

## Detaljplan för fastigheterna **Vipan 21 och 25** inom Öst på stan i Umeå kommun, Västerbottens län

---



<b>Planbeskrivning – samrådshandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2014/01378</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Aktnummer: 7	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)

## 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 utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



## Kungörelse

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

## Samråd

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

## Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. 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 huvuddrag.....	1
Planhandlingar .....	1
Underlag och utredningar .....	1
Planens syfte.....	2
Plandata.....	2
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg .....	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser .....	3
Planprogram .....	6
Riksintressen.....	6
Strandskydd .....	6
Andra särskilda områdesskydd.....	6
Behovsbedömning.....	7
Planförfarande .....	7
Samrådsrets .....	7
Förutsättningar och förändringar .....	8
Mark- och vattenanvändning .....	8
Stads- och landskapsbild .....	10
Kulturmiljö .....	13
Fornlämningar .....	14
Naturmiljö.....	14
Service .....	15
Rekreation .....	15
Friyta.....	16
Gator och trafik .....	17
Kollektivtrafik.....	19
Parkering, varumottagning och angöring.....	19
Tillgänglighet .....	21
Buller.....	22
Ljusförhållanden .....	24
Geotekniska förhållanden .....	25
Förorenad mark.....	26

Radon.....	26
Risk för skred .....	27
Risk för översvämning .....	27
Dagvatten .....	29
Snöhantering .....	29
Miljökonsekvenser .....	30
Miljökvalitetsnormer .....	30
Vatten och avlopp .....	33
Avfall.....	33
Teknisk försörjning .....	34
Genomförandefrågor .....	35
Huvudmannaskap för allmän plats.....	35
Huvudman för vatten och avlopp.....	35
Genomförandetid .....	35
Avtal och tidplan.....	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	36
Ekonomiska frågor.....	38
Medverkande .....	39
Källor .....	39

## Planens huvuddrag

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumstärkande verksamhet i en tydlig kvartersstruktur. Totalt möjliggörs 12000 m<sup>2</sup> BTA vilket motsvarar exempelvis ungefär 120 lägenheter samt cirka 100 m<sup>2</sup> BTA för centrumverksamhet.

Planläggningen innebär att femkilometersstaden, som är en del av kommunens långsiktiga planeringsinriktning, utvecklas ytterligare. Kvarteret Vipán har en stor utvecklingspotential med sitt nyckelläge i nära anslutning till flera viktiga målpunkter som universitetsstaden, sjukhuset, konstnärligt campus och centrala stan samt att området dessutom har goda kommunikationsmöjligheter. En tät och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen mer konkurrenskraftiga. En utveckling enligt planförslaget bedöms tillgodose stadens växande efterfrågan av bostäder och service samt bidra till ett minskat bilberoende.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan (2016-12-27)
- Grundkarta
- Geoteknik (PM Geoteknik KV Vipán 21 och 25 Umeå, WSP 2018-02-15)
- Buller (Trafikbullerberäkning KV Vipán Umeå, Tyréns 2018-06-26)
- Luft (Luftkvalitetsutredning – KV Vipán Umeå, Tyréns 2019-02-02. Reviderad 2019-06-10 och 2019-07-05)
- Skuggstudie (Vipán, Arkinova Arkitekter 2022-03-09)

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumstärkande verksamheter i en sluten kvartersstruktur med variation i volym, färg och/eller material.

## Plandata

Planområdet är beläget öst på stan i centrala Umeå cirka 1 km från både Umeå centrum och Norrlands universitetssjukhus (NUS). Planområdet avgränsas i norr av Kungsgatan, i öster av Sjukhusbacken, i söder av Storgatan samt av befintlig bebyggelse inom kvarteret Vipan i väster. Planområdet har en area på cirka 4 500 m<sup>2</sup>. Fastigheten Vipan 21 är privatägd och Vipan 25 ägs av Umeå kommun. I planområdet ingår dessutom del av fastigheten Vipan 27 som också ägs av Umeå kommun och utgör servitutsområde till förmån för två gemensamhetsanläggningar (Umeå Vipan GA:1 och GA:2) avseende bilparkering och rekreationsytor.

Stadsdel: Öst på stan

Planområdets area: 4 500 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: 1 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo



Översiktskarta, planområdet markeras ungefärligt med streckad linje (Lantmäteriet, 2021-02-25).



## Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen beskriver hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas i ett långsiktigt perspektiv. Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument. Dokumentet *Översiktsplan Umeå kommun (2018)* håller ihop översiktsplanens olika dokument och lotsar till de olika delarna, det vill säga fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. Aktuellt planområde omfattas av *Fördjupning för de centrala stadsdelarna, 2011* (aktualitetsförklarad 2016) och ligger inom ett utpekad område för omvandling inom stadsdelen. Storgatan som passerar planområdet är utpekad som ett utökat handelsstråk. I övrigt berörs inte planområdet av några särskilda planeringsinriktningar.

Den fördjupade översiktsplanen anger generellt att en högre täthet bör eftersträvas i de centrala delarna av Umeå. Målet är att skapa en tät blandstad där attraktiva mötesplatser, tydliga stadsrum och en blandning av funktioner ger trygghet, liv och rörelse. De offentliga rummen ska utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser samt stråk med plats för rekreation och grönska. Förtätning bör prioriteras i goda kollektivtrafiklägen.

Aktuellt planförslag bedöms vara ett led i att förverkliga intentionerna i kommunens övergripande översiktsplan samt i fördjupningen för de centrala delarna.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av tre detaljplaner:



Gällande detaljplaner (avgränsas med blå linje). Förslag till ny detaljplan (avgränsas med röd linje).

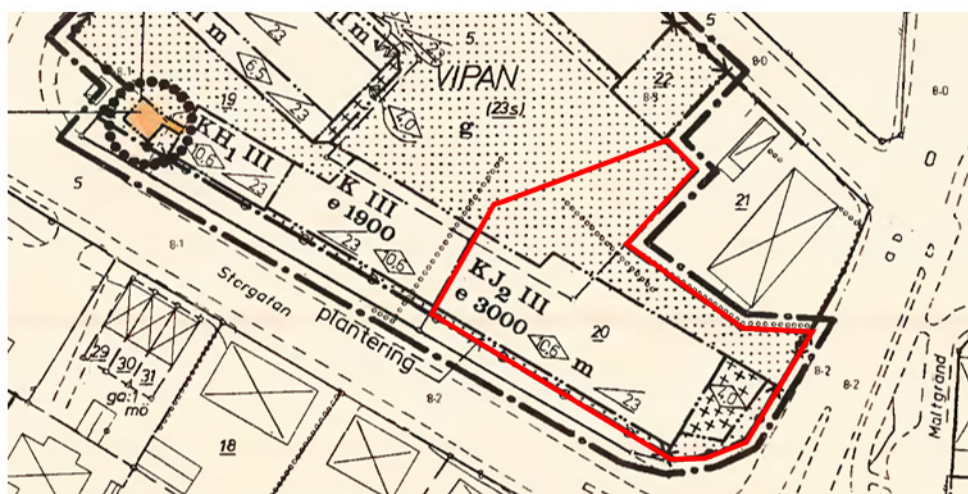
1. (Ändring av) Detaljplan för del av kvarteret VIPAN öst på stan i Umeå kommun (2480K-P91/26), laga kraft 1989 (1991).

Detaljplanen reglerar markanvändningen till kontor med småindustri i bottenvåning. Bebyggelse får uppföras i högst 3 våningar med en största våningsyta (BTA) om 3000 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter och takvinkel får högst vara 23 grader.

Endast komplementbyggnader får uppföras i hörnet mot korsningen Storgatan/Sjukhusbacken till en maximal byggnadshöjd om 4,0 meter. Verksamhet inom planområdet får inte vara störande för omgivningen. I gräns mot Storgatan får utfart inte anordnas. Planområdet har inte bebyggts enligt gällande detaljplan.

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden löpte ut 1996.



Del av detaljplan för del av kvarteret VIPAN öst på stan i Umeå kommun. Aktuell del som ersätts med ny detaljplan markeras med rött.

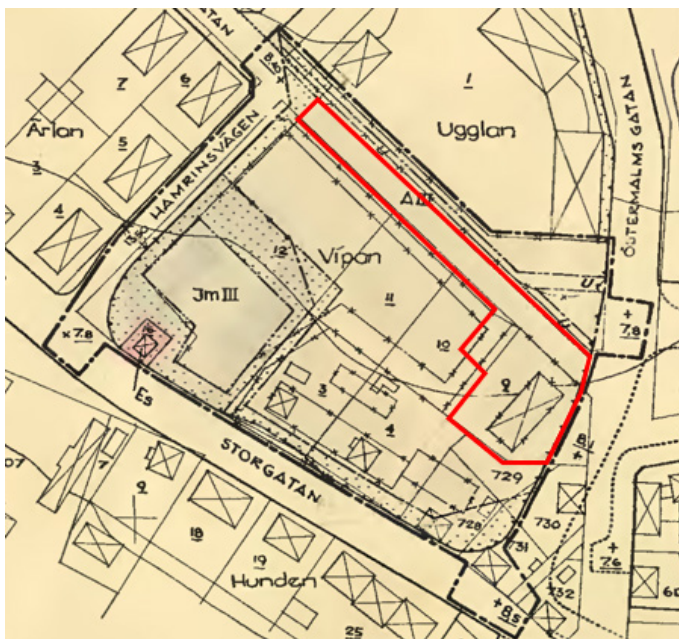
2. Ändring av stadsplan för kvarteret VIPAN samt del av kvarteret UGLAN i Umeå stad (2480K-P32/1962), laga kraft 1962.

Detaljplanen reglerar markanvändningen till område för allmänt ändamål som får uppföras i högst 3 våningar. Syftet var att möjliggöra utveckling för skolverksamhet.

