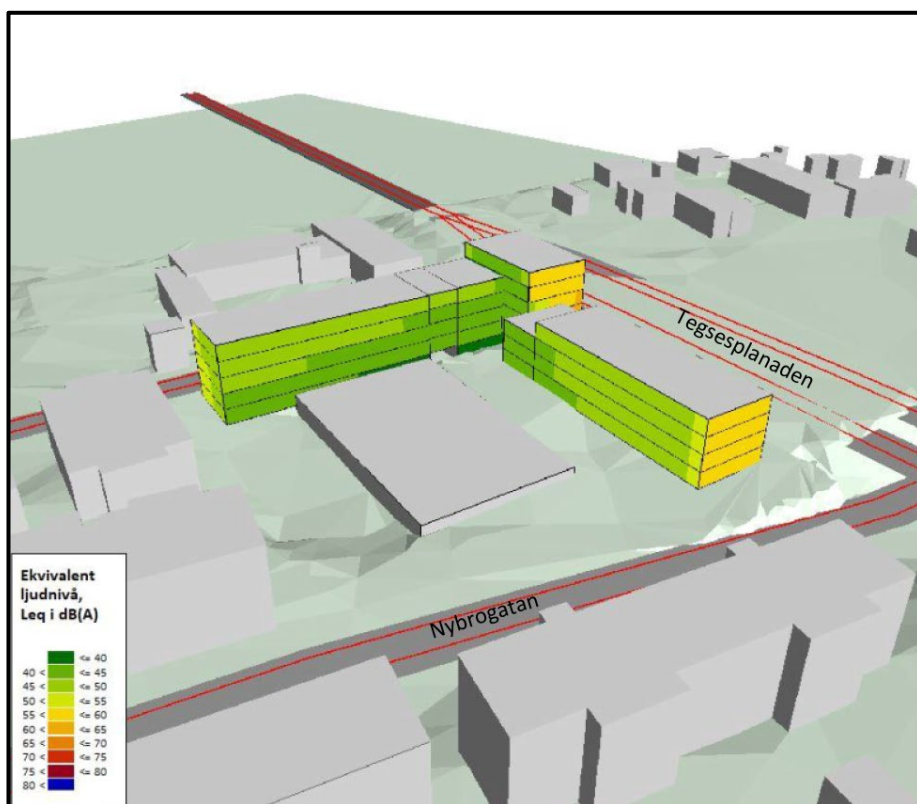
Bulleranpassade bostäder i egenskapsområdet mot Tegsesplanaden säkerställs med **[s<sub>3</sub>]** *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m<sup>2</sup> ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.*

Bestämmelsen kopplar kraven på lägenhetsutformning till ljudnivå vid fasad för att undvika överreglering. Det är i nuläget oklart i vilken omfattning trafiken på Tegsesplanaden kan komma att minska när vägen byggs om till esplanad. Minskade trafikflöden, förändrad sektion, minskad hastighetsgräns och övergång till elektrifierade fordon kan ur ett längre framtidsperspektiv resultera i ljudnivåer som underskrider riktvärdet, varpå bulleranpassning av tillkommande bebyggelse inte längre är nödvändigt. En sådan situation behöver i så fall föregås av en kompletterande bullerutredning som visar bullersituationen vid tidpunkten för bygglov och data som styrker att den inte riskerar att förvärras i framtiden.

Bullerutredningen visar på goda möjligheter att placera en gemensam uteplats där riktvärden för trafikbuller vid uteplats innehålls.



Figur 40. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot Tegsesplanaden och Nybrogatan i ett fullt utbyggt planförslag.



Figur 41. Ekvivalent ljudnivå vid fasader mot ljuddämpad sida i fullt utbyggt planförslag.



## Teknisk försörjning

### ***Vatten och avlopp***

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar för spill-, dricks- och dagvatten finns i den omgivande gatumiljön.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

### **Förändringar och konsekvenser**

VA-ledningar i Skeppargatan och Tegsesplanaden behöver flyttas för planens genomförande. Flytt bekostas av exploatören. Kostnaden för ledningsflyttar regleras i ett exploateringsavtal som ska vara undertecknat före detaljplanens antagande.

