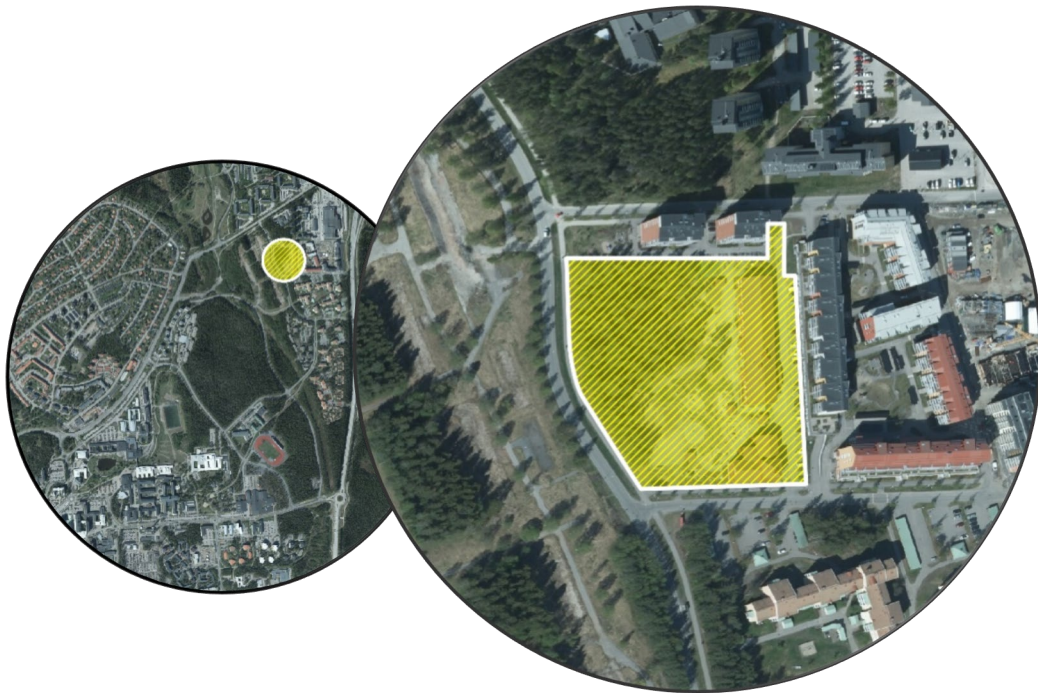


## Detaljplan för fastigheten **Glättstenen 1** inom Olofsdal i Umeå kommun, Västerbottens län

---



<b>Planbeskrivning- Samrådshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2022/00231</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN- 2022/00231	Detaljplan påbörjad: 2023-04-26	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen

## Om detaljplaner

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

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



### Samråd

Samråd av detaljplanen 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

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

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen .....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag .....	2
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	3
Samrådsrets.....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	4
Kommunala ställningstaganden.....	4
Regionala och mellankommunala intressen .....	8
Riksintressen.....	8
Hushållningsbestämmelser .....	9
Miljömål.....	9
Miljökvalitetsnormer .....	10
Strandskydd .....	13
Undersökning av miljöpåverkan.....	13
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	14
Mark- och vattenförhållanden .....	14
Kulturmiljö .....	21
Bebyggelseområden.....	23
Social miljö.....	24
Kommunikationer.....	29
Hälsa och säkerhet .....	32
Teknisk försörjning .....	35
Genomförandefrågor .....	37
Organisatoriska frågor.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	38
Tekniska frågor .....	38
Ekonomiska frågor.....	38
Medverkande .....	40
Källor .....	40
Bilaga .....	41
Planbestämmelser med lagstöd.....	41

## Beskrivning av detaljplanen

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

## Planens syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en fristående idrottshall i anslutning till befintlig skola. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse till omgivningen vad gäller terrängförhållanden, arkitektoniska värden, skolans behov av friyta samt den befintliga och planerade fysiska miljön i övrigt. Samt att bevara och skydda den fornlämning som finns inom skolgården.

## Plandata

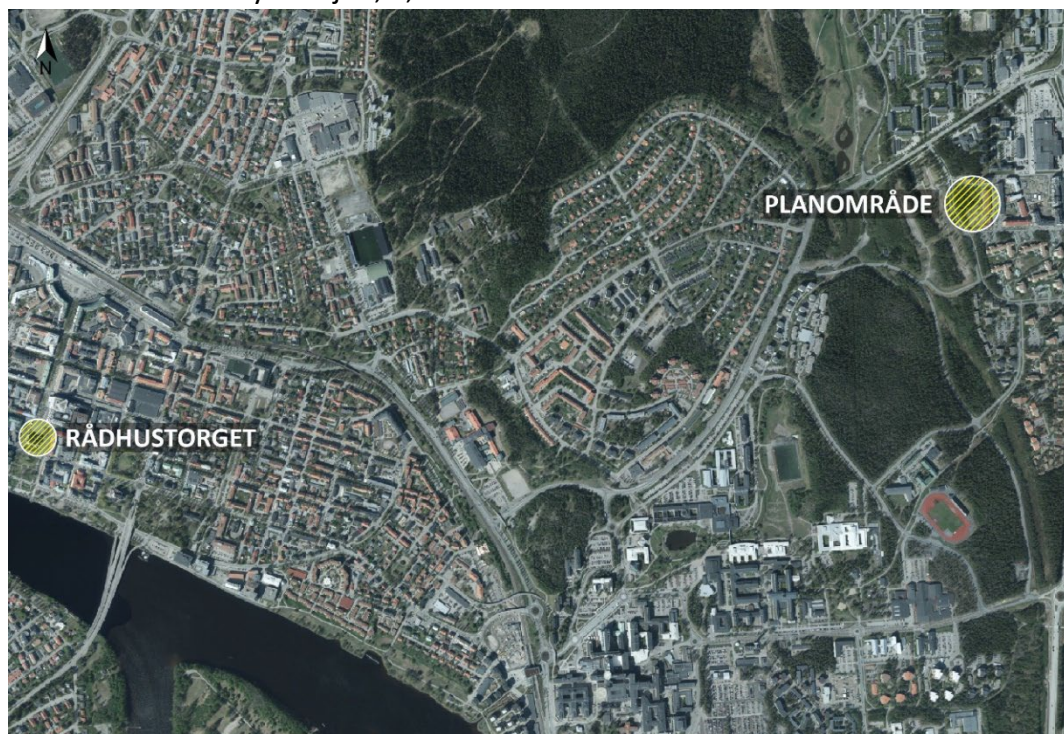
Stadsdel eller tätort: Olofsdal

Planområdets area: Cirka 17000 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: 3 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Nydalsjön, 0,4 km



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till Rådhusorget.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en idrottshall för de befintliga skolverksamheterna inom fastigheten Glättstenen 1 inom stadsdelen Olofsdal. Idrottshallen kommer även kunna användas av föreningslivet utanför skolverksamhetens tider, vilket innebär att detaljplanen kan komma att gynna många barn och vuxna. Placeringen av idrottshallen gör det möjligt för barnen i skolverksamheten att tryggt och självständigt ta sig till och från idrottshallen. Detaljplanen möjliggör för fortsatt och utbyggd skolverksamhet inom planområdet, samt för att vid ett eventuellt framtida behov kunna omvandla hela eller delar av befintliga byggnader till kontor, liksom möjligheterna i gällande detaljplan.

Inom planområdet finns en fornlämning i form av ett röse. Röset skyddas mot exploatering i detaljplanen genom prickad mark.

I detaljplanen skyddas även befintliga ledningar genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för ledningsrättsområden.

### Kvartersmark

I detaljplanen regleras befintlig skola och förskola **S**, **K** – *Skola* och *Kontor* med en maximal byggrätt om 4350 m<sup>2</sup> BTA [**e<sub>2</sub>**]. Höjden på förskolan avgränsas till max 12 meter byggnadshöjd [**h<sub>2</sub>**]. Höjden på skolan avgränsas till max 8,5 meter byggnadshöjd [**h<sub>4</sub>**]. Mot Istidsgatan regleras **S<sub>1</sub>** – idrottshall med en maximal byggrätt om 1500 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Byggnaden regleras i höjdded med en maximal totalhöjd [**h<sub>1</sub>**]. Endast en in- och utfart [**j**] får anläggas mot Istidsgatan för angöring till idrottshallen.

Detaljplanen medger markanvändningen **S** – skola inom merparten av planområdet. En del av användningsområdet utgörs av befintlig skolgård. Skolgårdens friyta säkerställs delvis genom korsmark – *Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar* och prickmark – *marken får inte förses med byggnad*. Inom korsmark får endast mindre förrådsbyggnader, lekplatser och andra anläggningar uppföras. En anläggning i den här situationen kan exempelvis vara ett plank eller en mur eller något annat som definieras som en anläggning och är förenligt med användningen. Byggrätten för förrådsbyggnader inom korsmark är maximalt 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea, [**e<sub>3</sub>**]. Prickmark omfattar fornlämningen och marken i dess närhet för att skydda lämningen mot exploatering.

