

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

---



<b>Planbeskrivning- granskningshandling</b>			Aktnummer: 62	Diarienummer: <b>BN-2014/01378</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2014:5	Planbesked: BN § 18 2017-01-18	Detaljplan påbörjad: 2017-01-18	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.

Aktuell detaljplan handläggs med ett utökat förfarande då avsteg görs från översiktsplanens vägledning för friyta. I övrigt bedöms planen inte medföra betydande miljöpåverkan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Processen för ett utökat förfarande 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

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

### Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst 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 syfte .....	1
Plandata .....	1
Planens huvuddrag .....	2
Planhandlingar .....	2
Planeringsunderlag .....	2
Upplysningar .....	3
Samrådskrets .....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	4
Kommunala ställningstaganden .....	4
Regionala och mellankommunala intressen .....	9
Riksintressen .....	9
Miljömål .....	10
Miljökvalitetsnormer .....	10
Strandskydd .....	12
Andra särskilda områdesskydd .....	12
Undersökning av miljöpåverkan .....	13
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	14
Mark- och vattenförhållanden .....	14
Kulturmiljö .....	22
Service .....	24
Social miljö .....	24
Kommunikationer .....	28
Hälsa och säkerhet .....	32
Teknisk försörjning .....	38
Genomförandefrågor .....	40
Organisatoriska frågor .....	40
Fastighetsrättsliga frågor .....	42
Tekniska frågor .....	44
Ekonomiska frågor .....	45
Medverkande .....	47



## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av centrumstärkande verksamheter i en sluten kvartersstruktur. Samt säkra friytor på innergården, skyddade mot buller och avgaser.

## Plandata

Detaljplaneområdet är beläget öst på stan i centrala Umeå inom 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).

## Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att femkilometersstaden, som är en del av kommunens långsiktiga planeringsinriktning, utvecklas ytterligare. Kvarteret Vipán ligger centralt och i nära anslutning till flera viktiga målpunkter som universitetsstaden, sjukhuset och konstnärligt campus. Området har dessutom goda kommunikationsmöjligheter med lokal och regional buss- och tågtrafik samt prioriterade gång- och cykelvägar. 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 på bostäder och service samt bidra till ett minskat bilberoende.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumstärkande verksamhet i en sluten kvartersstruktur. Avsikten är att uppföra cirka 120 lägenheter i varierande storlek samt att möjliggöra lokaler i bottenvåning mot Storgatan. Ett underjordiskt garage avses uppföras vilket frigör ytor för friyta, uteplatser och planteringar. Garaget bedöms till fullo kunna tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet.

Totalt möjliggörs 12 000 m<sup>2</sup> BTA ovan mark i varierande volymer om 4-10 våningar för att anpassas i skala till omgivande bebyggelse.

Avsteg från översiktsplanens vägledning för friyta möjliggörs varför detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planeringsunderlag

- Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan 2016-12-27
- Utredning Geoteknik (PM), 2018-02-15 och Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2018-02-20, WSP.
- Miljöteknisk markundersökning 2018-01-10, WSP.
- Trafikbulerutredning KV Vipán 2018-06-26 reviderad 2023-02-28, Tyréns
- Luftkvalitetsutredning – KV Vipán 2019-02-02 reviderad 2019-06-10, 2019-07-05 och 2023-05-29, Tyréns.
- Skuggstudie 2022-03-09 reviderad 2023-06-14, Arkinova Arkitekter
- Grundkarta 2016-12-09 reviderad 2019-11-04 och 2023-06-07
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2023-05-31 (*samrådstid 2022-03-24 till 2022-04-17*)

## Upplysningar

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har tagits fram i AutoCAD med Focus detaljplan 22.3 och "SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20180801.xml".

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen.

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 detaljplaneområdet och dess närmaste omgivning.

## 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 samrådsretsen (blå streckad linje). Planområdet markeras ungefärligt med rött.*

# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## Kommunala 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 utpekade område för omvandling inom stadsdelen. Storgatan som passerar planområdet är utpekad som ett utökade handelsstråk.

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.

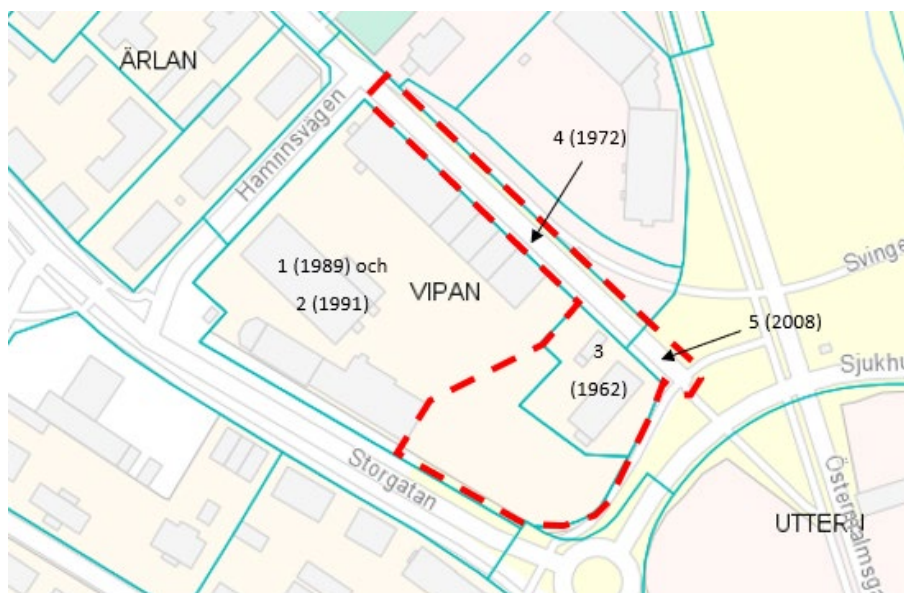
Detaljplanen medger en byggrätt som innebär ett avsteg från översiktsplanens vägledning om friytans storlek. En bostadsgård som motsvarar en sjättedel av bostädernas bruttoarea tillgodoses inom planområdet. Närliggande parkmiljöer och naturstråk i kombination med friytans förutsättningar att uppnå hög kvalitet bedöms motivera avsteget på den aktuella platsen.

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 fyra detaljplaner:



Gällande detaljplaner avgränsas med blå linjer (senast antagen gäller över tidigare antagen). Förslag till ny detaljplan avgränsas med röd streckad linje.

### **1. Detaljplan för del av kvarteret VIPAN öst på stan i Umeå kommun (2480K-P179/1989), laga kraft 1989.**

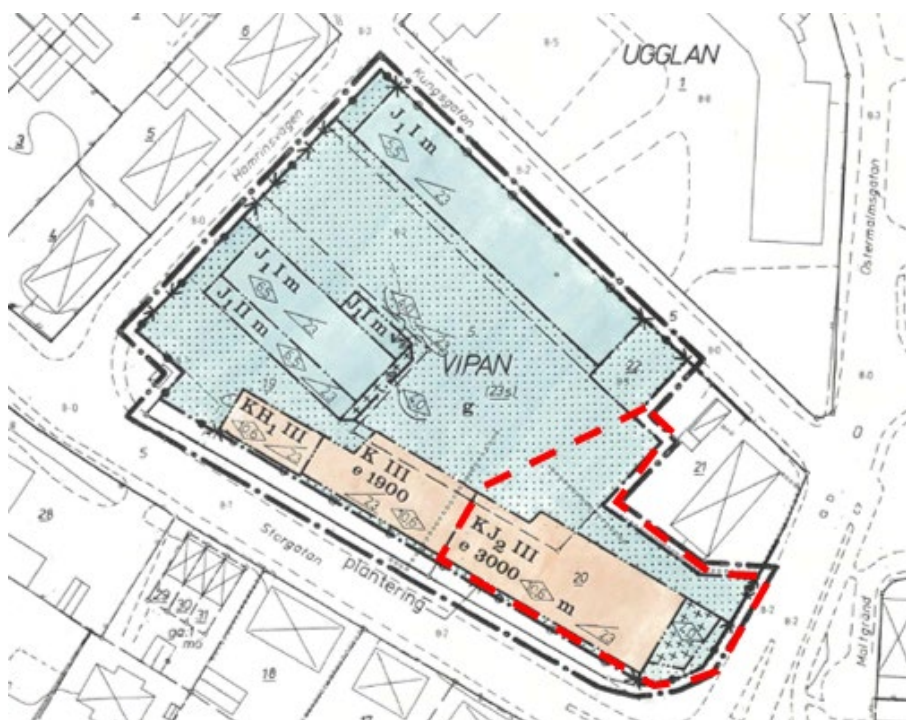
Detaljplanen för kvarteret togs fram 1989.

Detaljplanen reglerar markanvändningen för aktuell del 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 detaljplaneområdet får inte vara störande för omgivningen. I gräns mot Storgatan får utfart inte anordnas. Detaljplaneområdet har inte bebyggts enligt gällande detaljplan.

Inom kvarterets innergård regleras användningen till småindustri med bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

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

Genomförandetiden för kvartersmarken löpte ut 1994.

