

## Detaljplan för fastigheterna Böleå 12:2 inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

---



<b>Planbeskrivning - Samrådshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2020/02343</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 81 2021-03-17	Detaljplan påbörjad: 2021-03-17	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 juridiskt 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 samrådstiden 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 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
Beskrivning av detaljplanen .....	1
Planhandlingar .....	1
Planens huvuddrag .....	1
Plandata .....	2
Kvartersmark .....	2
Allmän platsmark .....	2
Vattenområde .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Genomförandetid .....	3
Planeringsunderlag .....	3
Uppllysningar .....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	4
Kommunala ställningstaganden .....	4
Regionala och mellankommunala intressen .....	7
Riksintressen .....	7
Miljökvalitetsnormer .....	8
Strandskydd .....	10
Andra särskilda områdesskydd .....	10
Undersökning av miljöpåverkan .....	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	11
Mark- och vattenförhållanden .....	11
Kulturmiljö .....	15
Bebyggelseområden .....	17
Social miljö .....	18
Kommunikationer .....	23
Hälsa och säkerhet .....	27
Teknisk försörjning .....	33
Genomförandefrågor .....	35
Organisatoriska frågor .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	36
Tekniska frågor .....	37
Ekonomiska frågor .....	37
Medverkande .....	38
Källor .....	38

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i 4–5 våningar. Delar av bottenvåningarna kan med fördel inrymma centrumverksamhet som kan bidra till serviceutbudet i stadsdelsområdet. Bostadsbebyggelsen uppförs i en uppbruten kvartersstruktur runt gårdar som skyddas från buller och avgaser. Bebyggelsestrukturen är anpassad för att möjliggöra bra solinsläpp på bostadsgårdarna och förskolegården. Bostadsexploateringen förutsätter att boendeparkeringen löses i ett underjordiskt parkeringsgarage. Ett syfte med planen är att skapa plats och strukturer för fredade, solbelysta utemiljöer, särskilt med hänsyn till barns behov av lek, utevistelse, lärande och utveckling.

Planen innehåller en möjlighet att uppföra en förskola i två våningar innehållande sex avdelningar, med en förskolegård som utgår från Boverkets allmänna råd om minst 40 m<sup>2</sup> så kallad friyta per förskolebarn.

## Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för en bostadsexploatering på 15 500 m<sup>2</sup> BTA, motsvarande ungefär 150 nya bostäder. Därtill möjliggörs en förskola på cirka 1 500 m<sup>2</sup> BTA, vilket motsvarar sex avdelningar. Planen ska säkerställa att tillräcklig, kvalitativ och tillgänglig friyta finns, som är lämplig för lek och utevistelse.

Förslaget till detaljplan överensstämmer med planeringsinriktningen i gällande översiktsplan och dess utvecklingsstrategier.

## Plandata

Stadsdel: Teg, inom stadsdelsområdet Böle

Planområdets area: 22 000 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: 2,5 kilometer

Markägförhållanden: kommunal ägo



Figur 1. Områdeskarta där planområdet är markerat med gul streckad linje.

## Kvartersmark

Detaljplanen medger bostäder [B], centrum [C] och förskola [S<sub>1</sub>].

## Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar en gata [GATA<sub>1</sub>] för att möjliggöra angöring från Bölevägen till området. Därtill möjliggörs detaljplanemässigt en breddning av Bölevägen med fyra meter [GATA].

## Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

## Genomförandetid

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

## Planeringsunderlag

- Planprogram, 2016-05-03.
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2016-10-28.
- Trafikutredning, 2016-11-23.
- Pm trafik, 2022-02-23.
- Flygbuller, PM, 2017-01-09.
- Trafikbuller, rapport, reviderad 2018-12-12.

## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur plankartan ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

## Övriga upplysningar

Med hänsyn till påverkan på flyget ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport innan byggkranar uppförs.

# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## Kommunala ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

För planområdet gäller Fördjupning för Umeå (FFU)<sup>1</sup> och Översiktsplan Umeå kommun<sup>2</sup>, vilka omfattar utvecklingsstrategier för hållbar tillväxt. Dessa strategiska överväganden anger vägen för att uppnå målet att bygga en socialt, ekologiskt, kulturellt och ekonomiskt hållbar stad och kommun. Strategierna är uppbyggda på stadsbyggnadsprinciper integrerade i sex utvecklingsstrategier.

En av strategierna, den s.k. femkilometersstaden, bygger på att ny exploatering och förtätning ska ske inom en femkilometersradie från centrum respektive universitetsområdet. Det möjliggör en tät och funktionsblandad stad, med korta avstånd som gynnar gång- och cykeltrafik.



Tillkommande bebyggelse ska byggas med hög täthet längs stomlinjestråk för kollektivtrafiken. Planområdet ligger inom den formulerade femkilometersstaden och längs med stomlinje 9 för kollektivtrafiken, med hållplats inom 50–150 meter.



Översiktsplanens planeringsinriktning är att komplettera staden genom att anlägga nya stads kvarter intill de gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet. Komplettering i befintliga stadsdelar syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för saknade funktioner eller underrepresenterade boendeformer samt att mellanrum bebyggs så att barriäreffekter övervinns.



I FFU framhålls vikten av ett effektivt marknyttjande – särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stamnät. Isolerade bostadsområden ska knytas samman för att bättre flöden ska uppnås i och mellan stadsdelarna. En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtmålet är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

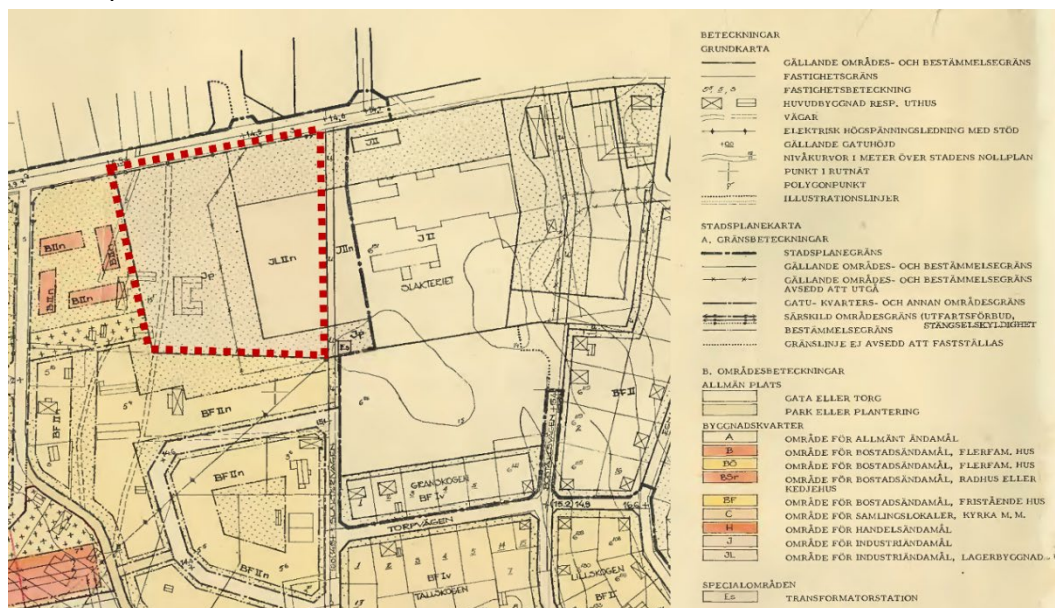


<sup>1</sup> Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

<sup>2</sup> Umeå kommun. *Översiktsplan Umeå kommun*. Antagen av Kommunfullmäktige 2018.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

För planområdet gäller *Stadsplan för Böle by (2480K-P72/1969)*, som möjliggör industriändamål, lagerbyggnad i två våningar samt skyddsplantering för industripark.



Figur 2. Urklipp ur gällande detaljplan för Böle by (2480K-P72/1969). Aktuellt planområde markerat med röd, streckad linje.

## Planprogram

Detaljplanen föregicks av ett planprogram, som godkändes av Byggnadsnämnden i maj 2016. Planprogrammet är relativt detaljrikt och flera delar har inarbetats i aktuellt planförslag. Programmet avser ett nytt, självständigt bostadsområde, med ett gynnsamt läge inom den formulerade femkilometersstaden, med närhet till Bölesholmarna.