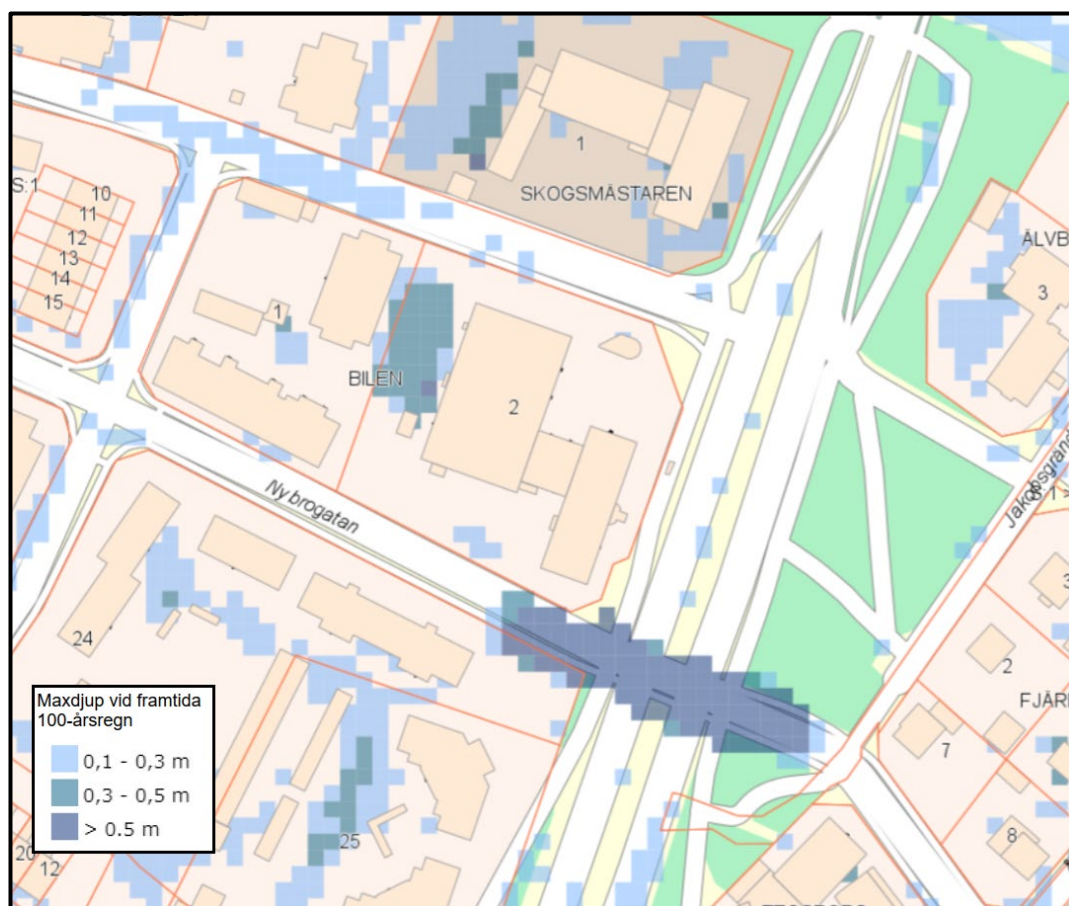
Tillkommande bostäder och verksamheter innebär en ökad vattenförbrukning samt ett ökat spillvattenflöde. Vakin anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

### ***Dagvatten***

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

Planområdet omfattas i nuläget av tre avrinningsområden. Viadukten under Nybrogatan utgör en lågpunkt för ett större avrinningsområde och riskerar att översvämmas med stora vattendjup vid 100-årsregn. Vid stora skyfall sker avrinning från lågpunkten i den södra delen av fastigheten Bilen 2 till Nybrogatan och vidare till viadukten.

Det finns en lokal lågpunkt i planområdets västra del där det kan uppstå vattendjup av 0,3 – 0,5 meter vid ett hundraårsregn. Vid kraftiga regn riskerar dagvattennätet från parkeringsytan i väst att överbelastas så att lågpunkten översvämmas. Då denna parkeringsyta ligger i direkt anslutning till befintlig byggnad finns risk för att vatten vid sådan händelse kommer att stå mot fasaden.



Figur 42. Maxdjup inom planområdet med omgivning vid framtida 100-årsregn (Länsstyrelsen 2017)

### Förändringar och konsekvenser

Planen medför att lågpunkten i den västra delen av fastigheten Bilen 2 försvinner när den bebyggs med en parkeringsanläggning. Ej bebyggd kvartersmark behöver generellt höjdsättas med lutning från fastigheten mot omgivande gator. Observera att detta gäller vid regn kraftigare än 20-årsregn. Regn under nivån för 20-årsregn ska omhändertas inom fastigheten och ledas till VA-huvudmannens ledningsnät. I bygglovskedet ska byggaktören redovisa en höjdsättning av mark och byggnader som skyddar byggnader inom och angränsande till planområdet från översvämningar. Nedfarter till parkeringsanläggning ska höjdsättas så att dagvatten inte riskerar att översvämma garaget.