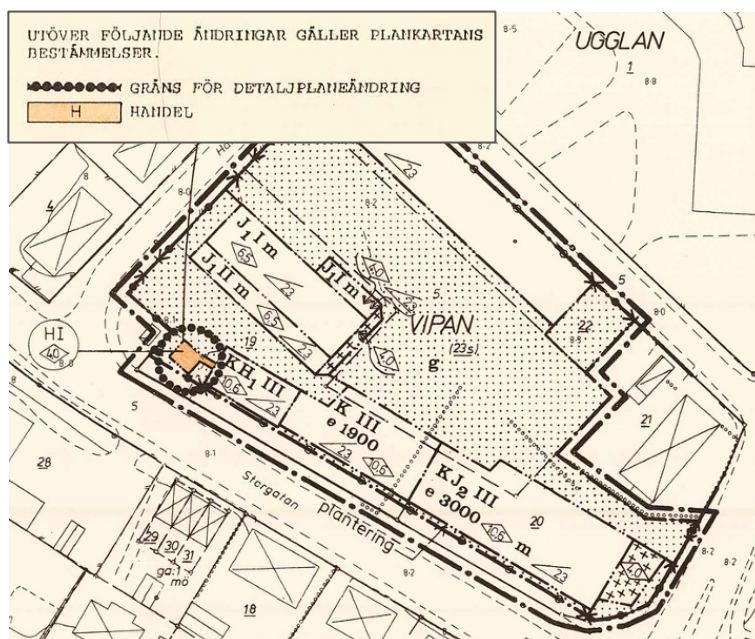


Utdrag ur detaljplan för del av kvarteret VIPAN öst på stan i Umeå kommun (2480K-P179/1989), laga kraft 1989.

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

1991 ändrades den gällande detaljplanen inom ett begränsat område i väster (utanför aktuellt detaljplaneområde) för att möjliggöra handel.

Genomförandetiden löpte ut 1996.



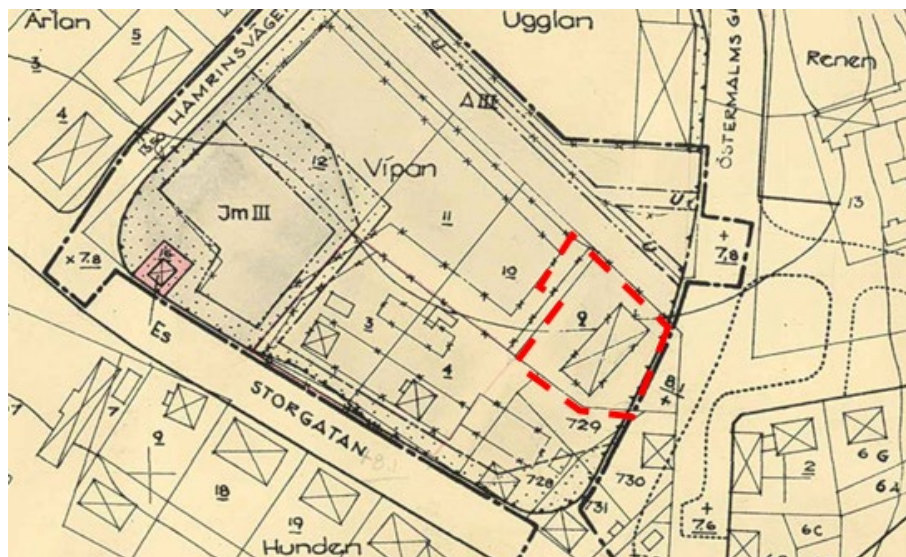
Utdrag från (ändring av) detaljplan för del av kvarteret VIPAN (2480K-P91/26), laga kraft 1991.

### **3. Ändring av stadsplan för kvarteret VIPAN samt del av kvarteret UGGLAN i Umeå stad (2480K-P32/1962), laga kraft 1962.**

Detaljplanen reglerar markanvändningen till område för allmänt ändamål (A) 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.



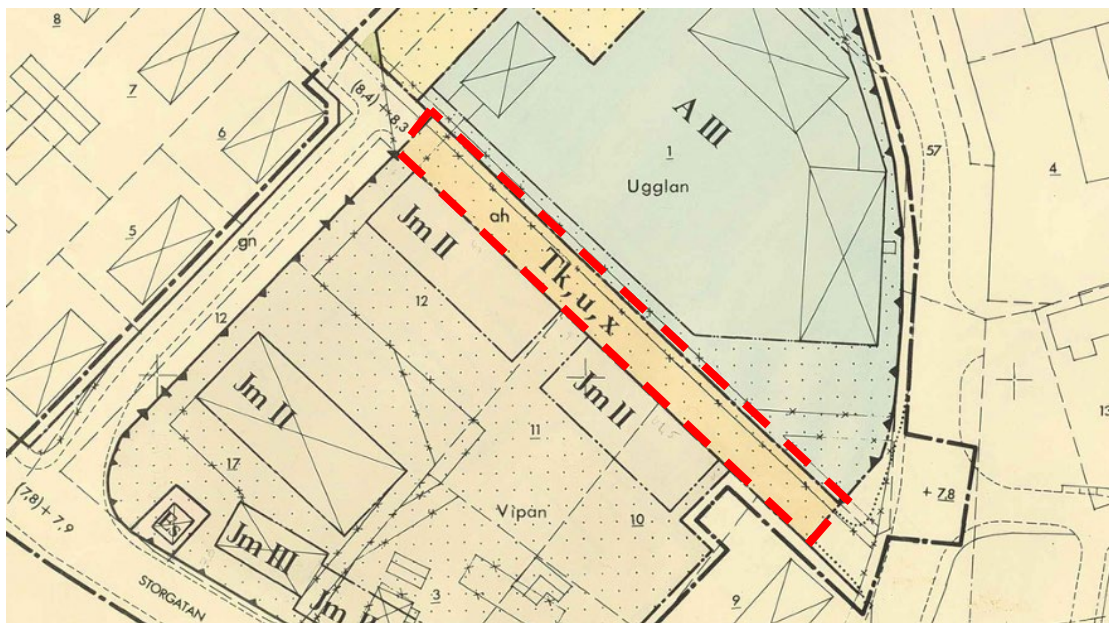
Utdrag från ändring av stadsplan för kvarteret VIPAN samt del av kvarteret UGGLAN i Umeå stad (2480K-P32/1962), laga kraft 1962. Kvarvarande del som ersätts med ny detaljplan markeras med röd streckad linje.

### **4. Stadsplan för kv VIPAN, UGGLAN m.m (2480K-P51/1972), fastställd 1972.**

Detaljplanen reglerar markanvändningen för aktuell del till allmän kollektiv trafik (Tk) som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u) samt för allmän gång- och cykeltrafik (x).

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

Genomförandetiden har löpt ut.



Utdrag från stadsplan för kv VIPAN, UGGLAN m.m (2480K-P51/1972), fastställd 1972. Aktuell del som ersätts med ny detaljplan markeras med röd streckad linje.

### **5. 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.



Utdrag från detaljplan för fastigheten UTTERN 2 m.fl. (UMEÅ ÖSTRA) inom öst på stan i Umeå kommun. (2480K-P08/67), laga kraft 2008. Aktuell del som ersätts med ny detaljplan markeras med röd streckad linje.

### **Planprogram**

Planområdet omfattas inte av något tidigare planprogram.

### **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 2017-01-18 §18 att inleda planläggning av Vipan 21 och 25.

## **Regionala och mellankommunala intressen**

Ingen regionplan eller mellankommunala intressen berörs av detaljplanen.

## **Riksintressen**

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebeskyddade områden 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 (meter över havet). I aktuell detaljplan möjliggörs den högsta bebyggelsen i det östra hörnet av planområdet där byggnader kan uppföras upp till drygt +40 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.

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.

## 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.

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 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*.

## Miljökvalitetsnormer

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

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). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns 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. I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

En luftutredning har tagits fram (*Luftkvalitetsutredning kv. Vipan, Umeå, Tyréns 2019-06-10, reviderad 2023-05-12*) som underlag till detaljplanen. För nuläget anses luftkvaliteten i området vara relativt god, vilket tidigare beräkningar av SMHI för år 2016 visar. Nyare beräkningar för år 2017 har utförts med antagandet att planerad

exploatering av kvarteret Resenären vid Östra Station, öster om Sjukhusbacken, är utförd. Situationen för nuläget beskrivs av beräkningarna så att miljömålet för timvärden överskrids på Storgatan, Östermalmsgatan och längs Blå vägen. Vid Sjukhusbacken överskrids miljö kvalitetsnormen (MKN) för både dygns- och timvärden och miljömålet för årsmedelvärdet. Resultatet för just Sjukhusbacken, som är en sluttande bro, är troligen något överskattad i beräkningsverktyget.

Beräkningarna för år 2030, med prognosticerade trafikflöden och planerad exploatering av Vipan utförd, visar att skillnaden är att miljömålet för årsmedel överskrids längs Storgatan och Blå vägen. Detta gäller för det gynnsamma scenariot vilket bedöms som det mest sannolika utifrån förutsättningarna och beräkningsmetod. Skillnaden till följd av exploateringen bedöms därmed som liten.