Planområdet är beläget längs en av lokalbusstrafikens stomlinjer. Angöring av motorburen trafik föreslås ske från Bölevägen via endast en infart. Parkeringar förläggs till underjordiska garage under kvartersmark för bostäder.

Byggnaderna utförs med högsta höjd mot Bölevägen, bland annat för att minska bullerpåverkan för bebyggelsen inom planområdet, och trappas sedan ned söderut.

I programmet utgår förslaget från fyra renodlade bostadsgårdar inom nu aktuellt planområdet och en sammanbyggd förskola och bostadsbyggnad i de östra delarna av programområdet. Bedömningen var att en större flexibilitet i användningen kunde åstadkommas mellan planerad förskolegård och befintlig skolegård om de var belägna intill varandra. Av praktiska skäl gjordes en förändring och i nu aktuellt planområde planeras för två eller tre renodlade bostadsgårdar och en förskolegård.

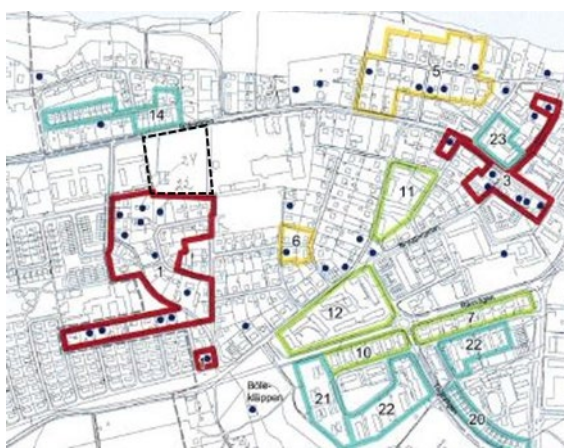


## Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte juridiskt bindande och kan inte överklagas. Byggnadsnämnden beslutade 2021-03-17 § 81 att inleda planläggning för fastigheten Böleå 12:2.

## Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska minst 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. Planområdet är beläget invid stomnätlinje för kollektivtrafiken, där turtätheten är hög.
- Byggnadsordning för Teg<sup>3</sup>. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.



Figur 3. Utsnitt ur karta från Byggnadsordningen för Teg. Kartan visar värdefulla bebyggelseområden i planområdets närhet samt särskilt värdefulla enskilda hus. Planområdet är markerat med svart, streckad linje.

Söder om planområdet ligger Böle byabebbyggelse som är ett sammanhängande område med anor från 1850–1920. Inom området finns ett dussintal särskilt värdefulla enskilda hus från samma period samt ett par tidstypiska byggnader från 1940-talet. Norr om planområdet, vid Blockvägen, finns ett sammanhållet område med prefabricerade hus från 1960-talet. Nordost om planområdet finns Bölegård, även kallat Böle boställe.

- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.

<sup>3</sup> Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag. Godkänd av Byggnadsnämnden 2006-11-20.

- NOA 18 - anvisningar för ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning (2018). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal. Den vid tiden gällande NOA ska tillämpas vid efterföljande tillståndspliktig prövning. Detaljplanen säkerställer att kraven i NOA 18 uppfylls.
- Parkeringsnorm (2018). 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 ett minskat bilanvändande. Detaljplanen säkerställer att kraven i parkeringsnormen från 2018 uppfylls. Vid efterföljande tillståndspliktig prövning tillämpas den vid tiden gällande parkeringsnormen i kommunen.

## Regionala och mellankommunala intressen

Inga regionala eller mellankommunala intressen berörs av detaljplanen och dess genomförande.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kap. miljöbalken.

### *Kapitel 3 miljöbalken*

I 3 kap. miljöbalken finns ett antal grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa områden som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena. Områdena avser olika bevarandebestämmelser och områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål.

### *Kapitel 4 miljöbalken*

I 4 kap. miljöbalken har riksdagen specificerat ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade riksintressen gäller att exploatering och andra ingrepp i miljön inte får medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. För vart och ett av dessa riksintressen gäller dessutom särskilda förbud eller krav på hänsyn. Dessa krav måste också vara uppfyllda för att exploatering och andra ingrepp i miljön ska vara tillåtna.

För samtliga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken, med undantag av nationalstadsparker och Natura 2000-områden, gäller inte förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn om åtgärden avser:

- utveckling av befintliga tätorter,
- utveckling av det lokala näringslivet,
- utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret, eller
- om det finns särskilda skäl, utvinning av riksintressanta fyndigheter av ämnen material.

Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4 meter. Marken är belägen på cirka + 16 meter och bebyggelsen uppgår till maximalt fem våningar, varför en begränsning av totalhöjden inte anses behövas. Innan byggkranar uppförs ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport.

## 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 miljötilståndet, 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.

### Miljökvalitetsnorm för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns normer för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför sedan 2006 med ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet. Arbetet har bäring på kvävedioxid, med målsättningen att på sikt nå miljökvalitetsnormen.

Utvecklingsstrategierna i översiktsplanen med bäring på förtätning är ett medel för måluppfyllnad eftersom en tätare stad medför mindre transportbehov och i förläningen genererar en renare luft på lång sikt. Den enskilt viktigaste åtgärden är färdigställandet av Västra länken (ny E12). Därefter planeras en miljöanpassad utformning av Västra Esplanaden i och med kommunens övertagande av väghållaransvaret för denna. Vidare ska kollektivtrafik och cykel- och gångtrafiken prioriteras genom ett antal främjande åtgärder. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

### **Miljökvalitetsnorm för vatten**

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

Planområdet tillhör avrinningsområdet Umeälven (MS\_CD: WA47861386), som har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status i förvaltningscykel 3.

Ett genomförande av en detaljplan bedöms inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

## **Strandskydd**

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## **Andra särskilda områdesskydd**

Planområdet omfattas inte av särskilda områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

## **Undersökning av miljöpåverkan**

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

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

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 5 oktober till den 26 oktober år 2021.

# Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

## Mark- och vattenförhållanden

### Stads- och landskapsbild

Bostadsbebyggelsen inom Teg präglas främst av lägre byggnader i form av villor, radhus och mindre lägenhetshus. Från 1960-talet och framåt har även högre byggnader tillkommit, men då med uppbruten gårdskaraktär i form av punkthus och lamellhus. Bebyggelsen är relativt enhetlig vad gäller byggnadstyper och boendeformer, men de arkitektoniska uttrycken och materialen varierar.

Stadsdelsområdet Böleäng domineras av tät småhusbebyggelse på små tomter, urskiljbart inpassade i en mer regelbunden struktur. Under senare tid har stadsdelsområdet förtätats med flerbostadshus.

I stadsdelens norra del finns Bölesholmarna, ett stort sammanhängande grönområde med badplatser, som utgör en oas i staden. Via Bölesholmarna förbinds norra och södra sidan av staden genom Lundabron. En park, *Kvarnlunden*, växer fram vid norra brofästet med planerat färdigställande år 2023. I söder finns Böleskläppen ett sammanhängande skogsområde för rekreation med gångstigar samt ett elljusspår och i väster den karaktäristiska Röbbäcksslätten med rekreativa gångstråk som förbinder Böleäng med Röbbäck.



Figur 4. Flygfoto över planområdet, upptrampade stigar och den asfalterade ytan parallellt med Bölevägen.

Även om de flesta i stadsdelen har tillgång till grönytor inom 250 meter från sin bostad har stadsdelen en relativt låg andel parkmark i förhållande till antalet boende.

Bölevägen omges i huvudsak av bebyggelse i 2–3 våningar av blandad ålder. Planområdet utgör ett tidigare oexploaterat markområde bestående av slyrtad vegetation på tidigare jordbruksmark samt en cirka 2 000 m<sup>2</sup> asfalterad upplagsyta. Sydväst om planområdet ligger gamla Böle by med småhusbebyggelse, österut ligger ett relativt enhetligt område med varierad villabebyggelse från 1940- och 1950-talen. Norrut, på motsatt sida om Bölevägen, återfinns en handelsträdgård och bostäder i form av kedjehus, ett äldre villaområde och tre flerfamiljshus i tre våningar från 1960-talet. Längs Laxgränd, ned mot Umeälven till, har förtätning med radhus och ett suterränghus i sex våningar skett under 2000-talet.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för bostäder [B] i form av flerbostadshus med totalt cirka 150 lägenheter samt en förskola [S<sub>1</sub>] omfattande sex avdelningar. För bostäder ingår även gruppboende eller motsvarande boendeformer, av varaktig karaktär, som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde och användningsbestämmelsen i fråga. Därtill möjliggör detaljplanen för centrumverksamhet [C] i syfte att uppnå en variationsblandning och möjliggöra kompletterande servicefunktioner i stadsdelsområdet, såsom lokalbutik, gym, apotek, föreningslokal, hälsovård med mera. Centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåningarna [s<sub>1</sub>], då syftet är att komplettera huvudmarkanvändningen bostäder



Figur 5. Förenklad volymillustration av en möjlig exploatering utifrån planförslaget.