### Allmän platsmark

Detaljplanen omfattar del av Istidsgatan i väster. Området regleras till allmän platsmark **GATA**.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-03-29
- Grundkarta, 2023-06-13
- Fastighetsförteckning, 2023-11-27

Utredningar som ligger till grund för lämplighetsbedömningen i detaljplanen.

- Skuggstudie, 2023-08-17

## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2021 och "BFS\_2021\_10\_14\_bestämmelsekatalog.xml." Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

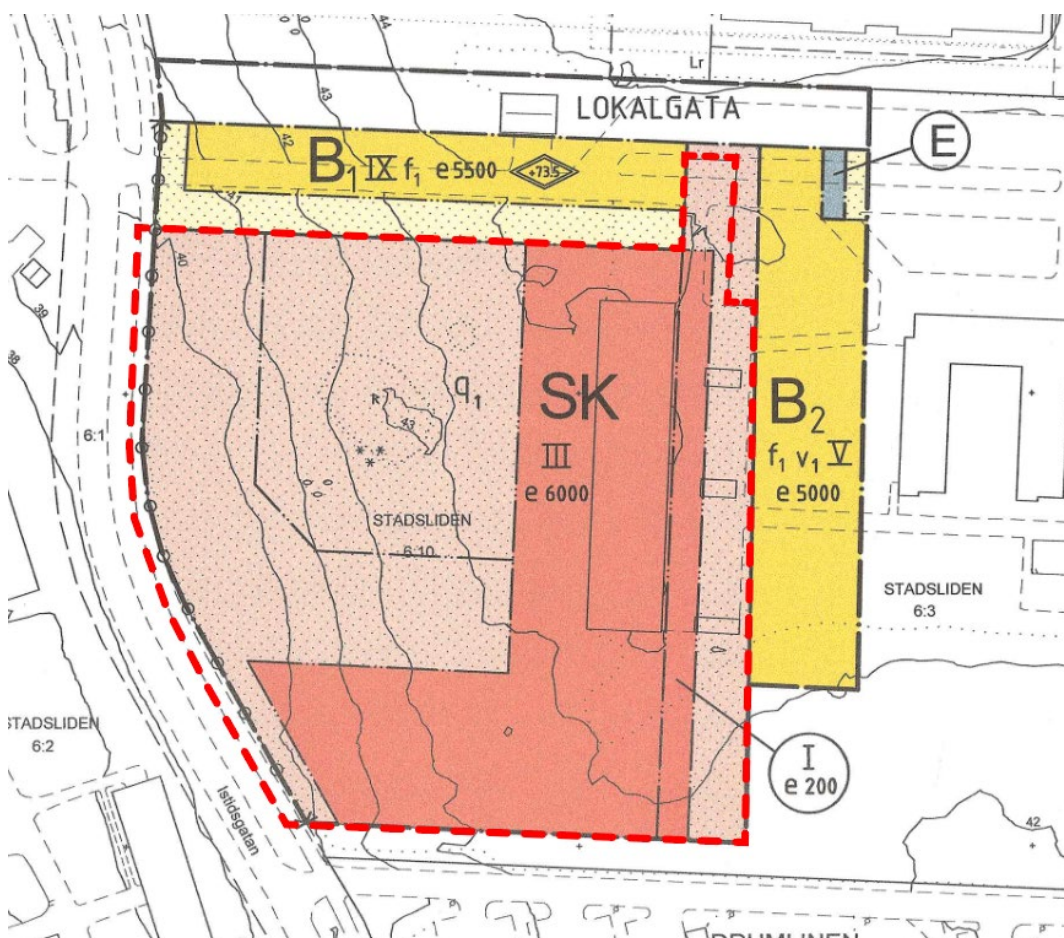
## Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 2 på andra sidan redovisas detaljplanens samrådsrets med blå streckad linje.



## Detaljplaner och områdesbestämmelser

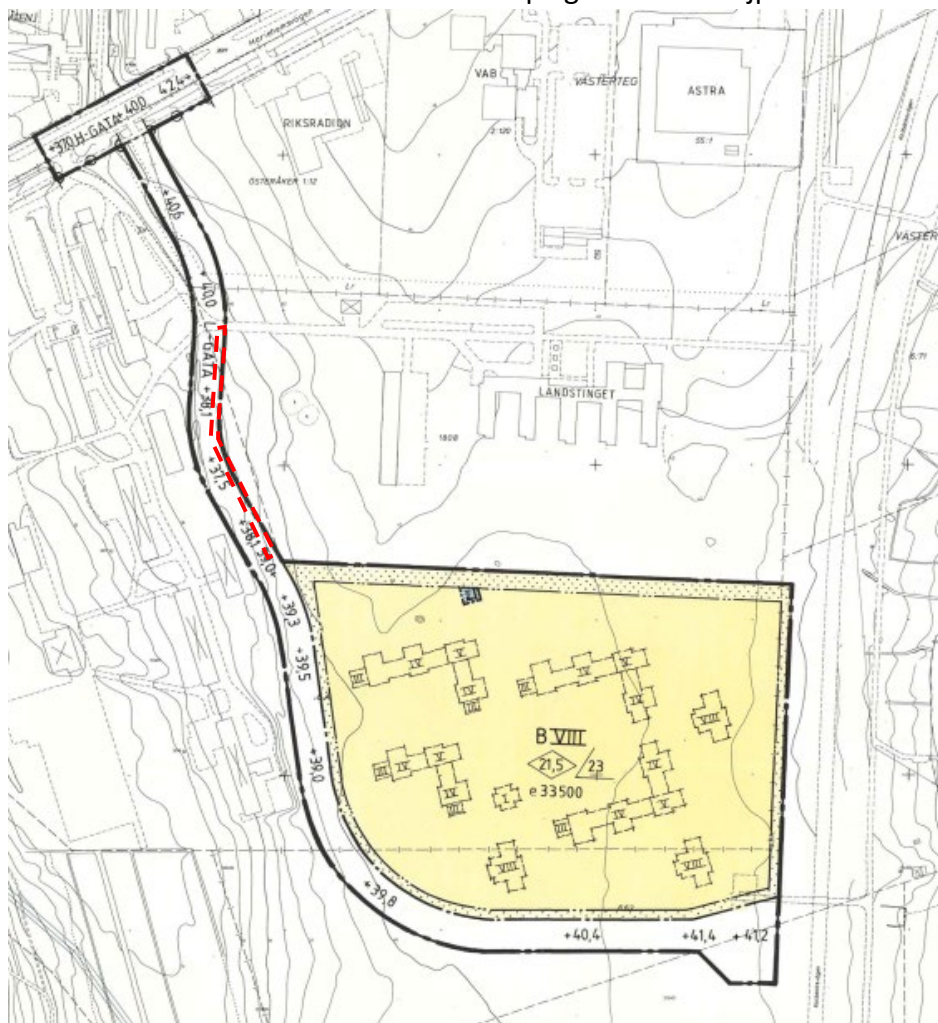
Gällande detaljplan (Figur 3) för fastigheten Stadsliden 6:3 m.fl. inom Olofsdal (2480K-P14/17) vann laga kraft i augusti 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola, tydlig kvartersstruktur och nya gator. Planen ska även medge att lokaler för kontor, handel och småindustri kan inrymmas under förutsättning att verksamheten inte är störande. Planen anger bostäder, skola och kontor samt transformatorstation. Den del av gällande detaljplan som berörs av ny detaljplan utgörs av användning *skola och kontor*. Reglerad största byggrätt enligt gällande detaljplan är 6200 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. Högsta antal våningar är 3. En stor del av gällande detaljplan utgörs av *prickmark* där byggnader inte får uppföras. I mitten av fastigheten finns ett fornlämningsområde som är reglerat *fornlämningsområde, lagskyddat. Skall vara tillgängligt för allmänheten [q<sub>1</sub>]*. Längs med plangräns i väst, i anslutning till Istidsgatan gäller *utfart får inte anordnas*. Genomförandetiden utgår tio år efter att planen vunnit laga kraft. Detta innebär att genomförandetiden för gällande detaljplan pågår och utgår september 2024. Umeå kommuns tidplan för antagande utgår från att detaljplanen antas efter att gällande plans genomförandetid har utgått.



Figur 3. Urklipp från gällande detaljplan, (2480K-P14/17). Planområde för ny detaljplan markerat med röd streckad linje.



Del av ny detaljplan omfattar del av gällande detaljplan. Området är reglerat som L – GATA med kommunalt huvudmannaskap i gällande detaljplan.



Figur 4 Urklipp från gällande detaljplan, 2480K-P86/1990 Planområde för ny detaljplan markerat med röstreckad linje.

## Detaljplaneprogram

Planområdet ingår i *Planprogram för Olofsdal inom Marieområdet, 2012*. Syftet med planprogrammet är att klargöra övergripande frågeställningar i planeringen av den fysiska miljön i Olofsdal. Planprogrammet anger att det inom platsen som berörs av ny detaljplan planeras en ny förskola och skola. Inom Stadsliden 6:2, som ligger direkt väster om planområdet, har en skiss tagits fram för kvartersbebyggelse med tvärgator från de nya kvarteren. Tvärgatorna angör mot Istidsgatan. Bebyggelsen planeras att gå från två våningar och stiga upp till fyra våningar mot Istidsgatan. En viktig komponent i programförslaget är bebyggelsens struktur i form av kvartersstad med en uppdelning mellan offentliga och privata rum. Även utvecklingen av en genomtänkt infrastruktur, dagvattenhantering samt en god gestaltning är viktiga frågor. Nya offentliga rum ska ha hög kvalitet. Gårdar, parker, lekplatser, torg och gator ska ges en utformning som ger rika upplevelser och bra

användningsmöjligheter. Planeringen ska säkerställa goda ljusförhållanden, vindskyddade uteplatser och utrymmen för lek.