Fordonsflottans sammansättning och egenskaper är viktiga faktorer för beräkningar av luftkvaliteten. Sedan luftutredningen gjordes 2019 har fordonsflottans framtida utveckling reviderats i emissionsberäkningsmodellen HBEFA och ytterligare revidering pågår. Med de nu (2023) gällande emissionsfaktorerna och fordonsammansättningen är bedömningen att skillnaderna mellan före och efter exploatering är mindre år 2030 än vad som framgår av utredningen. Mycket pekar dessutom på att den revidering av HBEFA som pågår innebär en ännu större tillväxt på elbilar som görs på bekostnad av fossildrivna bilar vilket talar för att halterna kommer att sjunka ytterligare fram till år 2050.

Sammanfattningsvis bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till att MKN påverkas negativt och att skillnaderna i föroreningshalter till följd av exploateringen är små. Den slutna kvartersstruktur som detaljplanen föreslår bedöms positiv för att skapa en innergård som skyddas från luftföroreningar från gatumiljön.

Ventilationsintag placeras med fördel, likt i många andra förtätningsprojekt i stadsmiljö, mot innergården. Luftsituationen bedöms i övrigt inte vara av sådant slag att några särskilda åtgärder krävs i detaljplanen för att säkerställa människors hälsa.

### **Miljö kvalitetsnorm för vattenförekomster och havsmiljön**

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. 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.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2022-12-28.

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvatten-förekomst: Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvick silverföreningar	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	God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6). Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

Planområdet avvattnas mot älven. Vattenförekomsternas ekologiska status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås eller upprätthållas.

### **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.

De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation beskrivs under avsnittet *Hälsa och säkerhet – Buller*.

## **Strandskydd**

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## **Andra särskilda områdesskydd**

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



## Undersökning av miljöpåverkan

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

För aktuell detaljplan har en behovsbedömning gjorts. En behovsbedömning motsvarar dagens undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) och användes då aktuell detaljplan påbörjades 2014.

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 MKB behöver upprättas.

Sedan planprocessen påbörjades har det gjorts ett flertal omtag. En MKB som omfattade alla aspekter av planen togs fram men godkändes inte av kommunen. Sedan dess har i stället 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 längre detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som bedöms leda till betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte tagits fram.

## 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

#### *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.



*Flygfoto över kvarteret Vipar och planområdet (markeras ungefärligt).*

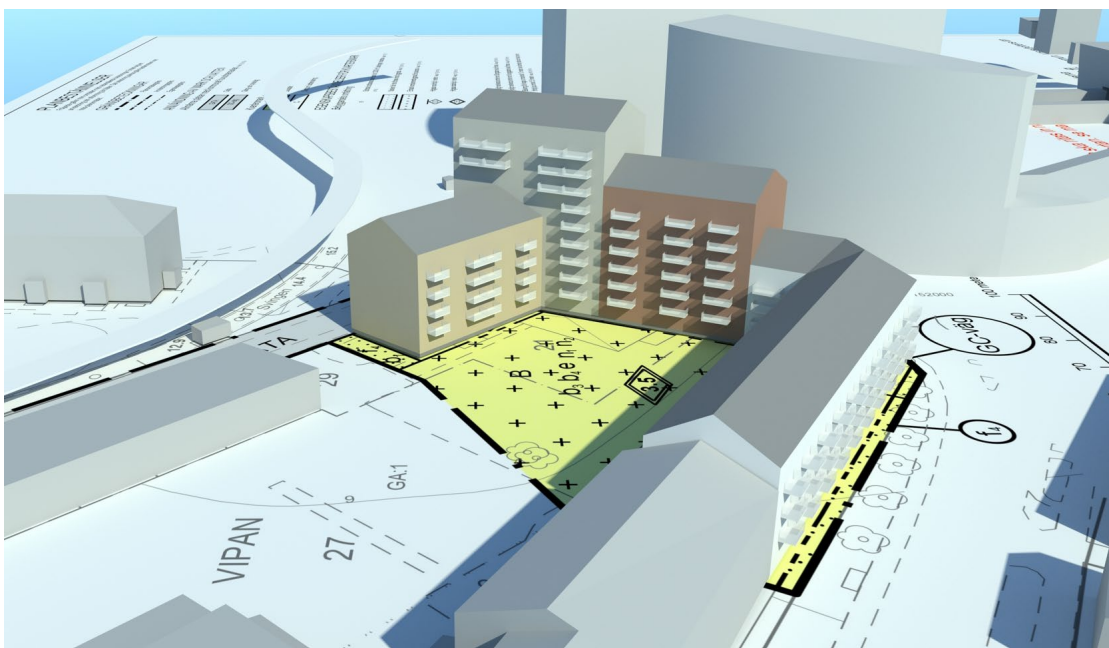
#### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör för bostäder [B] med inslag av [C<sub>1</sub>] centrumverksamhet i bottenvåning längs Storgatan.

Med användningen bostäder [B] avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus.

Användningen centrum [C<sub>1</sub>] tillämpas för områden som kan utgöras av en kombination av handel, service, samlingslokaler eller andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Lokaler i bottenvåning utgör ett mindre inslag till den huvudsakliga användningen som är bostäder. Användningen bedöms kunna bidra till att skapa ett levande gaturum men begränsas i omfattning för att inte tillföra oönskade fordonsrörelser.

Bebyggelsen regleras genom **nockhöjd** till mellan **16,5–33 meter** (i praktiken 4-10 våningar) i en sammanhängande bebyggelsestruktur. Högst bebyggelse möjliggörs i hörnet mot Sjukhusbacken där upp till 10 våningar möjliggörs. Volymen trappas sedan ned mot Storgatan genom 7 respektive 4 våningar. Mot Kungsgatan möjliggörs 5 våningar. Byggrätterna utformas med ett byggnadsdjup på maximalt 14-15 meter. Bottenvåningar utformas med förhöjd sockel (0,6 meter över gata) för att minska insyn och skapa bättre boendekvaliteter [**b<sub>4</sub>**]. Mot Storgatan och Kungsgatan ska tydligt markerade entréer finnas [**f<sub>1</sub>**] [**f<sub>2</sub>**] och för samtliga fasader som vetter mot omgivande gator regleras att sockelvåning ska vara markerad [**f<sub>6</sub>**].



*Illustration av möjlig bebyggelse. Vy mot öster. (Arkinova)*

Byggrätten avgränsas längs Storgatan för att linjera med befintligt fasadliv västerut (på fastigheten Vipán 24) genom att reglera att marken inte får bebyggas [**prickmark**]. Balkonger får dock uppföras och kraga ut över denna yta [**f<sub>4</sub>**]. Tillkommande bebyggelse längs Storgatan avses byggas samman med den befintliga för att skapa en sluten kvartersstruktur medan det längs Kungsgatan regleras ett avstånd mot angränsande fastighet västerut. Med hjälp av att byggrätten dras in från fastighetsgräns bedöms det möjligt att nyttja gaveln fullt ut utan att påverka grannfastigheten på ett betydande sätt. Även här tillåts balkong uppföras [**f<sub>4</sub>**]. En öppning innebär också ökad tillgänglighet att nå innergården direkt från Kungsgatan. Eventuella balkonger mot Kungsgatan och Sjukhusbacken får kraga ut maximalt 1,0 meter över allmän plats (angränsande gata och gång- och cykelväg) och ska ha en fri höjd på minst 3,5 meter [**f<sub>3</sub>**].

Entréer till bostadshus från Kungsgatan och Storgatan ska anordnas genomgående utifrån tillgänglighetskrav [**b<sub>2</sub>**]. En mindre öppning i kvartersstrukturen så som en portik kan anordnas och bedöms öka tillgängligheten ytterligare men bör utformas

för att primärt tillgodose boende inom planområdet för att undvika otydliga gränser mellan offentlig och privat mark. En eventuell gångpassage bör även utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För ökad trygghet kan den med fördel förses med ljusanordningar.

Den maximala utnyttjandegraden regleras med hänsyn till att tillräcklig friyta ska säkerställas. Därför regleras att högst 12000 m<sup>2</sup> BTA bostäder får uppföras ovan mark inom planområdet. Balkonger undantas beräkningen med syftet att den BTA som eventuella 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.

Planförslaget syftar till att det blir stimulerande och tryggt att vistas på platsen. Förtätningen av kvarteret Vipan innebär ett tydligt inslag för att bidra till utvecklingen av ett utökat handelsstråk längs Storgatan och länkas på sikt samman med den torgbildning som planeras framför Östra station. Funktionsblandningen av bostäder, service, kontor, arbetsplatser och kommunikationsstråk som finns i området skapar förutsättningar för bildandet av mötesplatser, underlättar människors vardagsliv och förutsättningarna för att miljön nyttjas under en större del av dygnet och året bedöms öka.

### ***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 eller mindre flerbostadshus med träpanel. Nyare bebyggelse i området består framför allt 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 tätheten i kvarteren och det gröna på gårdarna minskar.



Översiktskarta över de omgivande stadsdelarna. Planområdet i rött.