Stadsplanen (kvarvarande del som fortfarande gäller) kommer att ersättas i sin helhet i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden löpte ut 1977.





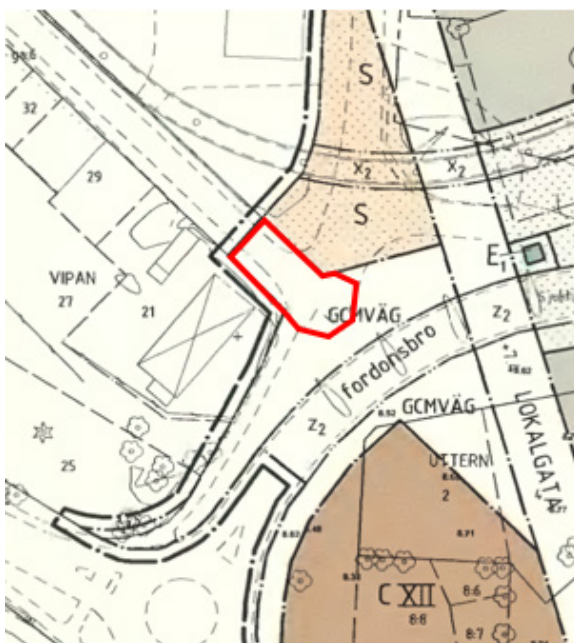
Ändring av stadsplan för kvarteret VIPAN samt del av kvarteret UGGLAN i Umeå stad. Kvarvarande del som ersätts med ny detaljplan markeras med rött.

3. Detaljplan för fastigheten UTTERN 2 m.fl. (UMEÅ ÖSTRA) inom öst på stan i Umeå kommun. (2480K-P08/67), laga kraft 2008.

Detaljplanen reglerar markanvändningen till allmän plats gång-, cykel- och mopedväg.

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden löpte ut 2018.



Detaljplan för fastigheten UTTERN 2 m.fl. (UMEÅ ÖSTRA) inom öst på stan i Umeå kommun. Aktuell del som ersätts med ny detaljplan markeras med rött.

## Planprogram

Planområdet omfattas inte av något tidigare planprogram.

## Riksintressen

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

Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Totalhöjden för bebyggelsen får därför inte överskrida +52,4 m ö h. I aktuell detaljplan möjliggörs den högsta bebyggelsen i det östra hörnet av planområdet där byggnader kan uppföras upp till cirka +43 m ö h. Tillkommande bebyggelse bedöms därmed inte riskera att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta varför ingen påverkan på riksintresset bedöms föreligga.

Om detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Planområdet ligger också i anslutning till järnvägen (som närmast cirka 100 meter) som är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som riskerar att påtagligt försvåra tillkomsten till eller nyttjandet av järnvägsanläggningen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära påverkan på nämnda riksintressen.

## Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## Andra särskilda områdesskydd

Detaljplanen berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade områden eller objekt.

## Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska en behovsbedömning göras. *En behovsbedömning motsvarar dagens undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) och användes då aktuell detaljplan påbörjades 2014.* Om behovsbedömningen 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 (*Behovsbedömning 2016-12-27*) kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en MKB behöver upprättas. Motivet är att ökade halter av luftföroreningar kan komma att uppstå genom att gaturummet sluts mer än idag, vilket kan resultera i en ökad risk för ohälsa.

Länsstyrelsen har (*2017-01-27 ärendebeteckning: 402-683-2017*) tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen kan anses medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

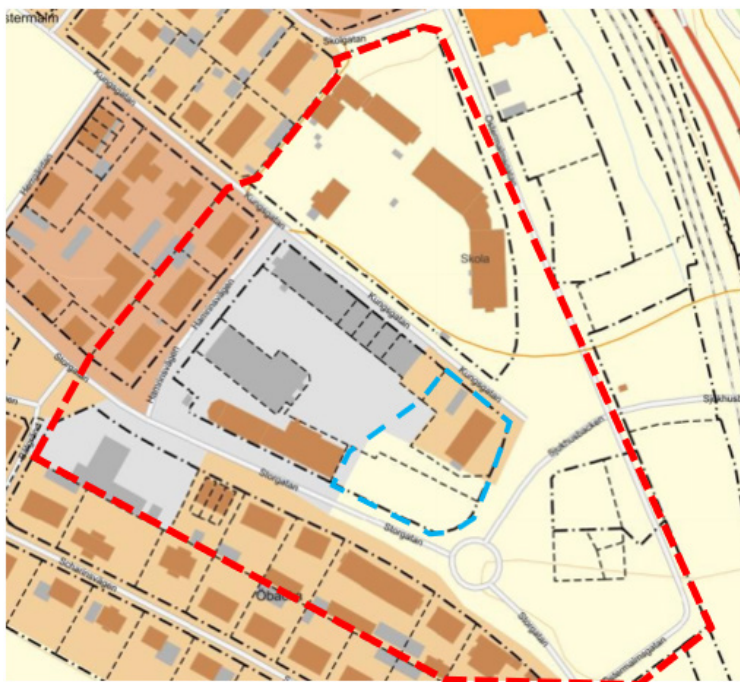
Sedan planprocessen påbörjades 2014 har det gjorts ett flertal omtag. En MKB som omfattade alla aspekter av planen togs fram men godkändes inte av kommunen. Sedan dess har istället utredningar som behandlar de aspekter som lyfts som risk för påverkan i bedömningen (buller, luft och geoteknik) tagits fram och resultaten från utredningarna har arbetats in i planförslaget. Sammanfattningsvis bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB har därmed inte tagits fram.

## Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Detta då avsteg från översiktsplanens riktvärde för friyta görs. I övrigt bedöms planläggningen inte vara av betydande intresse för allmänheten och antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

## Samrådsrets

Samrådsretsen utgörs av länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare, myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av planförslaget. I nedanstående karta visas förslag till gränsdragning över angränsande fastigheter (som utgör sakägare).



*Preliminär gränsdragning av fastigheter som utgör del av samrådskretsen (röd streckad linje). Planområdet markeras ungefärligt med blått.*

## Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

### Mark- och vattenanvändning

Planområdet idag regleras för kontor och småindustri men har inte bebyggts enligt gällande plan. Ett bostadshus i tre våningar finns inom planområdet i övrigt består det av gräs- och asfaltsytor.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för bostäder [B] och [C] centrumverksamhet.

Med användningen bostäder [B] avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Användningen centrum [C] tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Byggnader inom planområdet längs Storgatan och i hörnet i korsningen Storgatan/Sjukhusbacken får uppföras till en nockhöjd om 19 meter (i praktiken cirka 5 våningar). Bebyggelsen mot Sjukhusbacken trappas upp från korsningen vid Storgatan till Kungsgatan och får uppföras med en högsta nockhöjd om 25 till 33 meter (i praktiken cirka 7-10 våningar). Den högsta höjden medges mot nordost, i korsningen mot Kungsgatan, se illustration nedan. Längs Kungsgatan får byggnad uppföras till en högsta nockhöjd om 28 meter (i praktiken cirka 8 våningar). Bebyggelsen varierar således mellan cirka 5 och 10 våningar inom kvarteret.

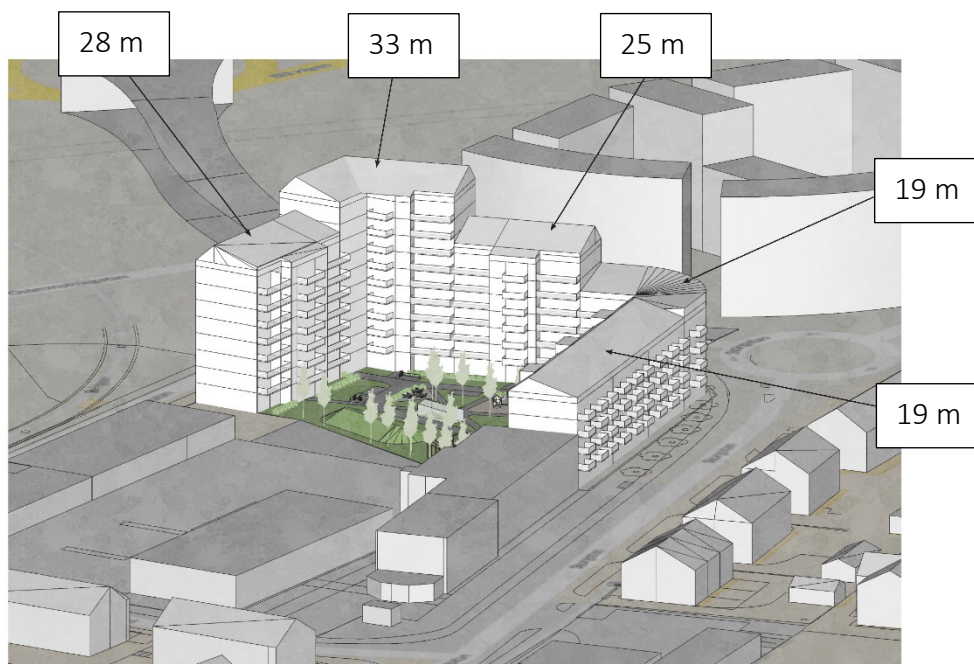


Illustration av möjlig bebyggelse om byggrätten nyttjas till fulla. Vy mot öster. (Arkinova)

Närmast Storgatan (cirka 2 meter) regleras att marken inte får bebyggas [**prickmark**]. Balkonger får dock uppföras [**f<sub>2</sub>**]. Byggrätten begränsas längs Storgatan för att linjera med befintligt fasadliv på fastigheten Vipan 24. I övrigt planeras tillkommande bebyggelse att byggas ihop med den befintliga för att skapa en sluten kvartersstruktur varför byggrätten i övrigt regleras mot användnings- och plangränser.