### Pågående planprocesser

Det pågår planarbete för Stadsliden 6:2, fastigheten väster om Istidsgatan. Detaljplanen var utställd för samråd fram till 30 juni 2023. Detaljplanen för Stadsliden 6:2 m.fl. syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvartersstruktur, samt en kommunal förskola och ett vård- och omsorgsboende. I väster ut mot naturmarken planeras för en lägre bebyggelse som sedan trappas upp mot Istidsgatan och Mariehemsvägen där upp till sex våningar medges (figur 5).



Figur 5. Urklipp från Detaljplan för Stadsliden 6:2, samrådshandling 2023.

För att uppnå en helhet i området bör processerna samspela. Dialog sker därför med ansvarig planarkitekt för detaljplan för Stadsliden 6:2. I detaljplanen för Stadsliden 6:2 regleras bebyggelsens utformning. Bland annat ska fasader vara puts, tegel eller trä. Mot allmän plats ska sockelvåning markeras vilket skapar en variation i höjded som kan bidra till att skapa en mänskligare skala och då sockelvåningen är den som syns och upplevs närmast för förbipasserande bör den utformas på ett sätt som bidrar positivt till gaturummet. Entréer ska vara genomgående för att skapa en urban och livfull känsla. Balkonger mot allmän plats får kraga ut maximalt 1,2 meter och inte glasas in. Vissa kvartershörn ska vara slutna för att skapa en tydlig och omsluten gårdstruktur. I en stor del av planområdet medges byggnader upp till fyra våningar, men högre byggnader medges mot Mariehemsvägen i väst och trappas mer mot öst. Syftet med byggnadshöjderna är att skapa en höjd som känns robust, men samtidigt

skapa en behaglig och mänsklig skala på gaturum och innergårdar. Utformningsregleringarna motiveras av att planområdet är stort och att det kommer binda samman Mariehem med Olofsdal och Nydalahöjden.

## Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade datum för beslutet BN-2022/00231 § 175 att inleda planläggning för fastigheten Stadsliden 6:10, numera fastigheten Glättstenen 1.

## Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- NOA (2018). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- Parkeringsnorm (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 minskat bilanvändande.
- Dagvattenprogram (2022). Umeå kommuns dagvattenprogram slår fast hur dagvattnet ska hanteras i takt med kommunens fortsatta tillväxt, utan att medborgare och omgivande miljö ska påverkas negativt.

## Regionala och mellankommunala intressen

### 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 3–4 kapitlet miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta totalhöjd om 55,5 meter över angivet nollplan [ $h_1$ ] och högsta byggnadshöjd till 12 respektive 8,5 meter, [ $h_2$ ] och [ $h_3$ ].

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.

## Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennäring, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningarna ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

## Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av något ekologiskt känsligt område. Närmsta område som är skyddsvärt utifrån ekologisk känslighet ligger öster om Nydalasjön, drygt två kilometer från planområdet.

## Miljömål

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålportalen ([www.miljomal.nu](http://www.miljomal.nu)).

Västerbottens län miljömål (2014 - 2020) motsvarar i stort de nationella miljökvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Tabell 1. Sveriges 16 miljömål. Källa: Sveriges miljömål.



## Miljökvalitetsnormer

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

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. 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).

### 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) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN 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.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Detaljplanen möjliggör en ny idrottshall i anslutning till befintlig verksamhet för Språkskolan. Den trafikökning som kan komma av detaljplanens genomförande bedöms vara små och av liten betydelse för MKN för luft.

### **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.
- 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.

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

Detaljplaneområdet avvattnas mot Sandbäcken och vidare till Umeälven. Umeälven klassas enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) som en vattenförekomst. Sandbäcken klassas enligt VISS som "övrigt vatten", vilket betyder att vattendraget är för litet för att klassas som en vattenförekomst. Därför saknas uppgifter om Sandbäckens status. Nuvarande status och MKN för berörd vattenförekomst redovisas i tabell nedan ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2021-05-26).

Tabell 1 visar nuvarande status och MKN för berörd vattenförekomst. Tabellen är senast uppdaterad av Länsstyrelsen 2021-05-26

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Förorenade områden, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilver/kviksilverföreningar.
<p><i>Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*.</i></p> <p><i>* VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.</i></p>						

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Genomförandet av detaljplanen bedöms inte nämnvärt påverka möjligheten att vattenförekomsten (EU ID: SEFI1004) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

### 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.

### Miljö kvalitetsnorm för buller

Miljö kvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och

järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Detaljplanen möjliggör ny idrottshall som kan komma att nyttjas för föreningsverksamhet. Därmed kan viss trafikökning till planområdet ske vid ett genomförande. Detaljplanen bedöms endast medföra en marginell ökning av buller. Därmed bedöms inte MKN för buller påverkas på ett sätt att de riskerar att överskridas.

## Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen 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 detaljplanen 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. Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.



Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 5 maj till den 6 juni år 2023.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anger även att den planerade byggnationen faller inom fornlämningsområdet för de fornlämningar som är placerade på skolans område. Innan åtgärder kan företas krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen (SFS 1988:950) för ingrepp i fornlämning. Tillståndet kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

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 vattenförhållanden**

### **Stads- och landskapsbild**

Planområdet ligger i Olofsdal. Direkt väster om planområdet ligger Istidsgatan. Inom planområdet finns verksamheterna Språkskolan och Språkförskolan. Väster om Istidsgatan, på fastighet Stadsliden 6:2, fanns tidigare verksamheter. Fastigheten består idag huvudsakligen av lämningar av asfaltsytor, buskage, och vildvuxen gräsvegetation med lövskog och en trädridå mot Istidsgatan. Fastigheten har ett positivt planbesked för bostadsbebyggelse, förskoleverksamhet och särskilda boenden för äldre (BN-2014/01066). Idag kantas gaturummet längs med Istidsgatan av naturmark och öppenmark. Istidsgatan kommer i denna del att få en mer stadsmässig utformning i och med genomförandet av detaljplanen för Stadsliden 6:2.

Planområdet omges av bostadsområden i form av flerbostadshus i norr, öst och söder. Bostadsområdena utgörs av punkt- och lamellhus och varierar i ålder från 1990-talet och fram till nutid. Byggnaderna är generellt höga eller långa. Fasaderna varierar i färg och material. Färgskalan varierar mellan olika nyanser av gult, orange, rött, grått och vitt. Äldre bebyggelse har generellt ljusare toner medan nyare bebyggelse har starkare färger. Fasadmateriell varierar mellan tegel, plåt och trä.



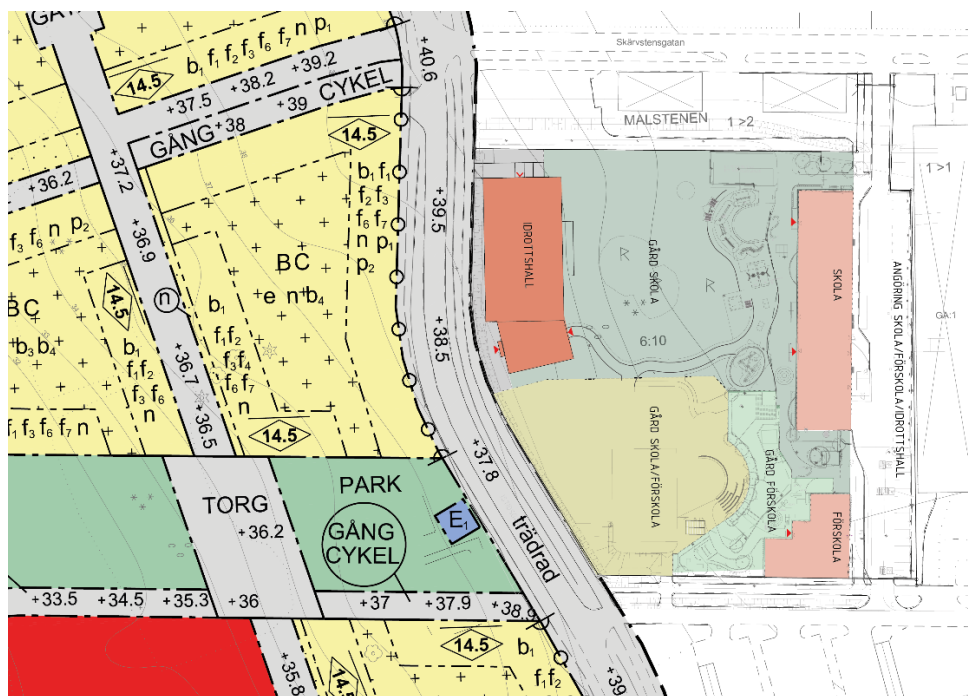
Figur 6. Snedbild som visar planområdet med Språkskolan, Språkförskolan och skolgården i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Grå skraffering i väst visar ungefärligt område för pågående planarbete för Stadsliden 6:2.