Planförslaget syftar till att komplettera stadsdelsområdet med en tätare, delvis uppbruten, kvartersstruktur, i enlighet med översiktsplanens planeringsinriktning. Bebyggelsens höjd uppgår i huvudsak till fyra våningar och är anpassad till omgivningen och Bölevägens bredd. Slutna byggnadsvolymer mot Bölevägen markerar huvudgatan och skapar fredade innegårdar. I anslutning till angränsande villaområde i söder (Böle by) möjliggörs en förskola i två våningar.

Översiktsplanens utvecklingsstrategi "Mer stad" uppnås inte enbart genom att bygga högre hus, utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska öde områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden.

Ett stadsmässigt byggande och yteffektivt markutnyttjande eftersträvas. Ny bostadsbebyggelse ska uppföras i kvartersstruktur med delvis kringbyggda gårdar, med en tydlig gräns mellan väl definierade gårdsrum och allmänna ytor. På så sätt skapas goda möjligheter att tillskapa innergårdar lämpade för rekreation, utevistelse, samvaro, lek och odling fredade från buller och avgaser.

Byggnadernas höjder regleras med bestämmelse om högsta byggnadshöjder [ $h_1$ – $h_4$ ], för bostadsbebyggelsen medges högsta byggnadshöjder om 12,5 meter respektive 15,5 meter. Det motsvarar 4–5 våningar, vilket bedöms vara en lämplig anpassning till omgivningen samtidigt som det följer översiktsplanens planeringsinriktning och bidrar till att uppfylla behovet av bostäder i Umeå. För förskolan medges en byggnadshöjd om 8 meter, vilket motsvarar två våningar. För komplementbyggnader såsom förråd och dylikt medges en byggnadshöjd om 3 meter. Bölevägens bredd uppgår sammanlagt till cirka 20 meter, därutöver tillkommer 2,5 meter så kallad förgårdsmark som inte får förses med byggnad [**prickad mark**]. Avståndet mellan närmast liggande bostadshusfasader på respektive sida om Bölevägen uppgår därmed till 42–45 meter.

För bebyggelse längs med Bölevägen regleras en största takvinkel om 30 grader [ $\alpha$ ], för att undvika för branta tak. Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata [ $b_3$ ], syftet är att minimera insyn från förbipasserande. Byggnader som överskrider två våningar ska ha en markerad sockel [ $f_3$ ]. Loftgångar tillåts inte mot gata [ $f_7$ ]. För att undvika långa, sammanhängande och monotona fasader mot Bölevägen regleras att fasader längre än 25 meter ska delas upp med kulör- och/eller materialskiten [ $f_2$ ]. Takkupor får maximalt utföras på 25 % av fasadlängd mot Bölevägen [ $f_4$ ], syftet med begränsningen är att inte dominera byggnadernas uttryck. Minst en genomgående entré per byggnadskropp ska finnas mot gata [ $f_6$ ] för att markera gatan, men även bidra till att öka känslan av trygghet och närvaro.

Närmast gångbanan regleras 2,5 meter prickmark, vilket syftar till att säkerställa att tekniska installationer såsom utanpåliggande stuprör inryms inom kvartersmark. Därtill lämnas en möjlighet att inrymma cykelparkeringar i anslutning till entréer. Det regleras att balkonger inte får utföras mot Bölevägen [ $f_1$ ], för att undvika insyn i bostadsområdena norr om Bölevägen och för att inte ianspråkta vägområdet. Balkonger bedöms därtill mindre lämpligt med hänsyn till luftkvalitet och buller.

För huvudbyggnader regleras byggrätterna med ett maximalt djup om 14 meter i hela kvarteret så att möjlighet finns att tillskapa varierande byggnadsdjup, där



samtliga tekniska installationer kan inrymmas inom byggrätten och därmed den egna fastigheten. Detta säkerställer planmässigt att en tillräckligt stor friyta kan ordnas. Bebyggelsen sluts nästan helt mot Bölevägen, i syfte att markera huvudgatan, skapa fredade innergårdar samt att uppnå en högre stadsmässighet. Fler människor kan bidra till en ökad trygghetskänsla. Planen skapar därmed förutsättningar att tillskapa trygga och skyddade lekmiljöer på innergårdarna. Exploateringsgraden regleras för komplementbyggnader till en största bruttoarea om 100 m<sup>2</sup> inom respektive bostadskvarter [e<sub>3</sub>]. För förskolegården gäller 130 m<sup>2</sup> BTA [e<sub>2</sub>]. För själva förskolelokalen regleras en största byggnadsarea till 770 m<sup>2</sup> för att säkerställa en tillräcklig friyta [e<sub>1</sub>].

Delar av innergårdarna tillåts underbyggas med parkeringsgarage som ska förses med kör- och planterbart bjälklag [b<sub>2</sub>]. Lokalt ska bostadsgårdarna medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklaget [n<sub>2</sub>] i syfte att friytan ska kunna förses med träd. Med planteringsdjupet avses endast utrymme för växtbädden exklusive utrymme för dränering, isolering, tätning etcetera.

## Naturmiljö

Planförslaget omfattar ingen naturmark. Inom en kilometer finns ett skogsområde vid Böleskläppen med elljusspår samt rekreationsområdet Bölesholmarna. Bölesholmarna nås via Laxgränd, som ligger i nära anslutning till planområdets nordöstra del.

## Grönstruktur och rekreation

Ett viktigt natur- och rekreationsområde i planområdets närhet är Bölesholmarna och den södra älvstrandens lundvegetation. År 2019 invigdes Lundabron som länkar samman den södra älvssidan med den norra. Vid det norra brofästet pågår arbetet med en ny park, *Kvarnlunden*, som planeras vara klar år 2023.

Planområdet angränsar till en park, *Torpardungen*. Parken fungerar som en närområdeslekplats. Där finns en idrottsplan och en lekplats för barn i åldrarna 0–9 år. Stadsdelslekplatsen Böleängsparken, som riktar sig till barn 0–12 år finns cirka 500 meter från Torpardungen.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ingen ny park, naturmark eller gröna stråk som förbinder befintlig grönstruktur med varandra. Fler boende och en förskola i området ger en ökad nyttjandegrad och ett nytt fokus för användningen av den intilliggande parken *Torpardungen*. Det möjliggör också för en satsning på ombyggnation av parken för att möta parkens nya behov och ett högre slitage.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av älvssediment sand, överlagrade av lera och silt.

År 2016 utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning (WSP, 2016). Fastigheten är obebyggd och i huvudsak slybevuxen. Marken är plan med marknivåer mellan +15 och +16 meter. Jorden består överst av 0–2 meter fyllning ovan 2–4 meter sand- och siltsediment underlagrade av 0–20 meter silt- och lersediment med varierande sulfidinnehåll, vilande på jord med hög lagringstäthet, sannolik morän. Fyllning har påträffats endast under den asfalterade ytan, som har varierande sammansättning och består i undersökta punkter av grusig sand, grusig siltig sand, siltig sand och sandig silt. Dess lagringstäthet varierar mellan mycket lös och fast. Utförda hejarsonderingar har stoppat i bedömd morän med fast lagringstäthet på cirka 16–24 meter djup med de största djupen längst i väster. Sonderingarna har trängt ned cirka 2–5 meter i bedömd morän.

## Förändringar och konsekvenser

Den geotekniska undersökningen är översiktlig och ska därför kompletteras med detaljundersökningar för varje planerad byggnad och anläggning vid detaljprojektering och innan byggnation påbörjas inom området rekommenderas att provschaktning utförs.

Av utredningen framgår att sulfidjord förekommer i området. Inför projektering av den planerade nybebyggelsen rekommenderas att kompletterande provtagningar utförs. Schaktmassor av sulfidjord ska deponeras enligt Umeå kommuns särskilda anvisningar. Kontroll av jordens försurningspotential bör utföras innan området bebyggs. Jorden är sättningsbenägen, varför det i samband med detaljprojektering av ska utföras kompletterande geotekniska undersökningar som underlag för sättningsberäkningar för planerade byggnader, anläggningar och uppfyllnader.