Detaljplanen möjliggör viss flexibilitet i byggrätten med hänsyn till reglerade ytor och höjder. Mer än 12 000 m<sup>2</sup> BTA för bostäder är dock inte möjligt att uppföra om tillräckliga friytor ska inrymmas inom planområdet. I detaljplanen regleras därför en största exploatering i BTA genom en generell bestämmelse. Inglasade balkonger undantas i beräkningen. Syftet är att den BTA som eventuella inglasade balkonger utgör inte ska generera ett ytterligare behov av friyta. Balkonger bedöms utgöra ett komplement till friytan som anläggs på innergården men kan inte ersätta den.

Detaljplanen säkerställer att entrévåning ska utformas med en fri rumshöjd på minst 2,7 meter (BBR-krav) genom en generell utformningsbestämmelse. Bostäder i bottenvåningar mot gata får utföras med förhöjd sockel för att minimera insyn men detta regleras inte i detaljplanen.



## Stads- och landskapsbild

Storgatan utgör ett tydligt inslag i områdets gatunät på grund av bland annat bredd och björkplanteringar. I de kvarter Öst på stan som fortfarande rymmer äldre bevarad bebyggelse, däribland Scharinsvägen i planområdets närhet, ligger villor med träpanel. Nyare bebyggelse i området består framförallt av lamell- och punkthus i tegel. Östermalm och Öbacka Strand (direkt norr och söder om planområdet) utgör avvikande inslag med högre bebyggelse. Dessa områden avviker även vad gäller gatustrukturen, då den frångår rutnätsplanen och tillämpar säck- och återvändsgator med parkering utanför bostadsområdet för att undvika trafik inom området. De gröna gårdarna, de uppvuxna träden och de omgivande gröna stråken gör att Öst på stan upplevs grönt. Närmare stan ökar bebyggelsen och det gröna på gårdarna minskar.



Översiktskarta över de omgivande stadsdelarna. Planområdet i rött.



Befintlig byggnad inom planområdet. Vy från norr. Foto: Tyréns

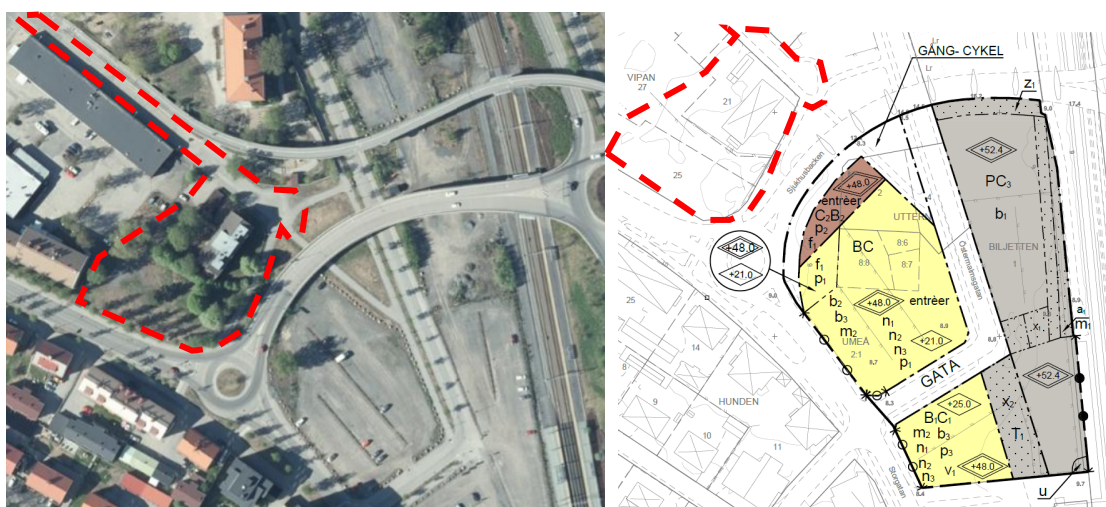


Planområdet utgörs till stor del av grönyta och till viss del av asfalterad parkering. Inga höjdskillnader förekommer inom planområdet. Ett äldre tvåvåningshus med inredd vind och källare om cirka 350 m<sup>2</sup> BYA (byggnadsarea) finns uppfört inom planområdet. Därtill finns ett skärmtak för ett fåtal bilar. Bebyggelsen avses rivas till förmån för nybyggnation.

Befintlig bebyggelse i övrigt inom kvarteret utgörs av verksamhets- och kontorsbebyggelse i en till tre våningar. Grönytan som tas i anspråk inom planområdet bedöms till viss del nyttjas av allmänheten, särskilt för genomfart mellan skola, bostad och busshållplatser. Ljushöjningarna inom planområdet är goda.



Del av verksamhetsområdet inom kvarteret Vippan. Vy från Kungsgatan. Foto: Tyréns



Aktuellt planområde markeras ungefärligt med röd streckad linje. Öster om planområdet planeras storskalig exploatering för bostadsändamål, centrumverksamhet och kontor enligt detaljplan för Umeå 2:1 m.fl (2480K-P2018/15), se utdrag T.H.



Vy över planområdet (grön pil) och omgivningen sett från gång- och cykelväg vid Lasarettbacken.  
Foto: Tyréns.

I anslutning till planområdet österut och åt sydöst finns stora oexploaterade grusade ytor som idag delvis används för parkering intill järnvägsstationen Umeå Östra. En ny detaljplan (2480K-P2018/15 antagen 2018-08-27) möjliggör storskalig exploatering för bostadsändamål, centrumverksamhet och kontor inom delar av denna yta. I anslutning till stationsbyggnaden planeras ett attraktivt stadsdelstorg utvecklas.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget avviker från den lägre 50-tals bebyggelsen som finns längs Storgatan men samspelar samtidigt med bebyggelsen som Öbacka strand utgörs av, som består av högre bebyggelse i modernare karaktär. Ett tillskott av bostäder i det aktuella läget kan berika folklivet i området och möjligheten till centrumverksamhet ger en funktionsblandad kvartersstruktur vilket bedöms bidra till utveckling av stadsdelen.

Detaljplanen avser att möjliggöra ett slutet stadsrum med friytor på innergården, skyddade mot väder, vind och störningar från närliggande gator. I detaljplanen regleras att fasader ska utformas med variation i färg och eller material [f<sub>3</sub>]. Detta för att de inte ska upplevas monotona. Kvalitéer kan tillföras fasader genom utformning av entréer, fönstersättning och variation i material, färg, form etc.

Reglerade nockhöjder motiveras med den kommunala ambitionen att på sikt omvandla hela kvarteret Vipan till ett tätare bostadskvarter med inslag av centrumverksamhet. I planområdets sydvästra delar regleras lägre bebyggelse än i norr och öster. Detta för att höjdmässigt ansluta till befintlig lägre bebyggelse i planområdets närhet.



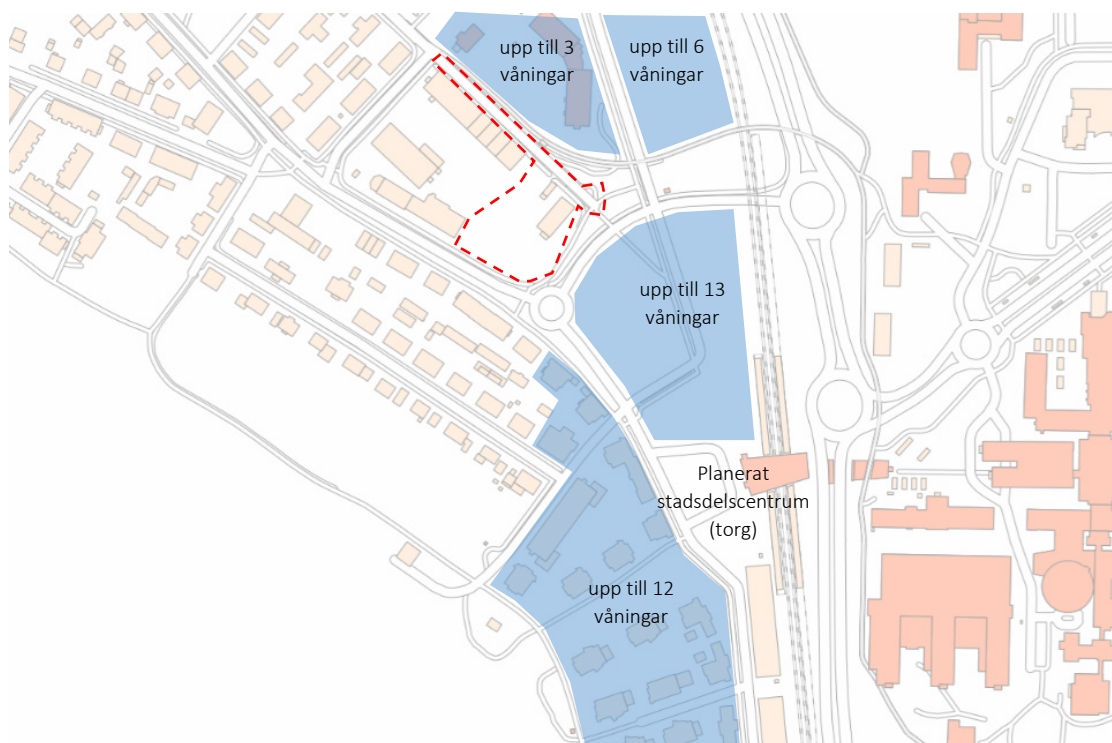
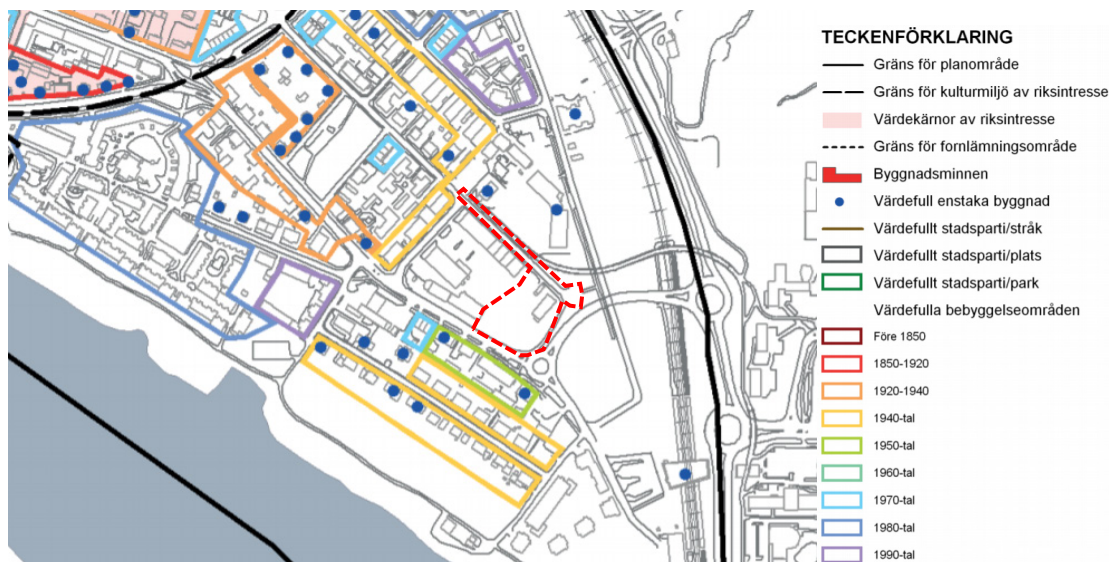