### Förändringar och konsekvenser

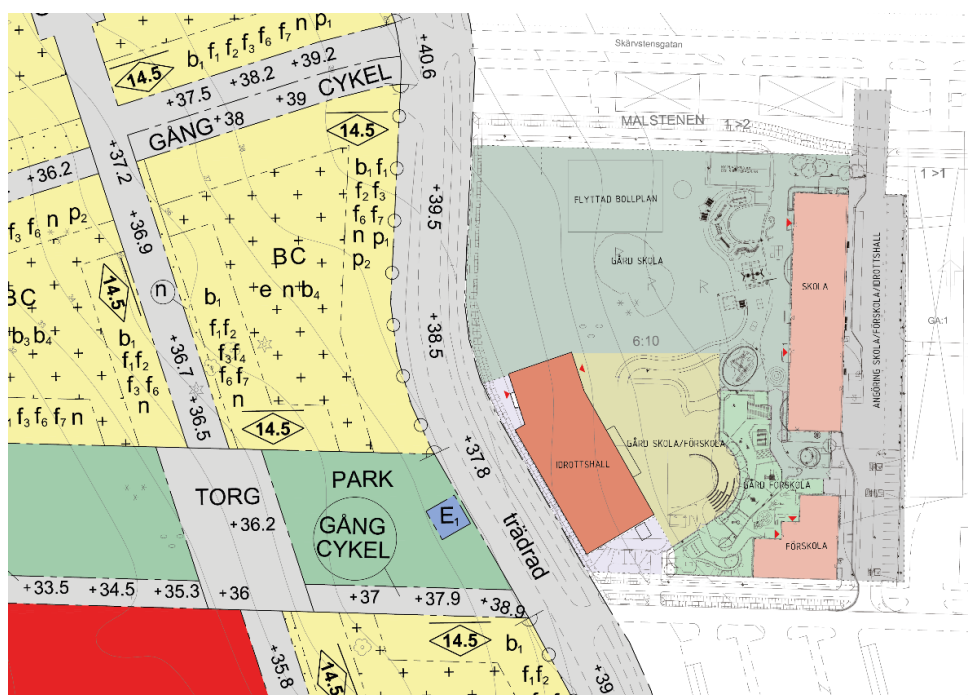
Detaljplanen bekräftar i huvudsak den möjliga byggrätt som finns i gällande detaljplan i de östra delarna av planområdet. I de västra delarna av planområdet möjliggör detaljplanen en ny idrottshall. Detaljplanen styr placeringen till ett västligt läge, men reglerar inte var i det västra läget idrottshallen ska placeras. I huvudsak möjliggörs därför för placering i norr och en placering i söder.

Vid den norra placeringen (Figur 7) kommer en del av den nuvarande skogen att ersättas med byggnad. Byggnadens volym kommer då kunna spegla byggnaderna på västra sidan av Istidsgatan som kan komma att byggas i och med genomförandet av detaljplanen för Stadsliden 6:2.

Om byggnad placeras i söder (Figur 8) kommer sikten mot skolan att skymmas från Istidsgatan. Vidare kommer del av skolgården som är anlagd att påverkas och tas i anspråk. Om den södra placeringen nyttjas kommer fotbollsplanen behöva flyttas och anläggas vid skolgårdens norra del, vilket ersätter del av den nuvarande skogen. Mitt emot tillkommande byggnad, på västra sidan Istidsgatan, kommer det vid den södra lokaliseringen enligt samrådshandlingarna till detaljplan för Stadsliden 6:2 att finnas en park.



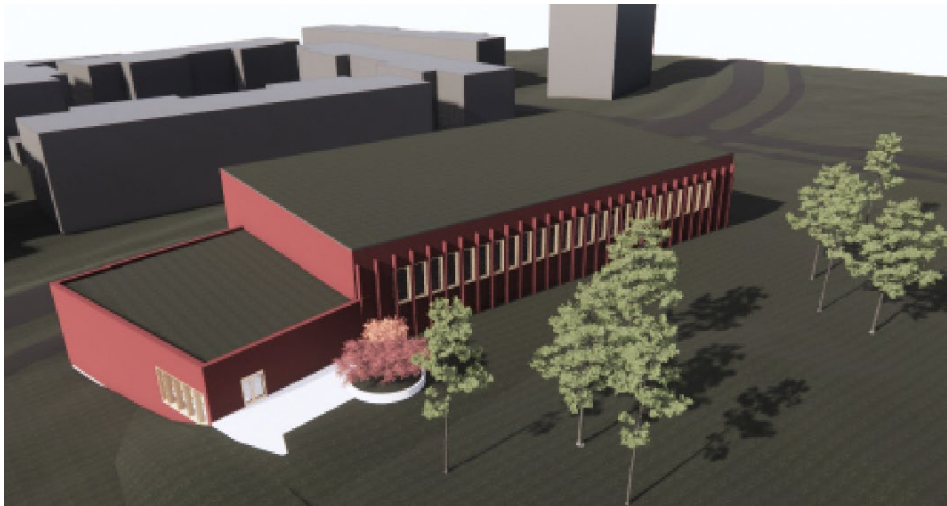
Figur 7. Bildkollage som visar placering av idrottshall mot Istidsgatan i planområdets norra del samt urklipp från Detaljplan för Stadsliden 6:2, samrådshandling 2023. Källa: White.



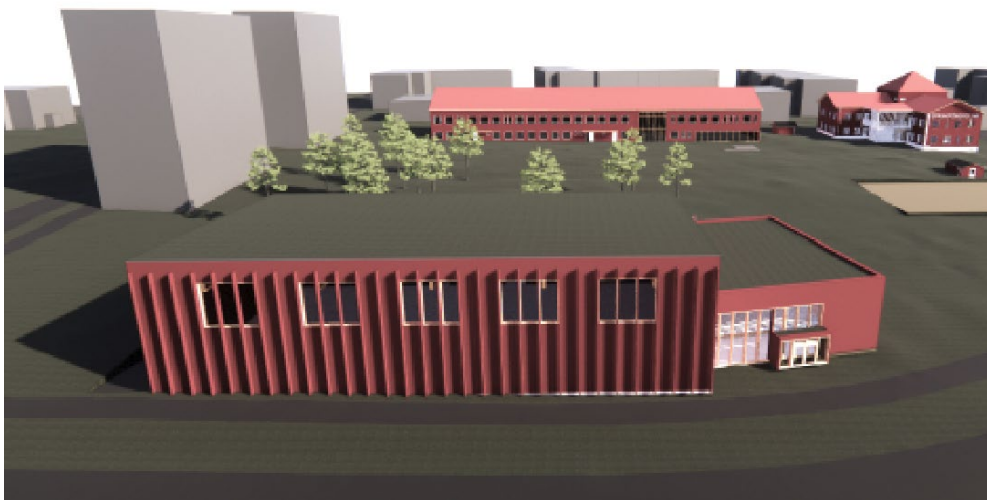
Figur 8. Bildkollage som visar placering av idrottshall mot Istidsgatan i planområdets södra del samt urklipp från Detaljplan för Stadsliden 6:2, samrådshandling 2023. Källa: White.

I syfte att samspela med den framtida mer stadsmässiga utformningen av Istidsgatan är det av vikt att idrottshallen ges en tydlig entré mot Istidsgatan. Vidare är det viktigt att idrottshallens entré även vänder sig inåt skolgården. Byggnaden bör därför utformas med entré eller entréer som gestaltas på ett sätt så att de möter både Istidsgatan och skolgården. Se exempel i figur 9, 10 och 11 nedan.

I syfte att ny bebyggelse ska samspela med befintlig stadsbild och kommande bebyggelse väster om Istidsgatan i den nya detaljplanen för Stadsliden 6:2 m.fl. regleras totalhöjden på Idrottshallen till max 55,5 meter över angivet nollplan [h<sub>1</sub>].



Figur 9. Vy mot idrottshallens östra fasad och entré som angörs från skolgården. (Bilden visar placering av idrottshall i planområdets nordvästra del). Källa: White.



Figur 10. Vy mot idrottshallens västra fasad och entré som angörs från Istidsgatan. (Bilden visar placering av idrottshall i planområdets nordvästra del). Källa: White.



Figur 11. Vy mot idrottshallens västra fasad och entrén som angörs från gång- och cykelstråket längs Istidsgatan. (Bilden visar placering av idrottshall i planområdets nordvästra del). Källa: White

## Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i närheten av rekreationsområdena Nydalasjön och Mariehemsängarna/Stadsliden. Väster om Istidsgatan är en ny detaljplan under framtagande. Den möjliggör för bland annat bostäder och större ytor för natur och park. Området väster om Istidsgatan består delvis av skog utan direkt rekreationsvärde. I området finns en dagvattendamm. Inom naturområdet i den nya detaljplanen för Stadsliden 6:2 är ambitionen att bevara natur med högt rekreationsvärde, bevara dammen och den gröna korridoren samt att anlägga en ny stadsdelspark.