Byggnader som överstiger två våningar rekommenderas i undersökningen att grundläggas med pålar nedförda till naturligt lagrad morän.

## Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Om föroreningar påträffas ska det anmälas till Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd.

## Kulturmiljö

Planområdet angränsar till Böle, en medeltida jordbruksby söder om Umeälven. På 1600-talet bestod Böle av en tät kärna i söder och en gles gårdsrad utmed älven. Böle tillhörde de stadsnära byarna, där borgare och ståndspersoner förvärvade mark och på sina håll uppfördes herrgårdsliknande manbyggnader. Ett exempel är Böle boställe, uppfört på 1690-talet, förstört av ryssarna år 1720 och återuppbbyggt på

1760-talet. Böle boställe utgör byggnadsminne sedan år 1975. Under 1700–1800-talen etablerades skeppsvarv, tjärhov, brännvinsbränneri och bryggeri på Tegssidan och på 1860-talet byggdes bron över älven, numera kallad *Gamla bron*.

Under mitten av 1960-talet kom området söder om Bölevägen att bebyggas med bostäder; området Böleäng, som idag sträcker sig till gränsen mot Röbbäck. Böle gamla bykärna genomgick då stora förändringar. De gårdar som vid laga skiftet hade flyttats ut ur bykärnan försvann, men genom kommunala planeringsinsatser räddades en del mangårdsbyggnader och flyttades till nya lägen intill bykärnan.

Under 1900-talet kom Tegslandet att bli ett av de viktigaste industriområdena nära staden, med bland annat Volvo Lastvagnar.



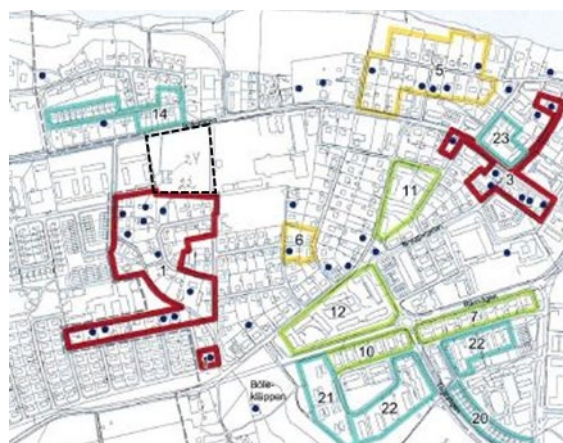
Figur 6. Byggnadsminnet Böle boställe är beläget nordost om planområdet.

I planområdets närområde finns bebyggelseområden och enskilda värdefulla byggnader som pekats ut i *Byggnadsordning för Teg*.<sup>4</sup> I söder angränsar planområdet till Böle byabebbyggelse som är ett sammanhängande område med anor från 1850–1920. Därtill finns ett dussintal enstaka hus från samma period samt ett par tidstypiska byggnader från 1940-talet. Norr om planområdet, vid Blockvägen, finns ett sammanhållet område med prefabricerade hus från 1960-talet.

### Förändringar och konsekvenser

Planområdet är beläget mer än 200 meter från Böle boställe. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka kulturmiljön.

Närmast Böle by möjliggör planen för en förskola med tillhörande gård. Anpassningen av skalan och placeringen av tillkommande bebyggelse bedöms medföra att påverkan på den värdefulla, småskaliga bebyggelsemiljön begränsas.



Figur 7. Utsnitt ur karta från *Byggnadsordningen för Teg*. Kartan visar värdefulla bebyggelseområden kring planområdet. Planområdet markeras med svart streckad linje.

<sup>4</sup> Beskrivning av områdets historia hämtad från *Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag*. Godkänd av Byggnadsnämnden 2006-11-20.

## 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.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom stadsdelen präglas främst av lägre byggnader i form av villor, radhus och mindre lägenhetshus. Det förekommer även en del punkthus och lamellhus. Bebyggelsen är relativt enhetlig vad gäller byggnadstyper och boendeformer, men de arkitektoniska uttrycken och materialen varierar.

Inga bostäder finns sedan tidigare inom planområdet.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör cirka 15 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder, vilket motsvarar cirka 150 lägenheter.

### Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet. Öster om planområdet finns en privat skola, *Engelska skolan*. Nordväst om området finns en verksamhet, *Volvo Lastvagnar*.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för en förskola. Byggrätten är beräknad utifrån en förskola med sex avdelningar, vilket motsvarar cirka 102 barn.

### Service

Öster om planområdet finns en privat grundskola (årskurs 4–9). I närområdet finns de kommunala skolorna Böleängsskolan (åk F–6) och Tegs centralskola (åk 7–9). Inom en kilometers radie finns livsmedelsbutiker, hälsocentral, kiosk, frisör, drivmedelsstation, sällanköpsbutiker och några kvartersrestauranger. Norr om Bölevägen finns en handelsträdgård. Inom cirka 700 meter finns Tegs elljusspår på 1,4 kilometer.



Figur 8. Servicekarta Böleäng. Planområdet är markerat med vit, streckad linje.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en förskola omfattande sex avdelningar.

## Social miljö

### Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luft- samt 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.

Enligt Fördjupning för de centrala stadsdelarna<sup>5</sup> finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.

<sup>5</sup> Umeå kommun. *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek bör vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA). I centrumfyrkanten bör friytan vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder.

För förskolor bör det, vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor, tas hänsyn till både storleken på friytan per barn och den totala storleken på friytan. Enligt Boverket är ett rimligt mått på friyta minst 40 m<sup>2</sup> per barn i förskolan. Friytan bör helst överstiga 3 000 m<sup>2</sup>. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen säkerställer att det inom fastigheten kan anordnas en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse i enlighet med 8 kap. plan- och bygglagen. Detaljplanen möjliggör byggrätter för bostäder på totalt 15 500 m<sup>2</sup> BTA. Friyta, på totalt cirka 4 000 m<sup>2</sup>, möjliggörs på de två gårdsytorna mellan de tillkommande byggrätterna, se figur 8. Det motsvarar lite mer än en fjärdedel av bostädernas totala bruttoarea. Bedömningen är att en hög kvalitet för olika behov kan tillskapas i ett skyddat läge från buller och avgaser. Inom dessa områden kan vägar för tillfällig angöring till bostadskvarteren tillskapas, även dessa kan inräknas som friyta, då dessa också kan fungera som lekytor för barn.



Figur 9. Illustrerad friyta för bostäder respektive förskola i grönt, byggnader i ljusgrått. Ny lokalgata i mörkgrått. Bölevägen i norr, utanför illustrationen.

Möjligheten att anordna friyta säkerställs genom att marken inte får förses med byggnad [**prickad mark**]. På bostädernas friyta regleras att mark ovan jord inte får användas för parkering [**n<sub>1</sub>**]. Ytorna får underbyggas med kör- och planterbart bjälklag [**b<sub>2</sub>**].

Detaljplanen möjliggör att det finns goda förutsättningar att uppnå en kvalitativ förskolegård i direkt anslutning till förskolan och i ett skyddat läge från buller och avgaser. Bedömningen är därmed att förutsättningar planmässigt tillskapats för att bedriva en ändamålsenlig verksamhet på friytan. Av Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1) *om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet* framgår att elever i förskolan rekommenderas en friyta om minst 40 m<sup>2</sup> per barn. Användningsområdet [S<sub>1</sub>] uppgår till 7 100 m<sup>2</sup>, vilket med god marginal lämnar utrymme 4 080 m<sup>2</sup> friyta, vilket utgör ytmåttet för 102 förskolebarn enligt Boverkets allmänna råd.

### **Barnperspektiv**

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter i barns uppväxt.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör en förskoletomt med en friyta som motsvarar Boverkets allmänna råd (2015:1) *om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet*.

Detaljplanen möjliggör tillskapandet av bostadsgårdar i skyddade lägen från buller, avgaser och trafik, bedömningen är att goda förutsättningar ges att kunna nyttja gårdarna till lek och rekreation.

I närområdet finns en park med lekplats och bollplan.

### **Ljutförhållanden**

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.