Illustration av reglerade höjder i planområdets (röd streckad linje) närhet.

Entréer längs Storgatan respektive Kungsgatan ska vara genomgående. Alternativt, om entréer riktar sig mot innergården, ska portik som förbinder innergård med gata utföras. Regleringen av entréer är dels för att öka tillgängligheten, dels för att ansluta till ett traditionellt stadsbyggande där entréer vänder sig mot gatan [f<sub>1</sub>]. Detta för att bibehålla kontakten genom kvarteret.

## Kulturmiljö

Planområdet, och kvarteret Vipan, berörs inte av riksintresseområde för kulturmiljö för Umeå centrum. Kvarteret är inte heller utpekat som särskilt värdefull miljö och berör inga särskilt värdefulla enstaka hus enligt kommunens karta för *"Bebyggelsekaraktärer och särskilt värdefulla enstaka hus"* i byggnadsordningen. I kvarterets närhet finns dock ett antal särskilt värdefulla hus markerade. Dels inom kvarteret Hunden, på andra sidan Storgatan från planområdet, där äldre 50-tals bebyggelse är utpekad, dels Östermalmsskolans byggnad på fastigheten Uven 18, direkt norr om planområdet. Bebyggelsen inom kvarteret Hunden består av en rad putsade flerbostadshus i två våningar med vindslägenheter på gavlarna, och har alla de för 50-talet karaktäristiska dragen: tegelklädda sadeltak, finkorniga putsfasader i grått, brunt eller gult, slätputsade ljusa fönsteromfattningar och tvåluftsfönster.



Utdrag Kulturmiljökartan, bilaga till översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Planområdet markeras med röd streckad linje.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen reglerar en lägre bebyggelse mot Storgatan för att möta 50-tals bebyggelsen inom kvarteret Hunden. I övrigt regleras inga bestämmelser i detaljplanen med hänsyn till kulturmiljön.

## Fornlämningar

Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950). Det finns inga (kända) fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

## Förändringar och konsekvenser

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmiljö med naturvärden eller särskilda skyddsvärden. Längs Storgatan, på båda sidor om vägen, finns en trädrad av björkar. Majoriteten av träden står inom kommunens mark och berör därmed inte direkt planområdet.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar eller konsekvenser vad gäller naturmiljön. Vid kommande exploatering ska hänsyn till träden tas så att dessa, åtminstone de som står utanför planområdet inte tar skada.

## **Service**

Planområdet ligger centralt i Umeå, inom nära avstånd till kommersiell och offentlig service så som skola, förskola, sjukhus, apotek, bensinmack, butiker, restauranger och annan service.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet vilket innebär förutsättningar för ett utökat serviceutbud i området.

## **Rekreation**

Planområdet består av en mindre grönyta som delvis nyttjas av allmänheten för genompassage mellan Storgatan och Kungsgatan. Grönytan bedöms inte nyttjas för rekreation i någon större utsträckning och är planlagd för kontor- och småindustri i gällande detaljplan.

Älvs promenaden och de sammanhängande grönytorna längs med Älven är mycket populära för rekreation och motion. Dessa nås inom några minuter från planområdet. Från Östra Station och genom bostadsområdet på Öbacka strand binds Djupbäcksterassen, ett parkstråk längs Djupbäcken, ihop med älvs promenaden.

## **Förändringar och konsekvenser**

En grönyta om cirka 1 600 m<sup>2</sup> tas i anspråk för bebyggelse vilket innebär att tillgången till grönyta lokalt minskar. Allmänhetens tillgång till centrumnära grönyta bedöms dock inte påverkas på ett betydande sätt då utnyttjandegraden av den berörda grönytan bedöms vara låg. Gällande detaljplan medger även en byggrätt på grönytan vilket bidrar till att påverkan som aktuellt planförslag innebär, bedöms som liten. Kvalitativa friytor för de boende ska anordnas inom kvartersmark för att bidra till miljömålet om en god bebyggd miljö. Friytor beskrivs i ett eget avsnitt nedan.

## Friyta

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

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses. En lekmiljö eller lekplats bör finnas inom 250 meter till bostad och utan barriärer som upplevs hindrande för barn. Om inte det är möjligt att uppfylla så bör andra kompensationsåtgärder vidtas.

Enligt *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 2011) finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse.

Förutsättningarna för planområdet är 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.
- 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.

Mindre friyta än det, i översiktsplanen, angivna riktvärdet kan prövas om den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet. Om tillräckliga möjligheter inte finns inom den egna fastigheten bör kompensationsåtgärder i närområdet övervägas.

## Förändringar och konsekvenser

I planområdets närhet finns parkmiljöer och naturstråk som bedöms gynna barn och ungas boendemiljö i området. Närmsta kommunala lekpark ligger drygt 250 meter nordväst om planområdet i kvarteret Herrgårdan. Kring Djupbäcken, söder om planområdet, finns en anlagd park (allmän plats) som sträcker sig ned mot strandpromenaden och binds samman med en större sammanhängande grönyta utmed älven. Strandpromenaden nås inom 250 meter från planområdet.

Utifrån planområdets förutsättningar bedöms en kvalitativ bostadsgård kunna åstadkommas på en yta som motsvarar en sjättedel av bostädernas BTA. Förutsättningar finns även för att anordna lekplats inom bostadsgården för att komplettera de allra yngsta barnens bostadsmiljö.

Detaljplanen medger totalt 12 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) vilket, om planområdet bebyggs fullt ut för bostäder, innebär ett behov om totalt cirka 2 000 m<sup>2</sup> friyta. Motsvarande yta möjliggörs på planområdets innergård. För att en kvalitativ bostadsgård ska uppnås införs ett antal bestämmelser för planområdets innergård. I



detaljplanen regleras att friyta ska motsvara minst en sjättedel av bostädernas bruttoarea [n] för att säkerställa att behovet tillgodoses. Inglasade balkonger undantas i beräkningen.

Friytan kan anordnas på innergården direkt på mark alternativt ovanpå underjordiskt garage. För att möjliggöra att mindre byggnadsverk som lekplats och uteplatser, kan anordnas på innergården regleras att endast komplementbyggnader får placeras [korsmark]. Syftet är med andra ord att kunna tillföra värden till utemiljön. Enligt 8 kap 9 § PBL ska det på en tomt som ska bebyggas för bland annat bostadsändamål anordnas tillräcklig friyta innan behov för parkering löses.

Om friytan placeras på bjälklag ska bjälklagskonstruktionen tåla en belastning av växtbädd, dränering-, vattenhållnings- och konstbevattningssystem samt lekredskap [b]. Detta för att säkerställa friyta med hög kvalitet. Genom regleringen möjliggörs också förutsättningar för fördröjning och omhändertagande av dagvatten.

Med hänsyn till barn och ungas bästa regleras också att entréer till bostadshus längs Storgatan och Kungsgatan anordnas genomgående alternativt med portik [f<sub>1</sub>]. Detta för att möjliggöra fri rörelse genom kvarteret och därmed begränsa barnens behov att röra sig i den omgivande trafikmiljön.

Planområdet ligger inom ett omvandlingsområde enligt kommunens översiktsplan där förtätning bedöms lämpligt. Den reglerade friytan om en sjättedel av bostädernas bruttoarea motsvarar de krav som ställts i den närliggande exploateringen som påbörjats vid Östra station. Att avsteg görs från översiktsplanens riktvärden för friyta bedöms möjligt med hänsyn till områdets närliggande parkmiljöer och naturstråk i kombination med att friytan regleras för att säkerställa en kvalitativ bostadsgård. Bedömningen av friytans utformning för att uppnå hög kvalitet görs i bygglovsskedet med stöd av bestämmelserna i detaljplanen och gällande lagstiftning.

## Gator och trafik

Storgatan och Sjukhusbacken avgränsar planområdet i söder och öster.