Inom aktuellt planområde finns skola och förskola med tillhörande skolgård. Skolgården utgörs av både naturmark och iordningställda lektytor med bättre tillgänglighet. Den mer iordningsställda ytan varierar mellan gräsbeklädd, asfalterad och grusbelagd. Här finns bland annat lekställningar, gungor och fotbollsplan (Figur 12).



Figur 12. Del av skolgården med iordningställda lekmiljöer, till vänster: den norra delen av planområdet, till höger: den södra delen.

Naturområdet utgörs av en skogsdunge med sluttande mark mot Istidsgatan i väst (Figur 13 och 14). Inom skogsdungen finns även fornlämningar, se avsnitt *Fornlämningar*, som utgörs av en större hög stenar. Fornlämningen skapar en mindre höjd för barnen att leka vid och klättra på. Skogsdungens växtlighet skapar ett insynsskydd från Istidsgatan mot den öppna, iordningsställda skolytan.



Figur 13. Del av skolgården. Vy mot nordväst.



Figur 14. Skogsdungens växtlighet avskärmar den öppna skolytan från GC-vägen vid Istidsgatan.

### **Förändringar och konsekvenser**

En del av skolgården kommer att försvinna vid en exploatering av den byggrätt som ny detaljplan medger. Beroende på lokalisering kan del av skogen försvinna. Då syftet är att möjliggöra för en idrottshall kommer ytan delvis fortsatt kunna användas för lek och motion, men inte fritt och självständigt av barnen i samma grad som i dagsläget, och kan inte räknas in som en del av friytan.

### **Geotekniska förhållanden**

Området omfattas av en översiktlig undersökning från 1965<sup>3</sup>, undersökningen anger att marken består av blockrik morän med ungefär en meter till grundvatten. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte krävas i samband med denna planläggning.

### **Förorenad mark**

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Planerad verksamhet avser inte miljöfarlig verksamhet och antas därmed inte medföra föroreningar.

---

<sup>3</sup> Översiktlig undersökning från 1965

### Förändringar och konsekvenser

Ingen påverkan kopplat till föroreningar väntas uppkomma till följd av ett genomförande av detaljplanen.

### Grundvatten

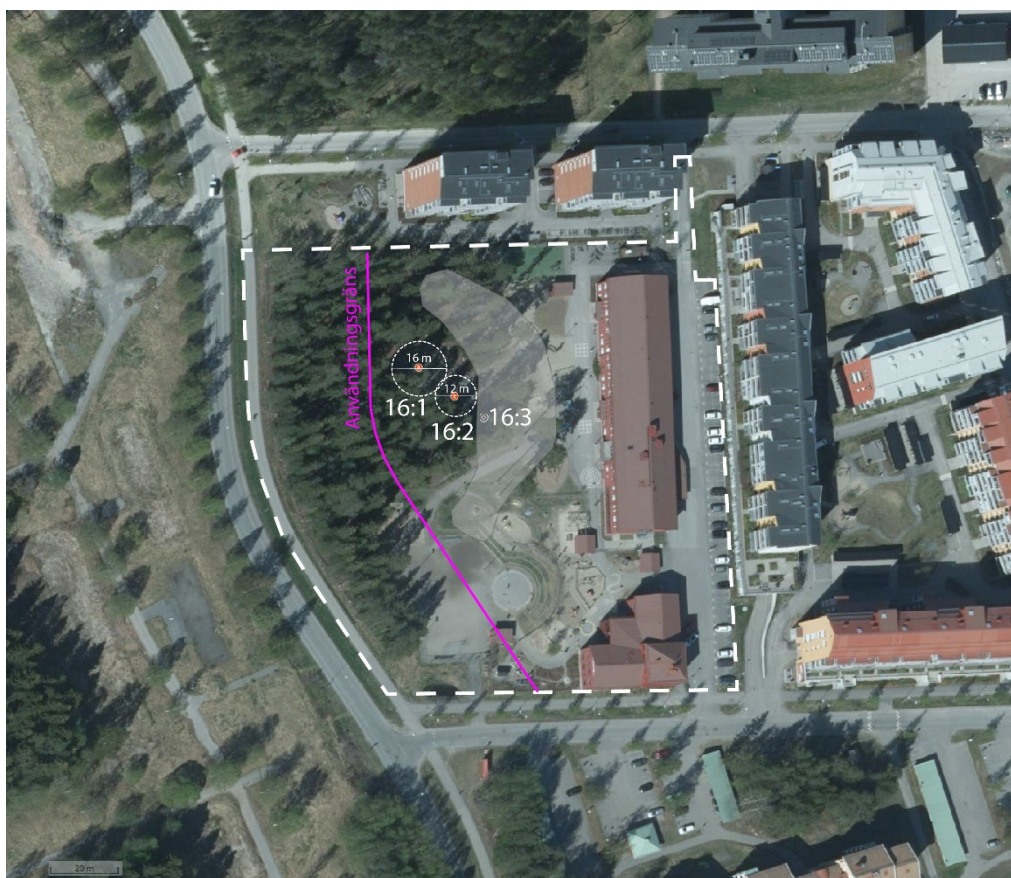
Detaljplanen påverkar ingen grundvattenförekomst.

### Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

### Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Inom planområdet finns det utpekade fornlämningar (Figur 15) i form av två gravrösen (RAÄ nr Umeå stad 16:1–2) och ett boplotsområde/en skärvstenshög (RAÄ Umeå stad 16:3). Tidigare fanns ytterligare en skärvstenshög, RAÄ Umeå stad 16:4, denna togs bort i samband med planläggning av gällande detaljplan.



Figur 15. Ungefärlig illustration som visar fornlämnarna inom planområdet i förhållande till användningsgräns. Väster om användningsgräns möjliggörs för ny idrottshall. Källa: Riksantikvarieämbetet/Fornsök



Det ena röset (RAÄ Umeå stad 16:1) är 16 meter i diameter och 0,4–1 meter hög med en grop på 3,5 meter i diameter i mitten. Det andra röset (16:2) är 11–12 meter i diameter och 0,3–1 meter hög med en grop på 8 meter i diameter i mitten. Båda är delvis övermossade. Fornlämningarna återställdes/rekonstruerades på 1910-talet, det är dock troligt att rösena ändrat storlek och utseende genom tiderna då denna typ av lämning gärna använts som stentäkt<sup>4</sup>.

Under 1988 och 1990 utfördes seminariegrävningar av Umeå universitet i området<sup>4</sup>. I skärvstenshögen RAÄ Umeå stad 16:3 påträffades bland annat tre sädeskorn av korn (två av kornen utgjordes av naket korn), som daterades till ca 1270-820 f.Kr. I samband med seminariegrävningarna påträffades brända ben, huvudsakligen från säl men även från får/get, samt avslag av kvarts, kvartsit, flinta och tuffit. Denna lokal är den enda med kända skärvstenshögar i Västerbotten.

I samband med anläggandet av skolgården genomfördes 2014 en arkeologisk undersökning av boplatsoområdet<sup>4</sup>. Fyndmaterialet från utredningsområdet bestod främst av avslag i kvarts, kvartsit, vulkanit och flinta, men även brända ben, ett förarbete i kvartsit, ett möjligt avslag, ett stycke kvarts, en gevärskula och en Samarinflaska i glas påträffades. Resultatet från den arkeologiska utredningen visade att fornlämningsområdet utgör ytterkanten av en förhistorisk boplats. Boplatsen låg sannolikt på den plats där Språkskolan ligger idag och troligen försvann delar av boplatsoområdet redan på 1960/1970-talen då området bebyggdes.



Figur 16. Del av fornlämningen sett från plangräns i nordväst.

<sup>4</sup> Arkeologisk utredning samt slutundersökning, arkeologisk rapport av Västerbottens museum. Dnr 189/14 (Västerbottens museums diarie)

### **Förändringar och konsekvenser**

Fornlämningen skyddas i detaljplanen genom att marken prickas och ges bestämmelsen "Marken får inte förses med byggnad". Fornlämningen är skyddad enligt Kulturmiljölagen 1988:950.

De undersökningar av fornlämningar som tagits fram till den nu gällande detaljplanen anses som tillräckligt underlag även i denna planprocess. Om ytterligare fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## **Bebyggelseområden**

### **Bostäder**

I direkt anslutning till planområdets norra del finns två flerbostadshus i åtta våningar. Fasaderna är utformade med vitt och rött tegel och har inglasade balkonger.

Söder om planområdet finns ett bostadsområde från 1990-talet. Här finns punkthus och lamellhus i vinkel. Fasaderna har toner av orange, gul och terrakotta med byggnadskroppar i varierande djup. Byggnaderna är uppförda i mellan tre och fem våningar. Tak på lägre byggnader, som carport och entréer är i grön plåt medan de högre byggnaderna har tegelplattor. Mellan byggnaderna finns grönytor och lekparkar.

Lägenheterna i bostadsområdet öster om planområdet är nyare. Inflyttning skedde i slutet av 2019. Bebyggelsen består av lamellhus i tegel med olika fasadfärger i grått, gult och rött. Byggnaderna har inglasade balkonger och garage i bottenplan.