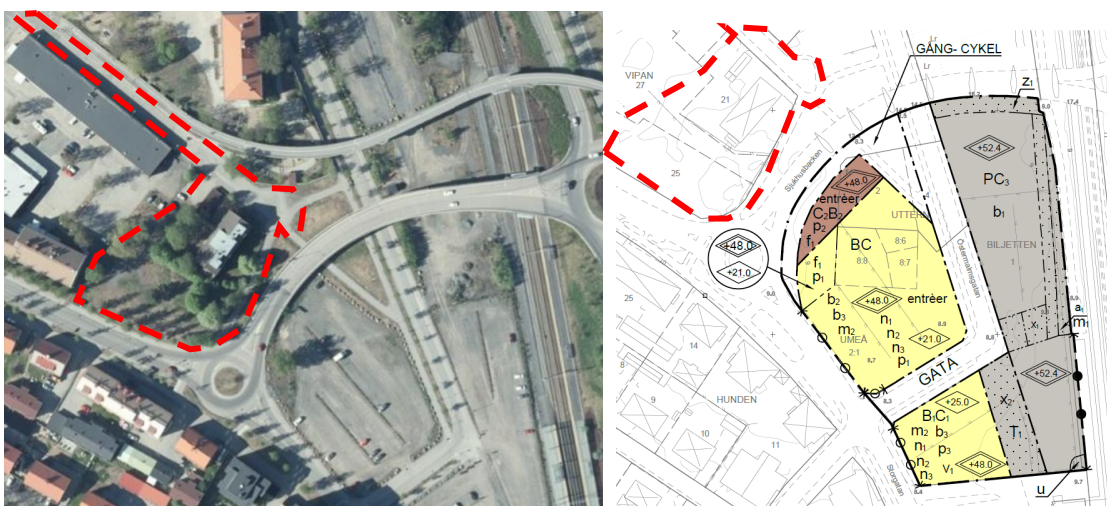
Befintlig byggnad inom planområdet. Vy från norr. Foto: Tyréns

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 inom planområdet avses rivas till förmån för nybyggnation.

Befintlig bebyggelse i övrigt inom kvarteret Vipan 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 passage mellan skola, bostad och busshållplatser.



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



Aktuellt planområde markeras ungefärligt med röd streckad linje. Öster om planområdet planeras (delvis påbörjat) 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 (pil) och omgivningen sett från gång-och cykelväg vid Lasarettbacken. Foto: Tyréns.

I anslutning till planområdet österut och åt sydost finns stora grusade ytor som delvis använts för parkering intill järnvägsstationen Umeå Östra. Exploatering av ytorna har påbörjats i enlighet med detaljplanen 2480K-P2018/15. I projektet möjliggörs storskalig exploatering för bostadsändamål, centrumverksamhet och kontor och i anslutning till stationsbyggnaden planeras ett attraktivt stadsdelstorg utvecklas.

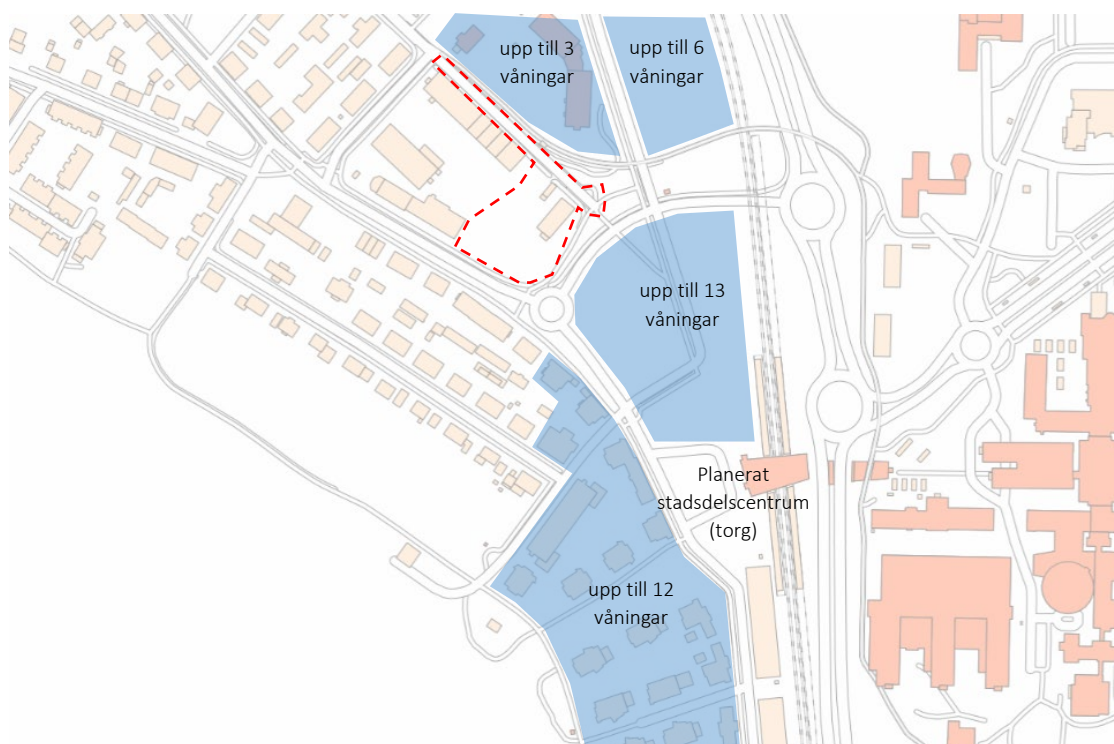
### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget avviker från den lägre 50-tals bebyggelsen som finns längs Storgatan men samspelar samtidigt i skala 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. Variation av volymer i strukturen bidrar till spänning och dynamik i stadsmiljön. Reglerade nockhöjder motiveras med den kommunala ambitionen att på sikt omvandla hela kvarteret Vippan till ett tätare bostadskvarter med inslag av centrumverksamhet. In mot kvarteret regleras lägre volymer för att höjdmässigt ansluta till befintlig lägre bebyggelse i planområdets närhet. Den lägre bebyggelsen mot Storgatan och Kungsgatan i 4-5 våningar säkerställer även solinstrålningen på gårdar.

Detaljplanen avser att möjliggöra en sluten kvartersstruktur med friytor på innergården, skyddade mot störningar från närliggande gator. Bebyggelsen regleras med enkla linjer och höjdregeringarna skapar en automatisk indelning av fasader för att de inte ska upplevas monotona. I detaljplanen regleras att endast sadeltak får uppföras [f<sub>5</sub>] för att skapa ett gavelmotiv som relaterar till den befintliga bebyggelsens formspråk. Mot Storgatan och Kungsgatan önskas en stadsmässighet och interaktion med gatan varför det regleras att minst en tydligt markerad entré ska finnas åt respektive håll [f<sub>1</sub>] och [f<sub>2</sub>]. Entréportarna kan exempelvis förses med omfattning som gör att de träder fram, vilket återfinns på flertalet av den äldre bebyggelsen i planområdets närhet och inom Öst på stan generellt, eller med hjälp

av fasadmaterialet som kan bilda en mönsterverkan som gör att entré tydligt framhävs. Fasader som vetter utåt, mot omgivande gatumiljö ska utformas med markerad sockelvåning [f<sub>6</sub>] genom exempelvis mönstersetting, material eller färg för att bidra till en varierad gatumiljö.

Den relativt höga exploatering som planförslaget medger är ett led i förtätningen av femkilometersstaden som är en del av kommunens långsiktiga planeringsinriktning. Utvecklingen av kvarteret Vipan innebär ett nytt kapitel i stadsmiljön Öst på stan som inte fullt ut förväntas anpassas till den befintliga, betydligt lägre, äldre bebyggelsen i kvarterets närhet. Genom bestämmelserna om volymer, skala och utformning bedöms en balans mellan anpassning och nytt uppnås men som samtidigt ger den tillkommande bebyggelsen ett tydligt självständigt uttryck.



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

### **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.



## ***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 sättningkänsliga. 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 (EBH-karta) finns det identifierade och inventerade objekt inom kvarteret Vipan väster om planområdet. Föroreningen härleds till kemtvätt med lösningsmedel och klassas som riskklass 2 (näst högst).

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 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.