Takvatten som avleds till utkastare som mynnar mot allmän plats kan orsaka problem med halka vid årstider när temperaturen pendlar kring nollstrecket. För att undvika halkproblematik ska stuprör ledas rakt ner till dagvattennätet. **[p]** Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från gata säkerställer att markisolering och tekniska installationer kan inrymmas inom kvartersmarken.

### Snöhantering

Nybrogatan vinterväghålls av kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom fastigheten Bilen 2.

### **Förändringar och konsekvenser**

Snöhantering inom fastigheten Bilen 2 kommer även fortsättningsvis att ske i privat regi. Den kommunala snöhanteringen bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

### ***El, fiber och tele***

Nätstation finns i närområdet som möjliggör inkoppling av den nya bebyggelsen till elnätet. En större jordkabel finns inom fastigheten mot planområdets östra gräns.

### **Förändringar och konsekvenser**

Servisledningar behöver flyttas vid byggnation och inkoppling av den nya bebyggelsen. Den större jordkabeln behöver flyttas till nytt läge utanför fastigheten Bilen 2. Ledningsflyttar som behövs för planens genomförande bekostas av exploitören.

### ***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 verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

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

### **Förändringar och konsekvenser**

Av utrymmesskäl är det möjligt att avfallshämtning kan behöva ske från Skeppargatan från miljörum i bottenvåning. Parkeringsficka för hämtningsfordon kommer inte att anläggas. Då Skeppargatan är en lågt trafikerad lokalgata med hastighetsgräns 30 km/tim bedöms avfallsfordon kunna ställas vid väggkant utan att medföra risk ur trafik- och arbetsmiljösynpunkt. Av trafiksäkerhetsskäl ska miljörum placeras så att hämtningsfordon kan ställas upp med avstånd till Tegsesplanaden.

Det bör också vara möjligt att lösa hela eller delar av avfallshämtningen från gården. Om den mindre byggnaden som kopplar samman bostadshuset mot Tegsesplanaden med den större verksamhetsbyggnaden på gården rivs möjliggörs genomfart för avfallsbilen från lokalgatorna.

Utformningen av avfallsutrymmet ska följa gällande anvisningar.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### ***Tidplan***

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under juni 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen samt att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

### ***Genomförandetid***

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

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

### ***Exploateringsavtal***

*Mark och exploatering*, Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med sökanden. Exploateringsavtalet ska innehålla överenskommelser om fastighetsregleringar gällande kvartermark inom planområdet och inlösen av allmän platsmark inom Bilen 2. I avtalet hanteras kostnadsfördelning mellan Umeå Energi respektive Vakin och fastighetsägaren till Bilen 2 för flytt av ledningar inom kommunal mark.

I exploateringsavtalet hanteras även kostnader för utbyggnad av allmän platsmark som är till nytta för exploateringsområdet. Detaljplanen ligger inom området för stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* som behandlar hur Tegsesplanaden ska omvandlas till esplanad och hur anslutande lokalgator ska flyttas i höjdlid för att möta esplanaden i plan. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för att medfinansiera om- och nybyggnation av vissa allmänna gator, parker och torg som betjänar stadsdelen eftersom de bedöms ha nytta av att sådan ombyggnad sker. Denna exploateringsersättning regleras i exploateringsavtalet.

### ***Huvudmannaskap för allmän plats***

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

### ***Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten***

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

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### ***Fastighetsbildning***

Planen medför att viss mark från den stora gatu- och exploateringsfastigheten Västerteg 36:2 behöver överföras till fastigheten Bilen 2. Planen medför även att del av Bilen 2 behöver överföras till Västerteg 36:2. För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen medför att följande fastighetsbildningsåtgärder kan vidtas.