### **Förändringar och konsekvenser**

Ny byggrätt, som möjliggör idrottshall, lokaliseras till planområdets västra del. Skuggstudie har genomförts som visar två alternativa lokaliseringar av ny idrottshall, en mot söder och en mot norr. Den norra placeringen, jämfört med sen södra, ligger närmast befintlig bebyggelse. Skuggstudien visar att inga befintliga byggnader kommer att beskuggas av den föreslagna huskroppen, se illustrationer under rubriken *ljusförhållanden*. Den nya detaljplanen genererar inte några förändringar eller konsekvenser för omkringliggande bostäder.

### **Verksamheter och andra anläggningar**

Gällande detaljplan för området möjliggör kontor. Dessa byggrätter nyttjas inte idag.

### **Förändringar och konsekvenser**

Ny detaljplan möjliggör för kontor och skola i de östra och sydöstra delarna av planområdet. Detta möjliggör etablering av kontorsverksamhet i hela eller delar av

byggrätt. Ny detaljplan bekräftar gällande detaljplan i detta avseende. Syftet är att genom en flexibel detaljplan tillgodose även eventuella framtida behov av kontorsplatser i området. Användningarna bedöms fungera väl ihop. Om det uppstår en situation där det inte finns tillräckligt med yta för friyta och angöring, som exempelvis parkeringar, ska friytan prioriteras enligt PBL 2010:900 8 kap. 9§.

## **Service**

Gruppboende och äldreboende finns inom angränsande bostadsområden. Kommersiell service finns i form av livsmedelsbutik, apotek, snabbmatsrestaurang, gym och frisör inom 300 meter från planområdet.

Inom planområdet finns Språkskolan och Språkförskolan. Språkförskolan ligger i en hörnbyggnad i planområdet sydöstra del och är uppförd i två till tre våningar. Språkskolan består av en längre byggnad i planområdets östra del. Språkskolan huserar i en byggnad uppförd i två våningar.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör fortsatt skolverksamhet inom planområdet. I de östra delarna bekräftar ny detaljplan gällande detaljplan och möjliggör även fortsatt skola. I de västra delarna möjliggörs idrottshall. Idrottshallen blir ett komplement till den befintliga skolverksamheten, men kan även komma att nyttjas av föreningslivet.

## **Social miljö**

### **Friytor**

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör det 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.

Boverket rekommenderar 40 m<sup>2</sup> friyta per barn i förskola och 30 m<sup>2</sup> för barn i grundskolan. Därutöver rekommenderas det i vägledningen att den totala friytan på en skolgård helst bör överstiga 3000 m<sup>2</sup>.

### **Friyta i gällande detaljplan**

Gällande detaljplan säkerställer friytor på cirka 7700m<sup>2</sup>.

### **Friyta nuläge**

Gällande detaljplans byggrätt är ej fullt nyttjad i dagsläget. Den faktiska befintliga totala friytan för både grundskolan och förskolan är cirka 11600 m<sup>2</sup>. Skolgården är delvis separerad mellan grundskoleverksamheten och förskoleverksamheten.

### **Förändringar och konsekvenser**

Ny detaljplan möjliggör 4350m<sup>2</sup> BTA inom område i öster. Vidare möjliggörs 150 m<sup>2</sup> BYA komplementbyggnader inom korsmark samt 1500 m<sup>2</sup> BYA för idrottshall i väster. Mängden friyta beror dels på huruvida de möjliga 4350m<sup>2</sup> byggs ut i ett eller flera plan. Vidare beror det på vilken fördelning mellan användningarna **S** - Skola och **K** - Kontor som nyttjas på denna yta. I dagsläget samnyttjas delar av skolgården mellan grundskola och förskola. Möjligheterna till samnyttjande beror på hur skolgården utformas. Detta är inget som regleras i detaljplanen. Detaljplanen skyddar friytan genom korsmark och prickad mark. En stor andel friyta är därför garanterade genom detaljplan. Baserat på ovanstående är en exakt beräkning för mängden friyta per barn svår att återge.

Enligt översiktsplanen kan det utifrån en helhetssyn på tillgängliga fri- och grönytor i närområdet finnas möjligheter för en flexibel tillämpning av friyta. Område väster om Istidsgatan är i dag ett område med stora friytor. I den detaljplaneprocess som pågår för detaljplan väster om Istidsgatan planeras kvalitativa grönytor. Grönytorna väster om Istidsgatan bedöms således kunna utgöra en kompletterande friyta oavsett om ny detaljplan väster om Istidsgatan vinner laga kraft och genomförs eller ej.

Den tillkommande byggrätten i väster syftar till att möjliggöra en idrottshall för att skapa en bra skolmiljö där barnen tryggt kan ta sig till idrottshallen. En idrottshall har en begränsad tillgänglighet vilket gör att barnen inte självständigt kan nyttja den, och räknas därför per definition inte som friyta. Däremot möjliggör den för lek och rörelse för barnen året om. Sammantaget bedöms friytan efter ett genomförande av detaljplanen baserat på utgångspunkterna ovan som tillräcklig.

### **Barnperspektiv**

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. 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 för barns uppväxt.

Planområdet är anpassat för befintlig skol- och förskoleverksamhet. Ur ett barnperspektiv är planområdet skapat för att ge utrymme och trygghet till barnen. Trafik avskiljs från barnen genom att byggnader är placerade mot Skärvstensgatan och entréerna mot skolgården. Barnen kan då röra sig fritt och tryggt mellan byggnaderna och utomhusmiljön. Mot Istidsgatan finns ett skogsområde som minskar insyn och buller från vägen. Planområdet kan nås via separerade GC-vägar.

### **Förändringar och konsekvenser**

Barnens perspektiv beaktas i planläggningen genom att detaljplanen möjliggör för en idrottshall inom skolområdet. Placeringen innebär att barnen tryggt kan röra sig mellan idrottslektioner och övrig verksamhet. Idrottshallen kan komma att nyttjas för lek och idrott av både skolverksamheten och föreningslivet, vilket är positivt för barn även utom befintlig skolverksamhet. En del av friytan kommer försvinna, men en idrottshall medför andra kvalitéer till barnen inom skolverksamheten. Idrottshallen kommer även att utgöra ett skydd mot störningar från Istidsgatan. Buller, vind och insyn kan minska på skolgården till följd av exploateringen. Den sammantagna avvägningen är att en idrottshall inom skolområdet är det bästa ur ett barns perspektiv. Barnen i skolverksamheterna kan med fördel även inkluderas i genomförandet av detaljplanen.

### **Ljusförhållanden**

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen 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.

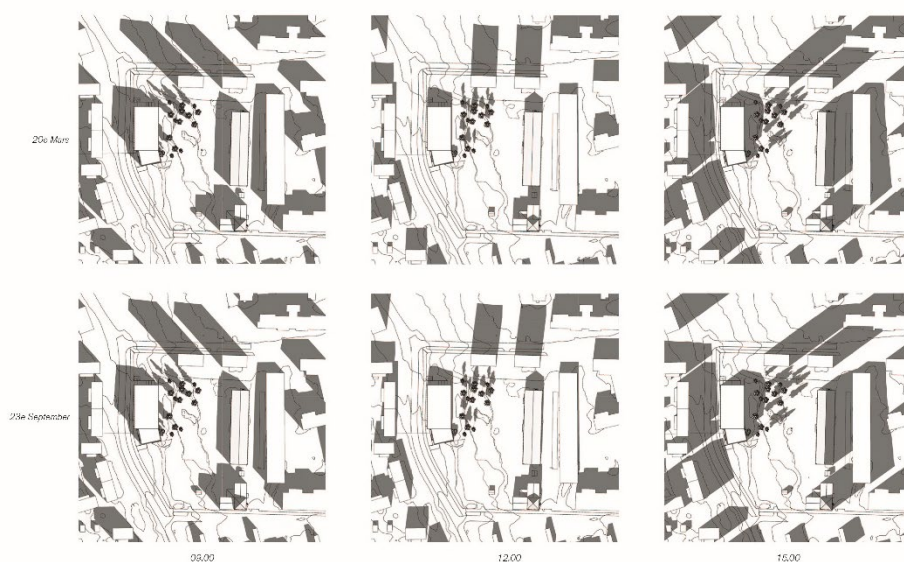
Planområdet är utformat med byggnader vid planområdets östra gräns och en skolgård med öppna ytor. Det innebär att det finns bra solförhållanden inom planområdet. Skogsdungen inom skolgården skapar skugga och utgör en svalkande plats för barnen.

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

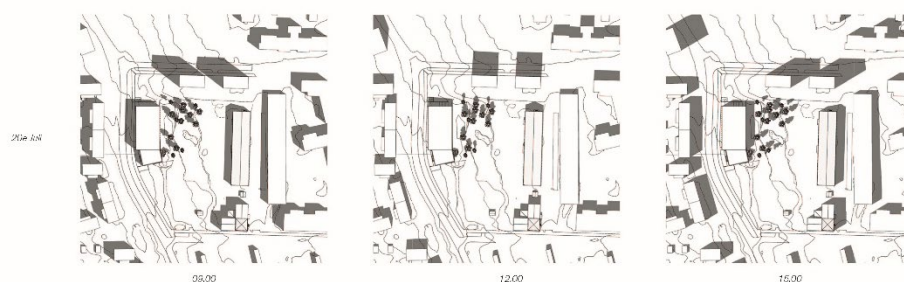
### Förändringar och konsekvenser

Skuggstudien har tagits fram utifrån föreslagen byggrätt. Det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar.