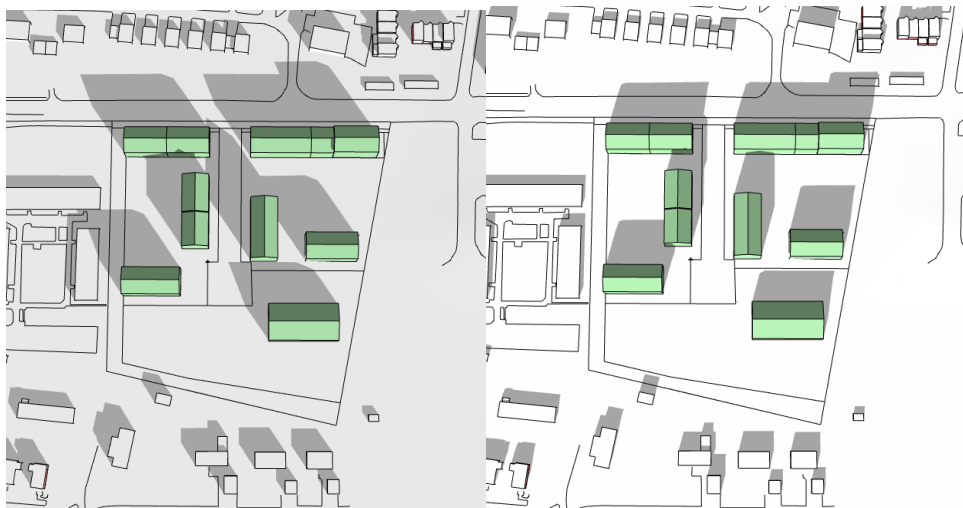
En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

### **Förändringar och konsekvenser**

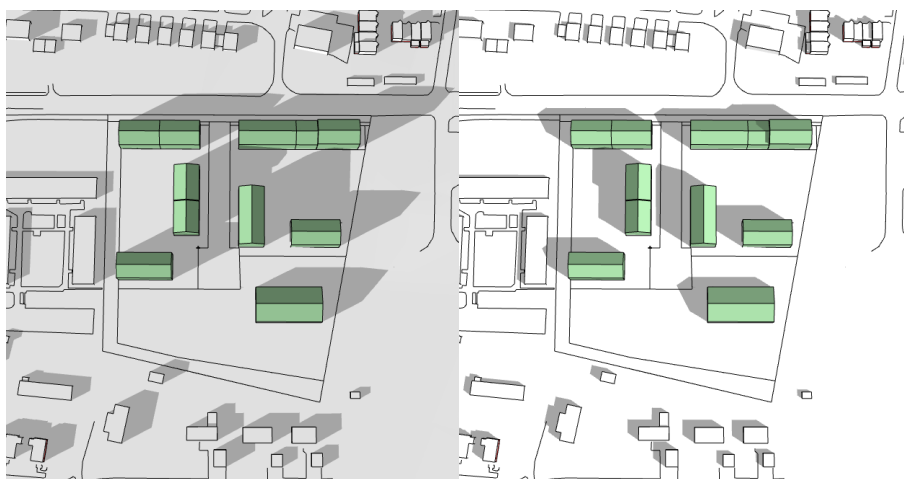
En skuggstudie har tagits fram, utifrån maximalt tillåten byggrätt i detaljplanen.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden.

De tidpunkter som redovisas är 20 mars (vårdagjämning), 20 juli (motsvarande högsommar) samt 23 september (höstdagjämning). De redovisade klockslagen är 9:00, 12:00 och 15:00 samt för 20 juli 18:00. Det är dessa tidpunkter som föreslagen bebyggelse bedöms påverka omkringliggande bebyggelse mest.



*Figur 10. Illustrationer av skuggning vid en maximal utbyggnad enligt planförslaget. Vårdagjämning 20 mars kl.09:00 (vänster) respektive kl.12:00 (höger). Grönfärgad bebyggelse enligt planförslaget.*

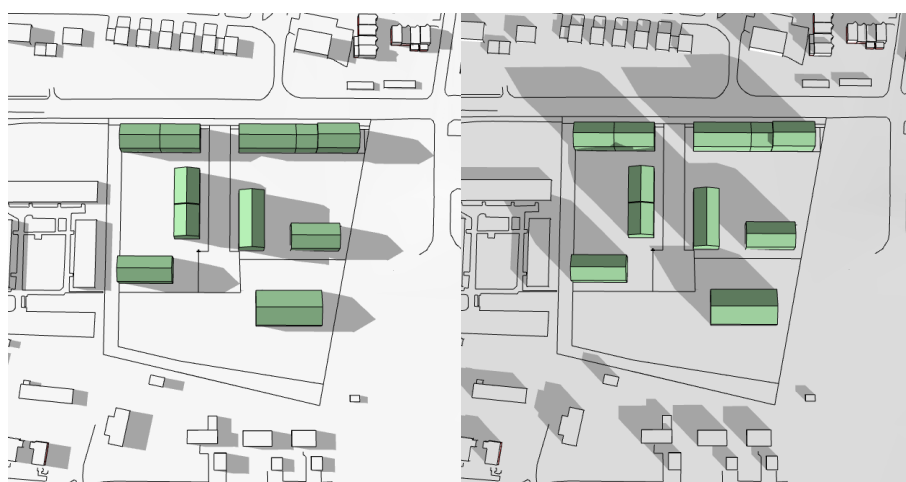


*Figur 11. Illustrationer av skuggning vid en maximal utbyggnad enligt planförslaget. Vårdagjämning 20 mars kl.15:00 (vänster) respektive högsommar 20 juli kl.09:00 (höger). Grönfärgad bebyggelse enligt planförslaget.*

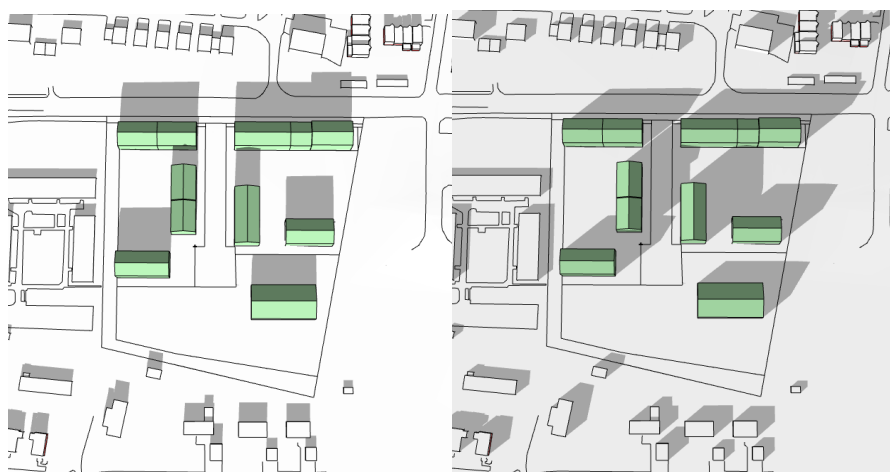




*Figur 12. Illustrationer av skuggning vid en maximal utbyggnad enligt planförslaget.  
Högsommar 20 juli kl.12:00 (vänster) respektive kl.15:00 (höger).  
Grönfärgad bebyggelse enligt planförslaget.*



*Figur 13. Illustrationer av skuggning vid en maximal utbyggnad enligt planförslaget.  
Högsommar 20 juli kl.18:00 (vänster) respektive höstdagjämning 23 september kl.09:00 (höger).  
Grönfärgad bebyggelse enligt planförslaget.*



*Figur 14. Illustrationer av skuggning vid en maximal utbyggnad enligt planförslaget.  
Höstdagjämning 23 september kl.12:00 (vänster) respektive kl.15:00 (höger).  
Grönfärgad bebyggelse enligt planförslaget.*

## Kommunikationer

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget inom tre kilometer från Umeå centrum, vid Bölevägen; en gata med stomlinjebussstrafik och huvudcykelstråk. Huvudcykelstråket sträcker sig längs gatans södra sida, från Enbärsvägen i väster till Bryggargatan i öster, där det övergår till norra sidan. Vid korsningen Bölevägen/Bryggargatan korsar två huvudcykelstråk varandra. Huvudcykelstråk och stomlinje för buss korsas också. Bölevägen har idag en utformning som liknar mer en landsväg än en stadsgata. Bölevägens gaturum varierar mellan 16–21 meter.

Gång- och cykelbanan på Bölevägens södra sida är i dåligt skick. På norra sidan saknas bitvis trottoarer.