*Tabell 4. Fastighetsbildningsåtgärder till följd av detaljplanens genomförande.*

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
<i>Fastighet Västerteg 36:2</i>	Markområde A kan överföras till Fastighet Bilen 2 (kvartersmark)
<i>Fastighet Bilen 2</i>	Markområde B kan överföras till Fastighet Västerteg 36:2 (allmän platsmark)



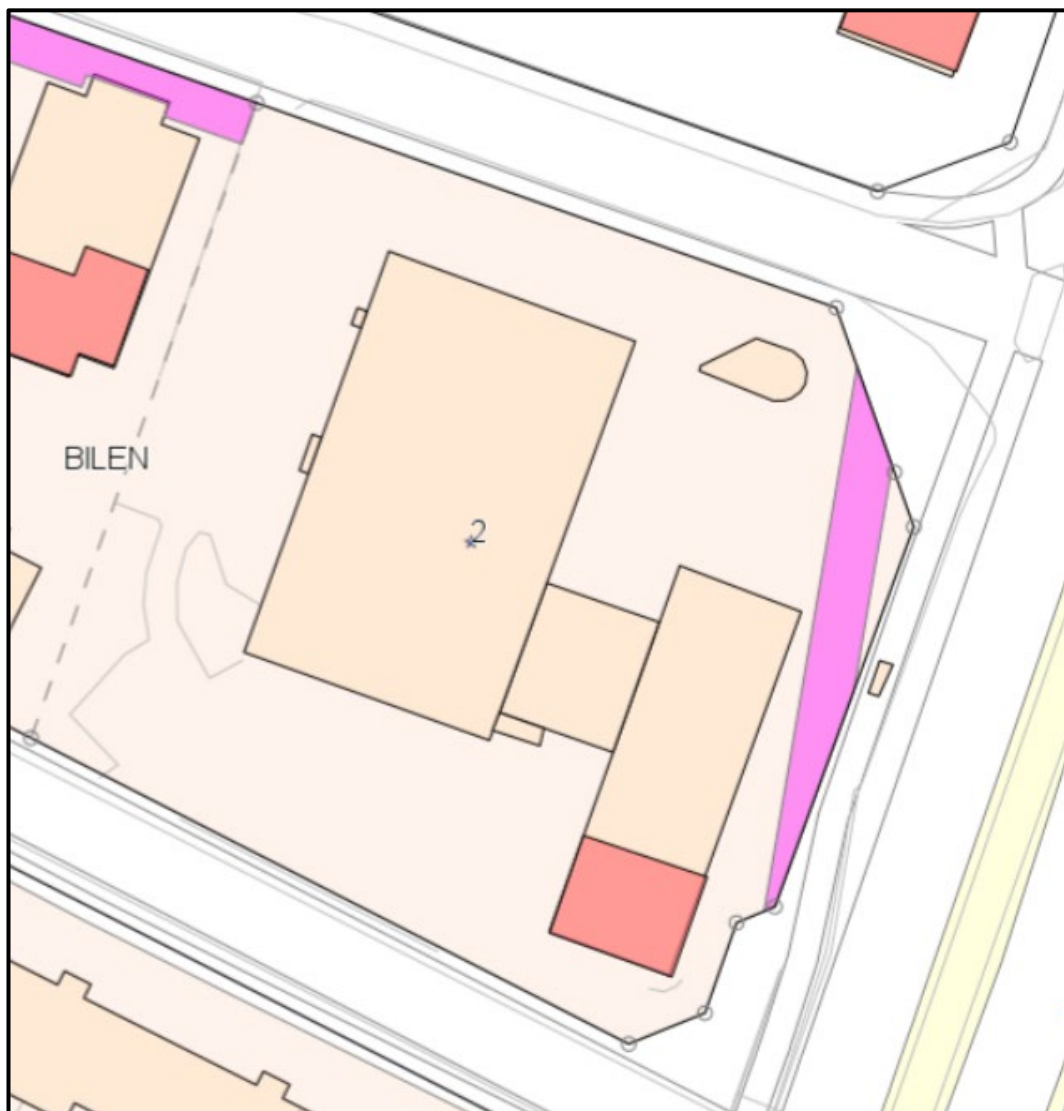


Figur 43. Karta över fastighetsbildning till följd av planens genomförande

## **Rättigheter**

### **Ledningsrätter**

Inom fastigheten Bilen 2 finns en existerande ledningsrätt. Ledningen avses att flyttas ut från fastigheten i och med planens genomförande varpå ledningsrätten kan upphävas.



Figur 44. Aktuell ledningsrätt i den östra delen av fastigheten Bilen 2.

## Ekonomiska frågor

### ***Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare***

Intäkter:

- Nya byggrätter

Kostnader:

- Flytt av VA-ledningar samt upphävande av ledningsrätt
- Flytt av elledning
- Förvärv av del av fastigheten Västerteg 36:2
- Exploateringsersättning för medfinansiering av investeringar i allmänna anläggningar

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar
- Fastighetsbildningsåtgärder

### ***Ekonomiska konsekvenser för kommunen***

Intäkter:

- Försäljning av del av fastigheten Västerteg 36:2
- Exploateringsersättning, se avsnitt om *Exploateringsavtal*

Kostnader:

- Ombyggnation av gator

### ***Ekonomiska konsekvenser för kommunala bolag***

Exploatören står för kostnaden för flytt av ledningar.