Skuggstudien visar två alternativa lokaliseringar av ny idrottshall, en mot söder och en mot norr. Den norra placeringen är i en befintlig skogsdunge som i dagsläget bidrar med skugga på friytan. Skuggor från byggnaden kan uppkomma på Istdisgatan och skogsdungen under vår- och höstdagjämningen (Figur 17). Under sommaren är skuggorna kortare (Figur 18).



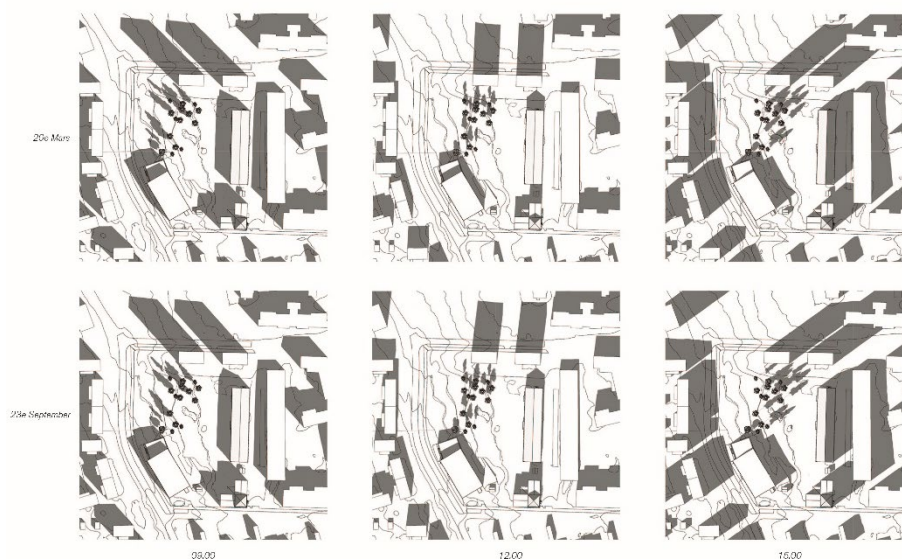
Figur 17. Skuggor under vår- och höstdagjämning klockan 9.00, 12.00 och 15.00. Placering norr



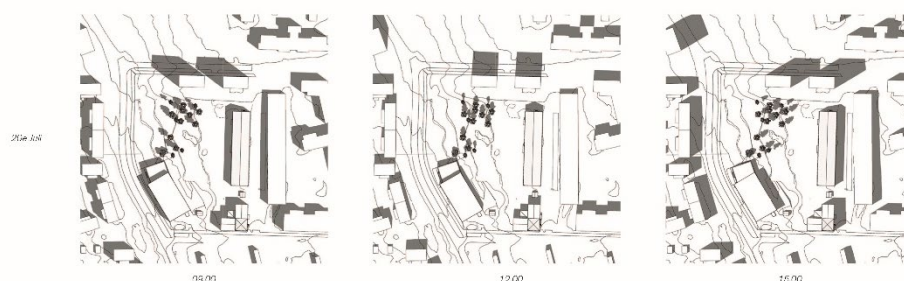
Figur 18. Skuggor under sommarsolståndet, klockan 9.00, 12.00 och 15.00. Placering norr

Den södra delen av planområdet är mer öppen idag vilket innebär att en större yta kommer att skuggas än idag vid en utbyggnad i denna del. Det är framför allt på eftermiddagen som ny skugga uppstår på friytan (Figur 19 och Figur 20). Det kommer

dock fortsatt finnas soliga platser inom friytan under hela dagen. Varken den norra eller södra placeringen kommer att skugga någon befintlig byggnad. På grund av de topologiska förhållandena så kommer byggnaden att uppföras i suterräng, det vill säga att fasaden mot skolgården blir lägre än den mot Istidsgatan. Det innebär att skuggorna blir längre mot istidsgatan och kortare mot friytan inom skolgården.



Figur 19. Skuggor under vårdagjämning klockan 9.00, 12.00 och 15.00. Placering söder.



Figur 20. Skuggor under sommarsolståndet, klockan 9.00, 12.00 och 15.00. Placering söder.

## Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och

angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem.

### **Förändringar och konsekvenser**

Marken inom planområdet sluttar från skolbyggnaden ner mot Istidsgatan. Höjdskillnaden är ungefär 4 meter. Ungefär halva planområdet utgörs av anlagd skolgård. Resterande del av planområdet består av en skogsdunge med begränsad tillgänglighet för rörelsehindrade. Skogsdungen bidrar till minskad insyn från GC-vägen vid Istidsgatan mot verksamheten. Placeras idrottshallen mot planområdets norra gräns kommer en del av skogen att försvinna. Det kan göra skolgården mer överblickbar samtidigt som byggnaden utgör ett insynsskydd från Istidsgatan.

Idrottshallen, förskolan och skolan ska utformas så att den möter de krav som ställs på tillgänglighet. Det gäller både parkeringar, entréer och invändig utformning. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus enligt BBR, Boverkets byggregler. Skolgårdens topografiska variation medför olika förutsättningar för att anlägga en entré, men oavsett ska det finnas en entré som uppfyller tillgänglighetskraven. Idrottshallen kan även komma att nyttjas av föreningslivet vilket innebär att området kan få mer liv och rörelse utöver skolverksamhetens öppettider. Placeringen av idrottshallen inom skolgården möjliggör även för att barnen inom skolverksamheten tryggt och säkert kan nå idrottshallen på egen hand.

## **Kommunikationer**

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelväg finns i anslutning till planområdet längst Istidsgatan. GC-vägen är separerad från gatan och ingår i det prioriterade huvudstråket. Snöröjning sker enligt kommunens prioriteringsordning (Figur 21). Prio 1 stråken snöröjs först och har därför bäst framkomlighet. Därefter snöröjs prio 2 stråken.





Figur 21. Prioriteringsordning vid snöröjning av GC-väg.

### Förändringar och konsekvenser

Gång- och cykelvägarna kommer att finnas kvar i samma läge även efter detaljplanen genomförts. Placeras idrottshallen mot norr kan en ny angöringsväg mot Istidsgatan vara nödvändig för inlastning och för att skapa en parkeringsplats för rörelsehindrade. Den nya infarten kommer att korsa prio 1 gång- och cykelvägen vid Istidsgatan (turkos linje, Figur 22). Placeras idrottshallen mot söder kan en ny infart behövas från Istidsgatan i söder vilket innebär att prio 2 gång- och cykelvägen kommer att korsas. Med hänsyn till trafiksäkerhetsskäl regleras i planen att endast en in- och utfart får anläggas mot Istidsgatan [j]. För att möjliggöra drift av gång- och cykelväg samt att inte försämra sikten negativt för gång- och cykeltrafikanter ska byggnad placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns [p].



Figur 22. Placering av parkering för rörelsehindrade i turkost. Alternativ norr till vänster, alternativ söder till höger. Källa: White.

## Kollektivtrafik

Planområdet kan nås via buss. Närmaste busshållplats, Istidsgatan, ligger inom 100 meter från planområdet. Linje 2 trafikerar hållplatsen och har en hög turtäthet. Bussar passerar 4 gånger i timmen mellan 7 och 19 under vardagar.

### Förändringar och konsekvenser

Närheten till busshållplats underlättar för besökande till planområdet att resa kollektivt och miljövänligt. Om den nya idrottshallen används utöver skolverksamheten kan det medföra en viss ökning av kollektivtrafikresorna till och från planområdet. Detaljplanen medför ingen förändring av kollektivtrafiken.

## Fordonstrafik

Istidsgatan utgör huvudgata vid planområdet och avslutas vid en vändplan. Från Istidsgatan grenar sig mindre gator till bostadsbebyggelsen på Nydalahöjd och Olofsdal. Istidsgatan har en skyltad hastighet om 40 km/h. I planområdets östra del finns Skärvstensgatan som hanterar all angöring till planområdet. Istidsgatan är kommunal gata. Skärvstensgatan är kommunal i sin öst-västliga sträcka. I sin nord-sydliga sträckning, där angöring sker, ligger Skärvstensgatan på kvartersmark.

### Förändringar och konsekvenser

Trafikflödet förväntas inte öka nämnvärt till följd av detaljplanen. Om idrottshallen används av föreningslivet kan det medföra fler hämtningar och lämningar vid planområdet under tider på dygnet då skolverksamheten inte är i gång. Den befintliga angöringsytan vid Skärvstensgatan öster om befintliga skolbyggnader som idag nyttjas för skolverksamheten kommer att kunna användas för detta. Ny in- och utfart kan vara nödvändigt för att tillskapa en parkering för rörelsehindrade samt inlastning till idrottshallen, se avsnitt "Gång- och cykeltrafik". Endast en in- och utfart får anläggas mot Istidsgatan ur trafiksäkerhetssynpunkt, vilket regleras med [j].

## Parkering, varumottagning och angöring

Skolområdet angörs idag från Skärvstensgatan av två in- och utfarter, en i norr och en i syd. I anslutning till infarterna finns plats för ett 40-tal markparkeringar och ett antal sneda parkeringar samt handikapparkering. Vid parkeringsplatserna finns även varumottagning och entré till skolgårdarna.