### Förändringar och konsekvenser

Bölevägen ska byggas om till en så kallad stadsgata med förbättrad framkomlighet för kollektivtrafiken samt förbättrad framkomlighet, trafiksäkerhet och trygghet för oskyddade trafikanter. Ombyggnationen väntas vara klar år 2025. Gång- och cykelbanan ska flyttas till norra sidan, på södra sidan kommer det att byggas en gångbana längs hela Bölevägen. Flera trafiksäkra passager kommer att tillskapas längs Bölevägen, däribland vid *Engelska skolan*.

En kompletterande trafikflödesmätning och analys har gjorts i samband med framtagandet av aktuell detaljplan (Umeå kommun, 2022). Bedömningen är att gång- och cykeltrafiken inte kommer att påverkas i någon större omfattning av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen i sig medför ingen förändring av gång- och cykelnätet. En del av den befintliga cykelvägen, som tidigare varit planlagd som kvartersmark planläggs nu som [GATA]. Inom planområdet planläggs en lokalgata [GATA<sub>1</sub>] på 12 meter, vilket möjliggör en gatusektion med trottoarer på vardera sida om körbanan.



Figur 15. Exempel på tvärsnitt som visar hur den ombyggda Bölevägen skulle kunna se ut. Gång- och cykelvägen flyttas till norra sidan. Gångbana på södra sidan.

## Kollektivtrafik

Planområdet angränsar till Bölevägen, som utgör stomlinje för busstrafik (linje 9). Turtätheten är hög, vanligen med fyra avgångar per timme. Busshållplatser finns inom 100–150 meter från planområdet.

## Förändringar och konsekvenser

De befintliga hållplatslägena vid *Engelska skolan* (hållplats *Laxgränd*) kommer i och med ombyggnationen av Bölevägen att flyttas närmare varandra, dels av trafik- säkerhetsskäl för att de båda ska placeras på en upphöjning, dels för att det ska bli lättare för resenärer att orientera sig. Hållplatsen används av många skolelever.

Den genomförda trafikflödesmätningen och analysen (Umeå kommun, 2022) visar att tillkommande kollektivtrafikresenärer, till följd av detaljplanens genomförande, skulle bidra till trängsel utifrån dagens tidtabell. Eftersom turtätheten i hela kollektivtrafiksystemet kommer att utökas succesivt, särskilt för stomlinjerna, bedöms kapaciteten räcka. Detaljplanen medför därutöver ingen ändring av kollektivtrafiken, annat än att fler boende genererar fler potentiella bussresenärer.

## Fordonstrafik

Bölevägen är en huvudgata som utgör uppsamlingsgata för hela stadsområdena Böle och Böleäng. I viss mån har gatan även en funktion som genomfartsgata till Volvo lastvagnar samt övriga stadsdelar i Umeå, där trafikanter leds in via väg 503/ Tegsesplanaden. Detta kan ses i trafikflödena för motorfordon, då dessa ökar successivt från gatans västra del till gatans östra del. Således trafikeras gatan mestadels av trafik med start- eller målpunkter inom Böle, Böleäng samt Volvo lastvagnar. Dagens trafikflöden ligger på en sådan nivå att kapacitetsproblem inte

uppstår. Den verksamhet i området som alstrar mest trafik längs Bölevägen är *Engelska Skolan*, som återfinns öster om planområdet.

### **Förändringar och konsekvenser**

En trafikutredning gjordes 2017 och kompletterades 2022. Den genomförda trafikflödesmätningen och analysen (Umeå kommun, 2022) visar att ett genomförande av detaljplanen beräknas medföra en alstrad trafik på 530 fordon per dygn, vilket Bölevägen bedöms klara. Sammantaget förväntas fordonsflödena minska på Bölevägen när Västra länken öppnar.

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

Planförslaget innebär att en ytterligare angöringsväg mot Bölevägen möjliggörs för fordonstrafik. I övrigt reglerar detaljplanen ett in- och utfartsförbud mot Bölevägen.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen reglerar en samlad angöringsväg mot Bölevägen, som ska försörja bostadsområdet och förskolan. Gatusektionen är 12 meter med utrymme för trottoarer på respektive sida. Gatan avslutas med en vändplan på 23x23 meter, vilket uppfyller kraven i Vakins avfallshanteringsanvisningar *NOA18*. Förskolans varumottagning sker också via denna väg. Användningsområdet [S<sub>1</sub>] uppgår till 7 100 m<sup>2</sup>, när friyta och byggrätt räknats bort kvarstår cirka 2 100 m<sup>2</sup> yta för parkering, hämta-/lämnayta, varuintag samt snöupplag.

Medgiven byggrätt för bostäder förutsätter att bostadsparkeringar grävs ner under innergårdarna, bilparkering tillåts inte i markplan [n<sub>1</sub>], undantag görs inom så kallad korsprickad mark för personer med nedsatt rörelseförmåga samt två besöksparkeringar inom respektive bostadskvarter [n<sub>2</sub>]. Det skapar förutsättningar för en säker gårdsmiljö utan kontinuerliga trafikflöden, som främjar barns behov av lek och rekreation. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Plankartan säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Beroende på fördelningen av lägenhetsstorlekar kan det innebära en parkeringsnorm mellan 45–113 parkeringar, enligt tabell 1–2. Enligt *Parkeringsnorm för Umeå kommun*<sup>6</sup> ingår planområdet i den formulerade *Zon A*. Bedömningen är att det finns plats för cirka 150 parkeringsplatser i parkeringsgaragen. Möjligheter till samnyttjande bör beaktas, särskilt i fråga om besöksparkeringar.

Vid utformning av cykelparkeringar ska minst måttet plats per cykel = 1700–1900 x 600 mm följas. Cykelparkeringar kan tillskapas längs Bölevägen, en yta på 2,5 meter regleras i detaljplanen som inte får bebyggas [**prickad mark**]. Inom bostadskvarteren har mark avsatts för att inrymma cykelparkering och cykelförråd med mera

<sup>6</sup> *Parkeringsnorm för Umeå kommun - Riktlinjer för att anpassa nya fastigheters och stadsdelars parkeringsbehov till morgondagens resvanor*. Antagen av kommunfullmäktige 2018.

[korsprickad mark]. För bostäderna beräknas 225–375 cykelparkeringsplatser behövas, beroende på lägenhetsstorlekar. För förskolan beräknas minst 31 cykelparkeringsplatser behövas.

Tabell 1. Bilparkeringsnorm för bostäder inom Zon A, angivet i bilplats per lägenhet.

Lägenheter ≤ 35 m <sup>2</sup>		Lägenheter > 35 m <sup>2</sup> < 55 m <sup>2</sup>		Lägenheter > 55 m <sup>2</sup>	
Boende-parkering	Besöks-parkering	Boende-parkering	Besöks-parkering	Boende-parkering	Besöks-parkering
0,2	0,1	0,5	0,1	0,65	0,1

Tabell 2. Bilparkeringsnorm för bostäder inom Zon A för personer med nedsatt rörelseförmåga. Enligt rekommendationer i Internationell standard ISO 21542.

Antal parkeringsplatser upp till	Reserverade platser
10	1
50	2
100	3
200	4
> 200	6 + 1 för varje tillkommande 100 platser

Tabell 3. Cykelparkeringsnorm för bostäder och förskola inom Zon A. Behovstalen redovisas i cykelplatser per lägenhet respektive per 1 000 m<sup>2</sup> BTA. Behovstalen tar inte hänsyn till eventuellt samnyttjande.

Cykelparkering för	Behovstal Zon A	Beräkningsgrund
<b>Flerbostadshus</b> (cykelplats/lägenhet)		
Lägenheter ≤ 35 m <sup>2</sup>	1,5	1 boende/lägenhet
Lägenheter > 35 m <sup>2</sup>	2,5	2,1 boende/lägenhet
<b>Förskola</b> (cykelplats/elev)	0,3	10 anställda/1 000 m <sup>2</sup> BTA

För förskolan beräknas 10–12 parkeringsplatser behövas, därutöver finns utrymme att inom kvartersmark inrymma ungefär fyra så kallade hämta- och lämnplatser. Planområdet är beläget inom tre kilometer från centrum och invid stomlinje för kollektivtrafiken med hållplats inom 150 meter från förskolan. Goda förutsättningar finns att resa hållbart, i enlighet med Umeå kommuns mål att andelen resor med kollektivtrafik, cykel och till fots tillsammans ska vara minst 65 % av alla resor för boende inom Umeå tätort år 2025.