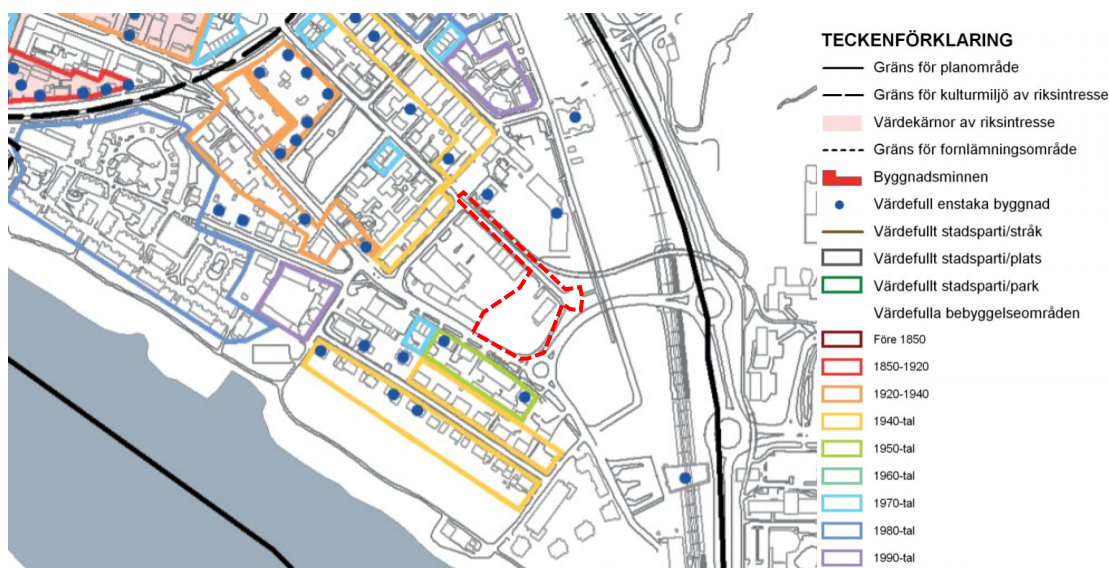
### **Förändringar och konsekvenser**

Utifrån MIFO-historiken från EBH-registret går det inte att göra en fullskalig riskbedömning av föroreningsituationen. På grund av att föroreningar kopplade till kemptvättar är komplicerade och klorerade lösningsmedel medför ökad risk för miljö och hälsa har den potentiella föroreningen riskklassats högt. Kemptvättens läge och grundvattnets strömningsriktning bedöms dock tala emot en föroreningsspridning till planområdet. Utifrån de undersökningar som genomförts tyder resultatet inte heller på att det förekommer föroreningar inom planområdet som måste undersökas vidare innan fastigheten kan planeras för exploatering. I de markundersökningar som genomförts konstateras att inga halter över gällande riktvärden har uppmätts. Resultaten bedöms dock delvis osäkra då berörda föroreningar bäst mäts i porgasluften eller i grundvatten i stället för genom jordprover. Detta då föroreningarna är osannolika att detektera i jorden vid analys på grund av hur ämnena sprids. Mätning bör göras i planerat husläge och måste därmed göras i projekteringskedje.

I detaljplanen regleras att startbesked inte får ges för nybyggnation av bostadshus förrän mätning av grundvatten och/eller porluft har utförts som fastställer att föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning inte förekommer.

### **Kulturmiljö**

Planområdet, och kvarteret Vippan, berörs inte av riksintresseområde för kulturmiljö för Umeå centrum. Kvarteret är inte heller utpekad 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 och har alla de för 50-talet karaktäristiska dragen: tegelklädda sadeltak, finkorniga putsfasader i grått, brunt eller gult, slätputsade ljusa fönsteromfattningar och tvåluftsfönster.



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

### Förändringar och konsekvenser

Stadsdelen Öst på stan är under omvandling. Östra station är en kommunikationsnod som ska utvecklas med storskalig stadsbildning och anslutande torg. Kopplingen mot centrum innebär att Storgatan utvecklas som centrumstråk. Den tillkommande bebyggelsen bildar ny årsring som tar hänsyn till de kulturvärden som finns på platsen. Byggnadernas placeringar och takutformningen bedöms samspela med den befintliga bebyggelsens formspråk längs med Storgatan. Volymerna som möjliggörs inom kvarteret Vipan är skapar en nedtrappning från den bebyggelse som växer fram vid Östra station och den befintliga bebyggelsen vid Öbacka strand. Volymerna bedöms därmed även bidra till en god helhetsverkan genom att koppla samman den omgivande bebyggelsen in mot centrum.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att befintlig kulturmiljö påverkas på ett negativt sätt. Läs mer om hur bebyggelsen anpassas i utformning under avsnittet *Mark- och vattenanvändning – stads- och landskapsbild*.

### Fornlämningar

Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (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.

## 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.

## 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. Takterrasser kan ha begränsad tillgänglighet och betraktas i så fall som kompletterande friyta. Balkonger utgör också ett komplement till friytan men kan inte ersätta den. Enligt översiktsplanen rekommenderas att friytan inom kvartersmark motsvarar en tredjedel av bostädernas bruttoarea.

Planområdet består av en mindre grönyta som delvis nyttjas av allmänheten för passage 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 minuters promenad från planområdet. Från Östra Station och genom bostadsområdet på Öbacka strand binds Djupbäcksterassen, ett parkstråk längs Djupbäcken, ihop med älvs promenaden.

### Förändringar och konsekvenser

Bebyggelsen i detaljplanen ordnas i en sluten kvartersstruktur som skapar ett skyddat läge från buller och avgaser. Öppningar som förbinder omgivande gator med innergården möjliggör friare rörelse genom kvarteret för de boende och bedöms därmed begränsa barns behov att röra sig i den omgivande trafikmiljön. Öppningar bedöms också fördelaktiga för att ansluta bostäderna med cykel eller barnvagn. Bebyggelsens höjder anpassas i relevanta väderstreck för att tillgodose goda sol- och skuggförhållanden på innergården då solljus är en viktig faktor för en attraktiv och hälsostärkande friyta.

Den tillkommande byggrätten som möjliggörs inom planområdet är 12000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. En friyta om cirka 2000 m<sup>2</sup>, motsvarande en sjättedel av bostädernas bruttoarea möjliggörs på innergården. Friytans storlek regleras med en bestämmelse i detaljplanen [n<sub>1</sub>] för att säkerställa att behovet tillgodoses. Balkonger undantas i

beräkningen. Friytan 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**] till en högsta totalhöjd om **3,5 meter**. Syftet är med andra ord att tillföra värden till utemiljön. Friytan ska utformas med goda möjligheter för sociala möten och aktiviteter, lek respektive avkoppling och ska särskilt anpassas till det avsedda antalet boende.

En grönyta om cirka 1600 m<sup>2</sup> tas i anspråk för bebyggelse vilket innebär att tillgången till grönyta lokalt minskar. Denna grönyta är privat och bedöms ej nyttjas av allmänheten. 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.

I planområdets närhet finns parkmiljöer och naturstråk som bedöms gynna boendemiljö i området. Närmsta kommunala lekpark ligger drygt 250 meter nordväst om planområdet i kvarteret Herrgården. Djupbäcken rinner i öppet stråk längs en kortare sträcka i anslutning till Östermalmsskolan, kallat Djupbäckängarna, som är ett populärt kvartersnära, kuperat grönstråk. Djupbäcken försvinner ner under marken precis innan Svingen och dyker upp igen i Djupbäcksterrasserna efter Östra Station 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 bruttoarea. Förutsättningar finns även för att anordna lekplats inom bostadsgården för att komplettera de allra yngsta barnens bostadsmiljö.

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 vägledning 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.

### ***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.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär att fler barn kommer att bo och röra sig i området. Barns behov av friytor ska särskilt beaktas vid utveckling av bostäder. Detaljplanens utformning med bygggrätter som skärmar av gården från omgivande gatumiljö bedöms främja barnens fria rörelse på innergården och dessutom ge skydd från bland annat buller och avgaser. Även gång- och cykelförbindelser i området bedöms bidra till att skapa en god boendemiljö för barn och unga. Friytan regleras till en sjättedel av bostädernas bruttoarea vilket är ett avsteg från kommunens övergripande inriktning. Större sammanhängande ytor med mycket grönska bedöms generellt ge upphov till mer ”oprogrammerad” lek till skillnad från lekplatser med lekutrustning som innebär en annan typ av lek. Att friytan blir mindre kan därmed innebära att förutsättningarna för de större sammanhängande grönytorna minimeras eller uteblir.

I direkt anslutning till planområdet finns skolgård och i planområdets närhet finns fler lekparker och större sammanhängande grönytor som bedöms kunna kompensera för den mindre friytan inom planområdet.

Barn- och unga har inte särskilt involverats i framtagandet av detaljplanen. Barnperspektivet har beaktats och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra särskilda konsekvenser för barn och unga som kan leda till att betydande negativ påverkan sker.

### **Ljusförhållanden**

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Ljusförhållandena inom planområdet 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**

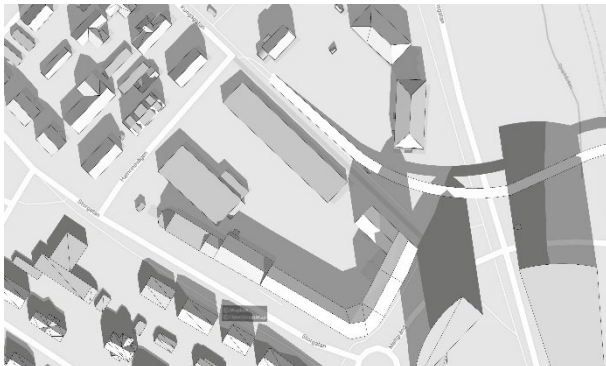
Utvecklingen av kvarteret Vipan innebär en betydligt högre bebyggelse än befintlig vilket innebär viss förändring av skuggbilden. Det är bebyggelsen norr-, nordöst och

nordväst om planområdet som kommer att påverkas av skuggning till följd av den planerade exploateringen, och tiden med direkt solljus kommer minska. Skuggningen är som störst under eftermiddag vid vårdagjämning (mars) varför det illustreras nedan. Den bebyggelse som påverkas av ökad skuggning utgörs idag inte av bostäder.

Östermalmsskolan och dess skolgård påverkas delvis av skuggning från planområdet under vår och höst. Det är framför allt gavelfasad mot Kungsgatan samt det sydvästra hörnet av skolgården som bedöms påverkas vilket befintliga stora träd och gång- och cykelbron Svingen till stor del redan bedöms bidra med. Den ökade skuggningen som planförslaget medför bedöms sammanfattningsvis inte innebära en betydande påverkan.