Vakin får intäkter för anslutningsavgifter till allmänna vatten- och avloppsnätet och står för kostnader för eventuella investeringar i ledningar. Umeå energi får intäkter för anslutningsavgifter till elnätet och eventuellt fjärrvärmenätet och får stå för kostnaden för eventuella investeringar i ledningar.

### ***Planavgift***

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

### ***Ersättning och inlösen***

#### ***Inlösen***

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Marken närmast Tegsesplanaden ingår i fastigheten Bilen 2 och är i gällande detaljplan planlagd som kvartersmark. Den aktuella marken ändrar i och med denna detaljplan användning till allmän plats, GATA. Den aktuella marken ska lösas in av kommunen.



Figur 45. Mark som ska lösas in av kommunen markerat med blått.

## Medverkande

### Kommunala verksamheter:

Bygglov

Detaljplanering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

### Kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens 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

Arvelius J., Leung W., Windmark F. & SMHI (2023). *Scenarioår 2030 till SIMAIR*. SMHI diariernr 2022/2539/9.5. [SMHI Rapport 2023-51 Scenarioår 2030 till SIMAIR.pdf](#)

Trivector (2020). *Trafikutredning väg 503 i Umeå. Omvandling från trafikled till attraktiv stadsgata*. [projektbeskrivning-vag-503-umea\\_200303.pdf](#) ([trivectortraffic.se](http://trivectortraffic.se))

Tyrén, (2021). *MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/geoteknik Bilan 2, Umeå*. 2021-08-31.

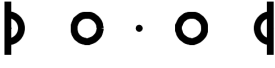


# Bilaga

## Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<b>Användningsbestämmelser för allmän plats</b>		
<b>GATA</b>	Fastighetsgränsen för Bilen 2 korrigeras enligt framtida vägområde för Tegsesplanaden. Mindre ytor som regleras som kvartersmark enligt gällande plan övergår därför till GATA.	4 kap. 5 § PBL
<b>Användningsbestämmelser för kvartersmark</b>		
<b>B</b>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder och bidra till översiktsplanens mål om fler bostäder i centrala lägen.	4 kap. 5 § PBL
<b>C</b>	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för ytterligare verksamhetsyta på fastigheten samt att befintliga verksamheter ska kunna finnas kvar och utvecklas. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om en funktionsintegrerad stadsmiljö.	4 kap. 5 § PBL
<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>		
<b>S<sub>1</sub></b>	<b>Byggnadens bottenvåning får inte användas till parkering för bil (begränsas av sekundär egenskapsgräns)</b> Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett tryggt gaturum och ett stadsmässigt möte mellan bebyggelse och gata.	4 kap. 11 § PBL
<b>S<sub>2</sub></b>	<b>Byggnaden får endast användas till centrumverksamhet och bostadskomplement</b> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder placeras mot omgivande gator, inte i fastighetens mitt.	4 kap. 11 § PBL
<b>S<sub>3</sub></b>	<b>Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 m<sup>2</sup> ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA</b>	4 kap. 12 § PBL

	Bestämmelsen syftar till att säkerställa bullerkrav vid nybyggnation av bostäder.	
<b>S<sub>4</sub></b>	<b>Byggnadens bottenvåning får endast användas till centrumverksamhet och bostadskomplement</b> Bestämmelsen skapar förutsättningar för levande bottenvåningar och en stadsmässig karaktär på bebyggelse mot Tegsesplanaden.	4 kap. 11 § PBL
<b>S<sub>5</sub></b>	<b>Minst 75 % av bottenvåningens area ska användas till centrumverksamhet</b> Bestämmelsen säkerställer att den huvudsakliga användningen i bottenvåning mot Tegsesplanaden blir centrumverksamhet.	4 kap. 11 § PBL
<b>h<sub>1</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 11 meter över angivet nollplan</b> Bestämmelsen säkerställer att parkeringsanläggning i väst som högst hamnar i ungefärlig nivå med gårdsytan på Bilen 1.	4 kap. 16 § PBL
<b>h<sub>2</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nollplan</b> Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan mot grannfastigheten i väst.	4 kap. 16 § PBL
<b>h<sub>3</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 21 meter</b> Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är anpassad till sin omgivning.	4 kap. 16 § PBL
<b>h<sub>4</sub></b>	<b>Högsta nockhöjd är 24 meter</b> Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen ges en höjd som är anpassad till sin omgivning och Tegsesplanadens framtida karaktär som stadsgata och huvudstråk.	4 kap. 16 § PBL
<b>n</b>	<b>Parkering för bil ovan mark medges endast för rörelsehindrade (begränsas av sekundär egenskapsgräns)</b> Bestämmelse syftar till att bidra till ett tryggt och levande gaturum där kvarteret inte möter gatan med markparkeringar.	4 kap. 13 § PBL
<b>p<sub>1</sub></b>	<b>Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från Skeppargatan</b> Bestämmelsen säkerställer att tekniska anläggningar och installationer kan inrymmas på kvartersmark.	4 kap. 16 § PBL