Varumottagning för förskolan kan ske i anslutning till vändplanen.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning och skyfall

Kommunal kartering visar att det lokalt inom planområdet uppstår vattendjup på 0,1–0,5 meter vid ett 100-årsregn. Det finns inga instängda områden som riskerar att översvämmas.

I bygglovskedet ska byggaktören redovisa en höjdsättning av mark och byggnader, som skyddar angränsande byggnader från översvämning.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att delar av bostadsgårdarna till minst 50 % ska vara genomsläpplig [b<sub>1</sub>].

Vid genomförandet av detaljplanen bör skyfallsbelastningen och översvämningsrisken till följd av ett skyfall minskas mot Böleäng. Detaljplanen bedöms inte förvärra situationen, däremot finns möjlighet att förbättra den. Detta kan hanteras genom att antingen höjdsätta marken så att avrinningen inte sker söderut eller skapa en fördröjningsyta inom förskolegården, som fungerar med hänsyn till verksamhetens behov och säkerhetsaspekter i övrigt.

### 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 inom 30 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräcklig kapacitet för släckvatten.

### Förändringar och konsekvenser

Brandförsvaret kan assistera med utvändigt utrymning upp till elva meter, motsvarande fyra våningar. För högre bebyggelse krävs höjdfordon, vilket i sin tur kräver räddningsvägar och uppställningsplatser. Med kring- och underbyggda gårdar utgör det en utmaning. Därtill krävs hårdgjorda ytor, vilket inkräktar på friytor och försämrar dagvattenhanteringen. I stället förordas att berörda byggnader förses med s.k. Tr2-trapphus, då krävs inte uppställningsplatser.

## 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 finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

## Förändringar och konsekvenser

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.

## Buller

### *Buller från väg- och spårtrafik*

Riktvärdet för buller vid bostadsbyggnads fasad är 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 65 dBA för bostadsbyggnader som högst är 35 m<sup>2</sup>.

Tabell 4. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

	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>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. 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.

### **Flygbuller**

Planområdet är beläget utanför influensområde för maximal ljudnivå, men påverkas delvis av flygbuller då det ligger nära FBN 55. Trafikbullerförordningen anger att buller från flygplatser inte bör överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrider bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00 och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

De bullerberäkningar som gjorts i samband med framtagande av denna detaljplan visar att bullernivåerna understiger ovannämnda riktvärden.

### **Förändringar och konsekvenser**

En trafikbullerutredning har tagits fram (Tyréns, 2018) eftersom området närmast Bölevägen är utsatt för buller nära riktvärdena i trafikbullerförordningen.

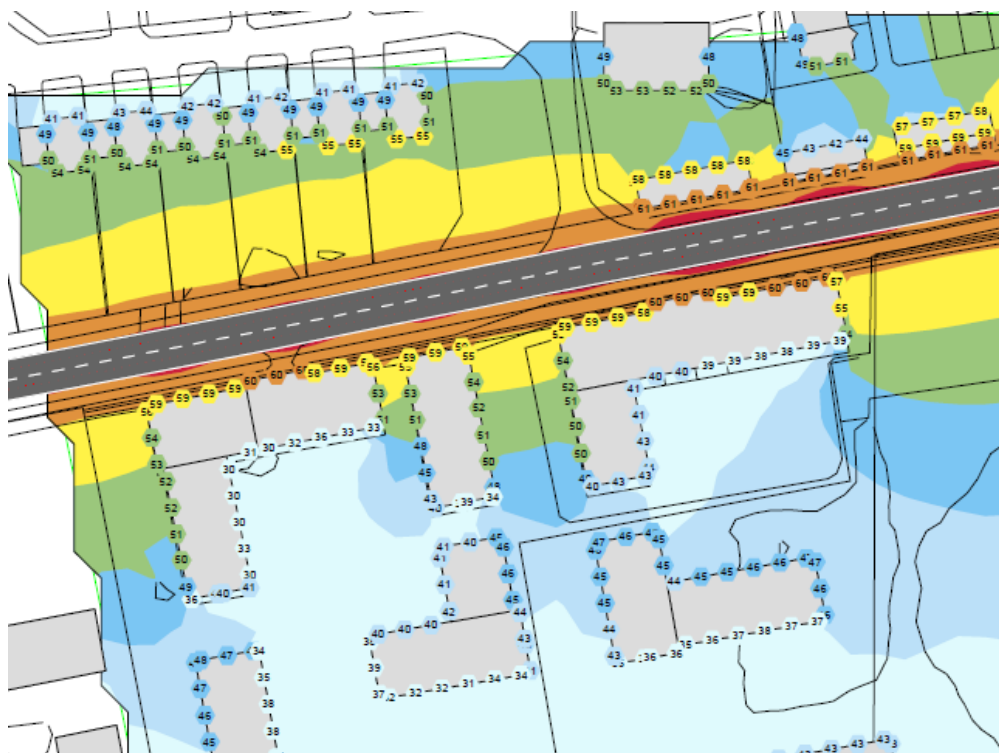
Bölevägen beräknas trafikeras av 5 200 fordon/dygn när planområdet har byggts ut. Den av planområdet alstrade trafiken beräknas uppgå till 530 fordon/dygn.

Bullerutredningen utgår från prognosår 2040, vilket innebär en standardiserad uppräknings av trafikmängden längs Bölevägen, varifrån bullernivåerna har beräknats. Efter bullerutredningens genomförande har hastighetsbegränsningar införts och tung trafik har omdirigerats från Bölevägen (undantaget bussar).

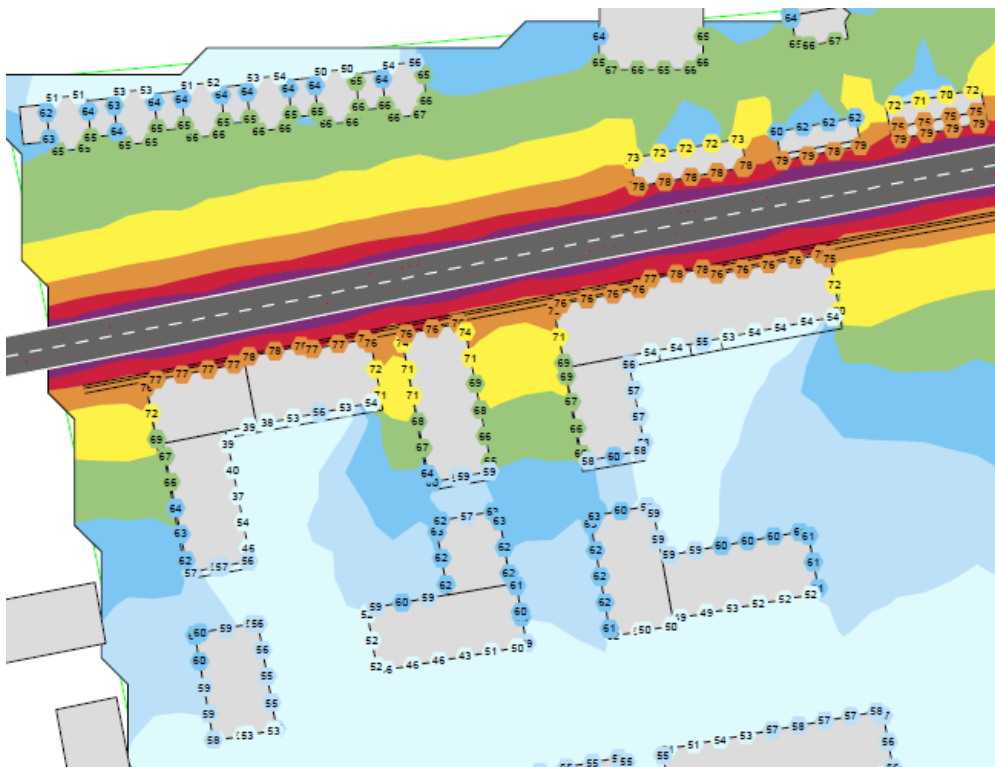
För byggrätterna närmast Bölevägen beräknas ekvivalent ljudnivå uppgå till över 60 dBA och maximal ljudnivå till över 80 dBA. Detaljplanen reglerar att bostäder större än 35 m<sup>2</sup>, där bullernivån överstiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, kräver att minst