Sjukhusbacken är endast bilgata medan gång- och cykeltrafikanter hänvisas till Svingen (gång- och cykelbro över järnvägen) som förbinder Öst på stan med universitets- och sjukhusområdet. Kungsgatan som avgränsar planområdet i norr är en återvändsgränd för bil i höjd med planområdet men fortsätter som gång- och cykelväg dels genom bron Svingen, dels gång- och cykelväg som leder söderut förbi Öbacka längs med älven. Längs Kungsgatan närmare stan och längs Storgatan (västerut) finns trottoar samt separerad gång- och cykelväg.

Hastighetsgräns längs Sjukhusbacken och Storgatan förbi planområdet är 40 km/h.

Längs Storgatan, strax väster om planområdet, finns trafikmätningar från 2020, enligt denna är årsdygnstrafiken (ÅTD) cirka 8 400 fordon.



Omgivande gator i området. (Lantmäteriet, 2021-02-25).



Vy över planområdet från nordväst med broanläggningen Sjukhusbacken (till vänster) och cykelbron Svingen (till höger). Foto: Tyréns.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar av det omgivande trafiksystemet. Med bil angörs planområdet, likt idag, från Kungsgatan. För gång- och cykeltrafikanter kommer planområdet kunna angöras från Kungsgatan och Storgatan, med möjlighet till genompassage.

Befintlig gång- och cykelväg mellan Sjukhusbacken och planområdet samt vid vändplanen av Kungsgatan ligger delvis inom fastigheterna Vipan 21 och 25. För att säkerställa gång- och cykelvägens funktion regleras dessa därför som allmän plats [GC-väg] istället för kvartersmark. På så sätt har kommunen ansvar över den och

ytorna kan regleras till omgivande kommunal fastighet. Konsekvenserna av detta beskrivs i genomförandeavsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Trafiken lokalt i det berörda området bedöms öka något till följd av den planerade utvecklingen. Med hänsyn till det attraktiva läget för de boende att nyttja kollektiva transportslag alternativt cykla eller gå så bedöms planförslaget dock innebära goda förutsättningar att minimera ökningen.

## **Kollektivtrafik**

Storgatan och Sjukhusbacken som avgränsar planområdet i söder och öster utgör huvudstråk för stadsbussnätet. Närmsta busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet längs Storgatan och trafikeras av flertalet stadsbussar med en hög turtäthet. Hållplats för regionaltrafik och långfärdsbuss finns vid Umeå busstation cirka 2 km från planområdet och vid Norrlands universitetssjukhus cirka 1 km från planområdet. Östra station, i nära anslutning till planområdet (200 meter), trafikeras av såväl regional som nationell tågtrafik.

## **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar av kollektivtrafiken.

## **Parkering, varumottagning och angöring**

Idag finns parkeringsplatser, delvis under carport för de boende inom planområdet på innergården. Anslutning sker från Kungsgatan.

## **Förändringar och konsekvenser**

Kungsgatan från korsningen Hamrinsvägen regleras som område för allmän kollektiv trafik i gällande plan varför gatan tas med i aktuell plan och regleras som allmän plats [**GATA**] för att säkerställa angöring till kvarteret.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

## Bilparkering

Enligt kommunens parkeringsnorm ligger aktuellt planområde inom zon A, för vilken nedan angivna riktlinjer för bilparkering gäller.

Bilparkeringsplatser per lägenhet inom zon A		
Bostad – lgh upp till 35 m <sup>2</sup>	bilplats/ lgh	0,3*
Bostad – lgh 35–55 m <sup>2</sup>	bilplats/ lgh	0,6*
Bostad – lgh större än 55 m <sup>2</sup>	bilplats/ lgh	0,75*

\*Inklusive besöksparkering 0,1 bilplats/ lgh. (Umeå kommun parkeringsnorm 2018)

Bilparkeringsplatser för kontor inom zon A		
Kontor	Bilplatser (anställda inkl. besökande) /1000 m <sup>2</sup> BTA	10

(Umeå kommun parkeringsnorm 2018)

Inom planområdet möjliggörs 12 000 m<sup>2</sup> BTA vilket, om det bebyggs fullt ut med bostäder motsvarar ungefär 120 lägenheter fördelade på 1-4 ROK. Det finns ännu inga exakta siffror på fördelningen av dessa lägenhetstyper men för att göra en preliminär beräkning av parkeringsbehovet har det antagits att cirka 10% kommer utgöra 1 ROK (<35 m<sup>2</sup>), cirka 30% kommer utgöras av lägenheter mellan 35-55 m<sup>2</sup> och resterande 60% blir större lägenheter (>55 m<sup>2</sup>). Utifrån ett sådant scenario skulle parkeringsbehovet för bil uppgå till totalt cirka 79 platser.

Lägenheter	Antal	P-norm	Platser
≤ 35 m <sup>2</sup>	12	0,3	3,6
35–55 m <sup>2</sup>	36	0,6	21,6
≥ 55 m <sup>2</sup>	72	0,75	54,0
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>0,66</b>	<b>79 inkl. besök och HKP</b>

Om hela planområdet istället bebyggs med centrumverksamhet blir motsvarande behov cirka 120 platser. Enligt kommunens riktlinjer för parkering är det möjligt att göra avsteg från gällande parkeringstal för verksamheter (och bostäder) inom zon A genom så kallat *Grönt parkeringsköp*. Det gröna parkeringsköpet innebär en reducering av parkeringsnormen i utbyte mot ett ökat ansvarstagande hos fastighetsägaren/byggaktören i syfte att åstadkomma ett förändrat resebeteende. Reducering kan göras upp till 40% av parkeringsnormen vilket i det aktuella fallet innebär en reducering med cirka 50 platser. Det totala behovet skulle i så fall uppgå till cirka 70 platser istället för det beräknade 120 för kontorsverksamhet.

Exploatören beräknar att planområdet till största del kommer att bebyggas för bostadsändamål med visst inslag av centrumverksamhet. Parkeringsbehovet på kort sikt bedöms därmed ligga närmare de beräknade 80 platserna än 120.

Parkeringsbehovet avses lösas genom att ett underjordiskt garage anläggs inom planområdet samt genom grönt p-köp i det parkeringshus som ska byggas vid Östra station. Det uppskattade behovet enligt beräkningarna ovan (70-80 platser) bedöms till fullo kunna lösas i ett underjordiskt garage inom planområdet. Delar av dessa

platser kan, trots det, komma att avtalas genom grönt p-köp och tillkommande behov utöver dessa behöver säkerställas genom grönt p-köp.

### Cykelparkering

Motsvarande beräkning enligt kommunens parkeringsnorm för cykel innebär att detaljplanen medför ett behov om cirka 290 platser.

Cykelparkeringsplatser per lägenhet inom zon A		
Flerbostadshus	cykelplats/ lgh	2,5
Studentrum (upp till 35 m <sup>2</sup> )	cykelplats/ lgh	1,5

(Umeå kommun parkeringsnorm 2018)

Lägenheter	Antal	P-norm	Platser
≤ 35 m <sup>2</sup>	12	1,5	18
≥ 35 m <sup>2</sup>	108	2,5	270
<b>Totalt</b>	<b>120</b>	<b>2,4</b>	<b>288</b>
			<b>TOTALT 288</b>

Cykelparkeringsplatser för kontor inom zon A		
Kontor	Cykelplatser (anställda inkl. besökande) /1000 m <sup>2</sup> BTA	13-20
		<b>TOTALT 156-240</b>

(Umeå kommun parkeringsnorm 2018)

Cykelparkeringar ska placeras och utformas så att de blir lätt tillgängliga och upplevs trygga och säkra. En genomtänkt placering och utformning av cykelparkering bidrar till ökad sannolikhet för boende att välja cykel istället för bilen.

Vid planering och lovprövning av små lägenheter (≤ 35 m<sup>2</sup>) ska andelen cykelparkeringar (enligt kommunens cykelparkeringsnorm) särskilt beaktas.

### Tillgänglighet

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

Planområdet är flackt. Krav på tillgänglighet och användbarhet av byggnader och tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns reglerad i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, och förtydligas i Boverkets byggregler, BBR. Byggaktörer ansvarar för att PBL:s, PBF:s och BBR:s krav på byggnadsverk och utformning av mark uppfylls vid detaljplanens genomförande.

## Buller

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, bygglov och förhandsbesked.

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Utöver reglerade riktvärden finns flertalet vägledning avseende buller, exempelvis industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverkets rapport 2015:21).

Kvarteret är utsatt för buller. Bullerkällor från närområdet utgörs av den befintliga vägtrafiken, tågtrafiken, verksamhetsutövning på Vipan 26 – 29 och helikopterverksamhet från Norrlands universitetssjukhus.

## Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

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

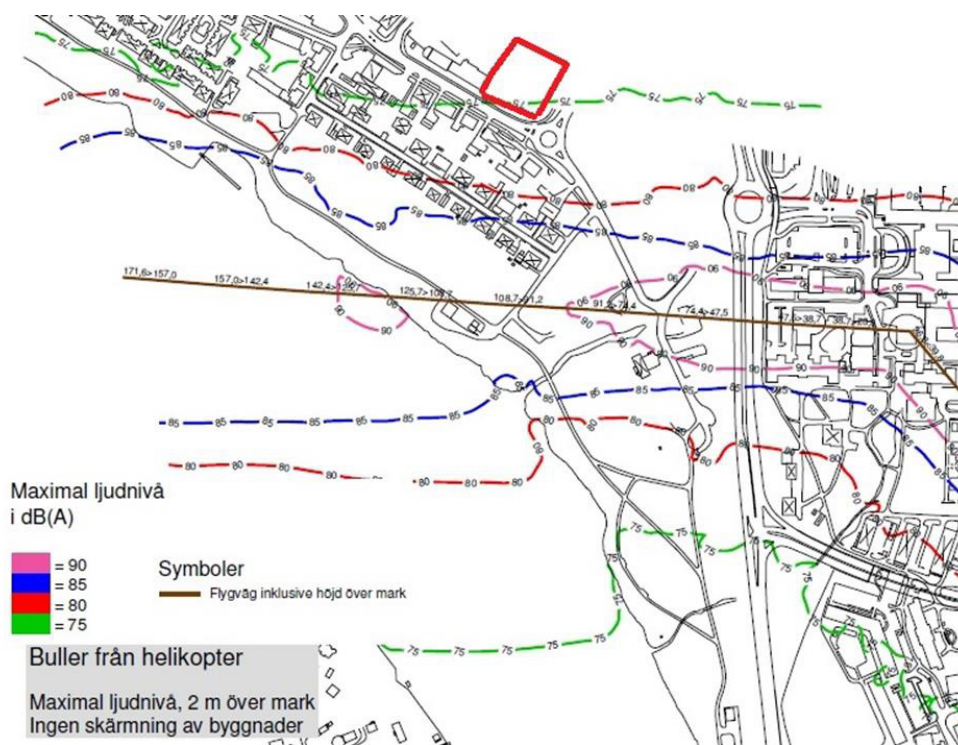
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	<b>65 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	<b>60 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA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

## Riktvärden för flygbuller

Buller från flygplatser bör inte överskrida riktvärdena 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Helikoptertrafik till- och från NUS påverkar området. Påverkan uppstår under en kortare tid (fåtal minuter) vid in- och utflygning max ett fåtal gånger per dag och ett fåtal gånger per natt. Ekvivalenta ljudnivåer är därmed låga och påverkan bör accepteras med hänsyn till att antalet flygningar är få.





*Bullernivåer orsakade av helikopter. Planområdet markeras ungefärligt med röd fyrkant.*

## Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning 2020:8 *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

Inom kvarteret Vipan finns ett antal mindre verksamheter inom bland annat glasmästeri och tandtekniskt laboratorium därtill finns restaurang och kontorsverksamhet.

## Förändringar och konsekvenser

När gaturummet sluts kommer efterklangstiden bli längre och ljudnivåerna öka. Utifrån de sammanlagda värden som fordonstrafik ger kommer bullernivåerna vid fasad att överskrida gränsvärden.

En trafikbullerutredning (Tyréns 2018) där buller från järnvägen och närliggande vägar beräknats och jämförts mot gällande riktvärden har tagits fram inför planerad bebyggelse inom planområdet. Utredningen har utgått från två alternativ för bebyggelsen, ett alternativ för en bruten kvartersstruktur och ett för en sluten kvartersstruktur.

För förslaget med bruten kvartersstruktur bör planerade hörnlägenheter, som vetter mot Sjukhusbacken och järnvägen förses med ljudtät skärm på gavel på uteplats. Detta medför att en s.k. ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och

70 dBA maximal ljudnivå innehålls, och riktvärdet om att minst hälften av bostadsrummen orienteras ditåt kan klaras.

För förslaget med slutna kvartersstruktur bör planerade hörnlägenheter som vetter mot Sjukhusbacken och järnvägen utföras som 1 ROK om högst 35 kvadratmeter. Alternativt tas en ny planlösning fram för större lägenheter som möjliggör att minst hälften av bostadsrummen är orienterade mot fasad mot innergård.

Båda förslagen medför att delar av innergården får ekvivalenta ljudnivåer  $\leq 50$  dBA och maximala ljudnivåer  $\leq 70$  dBA. En gemensam uteplats kan uppföras och eventuella uteplatser (balkonger) i direkt anslutning till bullerkällan kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö. I detaljplanen regleras att bullerriktvärden inte får överskridas [m] och lämplig lösning för att säkerställa detta måste därför tillämpas.

Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt friskluftsventil kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus klaras.

Verksamheterna bedöms generellt inte bidra med buller i någon omfattning att det riskerar att överskrida riktvärden för industri- eller verksamhetsbuller. Gällande detaljplan medger dock småindustri varför det inte går att utesluta att verksamhet som kan innebära mindre bullerstörningar kan etableras i kvarteret. På grund av kvarterets lokalisering bedöms generellt risken för att verksamheter av sådan karaktär som innebär större omgivningspåverkan ska etableras i området som låg.

## 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.

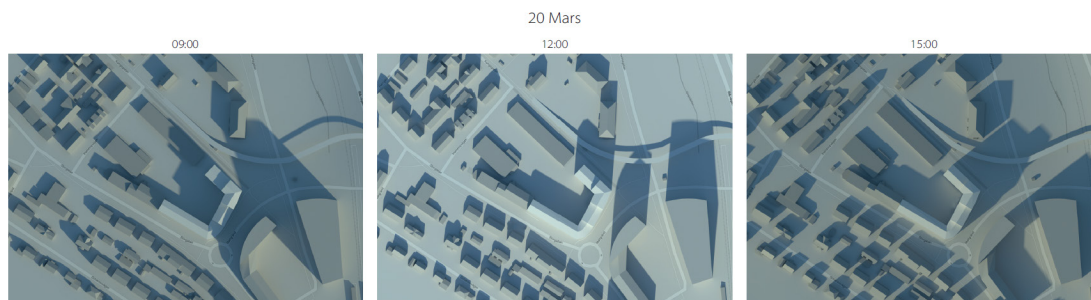
Ljusförhållandena inom planområdet kommer att påverkas av den exploatering som sker i anslutning till Östra station. I skuggstudien nedan inkluderas delar av denna exploatering, tolkat utifrån maximal bygggrätt enligt gällande detaljplan då området inte är bebyggt ännu. I övrigt bedöms närliggande bebyggelse inte påverka området med skuggning i någon större utsträckning varför ljusförhållandena generellt bedöms vara goda.

## Förändringar och konsekvenser

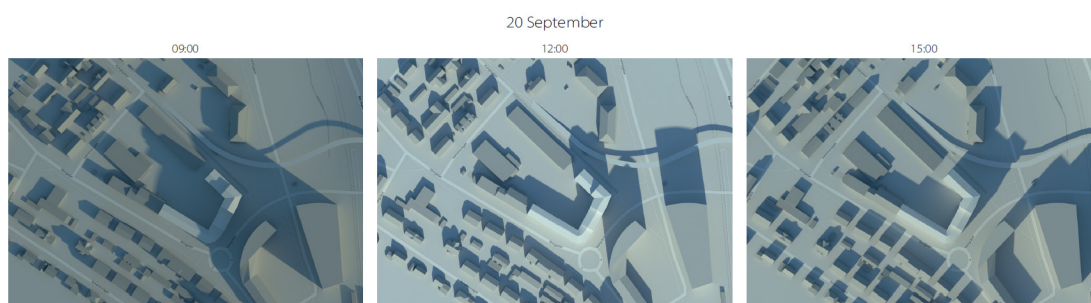
Det är bebyggelsen norr-, nordöst och nordväst om planområdet som kommer att påverkas av skuggning till följd av den planerade exploateringen, och tiden med direkt solljus kommer minska. Den bebyggelse som påverkas utgörs idag inte av bostäder. Placeringen och utformningen av planområdet innebär därmed att boende i närområdet i minsta möjliga mån påverkas av förändrade ljusförhållanden.

Östermalmsskolans skolgård påverkas delvis av skuggning från planområdet under vår och höst. Det är framför allt förskolans gård som bedöms påverkas men då de

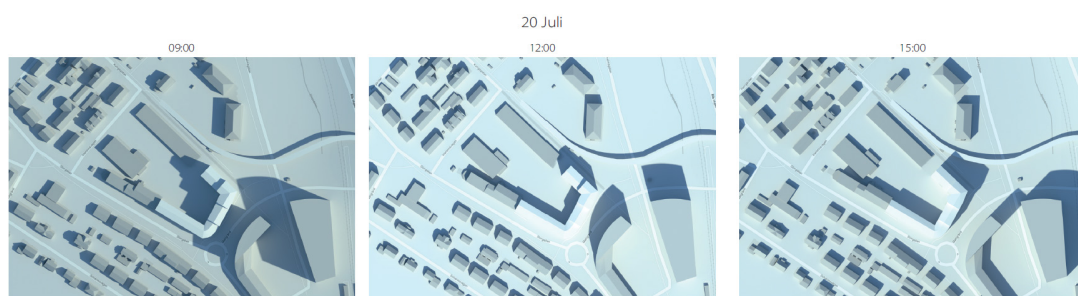
berörda delarna redan till stor del skuggas av stora träd och gång- och cykelbron Svingen bedöms inte påverkan vara betydande.



*Skuggstudie mars kl. 09:00, 12:00 och 15:00. (Arkinova)*



*Skuggstudie september kl. 09:00, 12:00 och 15:00. (Arkinova)*



*Skuggstudie juli kl. 09:00, 12:00 och 15:00. (Arkinova)*

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag inför byggande av planerade flerbostadshus och parkeringsgarage inom planområdet.

Jorden inom undersökt område består överst av ca 0,3–2,5 meter fyllning ovan 0 – ca 2 meter finsand underlagrad av cirka 7 meter mäktiga sulfidhaltiga siltsediment med inslag av växtdelar vilande på fast friktionsjord, sannolikt morän.

Grundvattenytan ligger vid utförda korttidsmätningar och observationer i öppna provtagningshål på mellan 2,2 och 2,7 meters djup under markytan, motsvarande nivåer på mellan +6,3 och +7,0. Grundvattenytans nivå varierar med årstiden varför både högre och lägre värden än de nu uppmätta kan förekomma.

## Förändringar och konsekvenser

Planerade flerbostadshus och parkeringsgarage kan grundläggas med spetsburna stödpålar av stål alternativt betong. Parkeringsgaraget kan som alternativ till pålning, om vissa sättningar accepteras, kompensationsgrundläggas med plattor. Detta förutsätter att beräknade sättningar är acceptabla och att risk för bärighetsbrott ej föreligger. För att reducera sättningarna kan åtgärder i form av utläggning av överlast, lastkompensation med lättfyllning eller en kombination av dessa utföras.