<b>p<sub>2</sub></b>	<p><b>Byggnad ska placeras minst 1 meter från Tegsesplanaden</b></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att tekniska anläggningar och installationer kan inrymmas på kvartersmark. Bestämmelsen säkerställer även 1 meter förgårdsmark mot Tegsesplanaden o syfte att möjliggöra vissa funktioner på kvartersmarken mot gatan så som cykelparkering och enklare möblemang.</p>	4 kap. 16 § PBL
<b>p<sub>1</sub></b>	<p><b>Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från Nybrogatan</b></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att tekniska anläggningar för dagvatten inte placeras på allmän plats.</p>	4 kap. 16 § PBL
	<p><b>Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till 0 meter över angivet nollplan</b></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att inga utfarter anläggs från fastigheten Bilen 2 mot Tegsesplanaden.</p>	4 kap. 9 § PBL
<b>f<sub>1</sub></b>	<p><b>Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en uppglasad yta om minst 1,8 meter i höjddled</b></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen möter Tegsesplanaden med genomsiktighet och öppenhet.</p>	4 kap. 16 § PBL
<b>f<sub>2</sub></b>	<p><b>Balkong mot väst får endast utföras helt indragen</b></p> <p>Bestämmelsen syftar till att bevara distans och minska insyn mot befintliga bostäder på grannfastigheten i väst.</p>	4 kap. 16 § PBL
<b>b<sub>1</sub></b>	<p><b>Lägsta fri höjd är 2,5 meter. Stödpelare får ansluta till mark</b></p> <p>Bestämmelsen säkerställer sikttriangel i korsningen Skeppargatan/Tegsesplanaden.</p>	4 kap. 16 § PBL
<b>b<sub>2</sub></b>	<p><b>Lägsta bjälklag för bostäder är 0,6 meter över gata (begränsas av sekundär egenskapsgräns)</b></p> <p>Bestämmelsen syftar till att minska risk för insyn från gatan till bostäder i bottenplan.</p>	4 kap. 16 § PBL
<b>b<sub>3</sub></b>	<p><b>Högsta bjälklagsnivå för parkeringsgarage är 0,6 meter över gata</b></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att parkeringsgarage inte skjuter upp över mark i</p>	4 kap. 16 § PBL

	sådan grad att det dominerar fasaden närmast gatan.	
<b>b<sub>4</sub></b>	<b>Entréer för verksamheter ska finnas mot gata</b> Bestämmelsen syftar till att bidra till en trygg och levande gatumiljö där verksamheter i första hand nås från gatan, inte från parkeringsanläggning.	4 kap. 16 § PBL
<b>b<sub>5</sub></b>	<b>Bostadsentré ska finnas mot gata och vara genomgående</b> Bestämmelsen syftar till att bidra till en trygg och levande gatumiljö, öka orienterbarheten samt säkerställa god tillgänglighet till friytan för boende.	4 kap. 16 § PBL
<b>Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark</b>		
-	<b>Högsta totalhöjd är 52,4 meter över angivet nollplan</b> Bestämmelsen säkerställer att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta.	4 kap. 11 § PBL
-	<b>Strandskyddet är upphävt. Gäller inom planområdet</b> Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom en del av planområdet mot den norra fastighetsgränsen av fastigheten Bilen 2	4 kap. 17 § PBL
-	<b>Största bruttoarea för bostäder är 5000 m<sup>2</sup>, exklusive källar- och vindsförråd, garage och inglasade balkonger</b> Bestämmelsen säkerställer att det inom fastigheten finns möjlighet att tillskapa friyta motsvarande en minsta area om 1/6 av bostädernas BTA	4 kap. 11 § PBL