*Skuggstudie mars kl. 15:00. (Arkinova)*



*Skuggstudie september kl. 12:00. (Arkinova)*



*Skuggstudie juli kl. 15:00. (Arkinova)*

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

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

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

### **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet har inga tydliga nivåskillnader, varför god tillgänglighet till och från platsen bedöms kunna uppnås. Fler bostäder i området kan bidra till ökad trygghet genom att fler människor rör sig på platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även kan gynna den upplevda tryggheten.

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.

## **Kommunikationer**

### ***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 samt längs Östermalmsgatan in mot centrum. 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. I detaljplanen regleras att körbar in- och utfart som förbinder Kungsgatan med innergården ska anordnas [b<sub>1</sub>] samt att underjordiskt garage ska angöras från Kungsgatan [b<sub>3</sub>]. Gångbar passage kan anordnas med hjälp av prickmarken mot Vipan 24 längs Kungsgatan och via eventuell portik.

Befintlig gång- och cykelväg mellan Sjukhusbacken och planområdet planeras att utvecklas på sikt till följd av att nya anslutningar till Ön tillskapas. I samband med detta bedöms det finnas utrymme att förbättra trafiksepareringen i området vilket

skulle underlätta framkomligheten för båda cyklister och bilar men även öka trafiksäkerheten för barn och unga som rör sig i området med hänsyn till närliggande skola och förskola. Den befintliga gång- och cykelvägen ligger delvis inom planområdet. I det nordöstra hörnet, vid vändplanen av Kungsgatan, ligger gång- och cykelvägen delvis inom privat mark på Vipan 21. Det bedöms finnas utrymme att justera gång- och cykelvägens läge inom den kommunala gatumarken varför detta hörn behålls som kvartersmark i detaljplanen. För den del av gång- och cykelvägen som ligger inom fastigheten Vipan 25 (hörnet mot Sjukhusbacken) reglerar detaljplanen allmän plats [**GC-väg**]. Konsekvenserna för gång- och cykelvägen 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.

En trafikalstring med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg har genomförts i syfte att bedöma trafiktillskottet som ett genomförande av detaljplanen kan väntas medföra. Om byggrätten (12 000 m<sup>2</sup> BTA) nyttjas fullt ut för bostäder genererar det ett tillskott på omkring 850 resor varav ca 130 med bil, 50 med kollektivtrafik och resten gång, cykel eller övrigt. Trafikverkets verktyg skattar andelen gångtrafik högt och biltrafik lågt. En omräkning till andel resor i enlighet med resvaneundersökningen (RVU Umeå 2014) höjer andelen bil- och cykelresor och sänker andelen gångresor. I ett sådant scenario utgör cirka 250 resor av bilresor, 60 av kollektivtrafik och resten av gång, cykel eller övrigt.

Umeå kommun har fattat ett lokalt miljömål som säger att andelen resor som görs med kollektivtrafik, cykel eller till fots ska tillsammans utgöra minst 65 procent av alla resor för boende inom Umeå tätort till år 2022. Med hänsyn till 65-procentsmålet sjunker andelen bilresor för området till omkring 222 (ÅDT).

Enligt beräkningarna sker 13-25 resor, varav 20 bilresor, i maxtimmen. För området runt kvarteret Vipan innebär det att tillkommande biltrafik är cirka 20 i maxtimmen, vilket är mellan kl. 07:00-08:00 på morgonen. Tillskottet bedöms som relativt litet och trafiksäkerheten för skolan bedöms inte försämrats. Hamrinsvägen/Kungsgatan är i stort sett dedikerad för de boende i planområdet och bedöms inte påverkas på ett betydande sätt med utgångspunkt i befintlig gatustruktur.

Cyklister som ska från planområdet upp på Svingen utgör den största konfliktytan i korsningen med Hamrinsvägen där Svingen uppmuntrar till hög fart.

Den tillkommande trafik som det mindre inslaget av centrumverksamhet medför bedöms sammanfattningsvis inte innebära något betydande trafikflöde som kan komma att påverka trafiksituationen i området.

### **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 bedöms bidra till ett större underlag för 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 kollektivtrafik 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 eller genom avtal på annan fastighet. 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.

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 12000 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>

Utöver bostäder möjliggörs lokaler i bottenvåning längs Storgatan/Sjukhusbacken [C<sub>1</sub>]. Centrumverksamhet får därmed maximalt uppgå till cirka 1100 m<sup>2</sup> BTA vilket innebär ett behov om cirka 20 p-platser (beräknat utifrån ett snitt av parkeringsnormen för handel och kontor).

Ett underjordiskt garage avses uppföras som till fullo bedöms kunna tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet. Det finns även planer på att ett parkeringshus ska uppföras inom exploateringen för Östra station, i direkt anslutning till planområdet, dit fastighetsägaren kan avtala delar av parkeringsbehovet för att minska omfattningen på det underjordiska garaget.

För att säkerställa att markparkering inte anordnas regleras att bilparkering inte får anordnas ovan mark [n<sub>2</sub>]. Bestämmelsen gäller inom hela kvartersmarken. Undantag gäller för handikapparkering som måste kunna anordnas inom innergården som alternativ till underjordiskt garage och tillgänglig hiss.

Motsvarande beräkning enligt kommunens parkeringsnorm för cykel innebär att detaljplanen medför ett behov maximalt cirka 290 platser. 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 i stället för bilen.

Sammanfattningsvis bedöms parkering för både cykel och bil kunna lösas på ett tillfredsställande sätt inom planområdet.

## Hälsa och säkerhet

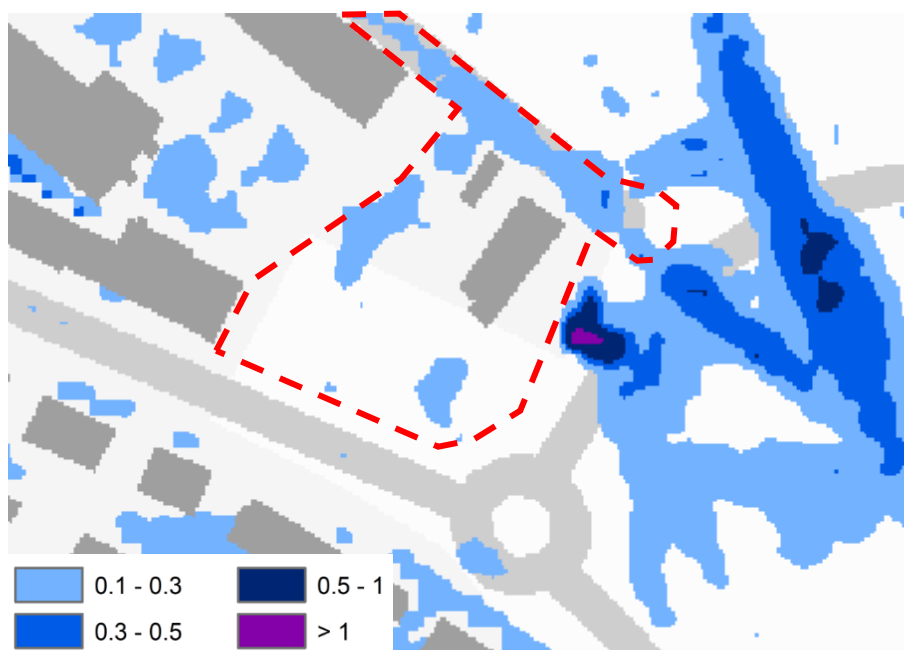
### ***Risk för översvämning och skyfall***

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.

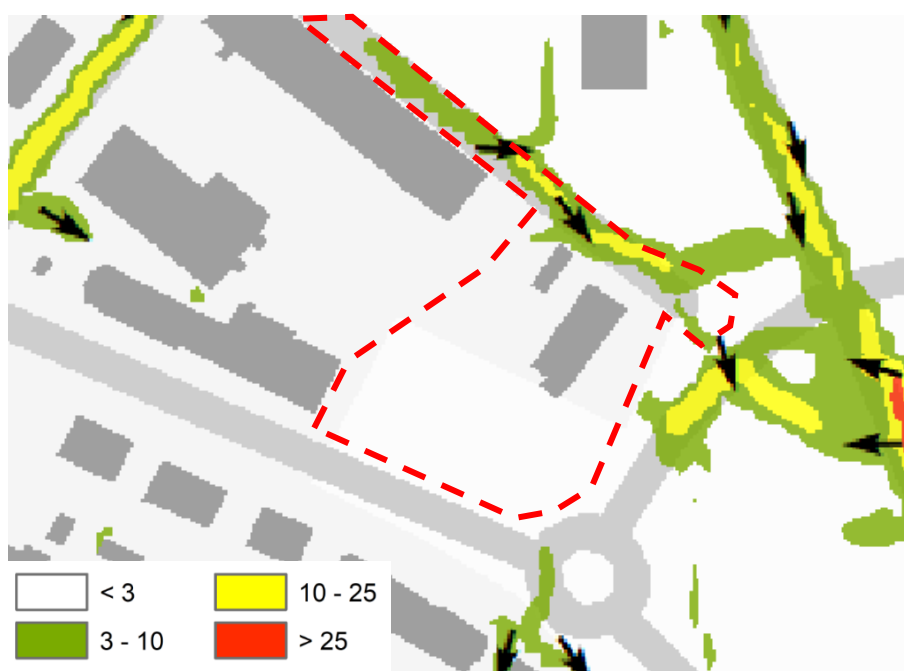
Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län, Umeå kommun, april 2018*). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämning utbredning vid extrema flöden. Den omfattar 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 gräns 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 anpassa höjdsättning av byggnader utifrån gatans nivå då denna utgör dimensionerade trycknivå för det allmänna dagvattennätet. Genom rätt höjdsättning kan dagvattnet avledas till ytor

som kan översvämmas tillfälligt för att undvika att dagvattnet riskerar att skada byggnader.