För att undvika grundvattensänkning kring planerat parkeringsgarage utförs delar av konstruktionen vattentät och dimensioneras för vattentryck. Högsta vattengång för dränering läggs ovan dimensionerande grundvattenyta.

All schakt ska utföras med säkerhet mot ras och skred. Släntlutning ska anpassas till jordens sammansättning och hållfasthet och rådande grundvattenförhållanden. Förekommande sediment är i huvudsak erosionskänsliga och flytbenägna vid vattenöverskott och samtidig bearbetning vilket måste beaktas vid schaktning under grundvattenytan.

Det bör beaktas att förekommande lösa siltsediment är sättningskänsliga. Vid detaljprojektering ska sättningsberäkningar utföras.

## Förorenad mark

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Enligt länsstyrelsens kartering om potentiellt förorenade områden finns det identifierade och inventerade objekt inom kvarteret Vipan väster om planområdet. Föroreningen härleds till kemtvätt med lösningsmedel som används inom verksamhet för grafisk industri.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (2018) har genomförts inom planområdet som underlag för planerad exploatering. Samtliga halter i de analyserade jordproverna ligger under de generella riktvärdena från Naturvårdsverket för känslig markanvändning, som generellt används vid bostadsbebyggelse. Inga halter av föroreningar som påträffats i jord bedöms innebära risk för identifierade skyddsobjekt eller för människa och miljö.

## Förändringar och konsekvenser

Inga åtgärdsbehov bedöms finnas för fastigheten.

## 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.

Markradonundersökning har utförts (2017) inom ramen för den geotekniska undersökningen. Mätningarna visar att förekommande jord i området kan klassas som högradonmark. Det bör beaktas att mätningen är utförd under icke tjälfria förhållanden och att förnyad mätning ska utföras när marken ej är tjälad. Därefter kan avgöras hur marken ska klassas med avseende på radon.

### **Förändringar och konsekvenser**

Markradon hanteras i byggskede. Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på högradonmark utföras radonsäkert.

### **Risk för skred**

Marken utgör enligt SGU:s översiktliga kartunderlag inte akksamhetsområde för ras och skred. Inga eller mycket små höjdskillnader förekommer inom och i direkt anslutning till planområdet vilket medför att bedömningen av risken för ras och skred inom planområdet bedöms som liten.

### **Förändringar och konsekvenser**

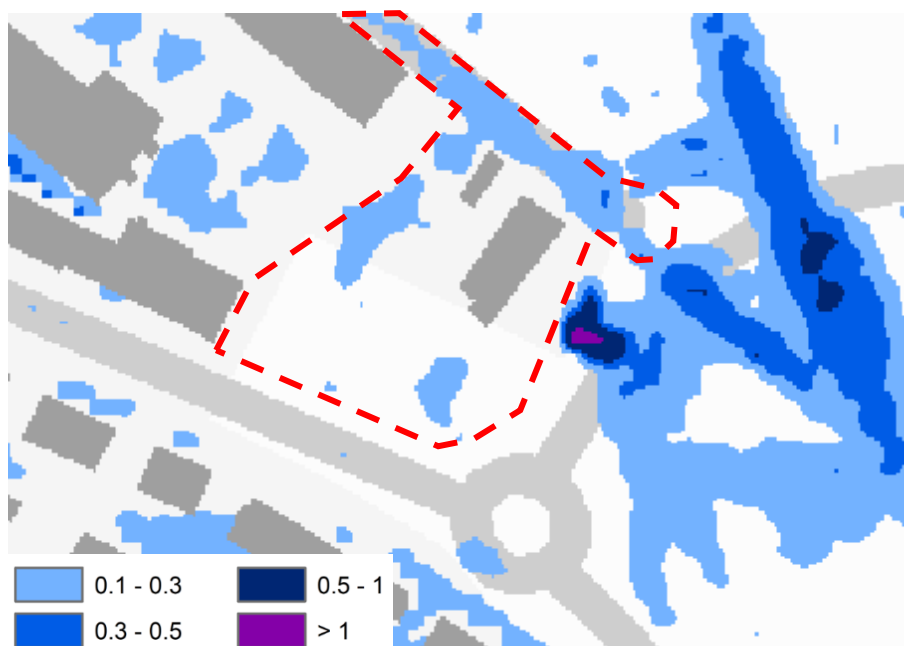
Exploateringen bedöms inte påverka risken för ras och skred.

### **Risk för översvämning**

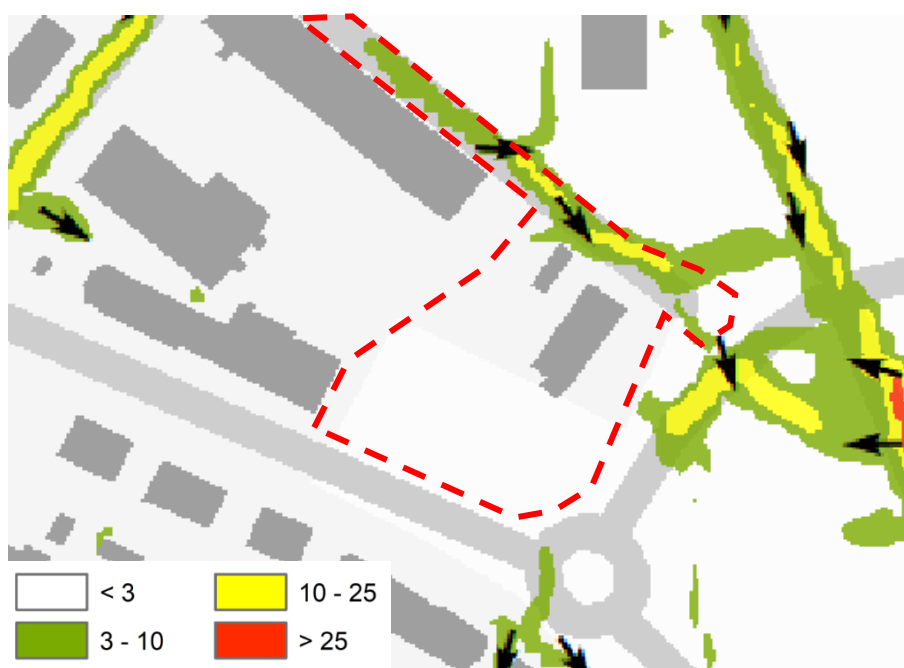
Översvämningar i tätorter till följd av extrem nederbörd är redan i dag ett problem runt om i Sverige, något som leder till stora kostnader för samhället.

Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län, Umeå kommun, april 2018*). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämning utbredning vid extrema flöden. Den omfattar även flödesriktning och flödes hastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 100-årsregn och markens hårdhetsgrad.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns det vid 100-årsregn risk för vattenansamlingar längs gång- och cykelvägen i planområdets östra plangräns mot Sjukhusbacken. Här bedöms vattennivåerna uppgå till över 1 meter vid kraftigt och ihållande regn. Inom planområdet finns det även lågpunkter inom parkmarken mellan Storgatan och befintlig byggnad samt längs Kungsgatan och inom delar av befintlig parkeringsyta.



Beräknade maximala vattendjup (m) i MIKE 21 i samband med ett framtida 100-årsregn. Planområdet markeras ungefärligt med rött.



Beräknade maximala flöden (l/s/m) i MIKE 21 i samband med ett framtida 100-årsregn. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

## Förändringar och konsekvenser

Vid projektering och exploatering är det viktigt att hänsyn tas till bland annat höjdsättning och lutningar för att undvika skada på byggnader och eventuella källarplan. Om underjordiskt garage ska anordnas är placering och utformning av nedfarten av särskild vikt med hänseende till risken för översvämning.



Andelen gröna ytor inom planområdet kommer att minska till följd av detaljplanens genomförande, vilket innebär att ytor för naturlig infiltration och fördröjning begränsas. Grönytor och andra genomsläppliga ytor, exempelvis grusade gångvägar, kan tillföras på innergården och bidra till fortsatt infiltration av regn- och smältvatten.

## **Dagvatten**

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

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten fördröjs och omhändertas genom infiltration i öppna ytor och med hjälp av det kommunala dagvattennätet.

## **Förändringar och konsekvenser**

En urgrävning av befintligt material kommer att ske, vilket kommer påverka geologin och hydrologin i området då markens vattenhållande förmåga kommer försämrats. Detta på grund att andelen hårdgjorda ytor ökar. Således kommer en högre vattenmängd nå dagvattenbrunnarna i närområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms delvis vara möjligt inom planområdet. Lämplig fördröjning bör genomföras som del av utformningen av bostadsgården. Dagvatten som behöver avledas från fastigheten ansluts till det allmänna dagvattennätet. VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering.

## **Snöhantering**

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom kvartersmarken.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen medför inga förändringar vad gäller snöhanteringen. Om underjordiskt garage anläggs ska detta konstrueras med körbart bjälklag för att möjliggöra snöröjning med mindre traktor.

## Miljökonsekvenser

I detta avsnitt presenteras planens eventuella konsekvenser på miljön genom avstämning mot miljömål och miljö kvalitetsnormer.

### Avstämning mot miljömålen

Inget av miljömålen bedöms påverkas på ett betydande negativt sätt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära obetydligt negativ påverkan på miljömålet *Bara naturlig försurning* till följd av att trafiken bedöms öka något. Ingen negativ påverkan på Umeälven förväntas heller ske varför miljömålet *Levande sjöar och vattendrag* inte påverkas. Genom en förtätning som innebär gynnsamma förhållanden för hållbart resande bedöms utsläpp av växthusgaser begränsas vilket gynnar miljömålen om *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft* på regional skala. Ett genomförande av planen bedöms vidare kunna bidra positivt till miljömålet om *God bebyggd miljö*.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

### MKN för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

För nuläget anses luftkvaliteten i området vara relativt god. Gaturummet längst med Storgatan, Sjukhusbacken och Kungsgatan kommer slutas. Detta leder till en försämrad spridning av luft och därför även försämrad luftkvalitet lokalt.