### Förändringar och konsekvenser

Endast en körbar förbindelse får anläggas mot Istidsgatan [j]. Under skolans öppettider kommer idrottshallen att nyttjas av barnen i verksamheten, vilket innebär att det inte krävs ytterligare parkeringar än de befintliga för skolverksamheten. Under kvällar och helger när skolan är stängd kan idrottshallen nyttjas av föreningslivet. Det är då möjligt att använda skolans befintliga parkeringar till hämtning och lämning av barn. Ytterligare cykelparkeringar bör anläggas i direkt anslutning till idrottshallen i närhet till gång- och cykelvägen för att underlätta och



## Transportled för farligt gods

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

## Elektromagnetiska fält

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms därmed inte kräva att några åtgärder vidtas.

## Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

## Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

## Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Riktlinjerna för buller på en ny skolgård motsvarar riktlinjerna för uteplats vid bostad och anges i tabell 2.

## Buller från väg- och spårtrafik

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostad. Källa: Naturvårdsverket, 2017. Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik.

	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
Övriga vistelseytor inom skolgården	<b>55 dBA</b>	<b>70 dBA</b>

På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, samt maximala ljudnivån 70 dBA, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Buller inom planområdet uppkommer från Istidsgatan och avtar med ett ökat avstånd. Vid GC-vägen utmed Istidsgatan uppnår den ekvivalenta ljudnivån 55–60 dBA. Inom 35 meter från Istidsgatan har den ekvivalenta bullernivån sjunkit till max 50 dBA. Max ljudnivå underskrider 70 dBA efter ca 40 meter från Istidsgatan. Bullernivåerna på delar av skolgården kan även komma att minska efter att idrottshallen byggts, då denna även kommer utgöra en bullerbarriär mellan skolbyggnaderna och Istidsgatan.

### **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.

Planområdet påverkas inte av flygbuller.

### **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.

För bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler gäller max 50 dBA ekvivalent ljudnivå under dagtid och längre under nattetid. Utöver det bör maximala ljudnivåer om max 55 dBA inte förekomma nattetid (22–06) annat än vid enstaka tillfällen.

Planområdet berörs inte av industribuller. Vid planområdet kan max ljudimpulser från skjutbanorna på I20 förekomma upp till 55–60 dBA. Verksamheten inom planområdet bedrivs inte nattetid.

### **Förändringar och konsekvenser**

Enligt kommunal kartering är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden, varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen medför ingen förändring gällande vatten och avlopp.

### Dagvatten

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

Dagvatten hanteras i första hand inom fastigheten. Dagvattnet inom planområdet avvattnas västerut via Sandbäcken och leder sedan till Umeälven. Avvattningen sker via dagvattenledningar och öppna diken.

### Förändringar och konsekvenser

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det åligger fastighetsägaren att leda dagvatten till angiven förbindelsepunkt som VA-huvudmannen anger i bygglovsskedet.

Den nya byggrätten avsedd för idrottshall ligger i en sluttning från befintlig bebyggelse. Byggnaden bör därför höjdsättas för att minska risk för att vatten ansamlas vid byggnaden och orsakar skada vid eventuellt högt dagvattenflöde. Genom att exempelvis behålla en stor del av skolgården genomsläpplig kan dagvatten omhändertas inom planområdet för att minska belastningen på Sandbäcken. En skolgård med stor del naturmark eller annan genomsläpplig mark kan även utgöra en kvalitet för skolmiljön.

Vid en placering av idrottshallen i söder är det viktigt att beakta de dagvattenförbindelsepunkter som finns i sydvästra hörnet av planområdet. Om byggnaden placeras och höjdsätts så att vatten däms kan det orsaka skada på byggnaden.

### Snöhantering

Huvudsakligen hamnar snö inom skolgårdarna. Gatorna kring planområdet är kommunala och snöröjs av kommunen, Skärvstensgatan är klassad som prio 2 och Istidsgatan som prio 1 (Figur 21).

**Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen medför ingen förändring vad gäller snöhantering.

**El, fiber och tele**

Planområdet är anslutet till befintligt system för el, fiber och tele. Ny bebyggelse som uppkommer till följd av planläggningen bedöms kunna ansluta till det befintliga systemet.

**Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen medför ingen förändring gällande el, fiber och tele.

**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 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.

Avfall från planområdet hämtas idag vid Skärvstensgatan där all angöring och parkering sker.

**Förändringar och konsekvenser**

Avfallshantering bedöms kunna ske i likhet med nuvarande situation.

## Genomförandefrågor

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas augusti 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringen sker under planprocessen samt 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 tio år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, 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).

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.

## Huvudmannaskap

### Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

### Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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



## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen medför ingen fastighetsbildning.

### Gemensamhetsanläggning

Inom detaljplanen finns inga gemensamhetsanläggningar.

### Ledningsrätter

Inom detaljplanen finns en ledningsrätt, 2480K-2023/112.1. Åtkomst till ledningen säkerställs i detaljplanen genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark – marken får inte förses med byggnadsverk.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

För att anlägga den nya idrottshallen behöver en ny infart anläggas över gång-cykelvägen för att möjliggöra en parkeringsplats för rörelsehindrade och in- och utlastning. Endast en in- och utfart får anläggas. Placering regleras inte i detaljplanen.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Utbyggnad av infart till planområdet
- Exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuell drift av VA och dagvatten
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad.

## Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan.

### Intäkter

Detaljplanen bekostas av sökande. Detaljplanen medför inga intäkter för kommunen. Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

## Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för utbyggnad och underhåll inom kvartersmark.

### Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

## Ersättning och inlösen

### Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett *allmänt ändamål*, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Av förarbetena till plan- och bygglagen framgår att inom begreppet "kvartersmark för *allmänt ändamål*" ryms exempelvis skola. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman inkluderas i uttrycket. Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett allmänt ändamål, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

### Ersättning

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse (placering, utformning, varsamhet, skydd, rivningsförbud) som avses i 4 kap. 8 § 1 p. eller 16 § 3 p. har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

I detaljplanen regleras skydd av fornlämningar genom prickad mark. Regleringen bedöms inte aktualisera någon rätt till ersättning.

## Medverkande

Karin Wilstrand, Detaljplanering

Adrian Hammar, Detaljplanering

André Hellnersson, Vakin

Adam Johansson, Gator och parker

Johan Bäckman, Miljö och hälsoskydd

Anna Singmo, Lantmäteri

## Källor


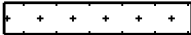
Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

# Bilaga

## Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<b>Allmän platsmark</b>		
GATA	Gata. Syftet är att även fortsatt möjliggöra gata längs Istidsgatan. Syftet med att inkludera området i denna detaljplan är att skapa rådighet över utfartsregleringar till Istidsgatan.	4 kap 5 § 2 p PBL
<b>Kvartersmark</b>		
S	Skola. Syftet är att fortsatt möjliggöra för skola och förskola.	4 kap. 5 § 2 p PBL
S <sub>1</sub>	Idrottshall. Syftet är att möjliggöra för en ny idrottshall inom planområdet.	4 kap. 5 § 2 p PBL
K	Kontor. Syftet är att möjliggöra för kontor.	4 kap. 5 § 2 p PBL
<b>Egenskapsbestämmelser</b>		
	Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är dels att säkerställa att område för fornlämning inte förses med byggnad. Vidare är syftet att säkerställa friyta till skolverksamheten.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
	Marken får endast förses med komplementbyggnad samt andra anläggningar. Syftet är att säkerställa friyta och samtidigt möjliggöra för byggnader och anläggningar som bidrar till friytans kvalitet.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
h <sub>1</sub>	Högsta totalhöjd är 55,5 meter över angivet nollplan. Syftet med att begränsa idrottshallen i höjded är att den ska ha en lämplig volym i förhållande till kringliggande bebyggelse. Samtidigt är det helt centralt att idrottshallen ska ha möjlighet att uppföras på ett rationellt sätt.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
h <sub>2</sub> , h <sub>3</sub>	Högsta byggnadshöjd. Reglering av byggnadshöjd syftar till att begränsa byggnadernas höjd med hänsyn till omgivning	4 kap. 16 § 1 p. PBL
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa framkomst till befintliga underjordiska ledningar.	4 kap. 16 § 1 p. PBL

p	Byggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att möjliggöra drift av gång- och cykelväg samt att inte försämma sikten negativt för gång- och cykeltrafikanter.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
j	Endast en körbar förbindelse får anordnas mot Istidsgatan. Syftet är att upprätthålla trafiksäkerheten vid planområdet, men samtidigt möjliggöra för tillgänglighetsanpassad parkering och inkommande transporter.	4 kap. 9 § PBL
e <sub>1</sub> , e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea. Största byggnadsarea reglerar byggnadens markanspråk. Syftet med är att begränsa byggrätten till förmån för friyta.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e <sub>2</sub>	Största bruttoarea. Syftet med regleringen är att begränsa byggrätten.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
Gäller hela plankartan	Genomförandetiden är 10 och börjar gälla fr.o.m. laga kraft	4 kap. 21 § PBL