Om underjordiskt garage ska anordnas är placering och utformning av nedfarten av särskild vikt med hänsyn 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 infiltrering av regn- och smältvatten.

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

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

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. Exploateringen bedöms heller inte påverka risken för ras, skred och erosion.

### ***Miljöfarlig verksamhet***

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

### ***Brandsäkerhet***

Om högsta våningsplan överstiger 23 meter är utrymning via höjdfordon inte möjligt. Ska utrymning ske med hjälp av räddningstjänsten måste därför uppställningsplatser för bärbar stege/höjdfordon och eventuellt räddningsvägar anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livslängd.

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Byggnaderna kan i stället utformas med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan. På så sätt undviks att friyta tas i anspråk för uppställningsplatser samt kostnader till följd av drift och underhåll av dessa.

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

Planförslaget möjliggör flerbostadshus i 4 till 10 våningar (16,5–33 meter) varför räddningstjänstens särskilda behov av utrymningsvägar måste tillgodoses inom planområdet.

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

Planområdet ligger inom riskhanteringsavstånd (150 meter) från järnvägen som utgör transportled för farligt gods vilket innebär att skadebegränsande åtgärder utifrån avstånd från riskkällan, topografi och planerad markanvändning behöver bedömas och redovisas.

Bostäder räknas som känslig markanvändning.

Generellt rekommenderat skyddsavstånd i Västerbotten och Norrbotten vid transport av farligt gods på järnväg är 65 meter. Skyddsavstånd för Botniabanan (och Norrbotniabanan enligt trafikprognos) är 40 meter för känslig markanvändning om inga ytterligare skadebegränsande åtgärder vidtas.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet ligger minst 100 meter från järnvägen varför risknivån för olycka med farligt gods bedöms som låg. Därmed bedöms inga skyddsåtgärder vidtas inom planområdet.

### ***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 ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Markradonundersökning har utförts (WSP, 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**

Med hänsyn till att resultaten från genomförd markradonundersökning inte är tillförlitliga ska det senast i projekteringsskede genomföras en kompletterande radonmätning för att garantera att marken inte utgör högradonmark. Alternativt ska byggnader utföras radonräkra för att säkerställa att gränsvärden för radonhalt och gammastrålning inte överskrids i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt.

I plankartan finns en upplysning om att det i området har uppmätts höga halter av radon. Det är byggherrens ansvar att byggnader uppförs i enlighet med bestämmelserna i gällande lagstiftning.

### ***Buller***

Kvarteret är utsatt för buller. Bullerkällor från närområdet utgörs av den befintliga vägtrafiken, tågtrafiken, verksamhetsutövning på Vipan 26, 28-32 och helikopterverksamhet från Norrlands universitetssjukhus.

### Buller från väg- och spårtrafik

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).

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

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

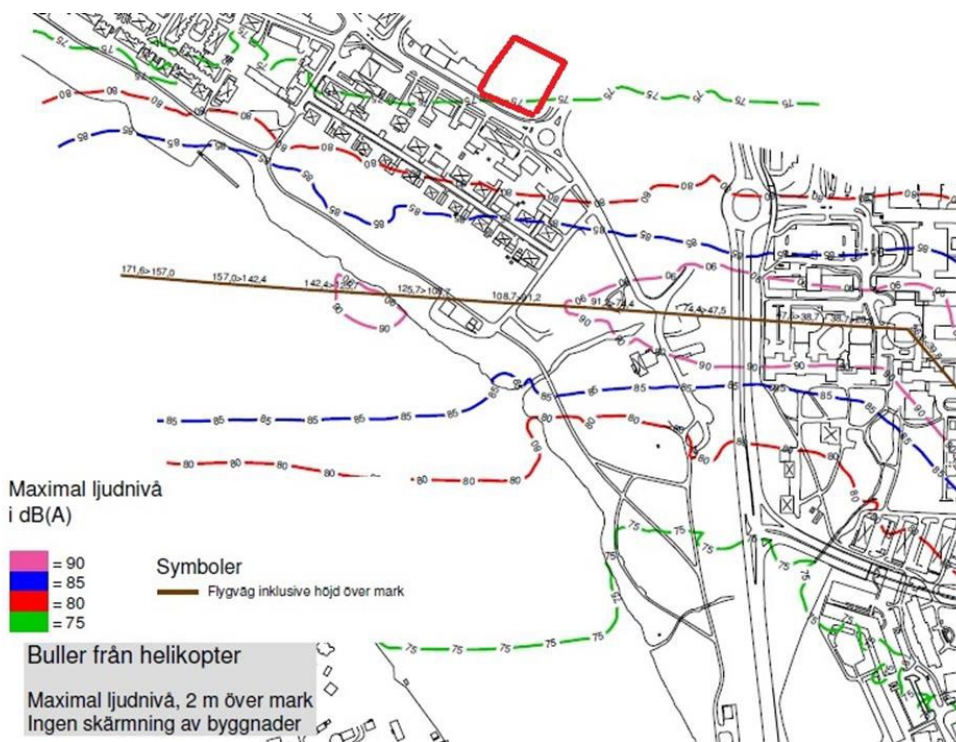
Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå gäller vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

### Flygbuller

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 och inträffar högst 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.

### 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

En bullerutredning har utförts (Tyréns juni 2018, reviderad februari 2023) i syfte att utreda buller från spår- och vägtrafik som bedöms vara de primära bullerkällorna. Buller har beräknats och jämförts mot gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen.

Utredningen visar att för fasader som vetter mot Sjukhusbacken och Storgatan beräknas ekvivalenta ljudnivåer uppgå till över 60 dBA men högst 65 dBA. Lägenheter som är över 35 m<sup>2</sup> ska därför utföras som genomgående, där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot fasad mot innergården, där riktvärdet för ljuddämpad sida på 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Alternativt uppförs enkelsidiga lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>. I detaljplanen regleras detta genom en skyddsbestämmelse och gäller för byggrätterna som vetter mot Storgatan och Sjukhusbacken [m<sub>1</sub>].

Fasader mot innergården klarar riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vilket innebär att bullerskyddad uteplats och balkonger på innergården kan

uppföras. Eventuella balkonger som vetter mot övriga fasader kan därmed ses som komplement med delvis sämre ljudmiljö.

I den reviderade versionen av utredningen har den pågående exploateringen vid Östra station (inom detaljplanen för Umeå 2:1 m.fl., aktbeteckning: 2480K-P2018/15) modellerats in i beräkningsmodellen för att undersöka om ogynnsamma ljudreflexer uppstår till kvarteret Vipan. Beräkningarna visar att den närliggande exploateringen inte medför någon negativ påverkan på planområdet utan visar i stället att ekvivalenta ljudnivån minskar med upp till 1 dBA på grund av att exploateringen har en avskärmande effekt mot järnvägen och Blå vägen som passerar uppe vid sjukhuset.

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

Verksamheterna i kvarteret 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 någon större omgivningspåverkan ska etableras i området som låg.

## Teknisk försörjning

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

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, två förbindelsepunkter finns i anslutning till planområdet. I och med antagande av planen måste även verksamhetsområdet för dagvatten utvidgas för att omfatta hela området.

### **Förändringar och konsekvenser**

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

### ***Dagvatten***

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Öppna dagvattenlösningar för fördröjning och omhändertagande av dagvatten lokalt förordas för att inte överbelasta ledningsnät samt minimera skador vid extrema regn eller kraftig snösmältning. Sådana lösningar ökar också den biologiska mångfalden och skapar estetiska och sociala mervärden i

form av lek, rekreation etc. Dagvattensystem bör planeras utifrån att klara en ökad förtätning och ett mer nederbördsrikt klimat.

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten fördröjs delvis genom infiltration i gröna ytor och avleds i övrigt med hjälp av det kommunala dagvattennätet innan det rinner ut i älven. Det sker ingen ytterligare fördröjning eller hantering av dagvattnet i ledningsnätet innan det når älven.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjord yta ökar jämfört med dagsläget. Enligt gällande detaljplan är det dock möjligt att uppföra en betydligt större byggrätt än befintlig situation vilket skulle begränsa möjligheterna till omhändertagande av dagvatten avsevärt. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms delvis vara möjligt inom planområdet även efter exploatering.