Enligt luftutredning som genomförts (Luftkvalitetsutredning kv. Vippan, Umeå, Tyréns 2019-06-10) finns risk för att MKN överskrids för NO<sub>2</sub> längs vissa av de berörda gatorna.

Det finns osäkerheter i utredningen bland annat på grund av svårigheter att modellera vissa meteorologiska förhållanden. I det gynnsamma scenariot för år 2030 klarar fler vägar MKN jämfört med nuläget. I det ogynnsamma scenariot överskrids halterna dock mer än idag.

Om kvarteret Vippan byggs ut enligt planförslaget kan det vara en fördel med stängda fasader eftersom innergården skulle skyddas bättre från luftföroreningar. Ventilationsintag bör placeras mot innergården.

### **MKN för vattenförekomster och havsmiljön**

Vattenmyndigheterna (5 stycken) 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. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021 (förvaltningsplan för 2021-2027 är under framtagande). Beslutande. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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 överlag 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.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster  
([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2021-03-01):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst:  Umeälven	SE708510-760630	God	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvick silverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter, Flödesförändringar, Morfologiska förändringar och kontinuitet
Vattenförekomst	EU-CD	Kvantitativ status	Kemisk status	MKN Kvantitativ status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Grundvatten  Typ av grundvattenmagasin: Sand- och grusförekomst	EU_CD: SE708686-171879	God	God	God kvantitativ status Förslag till ny MKN 2021 God kvantitativ status	God kemisk grundvattenstatus Förslag till ny MKN 2021 God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### MKN för fisk- och musselvatten

Umeälvens mynning till Vännäs (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

### MKN för omgivningsbuller

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar, järnvägar eller flygplatser med en viss trafiktäthet. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges

tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljökvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Umeå kommun omfattas av den framtagna miljökvalitetsnormen. De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation beskrivs under rubriken *Buller*.

## **Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Ledningar för spill-, dricks-, och dagvatten finns i en omgivande gatumiljön. Till planområdet finns två förbindelsepunkter.

## **Förändringar och konsekvenser**

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.

## **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.

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 säkerhetsskäl och arbetsmiljöskäl bör körning av hämtningsfordon inne på gården undvikas. Separat miljörum i bottenplan planeras därför att uppföras längs Kungsgatan och i anslutning till detta möjliggörs en parkeringsficka där hämtningsfordon kan angöra och sedan nyttja befintlig vändplan på gatan för att vända. Utformningen av avfallsutrymmet ska följa gällande anvisningar.

Detaljplanen reglerar inget särskilt område för avfallshanteringen.



## **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till befintligt el- fjärrvärme-, tele- och bredbandsnät. Umeå Energi tillhandahåller el, fjärrvärme och bredband. Skanova har teleledningar.

Fjärrvärme- och elledningar ansluter befintlig bebyggelse inom planområdet från Kungsgatan.

Teleledningar finns i den omgivande gatumiljön och ansluter befintlig bebyggelse från Kungsgatan.

Bredbandsnät finns i Kungsgatan och Storgatan.

## **Förändringar och konsekvenser**

Bebyggelsen ansluts till befintligt ledningsnät. Genomförandet bedöms i övrigt inte medföra några konsekvenser för den tekniska försörjningen.

Bebyggelsen ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

## Genomförandefrågor

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

## Huvudmannaskap för allmän plats

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

## Huvudman för vatten och avlopp

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

## Genomförandetid

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

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

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

För området gäller två detaljplaner. Ingen av detaljplanerna har genomförandetid kvar.

## Avtal och tidplan

Ett markanvisningsavtal har upprättats för fastigheten Vipan 25.

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under 2022. Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

## Markanvisningsavtal

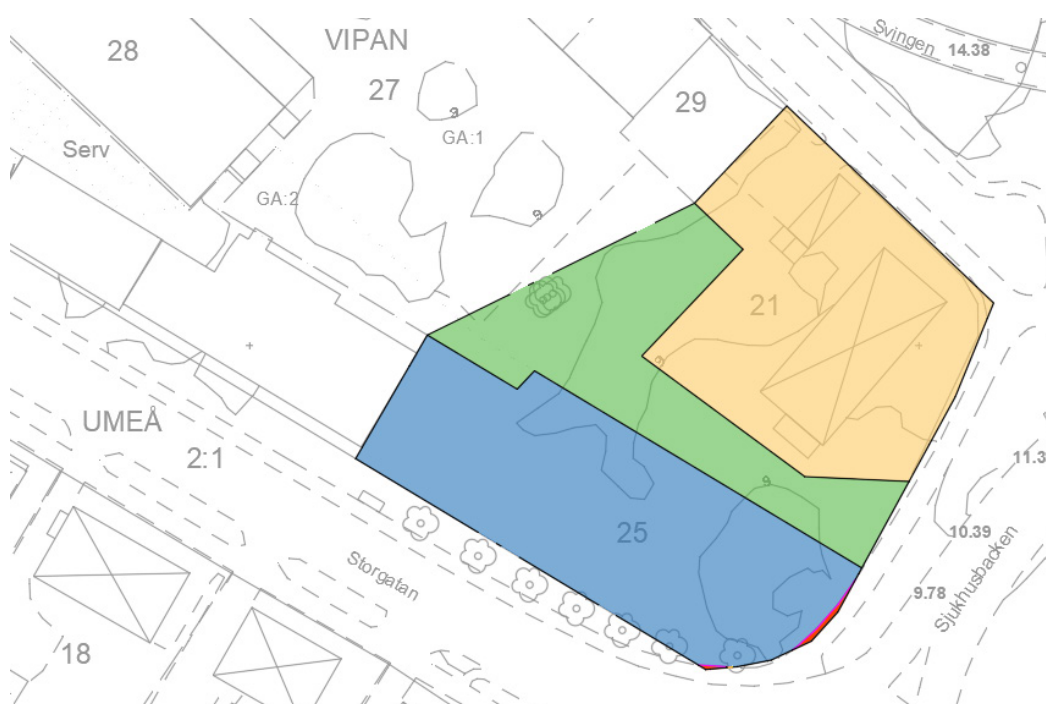
Ett markanvisningsavtal skrivs när kommunen avser att överlåta mark till en byggherre som samtidigt ska planläggas för att tillåta exploatering. Avtalsparter i ett markanvisningsavtal är således kommunen i egenskap av säljare och innehavare av planmonopolet och byggherren i egenskap av köpare.

Umeå kommun har tecknat markanvisningsavtal med Riksbyggen för fastigheten Vipan 25. Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medför en sammanslagning av delar av fastigheterna inom planområdet. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.



*Illustration över de fastighetsregleringar som ett genomförande av detaljplanen möjliggör.*

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
Vipan 21 (gul yta)	Fastigheten utökas med Vippan 25 (blå yta) och del av Vippan 27 (grön yta).
Vipan 25 (blå yta)	Del av fastigheten (blå yta) överförs till Vippan 21 (gul yta). Del av fastigheten (röda ytor) överförs till Umeå 2:1.
Vipan 27 (grön yta)	Del av fastigheten (grön yta) överförs till Vippan 21 (gul yta).
UMEÅ 2:1	Fastigheten utökas med del av Vippan 25 (röda ytor).

## **Gemensamhetsanläggningar**

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 m.m. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, VIPAN GA:1 för bilparkeringsplatser med angränsande körytor och planteringar m.m. samt dagvattensystem och oljeavskiljare till förmån för Umeå Vippan 24, 26, 28, 32 och VIPAN GA:2 för rekreationsyta till förmån för fastigheterna Umeå Vippan 24, 25 och 28.

Detaljplanen medför att berörda gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva omprövas eller upphöra. Nedan redovisas en tabell över konsekvenser för respektive anläggning. De geografiska ytorna som berörs redovisas i kartan nedan.

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	<b>Konsekvenser</b>
Vipan ga:1	Markområde A utgår ur gemensamhetsanläggning. Del av gata/parkering utgår.
Vipan ga:2	Markområde B utgår ur gemensamhetsanläggning. Del av gata/parkering utgår.



Befintliga rättighetsområden (gemensamhetsanläggningar) inom kvarteret Vipan. Svart streckad linje markerar planområdesgräns och vilka delar av befintliga GA (A och B) som berörs.

Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare.

### Ledningsrätt/servitut

Planområdet berörs inte av ledningsrätt eller servitut. Det är inte heller aktuellt att reglera det i detaljplanen då alla ledningar kommer att ligga i gatumark.

### Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren svarar för alla planläggnings-, exploaterings- och lantmäterikostnader.

Plangenomförandet innebär försäljning av kommunal mark. Genomförandet bedöms inte medföra kommunala kostnader. Kungsgatan regleras som allmän plats [**GATA**] för att säkerställa angöring till kvarteret. Gatan är dock redan utbyggd och driftas varför genomförandet inte bedöms innebära några ytterligare kostnader för kommunen.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Tyréns Sverige AB genom Johanna Smedberg, på uppdrag av Detaljplanering, Umeå kommun.

Johanna Söderholm, konsultansvarig planarkitekt Detaljplanering

Eva Maaherra Lövheim, trafikplanerare Gator och parker

Anna Helmersson, Kartingenjör Umeå kommun Lantmäteri

Michael Holmström, parkdriftchef/stadsträdgårdsmästare Gator och parker

Erik Sjöberg, mark- och exploateringsingenjör Mark och exploatering

## Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Glanslandt med konsultansvarig planarkitekt Johanna Söderholm som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*