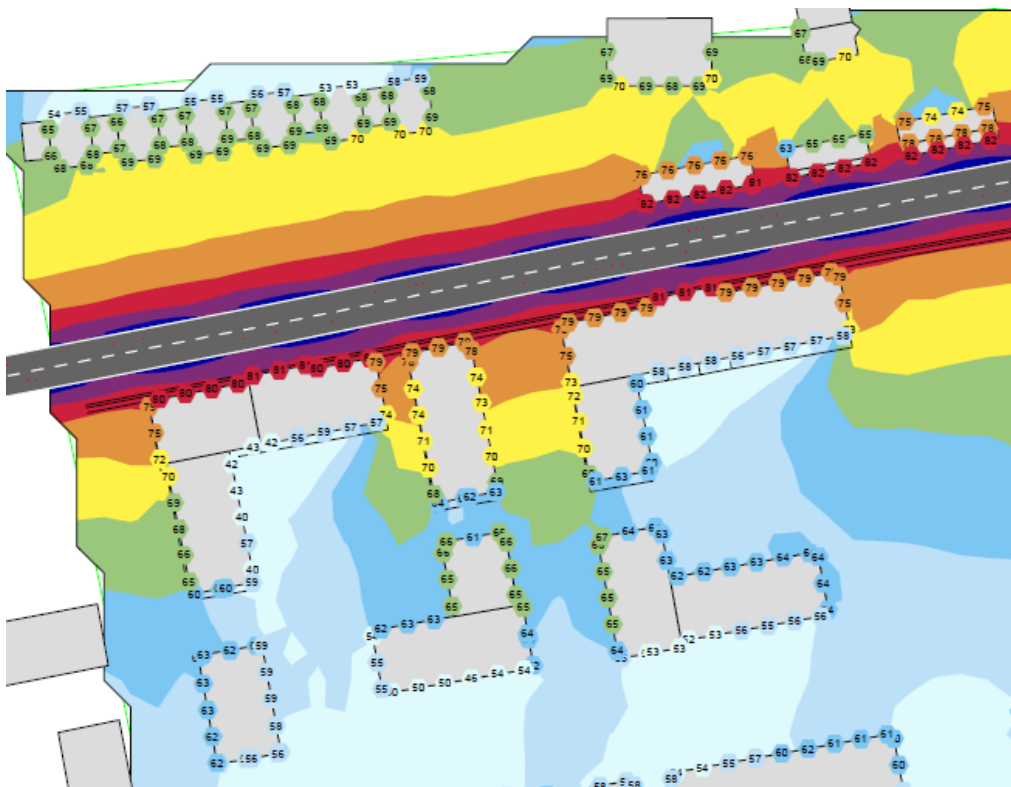
hälften av bostadsrummen vänds mot så kallad tyst sida, där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden. För bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller. Vid uteplats gäller att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte får överskridas [m]. Riktvärdena för uteplats; 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras, eftersom detaljplanen inte tillåter att balkonger anordnas mot Bölevägen [f<sub>1</sub>]. Gemensamma, bullerskyddade uteplatser kan anordnas på bostadsgårdarna. Trafikbullret avtar snabbt in mot kvarteren, därtill reglerar planen att bebyggelsen ska uppföras delvis slutet mot Bölevägen för att freda innergårdarna.



Figur 16. Utdrag ur bullerutredningen. Beräknade ljudnivåer för vägtrafik, ekvivalent ljudnivå, prognosår 2040.



Figur 17. Utdrag ur bullerutredningen. Beräknade ljudnivåer för vägtrafik, dags- och kvällstid, maximal ljudnivå, prognosår 2040.



Figur 18. Utdrag ur bullerutredningen. Beräknade ljudnivåer för vägtrafik, nattetid, maximal ljudnivå, prognosår 2040.

För enskilda befintliga hus längs Bölevägens norra sida tangeras riktvärdena för ekvivalent ljudnivå, såväl idag som vid prognosåret. Utredningen visar dock inte på någon betydande förändring från jämförelseåret 2016. Den trafikökning som ett genomförande av planen medför kan därför inte anses påverka bullernivåerna på ett betydande sätt för befintlig bebyggelse.

Enskilda fastigheters bullerplank eller murar är inte med i beräkningarna, det innebär att bullernivåerna kan vara lägre på enskilda fastigheter än vad karteringen visar.



Figur 19. Utdrag ur den kommunala bullerkarteringen från år 2016, ekvivalent ljudnivå.



Figur 20. Utdrag ur den kommunala bullerkarteringen från år 2016, maximal ljudnivå.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men planeras att införlivas i det. Kommunfullmäktige kommer i samband med antagande av detaljplanen besluta om att utvidga verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att inkludera hela planområdet. Anslutningspunkt anges av huvudman. Nya VA-ledningar dras i den tillkommande lokalgatan.

### 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.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen reglerar att delar av kvartersmarken ska vara genomsläpplig [**b**<sub>1</sub>] för att skapa viss fördröjning innan dagvattnet når det kommunala dagvattennätet. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenkapaciteten i kommunens nät bedöms vara god.

### **Snöhantering**

Detaljplanen omfattar en ny kommunal angöringsgata från Bölevägen.

Fastighetsägaren ansvarar för att ta hand om snö inom den egna fastigheten, snö får inte lastas ut på allmän plats. Detaljplanen reglerar att balkonger inte tillåts kraga ut över gata [**f**<sub>5</sub>], i syfte att inte försvåra driften av gatan.

### **EI, fiber, fjärrvärme och tele**

Bebyggelsen ansluts till det allmänna elnätet.

Befintliga fjärrvärmeledningar ligger utanför planområdet och berörs således inte av ett genomförande. Förutsättningar finns att ansluta området till fjärrvärmenätet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Område i plankartan har avsatts som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**].

### **Avfall**

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

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna såväl som 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**

Detaljplanen möjliggör uppförande av miljöhus i anslutning till den nya angöringsgatan. Vändplanen är dimensionerad enligt kraven i NOA 18.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas andra kvartalet 2023. Den preliminära tidplanen baseras på inga större förändringen sker under planprocessen. Detaljplanen får laga kraft tidigast tre veckor efter antagande, under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får 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. 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.

### Markanvisningsavtal

Marken som i detaljplanen är utlagd för bostadsändamål kommer att markanvisas av kommunen. Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens policy och riktlinjer för markanvisning och ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark. Om dessa förutsättningar uppfylls förvärvar aktören sedan marken av kommunen.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas av Mark och exploatering, Umeå kommun. Avtalet slår fast villkoren för markanvisningen så som omfattning, tidplan och prissättning.

### Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att bygga ut och förvalta de allmänna platserna, till exempel gator och grönområden. Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de

allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

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

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

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Kommunfullmäktige kommer i samband med antagande av detaljplanen besluta om att utvidga verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att inkludera hela planområdet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Böleå 12:2 och medför att kvartersmark för bostäder respektive förskola tillskapas.

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

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
Böleå 12:2	Kvartersmark för bostäder respektive förskola bör avstyckas till nya fastigheter. Om flera fastigheter tillskapas som kräver samordnande av utfart fram till kommunal gata kan behov av servitut eller gemensamhetsanläggning uppstå. De delar som utgör allmän platsmark bör även fortsatt ingå i Böleå 12:2.

### **Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

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

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

## Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

I södra delen reglerar detaljplanen ett markreservat för allmännyttiga, befintliga ledningar [u]. En rättighet kan bildas för att säkerställa ledningarnas placering.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Detaljplanen förutsätter ett anläggande av en ny lokalgata som försörjer bostäder och förskola. Detaljplanen förutsätter inga övriga tekniska åtgärder av befintlig infrastruktur för att möjliggöra ett genomförande.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens exploateringsprojekt bär kostnader för:

- Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar,
- Genomförande av markanvisningar, och
- Lantmäteriförrättningar (eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning, andra rättigheter)
- Upphandling, projektering och utbyggnad av lokalgata inom planområdet

Kommunen får en intäkt vid försäljning av kvartersmark för bostäder. Intäkten gör denna plan ekonomiskt genomförbar.

Kommunens investeringsbudget får kostnader för byggnation av förskola och driftbudgeten får ökade kostnader för kommunala anläggningar. Gatan inom planområdet är planlagd för att inrymma en gata av normal standard.



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

Vakin och Umeå energi får kostnader för att anlägga ledningar till de nya fastigheterna. De får intäkter då de nya fastigheterna ansluter sig till näten för VA och el.

### **Planavgift**

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

## **Medverkande**

Detaljplanering

Fastighet

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Utbildning

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