Lämplig fördröjning bör genomföras som del av utformningen av bostadsgården. Friytan avses placeras ovanpå ett underjordiskt garage vilket innebär mindre goda förutsättningar för fördröjning av dagvatten. Ur ett stadsbils- och boendeperspektiv är ett underjordiskt garage dock en förutsättning för att området ska bidra till utvecklingen av en attraktiv, trygg och upplevelserik stadsmiljö. Stora delar av friytan bedöms kunna utformas vegetationsklädd vilket både tillför kvalitéer till friytan och säkerställer omhändertagande av dagvatten. Takytor kan utformas med växtlighet för att omhänderta ytterligare dagvatten.

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.

#### ***El, värme, fiber och tele***

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.

### **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.

Vakin har tagit fram råd och anvisningar som stöd vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen vilket samlas i NOA - *Anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning* (december 2018). Om anvisningarna används rätt kan arbetsmiljön säkerställas, framkomligheten garanteras för både hämtningsfordon och hämtningspersonal och tillgängligheten optimeras för avfallslämnare.

### **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen reglerar inget särskilt område för avfallshanteringen.

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. Kraven enligt NOA (*Anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning*) bedöms kunna uppnås. NOA ska följas vid bygglovsprövning.

## **Genomförandefrågor**

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under hösten 2023. 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 fem år från den dag planen får laga kraft.

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

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 pågående genomförandetid.

## ***Avtal***

### **Exploateringsavtal**

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal.

### **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.

### **Planavtal**

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren.

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

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

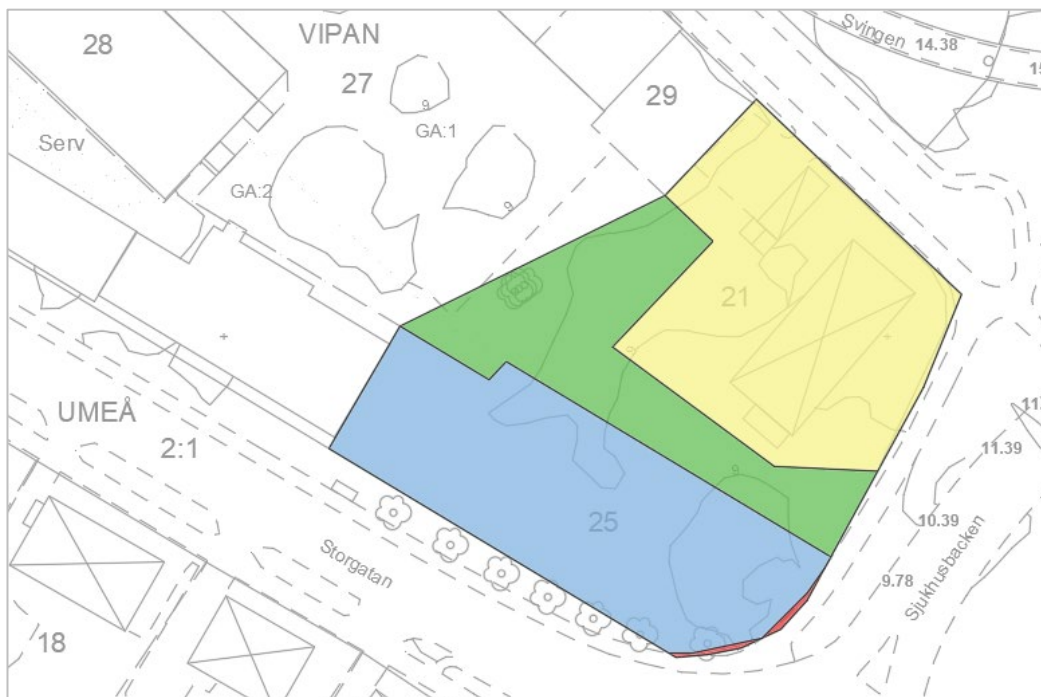
## ***Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten***

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### ***Fastighetsbildning***

Exploatören äger fastigheten Vipan 21 (gult område i illustration nedan) och har tecknat markanvisningsavtal med kommunen att utveckla och förvärva fastigheten Vipan 25 (blått område i illustration nedan). 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. Detaljplanen innebär fastighetsrättsliga konsekvenser genom att delar av Vipan 25 som regleras som GC-väg (röda områden i illustration nedan) ska övergå till den kommunalt förvaltade gatufastigheten Umeå 2:1 samt att delar av Vipan 27 (grönt område i illustration nedan) ska övergå till Vipan 21 eller 25 alternativt att marksamfällighet för innergårdsmark skapas om det är två eller fler fastigheter som delar på innergården. Detaljplanen möjliggör att berörda delar av fastigheterna inom planområdet kan regleras till en och samma fastighet. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.



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

**Fastighet**

**Konsekvenser**

Vipan 21 (gul yta)	Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan utökas med Vipan 25 (blå yta) och del av Vipan 27 (grön yta).
Vipan 25 (blå yta)	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten (blå yta) kan överföras till Vipan 21 (gul yta).  Detaljplanen innebär att del av fastigheten (röda ytor) ska överföras till Umeå 2:1 (kommunalt förvaltd gatufastighet).
Vipan 27 (grön yta)	Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten (grön yta) kan överföras till Vipan 21 (gul yta).
UMEÅ 2:1	Detaljplanen innebär att fastigheten ska utökas med del av Vipan 25 (röda ytor).

### Fastighetsplan och tomtindelning

Tidigare fastighetsplan 2480K-195/1989 och tomtindelning 2480K-158/1973 upphör att gälla automatiskt i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

### Gemensamhetsanläggning

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

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, VIPAN GA:1 vars syfte (troligen) ursprungligen var utrymme för in- och utfart mellan parkeringarna på kvarteret Vipan och dåvarande Östermalmsgatan och nu är inskriven som område för bilparkeringsplatser med angränsande körytor samt planteringar, dagvattensystem och oljeavskiljare. Gemensamhetsanläggningen är till förmån för fastigheterna Vipan 24-26, 28-32. Den andra gemensamhetsanläggningen, VIPAN GA:2 omfattar rekreatiionsyta till förmån för fastigheterna Vipan 24, 25 och 28.

Nedan redovisas en tabell över konsekvenser för respektive anläggning. De geografiska ytorna som berörs redovisas i kartan nedanför.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Vipan GA:1	Bilparkeringsplatser med angränsande körytor och planteringar mm samt dagvattensystem och oljeavskiljare till förmån för VIPAN 24-26, 28-32  Behöver omprövas på utbredning då marken planläggs för annat ändamål än vad anläggningsbeslutet avser.  Markområde A föreslås utgå ur gemensamhetsanläggning.
Vipan GA:2	Rekreatiionsyta till förmån för VIPAN 24-25 och 28  Behöver omprövas på utbredning då marken planläggs för annat ändamål än vad anläggningsbeslutet avser.

Markområde B föreslås utgå ur gemensamhetsanläggning.



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

Detaljplanens genomförande medför att Vippan GA:1 och GA:2 måste omprövas då marken planläggs för andra ändamål än vad som anläggningsbesluten avser. Anläggningsförrättning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun av exploatör/fastighetsägare.

### **Rättigheter**

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

## **Tekniska frågor**

### **Villkor för startbesked**

Enligt 4 kap 14 § plan- och bygglagen får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under vissa förutsättningar. En av dessa är att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller en skydds- och säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.

Med hänsyn till den närliggande nedlagda kemptvätten som funnits inom kvarteret Vippan (längre västerut) och att de föroreningar som särskilt förknippas med sådan



verksamhet inte fullt ut kunnat utredas på rätt sätt inom planområdet reglerar detaljplanen villkor för startbesked.

Innan startbesked beviljas för nybyggnation av bostadshus ska mätning av grundvatten och/eller porluft ha utförts som fastställer att föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning inte förekommer.

Villkoret bedöms vara motiverat med hänsyn till att mätning av porluft bör göras i de planerade byggnadernas lägen vilket inte regleras i detaljplanen och mätningen bör därmed göras i projekteringskedet för att säkerställa korrekta resultat med hänsyn till de boendes bästa.

Regleringen innebär att marken inte får användas för bostäder förrän villkoret har uppfyllts.

### ***Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd***

Radonmätning i icke tjälad mark ska genomföras inför exploatering, alternativt ska byggnader uppföras radonsäkert. Detta för att säkerställa att gränsvärden för radonhalt och gammastrålning inte överskrids i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Det är byggherrens ansvar att byggnader uppförs i enlighet med bestämmelserna i gällande lagstiftning.

## **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.

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

Eventuella åtgärder som krävs på den befintliga bebyggelsen angränsande till planområdet till följd av detaljplanens genomförande bekostas av exploatören. En sådan åtgärd är exempelvis befintlig fasadskyltning som kan behöva flyttas.

Övriga kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Förvärv av kvartersmark
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och omprövning av gemensamhetsanläggning

### ***Ersättning och inlösen***

I detaljplanen regleras allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för [GATA] och [GC-väg].

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägaren.

Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan ersättningskrav till fastighetsägare som upplåter utrymme, alternativt till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas, uppstå. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

## Medverkande

Fysisk planering, Umeå kommun

Gator och parker, Umeå kommun

Mark och exploatering, Umeå kommun

Lantmäteri

Riksbyggen

Arkinova Arkitekter

### Medverkande konsultbolag:

Tyréns Sverige AB

Sweco Architects AB

## Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges