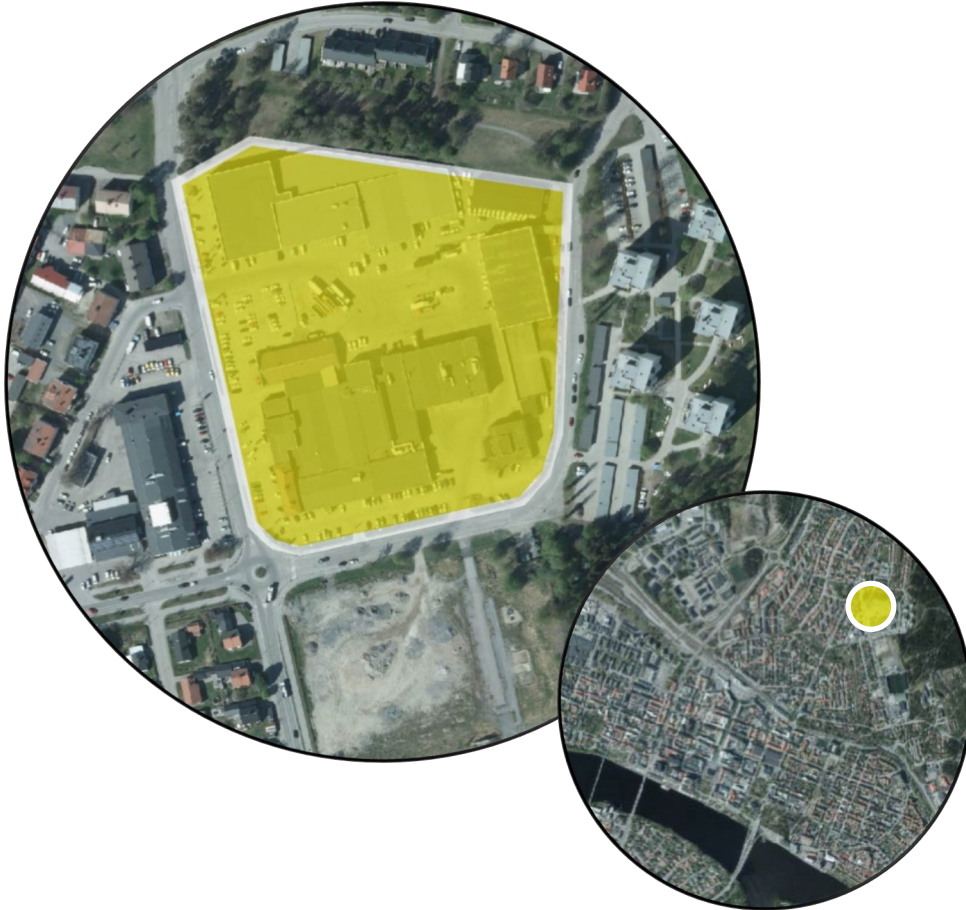


**Planbeskrivning**  
*Samråd*

Diarienummer: BN-2019/02027  
Datum: 2023-11-08  
Handläggare: Jonas Söderlind och  
Karin Berggren

**Detaljplan för fastigheterna Verkstaden 18 & 19**  
inom Haga i Umeå kommun, Västerbottens län

---



<b>Planbeskrivning- samrådshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2019/02027</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 393 2019-12-11	Detaljplan påbörjad: 2022-02-16	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. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för utökat förfarande.



## Kungörelse

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

## Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, för-ankra 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 byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

## Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen.....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag .....	1
Planhandlingar .....	3
Planeringsunderlag .....	3
Samrådskrets .....	3
Planförfarande.....	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	4
Kommunala ställningstaganden.....	4
Riksintressen.....	6
Miljömål.....	6
Miljökvalitetsnormer .....	7
Undersökning av miljöpåverkan .....	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	10
Bebyggelseområden som angränsar till planområdet .....	11
Kulturmiljö .....	20
Social miljö.....	23
Kommunikationer .....	29
Hälsa och säkerhet.....	33
Teknisk försörjning.....	36
Genomförandefrågor .....	39
Organisatoriska frågor .....	39
Fastighetsrättsliga frågor .....	40
Ekonomiska frågor .....	41
Medverkande .....	43
Källor .....	43
Bilaga.....	44
Planbestämmelser med lagstöd.....	44

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem stadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator och att skapa en levande torgmiljö i korsningen Rothoffsvägen/Skogsbrynet. Angöring till bostadsparkering sker i väl valda lägen från huvudgator i syfte att minska fordonstrafik på lokalga- tor inom planområdet. Detaljplanen reglerar markens anordnande med av- sikt att fördröja dagvatten närmast källan. Ytterligare syfte är att skydda och utveckla en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

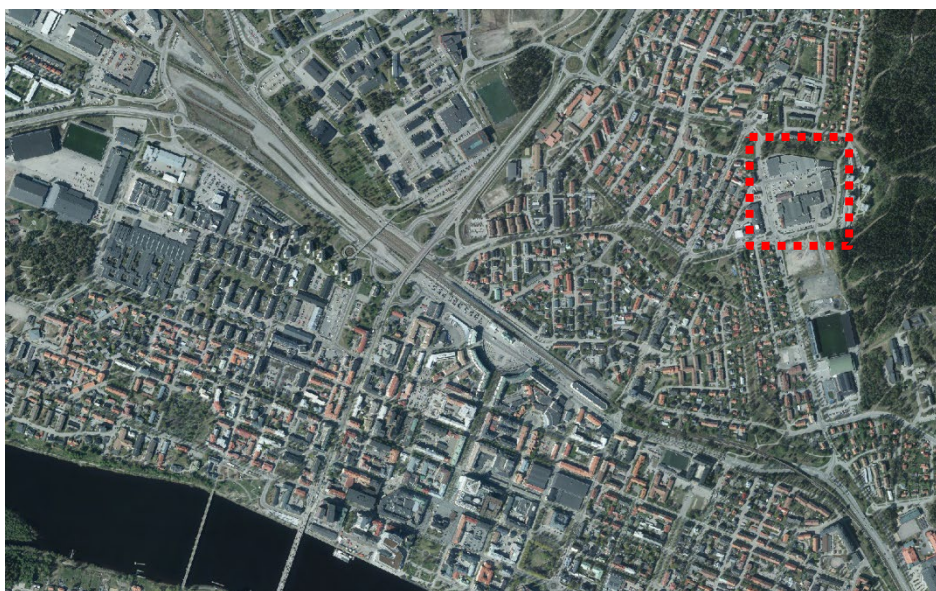
### Plandata

Stadsdel: Haga

Planområdets area: cirka 38 000 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: drygt 1 km

Markägoförhållanden: privat ägo



Figur 1. Orienteringskarta

### Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för omvandling av ett in- dustriområde som tillkom på Haga under 1940-talet, och föreslår fem nya bostadskvarter och ett torg med centrumskapande verksamheter inom

området. Gällande översiktsplan<sup>1</sup> förespråkar blandad kvarterstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Centralt inom planområdet planeras en kommunal "fickpark" som kompletterar bostadsgårdarna och utgör en samlingspunkt som knyter samman kvarteren. Rothoffsvägen och Skogsbrynet avgränsar planområdet, och på dessa gator ska framkomligheten och tillgängligheten för fotgängare och cyklister förbättras. Gatorna ska få gatuträd som bidrar till mer grönska och ökad fördröjning av dagvatten.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. Utgångspunkten är att lokalgator skyltas som enkelriktade gångfartsgator, vilket innebär att motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatorna gestaltas med en hög detaljrikedom där trädgårdar, gatuträd, fickparken och inte minst torget bidrar till en variationsrik och levande gatumiljö. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata med körbana i båda riktningar om behov av det uppstår.

Detaljplanen möjliggör för cirka 520 bostäder samt centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom två kvarter.

### **Kvartersmark**

Planen möjliggör bostäder i form av flerbostadshus i fyra till nio våningar strukturerade som kvarterstad i fem bostadskvarter med kringbyggda gårdar. Bottenvåningar som vetter mot stadsdelstorget i korsningen Rothoffsvägen/Skogsbrynet ska innehålla centrumskapande verksamheter, bland annat en större livsmedelsbutik. Inom planområdet skyddas en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad, som även den kan utvecklas för att inrymma centrumskapande verksamhet.

### **Allmän platsmark**

Omställningen från industriområde till stadsquartier medför högre krav på gestaltningen av de offentliga rummen. De befintliga huvudgatorna Rothoffsvägen och Skogsbrynet anläggs med gatuträd och breda gång- och cykelvägar. Angöring till samlade parkeringsanläggningar sker i väl valda lägen från huvudgator i syfte att minska fordonstrafik på lokalgator inom planområdet.

Nya lokalgator utförs i första hand som enkelriktade gångfartsgator men är i plankartan dimensionerade för att rymma dubbelriktad trafik. Syftet med gångfartsgatorna är att skapa förutsättningar för att gatunätet blir ett socialt rum med få fordonsrörelser, där bilar och cyklar anpassar sig till fotgängares tempo. Gångfartsgatorna ska vara platser för vistelse snarare än transport. I korsningen Rothoffsvägen och Skogsbrynet planläggs ett

---

<sup>1</sup> Umeå kommun. Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av Kommunfullmäktige år 2011. Aktualitetsförklarad år 2016.

stadsdelstorg med krav på centrumverksamheter och mitt i planområdet planläggs en kommunal "fickpark".

### Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

### Planeringsunderlag

- Bullerutredning, Ramboll, 2023-06-09
- Gestaltungsprogram, Strategisk Arkitektur, 2023-09-12
- Dagsljusutredning, ACC, 2022-12-01.
- Utredning av förorenad mark, GeoLabbet Nord, 2021-10-12
- Kulturvärdesbedömning syrgasstationen, Afry, 2022-10-27

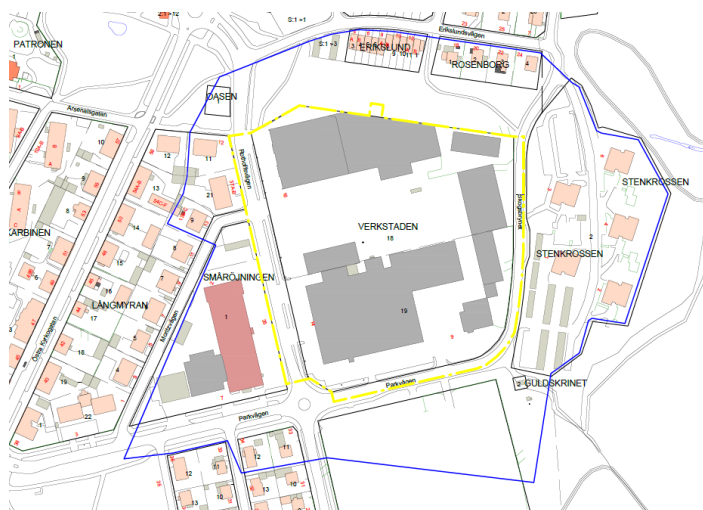
### Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2022 och "BFS\_2021\_10\_14\_Bestammelsekatalog.xml".

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

### Samrådskrets

I figur 2 redovisas planförslagets samrådskrets. Bedömningen är att fastighetsägare samt andra aktörer inom utpekat område kan beröras av detaljplanen.



Figur 2. Fastigheter inom blå markering ingår i samrådskretsen. Planområdet är gulmarkerat.

## Planförfarande

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande med anledning av att en byggnad som bedöms ha stort allmänt intresse berörs av planen, och föreslås förses med ett rivningsförbud.

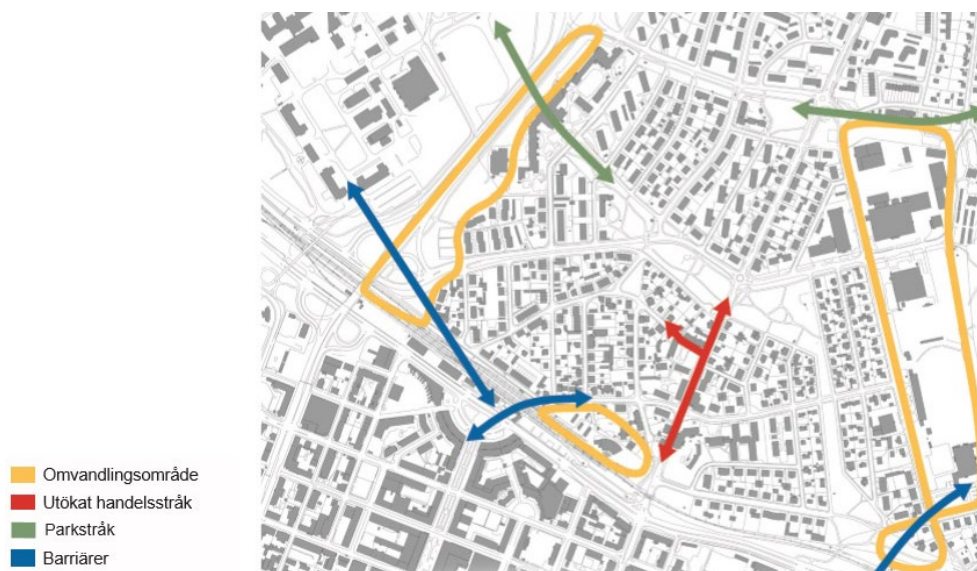
## FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala ställningstaganden

#### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Översiktsplanen redovisar hur kommunen önskar använda kommunens mark och vatten och hur bebyggelsen bör utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv. Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument i form av fördjupningar av olika geografiska områden samt tematiska tillägg. För denna detaljplan gäller *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*<sup>2</sup>.

Planområdet är en del av vad som i översiktsplanen beskrivs som ett omvandlingsområde med stor tillväxtpotential, se figur 3. På sikt ska området omvandlas till ett blandstadsområde bestående av bostäder med inslag av mindre verksamheter och hantverk. Översiktsplanen anger att området har goda möjligheter till förtätning som skapar underlag för utvecklad service och ger bättre samband med stadskärnan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Figur 3. Utdrag från översiktsplanen.

### Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare och omfattas av detaljplanerna *Stenkrossen, Sållet och Verkstaden 2480K-P71/1963* och *Verkstaden*

<sup>2</sup> Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2016

17 m.m. 2480K-P00/234 som båda medger hanterverk och småindustri med begränsad omgivningspåverkan. När aktuell detaljplan får laga kraft upphävs de delar av tidigare gällande detaljplaner som sammanfaller med aktuellt planområde.

### **Pågående planprocesser**

Väster om planområdet och Rothoffsvägen, på kvarteret Småröjningen, har kommunen 2019 lämnat planbesked för att inleda planläggning med inriktning blandstadskvarter.

Söder om planområdet, på kvarteret Guldskrinet, pågår en detaljplan med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av verksamheter. Detaljplanen syftar också till att säkerställa hållbar dagvattenhantering, goda ljud- och ljusförhållanden för nya bostäder, en stadsmässig utformning mot omgivande gator som ger liv åt det offentliga rummet och allmän tillgänglighet till Gamliaskogen.

### **Planbesked**

Ett 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.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-11 § 393 att inleda planläggning för kvarteren Verkstaden 18 & 19.

### **Kommunala beslut i övrigt som påverkar planen**

- *Kollektivtrafikprogram (2021)*. År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, på cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- *Cykeltrafikprogram (2018)*. Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *Fotgängarprogram för Umeå (2019)* Syftet med detta program är att sätta fokus på fotgängare i samhällsplaneringen. Programmet ska visa hur Umeå kommun ska arbeta för att öka andelen resor som görs till fots samt förbättra situationen för dagens fotgängare.
- *Byggnadsordning för Haga-Sandbacka*. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekade och beskrivs. Inom planområdet finns en byggnads som bedömts vara särskilt värdefull.
- *NOA (2018)*. Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag från hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.



- *Parkeringsnorm (2018)*. Genom parkeringsnormen anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- *Dagvattenprogram för Umeå (2022)*. Dagvattenprogrammet beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning.

### Riksintressen

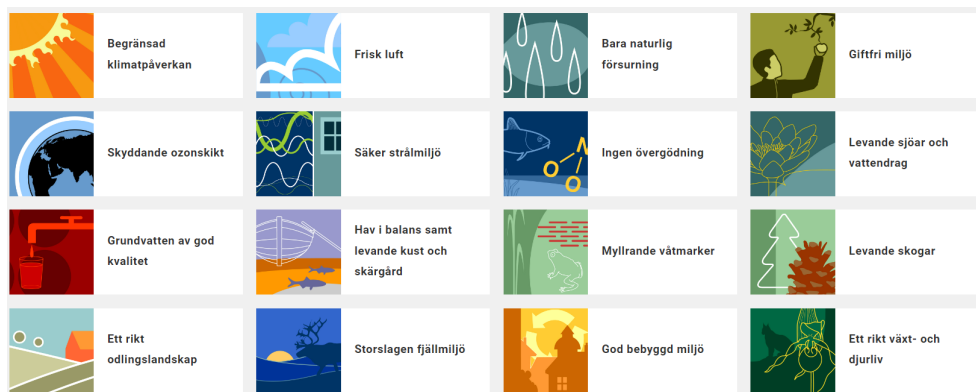
Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4–60 meter. Marken är belägen på cirka + 11–18 meter över havet och bebyggelsen uppgår till maximalt nio våningar, varför en begränsning av totalhöjden inte anses behövas. Innan byggkranar uppförs ska samverkan ske med Swedavia/Umeå Airport.

### Miljömål

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

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

Västerbottens läns miljömål (2014 - 2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen.



Figur 4. Sveriges 16 miljömål. Källa: Sveriges miljömål.

## Miljö kvalitetsnormer

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

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 musselvattnen (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

### Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO2) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

## Miljökvalitetsnorm för vatten

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

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Vattenkvaliteten är över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnet negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körska-dor i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

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

Detaljplaneområdet avvattnas mot Djupbäcken och vidare mot Umeälven.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 1 nedan (<https://viss.lansstyrelsen.se>, 2023-05-05).

Tabell 1. Vattenförekomster.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälven	SE708686-171879	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk	Miljögifter från

					ytvatten-status	reningsverk, industri/ förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, sjöfart, urban markanvändning, jordbruk m.m.
<p><i>Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*.</i></p> <p><i>* VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.</i></p>						

Umeälven är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten 2033 ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantling*.

### **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.

Hur planen påverkar bullersituationen i området redogörs närmare under avsnittet *buller* på sidan 30.

### **Undersökning av miljö påverkan**

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

genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

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

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna som kommer att behöva utredas i kommande planarbete vill Länsstyrelsen framföra följande:

- Förekomst av sur sulfatjord behöver utredas och eventuella nödvändiga åtgärder beskrivas och säkerställas.
- Dagvatten, översvämning och kapacitet i ledningsnät ska som Länsstyrelsen förstår det utredas, vilket Länsstyrelsen håller med om att det krävs. Inom ramen för detaljplaneprocessen behöver också genomförandet av identifierade behov kopplat till detta säkerställas.
- Även risk för ljusstörningar från närbelägen arena behöver beaktas i planarbetet.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 23/5 till den 13/06 år 2023.

Vakin har under planarbetets gång gjort bedömningen att ingen dagvattenutredning krävs eftersom planläggningen leder till en förbättring av dagvatensituationen jämfört med idag. En ljusutredning<sup>3</sup> har tagits fram i samband med planarbetet inom kvarteret Guldskrinet, och utifrån den kan man dra slutsatsen att arenabelysningen inte påverkar planområdet.

## **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.

### **Stads- och landskapsbild**

Ur Översiktsplanens *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*:

---

<sup>3</sup> Ljusutredning Guldskrinet 1, Umeå (2023). Se detaljplan för Guldskrinet 1 – ärendenummer BN-2021/01166.

*Haga är en relativt gles stadsdel som avskiljs både fysiskt och mentalt från stadskärnan genom den barriär som Järnvägen och Blå vägen tillsammans ger. Haga är i de äldre delarna bebyggt med småskalig bostadsbebyggelse. I övriga delar finns större arbetsplatser, t.ex. flera stora bilanläggningar och Hagaskolan. Gamliavallen med sina sporthallar och utomhusarena är en viktig målpunkt. Östra Kyrkogatan är den tydliga mittaxeln genom stadsdelen och längs denna finns också inslag av butiker. De äldsta husen på gamla Haga, stadsdelens egnahemsbebyggelse från 1910-, 20- och 30-talen och inslagen av folkhemsbostäder i flerbostadshus från 1940-talet är exempel på miljöer som är viktiga för stadsdelens karaktär.*

*Ett centralt parkstråk – Hagaparken – ger tillgång till fina möjligheter för rekreation (...). Haga har sin stora tillväxtpotential dels i stråket mot regementet, dels i anslutning till Gamlias sportfält och bilanläggningarna. Dessa områden bör på sikt omvandlas till ett blandstadsområde med hantverk och mindre störande verksamheter som bärande tema. Här finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan. Totalt kan det röra sig om ett tillskott i stadsdelen med 1500 enheter.*

Haga är Umeås första förstad och är utbyggd i etapper från 1900-talet och framåt. Inom stadsdelen finns tydliga årsringar från olika decennier, men det finns också gemensamma och återkommande drag som bidrar till att stadsdelen uppfattas som en helhet.

### **Bebyggelseområden som angränsar till planområdet**

Planområdet består idag av industri och handelsverksamhet. I angränsning till planområdet finns bostäder från 40, 50 och 60-talet, nedan följer en kort redogörelse av den omgivande bebyggelsen.

#### *Norr om planområdet*

Norr om Sandaparken uppfördes Umeås första radhuslängor under 50-talet, se figur 5. Radhusen är utformade med spritputsade fasader, fönsteromfattning i vit slätputs och tvådelade mittpostfönster.



Figur 5. Umeås första radhus.

### Öster om planområdet

I slutningen upp mot Stadsliden reser sig fem punkthus i åtta våningar och utgör ett av stadsdelens mer synliga landmärken, se figur 6. Byggnaderna som ursprungligen var putsade har försetts med plåtfasad vilket förvanskar intrycket på närmare avstånd.



Figur 6. Punkthus i skogsbrynet upp mot Stadsliden, i förgrunden syns Syrgasfabriken. Fotot är taget från planområdet för kvarteret Guldskrinet.

### Söder om planområdet

Inom kvarteret Guldskrinet fanns stadens simhall fram till 2017 då byggnaden revs. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning mot fyra nya stadskvarter som beräknas inrymma cirka 520 bostäder.

### Sydväst om planområdet

Sydväst om kvarteret Guldkrinet ligger ett egnahemsområde bestående av cirka 70 enbostadshus. Bostäderna består i huvudsak av standardiserade husmodeller som har genomgått stora om- och tillbyggnader. Trots det går det att skönja den underliggande stadsplanen av strikta bebyggelsemönster såsom låga hushöjder med flacka takvinklar på små fastigheter, se figur 7. Närmast Rothoffsvägen tilläts bostäderna uppföras i två våningar.



Figur 7. Egnahem längs Djupbäcksvägen.

#### Väster om planområdet

Kvarteret Småröjningen ligger på Rothoffsvägens västra sida och innehåller verksamheter med blandat innehåll. Inom kvarteret pågår planläggning med inriktning bostäder.

Väster om kvarteret Småröjningen är fastigheterna bebyggda med flerbostadshus i två våningar med inredda vindar, se figur 8. Bebyggelsen uppfördes under 1940-talet.



Figur 8. Flerbostadshus inom kvarteret Långmyran.



### Förändringar och konsekvenser

Kommunen har identifierat och tagit fasta på karaktärsdrag som är framträdande på Haga, såsom sadeltak, stadsgrönska och händelserika gaturum, och reglerar med planbestämmelser att planområdet anpassas till dessa. Samtidigt kommer kvarteret Verkstaden att bilda ett nytt lager i Hagas bebyggelsestruktur då det planeras med en väsentligt högre exploateringsgrad än resten av stadsdelen. Planen möjliggör bostäder [B] i form av flerbostadshus i fyra till nio våningar [f<sub>6</sub>, f<sub>7</sub>, f<sub>8</sub>, f<sub>9</sub>] strukturerade som kvartersstad i fem bostadskvarter med kringbyggda gårdar med en slutenhet som inte finns representerad sedan tidigare, se figur 9. Största bruttoarea för bostäder inom respektive kvarter regleras av [e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e<sub>3</sub>, e<sub>4</sub>].

Parallellt med planarbetet har arkitektfirman Strategisk arkitektur på uppdrag av sökanden tagit fram ett gestaltningsprogram för kommande exploatering. Gestaltningsprogrammet är inte juridisk bindande men stora delar av programmet har bedömts som viktiga för att skapa ett upplevelserikt och gestaltningsmässigt sammanhängande område, och det ligger till grund för kommande projektering. Gestaltningsprogrammet är inspirerat av traditionell innerstadsbebyggelse där kvarteren är uppdelade i mindre fastigheter med flera olika byggaktörer representerade inom samma kvarter.



Figur 9. Planområdet är utformat som kvartersstad med våningsantal mellan fyra och sex våningar samt två punkthus på nio våningar närmast befintliga punkthus öster om gatan Skogsbrynet. I planbeskrivningen refereras till kvarter 1-5, se ordningsföljd ovan. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

De inre gatorna består av 3 meter breda trädrader/gräsmattor på var sida om ett enkelriktat gångfartsområde på 5,5 meter. Grönremsorna möter en privat förgårdsmark på 2,25 meter på var sida om gatan. På förgårdsmark tillåts entréhallar kraga ut från huvudbyggnadens fasadliv med en största byggnadsarea på 8 m<sup>2</sup> per trapphus [e<sub>5</sub>]. Gatan ska vara en trygg miljö där

både bilar och cyklar anpassar sig till fotgängares hastighet, och där privata uteplatser bidrar till stadsbilden.

Ambitionen är att de tre pågående detaljplanerna inom området, kv. Verkstaden, kv. Guldkrinet och kv. Småröjningen, ska anpassas till varandra och skapa en positiv helhet. Kvarteren bildar också en länk mellan villastaden i väst och höghusbebyggelsen i öst.

I den östra delen av planområdet tillåts två punkthus på nio våningar, som relaterar till höghusen på andra sidan Skogsbrynet. Övrig bebyggelse har ett våningsantal på mellan fyra och sex, vilket är i linje med den planerade bebyggelsen på fastigheterna Småröjningen och Guldkrinet. Hushöjderna regleras med egenskapsbestämmelserna [h<sub>1</sub>,h<sub>2</sub>,h<sub>3</sub>,h<sub>4</sub>,h<sub>5</sub>,h<sub>6</sub>,h<sub>7</sub>,h<sub>8</sub>]. Höjdregeringar har avgjorts genom en avvägning av skuggeffekter, önskad täthet, bostadsgårdarnas storlek och en anpassning till omgivande bebyggelse. Det tillkommande området innebär en skalförskjutning i stadsdelen, men den görs på ett enhetligt sätt och bedöms inte bryta av alltför skarpt mot omgivningen.



Figur 10. Pågående planer

### Anpassning till Haga

I stadsdelen finns en tydlig tradition av att utforma bostäder med sadeltak vilket har identifierats som en karaktärsdanande grund som ska värnas och inom planområdet säkerställs med planbestämmelsen [f<sub>1</sub>] *huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak*. Bestämmelsen är en anpassning till stadsdelens lamellhus och gäller för den del av bebyggelsen som utgör en del av det synliga taklandskapet.

Haga består till stor del av parallellställda lamellhus orienterade efter ljusinfall, dåtidens reaktion mot den täta innerstaden med slutna kvarter. Återgången till en mer sluten struktur motiverar att detaljplanen kräver att fasader målas i kulörer som reflekterar ljus och i gedigna material som åldras väl **[f<sub>2</sub>]** *fasader ska utföras i ljusa kulörer av sten, tegel, puts eller trä.*

Källarlägenheter är vanligt på Haga men bedöms inte nå upp till de bostadskvaliteter som Umeå kommun önskar tillskapa. Insynsproblematiser leder ofta till att källarfönster täcks mer eller mindre och vintertid är källarfönster ofta skynda av snö vilket påverkar ljusförhållandena negativt. Därför är plankartan försedd med bestämmelsen *Källarlägenheter får inte utföras.*

### **Planbestämmelser kopplade till gestaltningsprogrammet**

Plankartan är försedd med ett antal planbestämmelser som grundar sig i det framtagna gestaltningsprogrammet och syftar till att säkerställa en god grundnivå på den arkitektoniska utformningen samt öka läsbarheten och förståelsen av området som en helhet. Bestämmelsen **[f<sub>3</sub>]** *bottenvåning ska utformas med träfasad* hämtar inspiration från förra sekelskiftets träarkitektur som förekommer frekvent i centrala Umeå, men också från det omgivande Haga. Bottenvåningens fasad är den del av byggnaden som hamnar i blickfånget för förbipasserande och som därför blir mest karaktärskapande för kvarteret och gaturummet.

För att skapa en levande och trygg stadsmiljö med fullgod tillgänglighet till innergårdar ska *bostadsentréer vara genomgående* och plankartan reglerar att *entréer mot allmän plats ska utformas i trä* som ett led i att skapa bättre förutsättningar för en hög arkitektonisk standard mot gaturummet. På förgårdsmark mot gata gäller **[ö<sub>1</sub>]** *marken får endast förses med entréhallar och upphöjda uteplatser.*

Plankartan reglerar att **[s<sub>1</sub>]** *bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM [C]* vilket är en förutsättning för att platsen ska bli välbesökt. **[f<sub>4</sub>]** *Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter.* Detta skapar ett luftigare och mer levande torgmiljö. Inom kvarter 4 där det är planerat en livsmedelsbutik regleras att **[f<sub>5</sub>]** *minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter.* Fönster/ögon mot gatan bidrar till att gator upplevs som trygga att vistas på.

Parkeringsgarage planeras i bottenplan inom tre av fem kvarter. För att skapa förutsättningar för levande bottenvåningar och trygga offentliga miljöer med fönster/ögon mot de gemensamma rummen reglerar plankartan att **[s<sub>2</sub>]** *parkeringsgarage tillåts inte mot gata.* Garageportar är undantaget.

Lokaler under bostadsgårdar saknar tillgång till dagsljus och mindre lämpliga för bostäder men kan inrymma parkering och verksamhetslokaler.

Kvartersstrukturen ska definieras vilket regleras med bestämmelsen [p<sub>1</sub>] *Kvartershörn ska bebyggas*. För att ytterligare förstärka strukturen mot Rothoffsvägen och Skogsbrynet som innehåller huvudcykelstråk samt torg med centrumverksamheter gäller [p<sub>2</sub>] *Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utföras som vinkelbyggnad*. Se hur bestämmelserna ska tolkas i figur 11.



Figur 11. [p<sub>1</sub>] uppfylls i tre av fyra kvartershörn. Det främre kvartershörnet till vänster skulle uppfyllt [p<sub>1</sub>] om byggnaden hade förlängts ända fram till fastighetsgränsen. [p<sub>2</sub>] uppfylls endast i det borte kvartershörnet till vänster.

### Balkonger

Balkonger värderas högt av den enskilde lägenhetsinnehavaren. Trenden i Umeå är under 2000-talet att flerbostadshus utformas med allt större balkonger. En genomarbetad fasad med väl avvägd sammansättning och gestaltning av balkonger kan bidra positivt till den enskilda byggnaden och stadsbilden. Balkonger kan tillföra värden till längre fasader och öka samspel mellan bostäder och gata.

När efterfrågan på stora balkonger överordnas en god gestaltad livsmiljö finns dock en överhängande risk att slutprodukten får negativa konsekvenser för stadslivet som är ett allmänt intresse. Avståndet mellan människor på balkonger och gata ökar när balkonger glasas in. Inglasning och storlek på balkonger mot allmän plats regleras med följande planbestämmelser med avsikt att skapa stadsmässighet:

- *Balkonger mot gata tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd. En tredjedel möjliggör funktionella balkonger samtidigt som det inte utgör en dominerande del av fasaden.*
- *Balkong mot gata får inte glasas in.*

- *Balkong mot gata får kraga ut maximalt 1,4 meter.*
- *Balkong mot gata får inte utföras lägre än 3,0 meter över markens nivå. Denna bestämmelse syftar till att inga balkonger ska hamna så lågt att det skapas döda ytor under.*

Mot innergården tillåts inglasning av balkonger. *Balkonger mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd, detta för att skapa balans mellan huvudfasad och balkonger.*

### **Verksamheter och andra anläggningar**

Bebyggelsen inom planområdet består av industri och handelsverksamheter i 1–2 våningsplan. Området karaktäriseras av stora lådformade byggnader med liten variation men det finns enstaka röda tegelbyggnader från 50-talet – omsorgsfullt gestaltade och anpassade till närliggande bostadsområden. Verksamhetsområdet har under åren genomgått en succesiv expansion mot tidigare parkmark i nord. Senare tillägg har uppförts med enklare former och material utan någon hänsyn till angränsande bostäder.

### **Förändringar och konsekvenser**

Den bilindustri och handelsverksamhet som finns inom planområdet idag försvinner. Inom kvarter 1 och 4 skapas planmässiga förutsättningar för detalj- och livsmedelshandel samt andra centrumskapande verksamheter. Inom kvarter 2 möjliggörs centrum i bottenvåning men det är inte kravställt. För att säkerställa att möjligheten för verksamheter finns långsiktigt regleras **[b<sub>1</sub>]** *minst 100 m<sup>2</sup> av bottenvåningen i kvarterets nordvästra hörn ska utföras med en rumshöjd på minst 3,5 meter. Färdigt golv ska vara tillgängligt från gata.*

### **Naturmiljö, grönstruktur och rekreation**

Planområdet används idag som industrimark för bilverkstad och parkering och är i stort sett helt hårdgjort. Det finns ingen naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Planområdet ligger i nära anslutning till Stadslidens rekreationsområde vid Gammlia, som erbjuder elljusspår och promenadstråk. I närområdet ligger också Hagaparken och Sandaparken, se figur 12.

Sandaparken som angränsar planområdet i norr, är en park som inte är så använd idag och uppfattas lite som en baksida till industritomten. Parken har fragmenterats av bilväg och förskola, och har delvis annekterats av radhustomterna norr om parken.



Figur 12. Utdrag ur Umeå kommuns parkkarta.

### Förändringar och konsekvenser

Planen skapar underlag för ett stort tillskott av boende i det här området, vilket gör att fler människor kommer att vistas i Sandaparken. En ny väg skapas mellan parken och den nya bebyggelsen, som kommer att utgöra en angoringsväg till Stadsliden från övriga delar av Haga. Bostadsbebyggelse tillkommer längs planområdets norra gräns vilket gör att fönster och ögon riktas mot parken. Sammantaget kommer planen att leda till att Sandaparken tydligare upplevs som en park och att den fyller ett tydligare behov för fler människor.

Ytterligare en ambition med planen är att göra Stadsliden mer tillgängligt från Haga och skapa fler entrépunkter till befintliga rekreationstråk.

Inom planområdet tillkommer en **[PARK]**, i gestaltningsprogrammet även kallad "fickpark", dvs en mindre, insprängd park mellan bostadskvarteren. Denna park är kommunal men kommer främst att upplevas som en del av bostadsområdet.

I planområdets närhet karaktäriseras stadsmiljön av uppvuxen grönska. Utöver de allmänna grönområdena bidrar privata trädgårdar till stadsdelens gröna profil. Anpassning till platsen innebär att det i öppningar mot gata bör finnas omsorgsfullt ordnade planteringar som stärker platsens gröna identitet. Mark med öppen jord bör planteras med lövträd som har förutsättningar att bli stora och långlivade såsom ek, lönn eller lind.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå (1988) består marken i huvudsak av "fast jord huvudsakligen morän" och till viss del av

”älvssediment huvudsakligen sand överlagrande silt och lera” samt ”svallsediment huvudsakligen sand ofta överlagrad silt och lera”.

### **Förorenad mark**

Inom fastigheten har det tidigare bedrivits verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Övergripande undersökningar av mark- och grundvatten har gjorts och förorening har påvisats som ligger över riktvärde för känslig markanvändning. Fördjupade undersökningar samt åtgärder för att hantera föroreningarna kommer att krävas inför upprättandet av en saneringsplan. När de byggnader som ska flyttas/riivas är borta ska en saneringsanmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Umeå kommun, varpå en saneringsplan kan upprättas.

### **Förändringar och konsekvenser**

I planen finns en villkorsbestämmelse [a] som säger att *Startbesked får inte ges för bostäder förrän marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*. Saneringen ska vara godkänd av miljö- och hälsoskydd.

### **Grundvatten**

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

### **Kulturmiljö**

Stadsdelen Haga finns beskriven i kulturhistorisk bebyggelseinventering för Haga/Sandbacka (1997), som är en inventering av stadsdelens karaktärsdrag och ska fungera som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Där framkommer följande:

Haga började växa fram som Umeås första förstad efter att branden 1888 hade förstört många fastigheter i centrum och drivit upp priserna. Per-Olof Hallman fick i uppdrag att ta fram en stadsplan för västra Haga 1914, som färdigställdes 1922. Denna plan byggde på principer som frångick den strikta rutnätsstaden och i stället följde terrängen, präglades av grönska och skapade en oregelbunden men sammanhängande helhet. De stadsplaner som följde för resterande delar av Haga byggde vidare på Hallmans koncept.

Den stadsplan som främst präglat det aktuella planområdet är dock Stadsplanen för norra Haga och Sandbacka, ritad av stadsarkitekt Kjell Wretling 1941-1942. I denna plan tillkom ett nytt avskiljande parkbälte; Sandparken, samt det idrotts- och industriområde nedanför Gammlia som kvarteret Verkstaden idag är en del av.

I de första planerna tilläts trähus i upp till två våningar, men allteftersom byggkostnaderna och markpriserna steg gjordes justeringar som så småningom medgav flerfamiljshus i tre våningar. Av brandsäkerhetsskäl ville man undvika att bygga för stora hus i trä, och putsade stenhus har därför

blivit karaktäristiska för efterkrigstidens bostadsbebyggelse på Haga. Haga har ett antal utmärkande karaktärsdrag som är genomgående, men stadsdelen har också utvecklats över tid, och byggstilen har anpassats efter rådande ekonomiska och sociala förutsättningar.

I byggnadsordningen för Haga/Sandbacka (2004) är en byggnad inom planområdet utpekad som särskilt värdefull (blåprickad), och det är syrgasfabriken på Parkvägen 9, se figur 13.

Byggnaden är uppförd med trappade fasader av rött tegel med vita småspröjsade fönster. Fram till och med 1950-talet byggdes industribyggnader i tegel av den här typen, där utformningen inte bara fyller sin tekniska funktion utan också visar en omsorg om arkitekturen i sig. Syrgasfabriken på Haga är en av de sista industribyggnaderna av det här slaget som finns kvar i Umeås centrala delar. Till skillnad från nutidens rektangulära plåtlådor har denna byggnad en egen karaktär med sina adderade volymer, anpassade efter verksamheten. Det platta taket förstärker känslan av att huset består av klossar som fogats samman.

Huset står på en målad betongsockel som i flera nivåer trappar sig upp längs markens lutning mot öster. Om man bortser från skick och teknisk status utstrålar byggnaden ordning med en klassisk fönstersättning i sina murade väggar. Ett rött tegel med 2-skifts munkförband och vita tvåluftsfönster med småspröjsade bågar av trä visar byggnaden både stabilitet och tradition på samma gång.



Figur 13. Den gamla syrgasfabriken.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget innebär ett nytt lager i Hagas bebyggelsestruktur, med högre och tätare bebyggelse än den tidigare. Kvarteren utformat som en asymmetrisk kvartersstad med en generell bebyggelseskala på 4-5 våningar med accenter på 6 våningar som fondmotiv vid utvalda hörn. Torget är placerat i ett soligt läge i det sydvästra hörnet av planområdet. Bebyggelsen trappar



ned i anslutning till Sandaparken och fickparken för att släppa in solljus och skapa förutsättningar för attraktiva parker.

Rothoffsvägen blir en mötespunkt mellan den äldre träbebyggelsen och den nya, och den tillkommande bebyggelsen skapar en brygga upp mot de högre punkthusen på Skogsbrynet. Trä har plockats upp som fasadmateriäl i byggnadernas entrépartier och de nya husen ska ha sadeltak. Gångfarts-gator och grönska i gatumiljöerna gör området välkomnande för gående, och det nya torget skapar liv i en del av Haga som idag är lite av en baksida. Även rekreatiomsområdet kring Stadsliden, som är en stor tillgång för Haga som stadsdel, blir mer inbjudande och tillgängligt.

Umeå kommun har genom byggnadsordningen för Haga/Sandbacka pekat ut Syrgasfabriken som särskilt värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnadsordningen är ett strategiskt kunskapsunderlag som bör följas vid förnyelse inom området. Möjligheten att bevara Syrgasfabriken, som är en av få industribyggnader från sin tid, innebär att området ändå kan behålla och utveckla stadsdelens kulturarv. Den statusutredning som kommunen har genomfört visar att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt, miljöskapande och gestaltningsmässigt värde, varför Umeå kommun anser att byggnaden ska förses med varsamhetsbestämmelser enligt följande: **[k]** *Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, trappning, material och färgsättning. Karaktären av äldre industribyggnad ska bevaras. Tillbyggnad tillåts mot norr och öster. Plankartan förses även med [r] byggnad får inte rivas. Utredningen visar vidare på att byggnaden tål tillbyggnader vilket gör att dess användning blir bredare. Tillbyggnader ska utföras med en medveten idé kring hur det nya möter det gamla gestaltningsmässigt och ska inte medföra att det historiska lagret blir oläsbart. Planen medger centrumskapande verksamheter i byggnaden, och byggnadens interiör omfattas inte av skydd.*

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

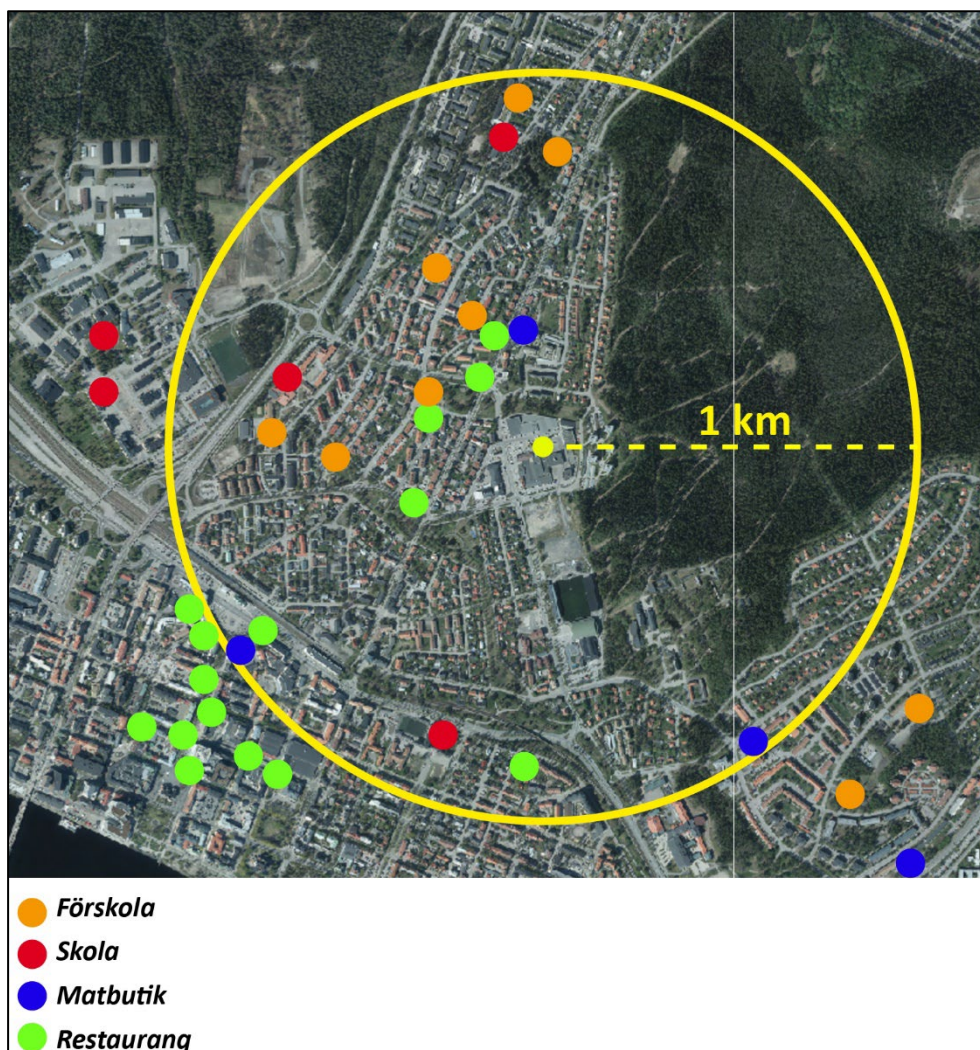
### **Förändringar och konsekvenser**

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

### **Service**

Inom en kilometer från planområdet finns idag ett antal mindre förskolor och tre skolor (F-3, F-9, F-9). Längs Östra kyrkogatan som leder mot centrum finns butiker, verkstäder och restauranger och på en dryg kilometers avstånd finns Umeå centrum med hela sitt serviceutbud.

Cirka 2 km norrut från planområdet ligger Ersboda handelscentrum med större matbutiker, byggvaruhus och annan externhandel. Närmaste matvarubutik ligger idag ett par kvarter upp från planområdet, se figur 14.



Figur 14. Service i området kring kvarteret Verkstaden.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en större matvarubutik inom planområdet, samt ytterligare ett antal mindre butiker i anslutning till det nya torget. De nya butikerna konkurrerar då med de befintliga, men planförslaget innebär att drygt 500 nya hushåll kan flytta till Haga, vilket kommer att stärka underlaget för handel avsevärt.

### Social miljö

#### Friytor

För bostäder ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte

finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

### Förändringar och konsekvenser



Figur 15. Denna illustration är samma som används i figur 9 med avsikt att förenkla läsningen. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

Inom kvarter 1, 4 och 5 (se figur 15) kan parkeringsanläggning eller verksamhetslokal byggas i bottenplan under bostadsgård **[b<sub>2</sub>]** Marken får bebyggas med ett kör- och planterbart bjälklag. Inom kvarter 2 gäller **[b<sub>4</sub>]** marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag. Friyta på bjälklag kräver noggrann planering vad gäller val av växter då jorddjupet är begränsat. Större träd har rotsystem som kräver ett väl tilltaget jorddjup och trivs mindre bra på bjälklag. Plankartan reglerar att bostadsgård ska lokalt medge planeringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag. Planbestämelsen säkerställer att gårdarna ges förutsättningar för medelstora träd. Kvarter 1 och 4 har relativt små innergårdar och det är av stor vikt att gårdarna inte privatiseras och därför regleras att **[b<sub>3</sub>]** Samtliga utgångar i marknivå mot bostadsgården ska vara gemensamma för bostadshuset, enskilda uteplatser tillåts inte.

På innergårdar inom kvarter 2,3 och 5 medges att **[n<sub>5</sub>]** *marken får förSES med skärmtak för cykelparkering*. Skärmtaken bör placeras i anslutning till huvudbyggnadernas entréer samt i öppningar mot gata med avsikt att freda mer centrala delar av gårdarna.

Inom kvarter 1,4 och 5 ska parkering inrymmas i samlad anläggning under bostadsgård vilket i plankartan regleras med **[n<sub>2</sub>]** *marken får inte användas för parkering*. Inom kvarter 5 regleras att *markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet* **[n<sub>4</sub>]** vilket säkerställer att det går att anlägga en parkeringsanläggning i två plan i suterräng. Inom kvarter 2 och 3 där avståndet till parkeringsanläggning eventuellt kommer överstiga 25 meter *tillåts markparkering endast för personer med nedsatt rörelseförmåga* **[n<sub>1</sub>]**, dvs endast ett fåtal markparkeringar tillåts vilket bidrar till en trygg gårdsmiljö som främjar särskilt barns behov av lek och rekreation. Den slutna strukturen gör att gårdsmiljöerna skyddas från buller och avgaser. Under utbyggnaden av området kan tidsbegränsat bygglov beviljas för markparkering på obebyggda tomter. Markparkering tillåts i anslutning till Syrgasfabriken och i mån om utrymme och gestaltning också på **[n<sub>3</sub>]** *kvartersgata*.

Friytan motsvarar knappt en sjättedel av medgiven byggrätt för bostäder. I relation till befintliga bostäder på Haga är det en låg andel friyta per bostad. Genomsnittskvarteret på Haga har en friyta som motsvarar ungefär en tredjedel av byggd totalyta. Motivet till att frångå den principen är att kommunen inom planområdet planerar för en annan nivå av täthet och vill skapa en mer urban miljö än den som finns på Haga idag. Närheten till det stora rekreatiomsområdet på Stadsliden samt till Hagaparken och Sandaparken gör också att tillgången på fri- och grönyta som helhet bedöms vara god. Inom området planeras också en kommunal fickpark som ett komplement till bostadsgårdarna.

Att innergårdarna utgör *gemensamhetsanläggning för friyta* **[g<sub>2</sub>]** innebär att samtliga boende inom ett kvarter ges tillgång till hela bostadsgården, även om husen delas upp i flera fastigheter. Storleken på gårdarna bedöms vara tillräcklig för att skapa förutsättningar för olika funktioner såsom ett varierat mikroklimat vilket är en kvalitet som majoriteten av befintliga bostadsgårdar saknar. Innergårdarna bedöms därför ha förutsättningar för att bli uppskattade av boende inom planområdet och vara tillräckligt stora och lämpliga för lek och utevistelse enligt kraven i PBL.

### **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.

Den föreslagna markanvändningen inom planområdet ska bedömas som lämplig enligt 2 kap. plan- och bygglagen, även när det gäller påverkan på barn och ungas livsmiljöer.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Ambitionen i planen är att den föreslagna bebyggelsen ska skapa gröna och trygga bostadskvarter där barnfamiljer ska kunna bo och trivas. Bestämningen *Minst 2 femrumslägenheter ska utföras inom respektive kvarter* syftar till att inkludera även större hushåll och skapa stadsnära alternativ till villaboende för större familjer.

Gatustrukturen inom planområdet ska uppmuntra till få och långsamma fordonsrörelser, vilket gör gatorna till säkra platser att gå och cykla. Tillgången till parker, stora gårdar och rekreationsområden är också kvaliteter som bedöms som positiva för barn och unga. Förgårdsmarken som vetter ut mot alla lokala gator samt parken bidrar till att öka närvaron på och uppsikten över de allmänna ytorna och motverka att otrygga "baksidor" uppstår.

#### **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.

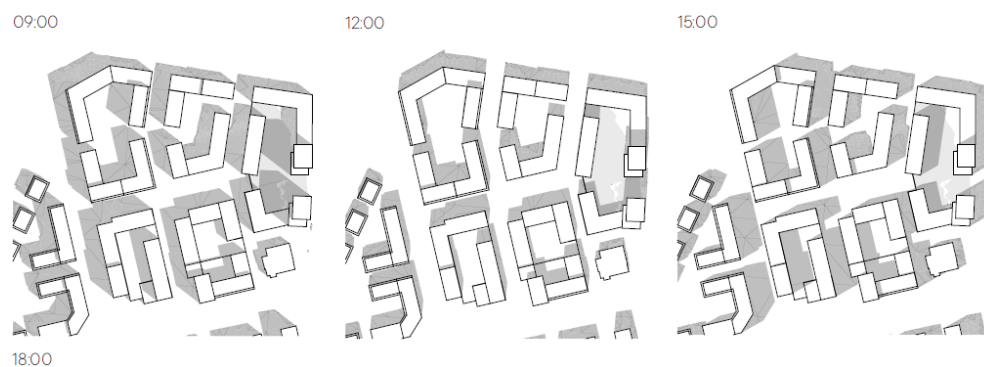
En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

#### **Förändringar och konsekvenser**

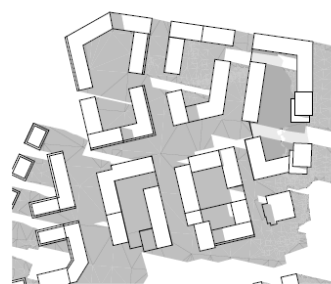
Skuggstudien har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september.



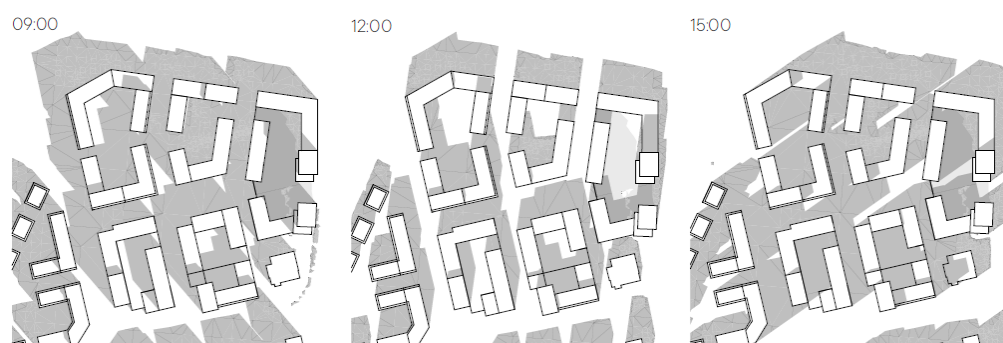
Figur 16. Vårdagjämning - 20 mars. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.



18:00



Figur 17. Högsommar – 20 juli. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.



Figur 18. Höstdagjämning – 23 september. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

Ljushöjderna inom planområdet kan inte mätas sig med det befintliga bostadsbeståndet på Haga som i stor utsträckning består av långsträckta kvarter i nord-sydlig riktning - planerade för att goda solljushöjderna skulle uppnås. Då som en reaktion mot den täta stenstaden med slutna kvarter.

Planeringsidealen har ändrat inriktning och idag prioriteras den täta staden på nytt för att åstadkomma en hållbar tillväxt. Den kompakta staden

gynnar lokala verksamheter och kortar avstånden för gång- och cykeltrafik. Konsekvensen av att genomföra kommunens övergripande vision är att bostäder blir mörkare vilket i relation till alla positiva aspekter som följer med den täta staden ändå bedöms som acceptabelt.

Planförslaget har prioriterat goda solljusförhållanden i det offentliga rummet högre än de privata rummen. Exempel på det är att byggnadshöjder trappar ned mot Sandaparken i norr och fickparken som är placerad centralt inom planområdet. Torget är ett annat exempel på välbesökt samlingsplats som är optimerad utifrån solljus. Dagsljusutredningen som finns som bilaga till planhandlingarna visar att gällande dagsljuskrav går att uppfylla. Utredningen ger användbara rekommendationer vid upprättande av bygglovhandlingar.

### **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 boende i lägenheter i hus som är högre än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

### **Förändringar och konsekvenser**

Parkeringsplatser anläggs under bostadsgårdar . I kvarter 1,3 och 5 är gårdarna upphöjda och parkering anordnas i våningsplanen under bostadsgård och tillgängliggörs med hiss i trapphus. Parkering tillåts inte gå ända ut i fasad mot gata. Fasader mot gata utgörs av enkelsidiga lägenheter där parkering finns inom samma våningsplan. Bostäder mot parkeringsanläggning når innergården via hiss. Det finns krav i Boverkets byggregler, BBR, på att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus. Kravet gäller inte för studentbostäder på högst 35 m<sup>2</sup>. Större enkelsidiga lägenheter mot norr ska uppföras i två plan med tillgång till direkt solljus i rum på andra våningen för att uppfylla gällande krav.

*I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats, ska fastigheter tillhandahålla ett allmänt tillgängligt utrymme motsvarande minst 15 m<sup>2</sup> avsedd för cykelparkering. Syftet med bestämmelsen är att fastigheter ska*

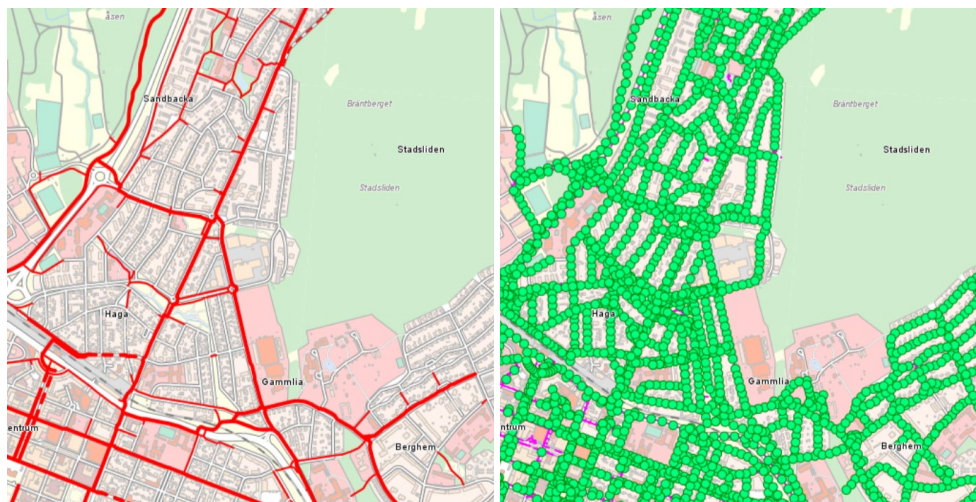
tillhandhålla cykelparkeringar för boende och besökare inom kvartersmark och i största mån undvika att cyklar parkeras på allmän plats vilket begränsar tillgänglighet samt försvårar gatudrift. Ett utrymme om 15 m<sup>2</sup> rymmer cirka 6–9 platser inklusive manövreringsyta beroende på utformning. *Minst 50 % av cykelparkering anordnas väderskyddad.*

Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Området sluttar dock i den östliga delen upp mot höghusen på Skogsbrynet. I denna del planeras byggnader i suterräng. Här finns även en trappa [f<sub>10</sub>] upp mot innergården som ska leda vidare ut genom kvarteret mot gatan.

Bestämmelsen *Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata* syftar till att minska insyn i lägenheterna. Denna upphöjning kräver tillgänglighetsanpassning i entréerna.

## Kommunikationer

### Gång- och cykeltrafik



Figur 19. Cykelvägar (röda linjer) och belysning (gröna prickar) i närområdet.

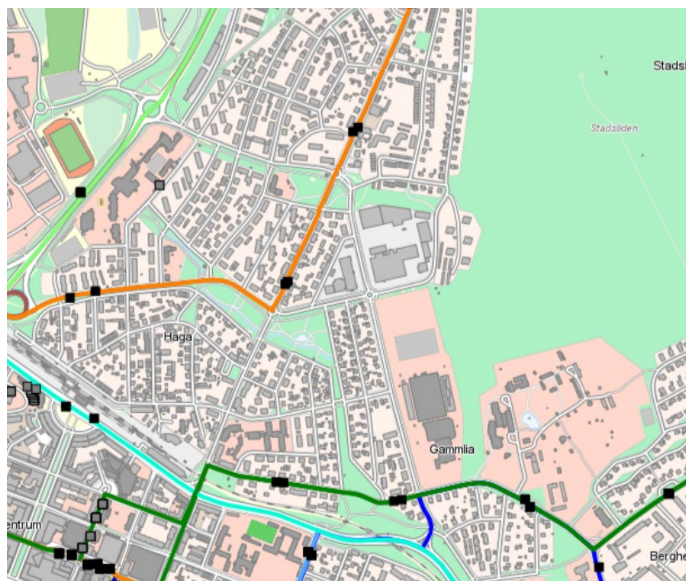
Till och från planområdet finns goda cykelförbindelser, och Rothoffsvägen som passerar kvarteret Verkstaden är huvudstråk för gång och cykel, se figur 19.

### Förändringar och konsekvenser

I samband med planens genomförande planeras förbättringar och gång- och cykelstråket längs Rothoffsvägen. Inom området ska gatunätet göras inbjudande och tillgängligt för fotgängare i första hand. Detta genom att med lokala trafikföreskrifter reglera gångfartsgator.



## Kollektivtrafik



Figur 20. Busslinjetrafik samt hållplatser omkring planområdet.

Lokaltrafikens busslinje 5 går nära planområdet, längs Östra kyrkogatan. Avstånd till närmaste hållplats är ca 300 meter.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget skapar ökat befolkningsunderlag för kollektivtrafik. Rothoffsvägens gatusektion medger förutsättningar för effektiv kollektivtrafik.

## Fordonstrafik

Inom planområdet finns idag inget regelrätt gatunät; marken är privat och fordon rör sig mellan verkstadsbyggnaderna. Rothoffsvägen är idag en gata av uppsamlande karaktär och en cirkulationsplats finns där Rothoffsvägen möter Parkvägen/Skogsbrynet i hörnet vid det planerade torget. I norr fortsätter Rothoffsvägen upp genom Sandaparken mot ytterligare en cirkulationsplats vid Östra kyrkogatan.

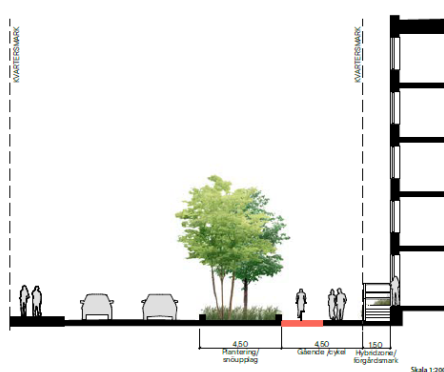
## Förändringar och konsekvenser

Planen innebär att Rothoffsvägen och Skogsbrynet kommer att rustas upp i de delar som passerar planområdet. Ett nytt gatunät av lokalgator tillkommer, med enkelriktade gator där fordonstrafik tillåts endast på gåendes villkor. Mellan kvarter fyra och Syrgasfabriken planläggs lokalgatan som kvartersmark för att underlätta hantering av varuleveranser till planerad livsmedelsbutik, se *kvartersgata* i figur 21. Övriga gator inom planområdet planläggs som **[GATA]**.

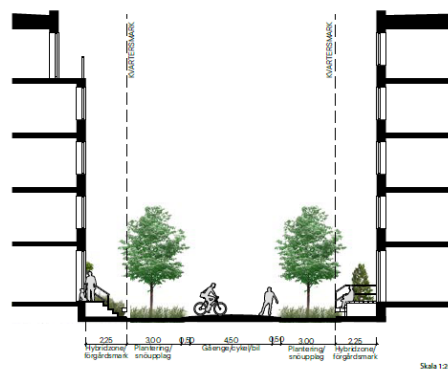


Figur 21. Det föreslagna gatunätet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

### Rothoffsvägen



### Gångfartsgata

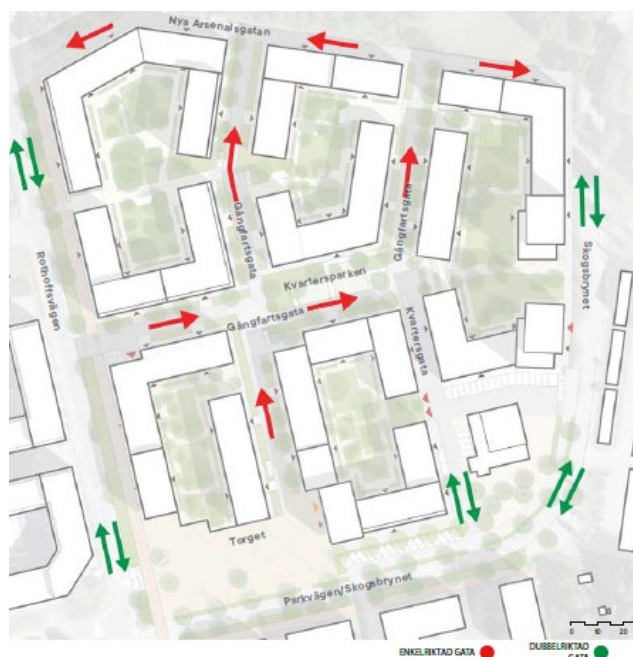


Figur 22. Förslag på gatusektioner ut gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

Lokalgator utformas så att en låg hastighet uppmuntras. De bör ha inslag av sittplatser och annat som gör miljön trevligare.

### Parkering och angöring

Bostadskvarterens angöring styrs till några få infarter från existerande gator; en från Rothoffsvägen i väster och två från Skogsbrynet i söder. Då flera av gatorna är enkelriktade sker utfart delvis i andra punkter; två norrut mot ny gata längs Sandaparken, och en i söder mot Skogsbrynet. Varuleveranser till livsmedelsbutiken sker från den privata kvarterstorg vid syrgasfabriken. Förslag på hur de enkelriktade gatorna ska regleras beskrivs i figur 23.



Figur 23. Körtikningar, ur gestaltningsprogrammet. Små röda trianglar visar infart till gemensamma garage. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

Enligt den mobilitetsutredning<sup>4</sup> som har tagits fram beräknas det genomsnittliga parkeringsbehovet till cirka 0,657 bilplatser per lägenhet. Det skulle innebära att om 520 lägenheter byggs inom planområdet kommer cirka 340 p-platser att behövas. Beräkningen bygger på Umeå kommuns gällande parkeringsnorm samt följande fördelning av lägenhetsstorlekar inom området:

Tabell 2. Mobilitetsutredning, Ecodrive, 2022

Lägenhetstyp	Storlek [m <sup>2</sup> BOA/lgh]	Andel av lägenhetsbeståndet	P-tal boende	P-tal besök	P-tal bil, totalt
1 RoK	34	14%	0,2 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh	0,3 bpl/lgh
2 RoK	46	25%	0,5 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh	0,6 bpl/lgh
3 RoK	88	41%	0,65 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh	0,75 bpl/lgh
4 RoK	85	21%	0,65 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh	0,75 bpl/lgh
<b>Totalt</b>		<b>100%</b>			

Parkeringsbehovet kan att anläggas under upphöjda bostadsgårdar med underliggande garage som blir gemensamhetsanläggningar för alla kvarter inom planområdet. Infart till parkering sker i perifera lägen runt den nya kvartersstrukturen så att onödig trafik inne i stadsdelen begränsas. Framför livsmedelsbutiken i söder och i anslutning till Syrgasfabriken anordnas markparkering för att underlätta angöring till stadsdelens urbana verksamheter. Ett fåtal angöringsplatser kan anläggas längs Rothoffsvägen för tillfällig angöring till verksamheterna på torget.

Hur parkeringsbehovet ska lösas i detalj redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande

<sup>4</sup> Mobilitetsutredning, Koucky & Partners AB (2022)

parkeringsnorm. Inom bostadskvarteren tillåts endast markparkering för rörelsehindrade, men tillfälligt bygglov för markparkering kan medges under byggtiden.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet. Området är nästan helt hårdgjort idag, och införandet av grönytor, trädtrader och en park ökar fördröjningskapaciteten. Planförslaget skapar förutsättningar för kvarter och gator utan instängda områden som kan avleda skyfall.

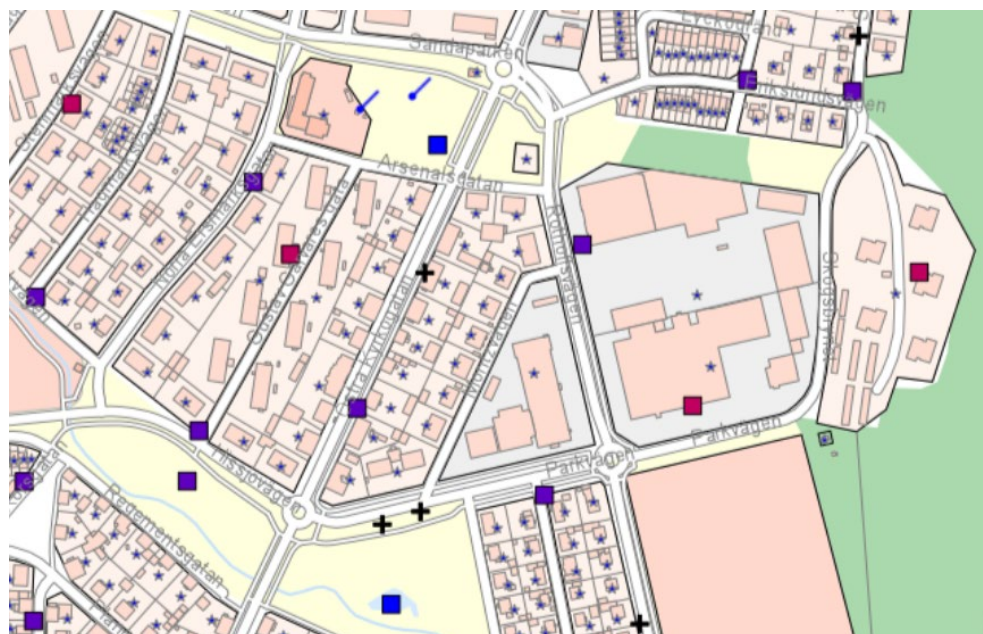
### Risk för ras, skred och erosion

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

### Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

### Brandsäkerhet



Figur 24. Kartan visar befintliga brandposter i närområdet.

Närmaste brandpost finns ca 100 meter från planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten, se figur 24 ovan.

### Förändringar och konsekvenser

Bygggrätterna i planförslaget skapar tillräckliga avstånd mellan fasader för att klara brandsäkerheten. I de delar av planområdet där

byggnadshöjderna är högre kan dock specialutformade utrymningslösningar krävas i bygglovsprövning.

### Transportled för farligt gods

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

### Radon

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

### Förändringar och konsekvenser

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

### Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

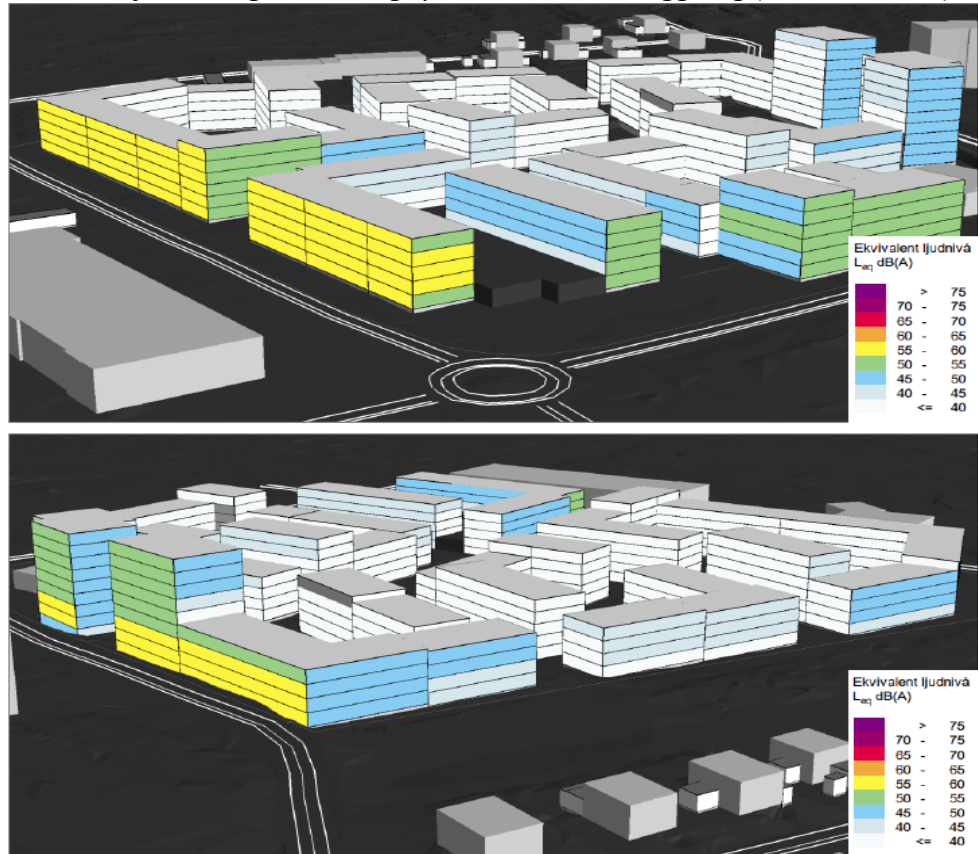
### Buller från väg- och spårtrafik

Regeringen fastställde i juni 2015 en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Den 11 maj 2017 höjdes riktvärdena för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. De nya riktvärdena gäller på planändan som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015, se tabell 1.

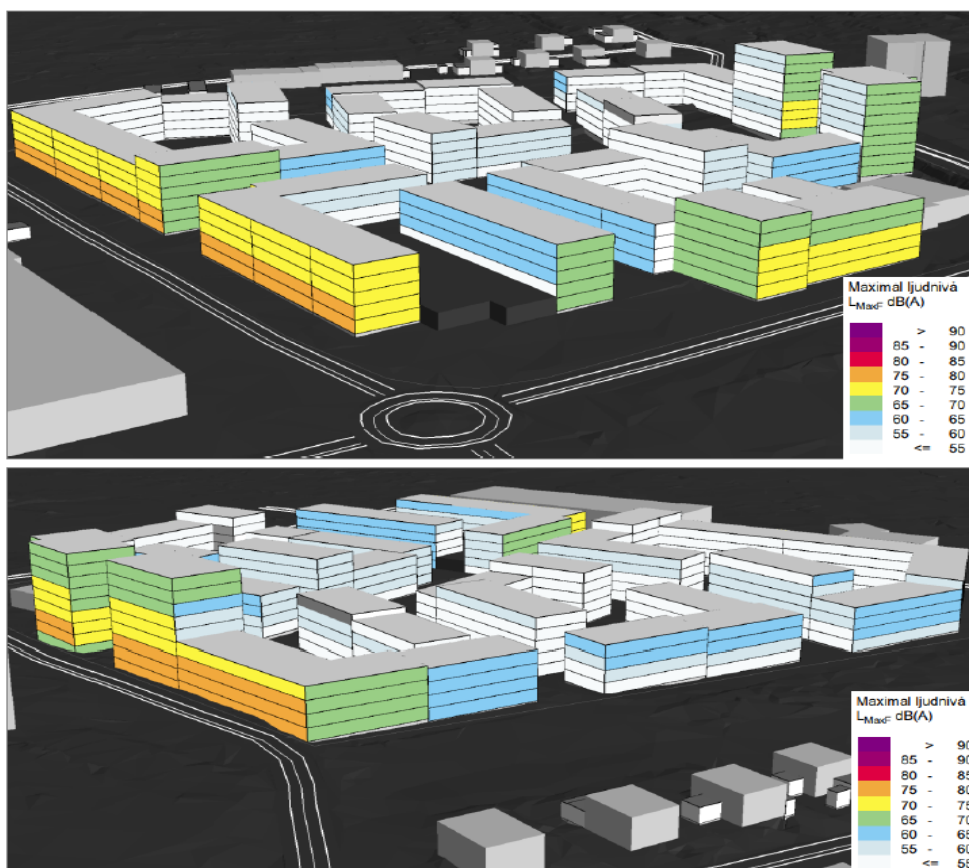
Tabell 1. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

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

Nedan följer utdrag från övergripande bullerkartläggning (Ramboll 2023).



Figur 25. Ekvivalent ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll.



Figur 26. Maximal ljudnivå vid fasad, som frifältsvärden. Övre bild visar fasader mot Rothoffsvägen med vy från sydväst. Nedre bild visar fasader mot Skogsbrynet med vy från nordost. Illustration gjord av Ramboll.

### Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande bullerkartläggning (Ramboll 2023) kommer trafikbullerförordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskridas vid någon byggnad i planförslaget. Det innebär att bostäder inom hela området kan planeras utan krav på anpassning av planlösningar på grund av trafikbuller. Det innefattar också möjligheten att placera större enkelsidiga lägenheter mot gator. Ljudnivåer inom området beräknas bli låga, och samtliga byggnader har goda möjligheter till uteplatser med ljudnivåer som underskrider riktvärden, se figur 24 och 25.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

### Förändringar och konsekvenser

Fastighetsägaren bekostar undanflyttningsåtgärder vilket regleras i exploateringsavtal.

### 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. Kvarteret Verkstaden är i hög utsträckning hårdgjord idag med nästintill ingen fördröjning på kvartersmark.

Dagvatten från planområdet ingår i Djupbäckens avrinningsområde som är hårt flödesbelastat och översvämmas vid kraftiga regn. Ledningssystemet för dagvatten har en begränsad kapacitet i stadsdelen.

### Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen är försedd med planbestämmelsen ”*högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras*” vilket leder till att utflödet av dagvatten från planområdet minskar. Planbestämmelsen styr inte val ytbeläggning men på en bostadsgård kan det vara lämpligt att anlägga planteringar som utöver att de leder till en trögare avledning av dagvatten också bidrar med grönska på bostadsgården. I Umeå kommuns dagvattenprogram (antagen i KF 2022) förordas att dagvatten nyttjas som en resurs i stadsplaneringen.

På allmän platsmark kommer befintliga och nya lokalgator inom planområdet anläggas med gatuträd som utöver att de bidrar med ekologiska värden också verkar utjämnande på dagvattenflödet.

### Snöhantering

Kvarteret Verkstaden kommer att utgöras av kvartersmark och ett nätverk av kommunala lokalgator. Innergårdar och förgårdsmark snöröjs av fastighetsägaren respektive lägenhetsägaren och snö får inte lastas ut på kommunal mark. Kommunen sköter snöröjningen på de interna lokalgatorna samt de omgivande vägarna Rothoffsvägen och Skogsbrynet. Längs de lokalgatorna används trottoarer och grönremsor för snöupplag. Även den kommunala fickparken och Sandaparken kommer att behöva nyttjas för att lagra större mängder snö.

### Förändringar och konsekvenser

Sektionen på de nya lokalgatorna bör ha en tre meter bred trädrad på ena sidan om körbanan och en lika bred öppen grönremsa på den andra för att skapa bra snöupplag vintertid. Förgårdsmark som är placerad mot ett snöupplag utformas för att tåla ett visst tryck från snövall.

### El, fiber och tele

Planområdet saknar el-kapacitet för tillkommande bostäder.

### Förändringar och konsekvenser

Tre markområden avsätts för [E] *Tekniska anläggningar* och ska tillgodose behovet av nätstationer inom planområdet. Byggrätterna är placerade på torget, i Sandaparken och bakom Syrgasfabriken.



## Avfall

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

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

## Förändringar och konsekvenser

För att skapa en smidig hantering av hushållssopor som inte stjälar för mycket utrymme föreslås underjordiska avfallsbehållare. I anslutning till kvarteren ska avfallsbehållare finnas med ett högsta avstånd från entré på 50 meter, se figur 26. Placeringen av avfallsbehållarna anpassas till avfallsbilarnas kranlängd. En gemensam återvinningsanläggning planeras nordöst om Syrgasfabriken, med ett upptagningsområde på 500 meter från anläggningen.



Figur. 27. Avståndsradier till avfallsbehållare. Ur gestaltningsprogrammet. Illustration gjord av Strategisk Arkitektur.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas tredje kvartalet 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft. Etappindelning är inte beslutad men planområdets storlek lutar mot att det kan bli aktuellt.

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

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

#### Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och eller liknande avtal/beslut.

#### Exploateringsavtal

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med exploatören innan detaljplanen antas (enligt 6 kap. plan- och bygglagen). Exploateringsavtalet reglerar exploatörens ansvar avseende kostnader för utbyggnad av gator, torg, park samt flytt av ledningar. Vidare behandlar exploateringsavtalet att kvartersmark inom Verkstaden 18 & 19, som i detaljplanen

planläggs som allmän plats, överförs till en kommunalägd gatufastighet och att exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning. Avtalet kommer även att behandla andra frågor kopplade till genomförandet samt att kommunen kommer att kräva en ekonomisk säkerhet från sökande för kostnader kopplade till utbyggnad av anläggningar på allmän plats.

## Huvudmannaskap

### Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen.

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

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

### Fastighetsbildning

De nya bostadskvarteren ombildas till nya fastigheter. Inom varje kvarter kan flera nya fastigheter tillskapas. Mark som är planlagd som allmän plats regleras till kommunal gatufastighet.

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

### Gemensamhetsanläggning

Kvarter 3 (se figur 9) saknar bygg rätt för nedgrävd parkering. För att säkerställa att samtliga fastigheter inom planområdet kan uppfylla parkeringsbehovet förses övriga kvarter med användningen **[P<sub>1</sub>]** *parkeringsanläggning*. I kvarter 5 (se figur 9) gäller även **[b<sub>5</sub>]** *trappa får underbyggas med parkering*. Kvarteren förses också med **[g<sub>1</sub>]** *gemensamhetsanläggning för parkering* vilket möjliggör samlade parkeringslösningar som delas mellan kvarter.

På innergårdar gäller [**g**<sub>2</sub>] *gemensamhetsanläggning för friyta*. Detta innebär att hela gården blir gemensam även om bostadshusen inom ett kvarteren delas upp i olika fastigheter. Detta för att undvika att innergårdarna styckas upp och förses med staket etc. De ingående fastigheterna ansvarar då gemensamt för gårdens drift och underhåll.

## Rättigheter

### Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledning. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Det finns ledningar med ledningsrätt inom planområdet som behöver flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Det är ledningshavaren som måste ansöka om flytt av ledningen, men åtgärden bekostas av exploatören.

Inom kvartersmark mellan kvarter 4 och Syrgasfabriken förses *kvartersgatan* (se figur 19) med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**].

### Tekniska åtgärder

Lokalgatorna behöver anläggas, parken ska iordningsställas, ledningar på kvartersmark ska flyttas och nätstationer ska placeras inom planområdet, för att möjliggöra exploatering med bostäder. Även Rothoffsvägen och Skogsbrynet ska byggas om i den del som berör planområdet.

### Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Planen ställer krav på att marken ska saneras innan utbyggnad kan påbörjas.

### Ekonomiska frågor

#### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare/exploatören:

- Säkerhet ska ställas för utbyggnad av allmän plats fram till dess att den är utförd.
- Utbyggnad av lokalgator och kvartersgata inom planområdet
- Kostnad för utbyggnad av park och torg.
- Utbyggnad av kvartersmark.
- Anpassning och upprustning av Syrgasfabriken för ny användning.
- Avstående av allmän platsmark.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning och innergårdar.

- Flytt av ledningar och borttagande av ledningsrätt
- De delar av ombyggnation av Rothoffsvägen och Skogsbrynet som är nödvändiga för planens genomförande.

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

- Projektering/projektledning och utbyggnad av allmän plats inom planområdet
- Kostnad för utbyggnad av torg.
- Ombyggnad av Rothoffsvägen och Skogsbrynet
- Eventuellt ersättningsanspråk - vid bestämmelser om rivningsförbud kan fastighetens ägare ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Fastighetsägaren har ansökt om ersättningsanspråk för att Syrgasfabriken är försedd med ett rivningsförbud. Huruvida fastighetsägaren har rätt till ersättning utreds parallellt med pågående planarbete.

Kommunens driftbudget får också ökade kostnader. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap innebär ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och äldreomsorg, även det ökade kostnader för kommunen.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda**

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

### **Planavgift**

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

### **Ersättning och inlösen**

#### **Inlösen**

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att lösa in marken. Markreglering av allmän plats avses lösas i exploateringsavtalet.

#### **Ersättning**

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

En kulturhistoriskt värdefull byggnad skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningslov i detaljplanen. Pågående markanvändning är kvartersmark för industriändamål.

## **MEDVERKANDE**

### Kommunala verksamheter

Fysisk planering  
Bygglov  
Fastighet  
Fritid  
Gator och parker  
Lantmäteri  
Mark och exploatering  
Miljö- och hälsoskydd  
Umeåregionens brandförsvår  
Utbildning  
Övergripande planering

### Kommunala bolag

Umeå Energi AB  
Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)  
Umeå kommunföretag AB  
Infrastruktur i Umeå AB (INAB)  
Umeå Parkering AB (UPAB)

### Medverkande konsultbolag


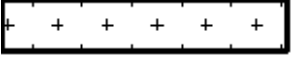
Strategisk arkitektur

## **KÄLLOR**

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges  
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges  
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

## **BILAGA**

### **Planbestämmelser med lagstöd**

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd i PBL
<b>Allmän plats</b>		
GATA		4 kap. 5 § 1 st 2 p
PARK		4 kap. 5 § 1 st 2 p
TORG		4 kap. 5 § 1 st 2 p
<b>Kvartersmark</b>		
BOSTÄDER		4 kap. 5 § 1 st 3 p
CENTRUM		4 kap. 5 § 1 st 3 p
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR		4 kap. 5 § 1 st 3 p
PARKERINGSANLÄGGNING		4 kap. 5 § 1 st 3 p
	Marken får inte förses med byggnad	4 kap. 11 § 1 st 1p
	Marken får endast förses med skärmtak för cykelparkering	4 kap. 11 § 1 st 1p
Ö <sub>1</sub>	Marken får endast förses med entréhallar och upphöjda uteplatser	4 kap. 11 § 1 st 1p
Ö <sub>2</sub>	Marken får endast förses med skärmtak för cykelparkering	4 kap. 11 § 1 st 1p
S <sub>1</sub>	Bottenvåning mot TORG ska utföras med CENTRUM	4 kap. 11 § 1 st 1p
S <sub>2</sub>	Parkeringsgarage tillåts inte mot gata	4 kap. 11 § 1 st 1p
h <sub>1</sub>	Högsta byggnadshöjd är 10,0 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>2</sub>	Högsta byggnadshöjd är 13,5 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>3</sub>	Högsta byggnadshöjd är 15,0 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>4</sub>	Högsta byggnadshöjd är 16,5 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>5</sub>	Högsta byggnadshöjd är 19,5 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>6</sub>	Högsta byggnadshöjd är 28,5 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>7</sub>	Högsta nockhöjd är 5.0 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
h <sub>8</sub>	Högsta nockhöjd är 6.0 meter	4 kap. 11 § 1 st 1 p
n <sub>1</sub>	Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelseförmåga	4 kap. 10 §
n <sub>2</sub>	Marken får inte användas för parkering	4 kap. 10 §
n <sub>3</sub>	Kvartersgata	4 kap. 10 §
n <sub>4</sub>	Markens höjd får inte vara högre än 19.0 meter över nollplanet.	4 kap. 10 §
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	4 kap. 6 §
g <sub>1</sub>	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering. (Begränsas av användningsgräns)	4 kap. 18 §
g <sub>2</sub>	Markreservat för gemensamhetsanläggning för friyta	4 kap. 18 §
p <sub>1</sub>	Kvartershörn ska bebyggas	4 kap. 16 § 1 st 1p
p <sub>2</sub>	Byggnad ska utgöra kvartershörn mot gata och ska utföras som vinkelbyggnad	4 kap. 16 § 1 st 1p



r	Byggnad får inte rivras	4 kap. 16 § 4p
<b>p o . o d</b>	Utfartsförbud	4 kap. 9 §
f <sub>1</sub>	Huvudbyggnader ska förses med sadeltak, valmat tak eller brutet tak	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>2</sub>	Fasader ska utföras i ljusa kulörer av sten, tegel, puts eller trä	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>3</sub>	Bottenvåning ska utformas med träfasad	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>4</sub>	Minst 70% i längdmeter av bottenvåningens fasad mot TORG ska utföras som skyltfönster med en höjd på glasytan om minst 2 meter	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>5</sub>	Minst 40% i längdmeter av bottenvåningens fasad ska utföras med fönster med en höjd på glasytan om minst 1 meter	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>6</sub>	Byggnad får som mest vara 4 våningar	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>7</sub>	Byggnad får som mest vara 5 våningar	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>8</sub>	Byggnad får som mest vara 6 våningar	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>9</sub>	Byggnad får som mest vara 9 våningar	4 kap. 16 § 1 st 1p
f <sub>10</sub>	Trappa ska anläggas	4 kap. 16 § 1 st 1p
b <sub>1</sub>	Minst 100 m <sup>2</sup> av bottenvåningen i kvarterets nordvästra hörn ska utföras med en rumshöjd på minst 3,5 meter. Färdigt golv ska vara tillgängligt från gata	4 kap. 16 § 1 st 1p
b <sub>2</sub>	Marken får byggas med ett kör- och planterbart bjälklag	4 kap. 16 § 1 st 1p
b <sub>3</sub>	Samtliga utgångar i marknivå mot innergården ska vara gemensamma för bostadshuset, enskilda uteplatser tillåts inte	4 kap. 16 § 1 st 1p
b <sub>4</sub>	Marken får underbyggas med ett kör- och planterbart bjälklag	4 kap. 16 § 1 st 1p
b <sub>5</sub>	Trappa får underbyggas med parkering	4 kap. 16 § 1 st 1p
e <sub>1</sub>	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 8000 m <sup>2</sup> , exklusive inglasade balkonger. (Begränsas av användningsgräns)	4 kap. 11 § 1 st 1p
e <sub>2</sub>	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 14000 m <sup>2</sup> , exklusive inglasade balkonger. (Begränsas av användningsgräns)	4 kap. 11 § 1 st 1p
e <sub>3</sub>	Största bruttoarea för bostäder inom användningsområdet är 7500m <sup>2</sup> , exklusive inglasade balkonger. (Begränsas av användningsgräns)	4 kap. 11 § 1 st 1p

e <sub>4</sub>	Minsta bruttoarea för centrumverksamhet inom användningsområdet är 500 m <sup>2</sup> . (Begränsas av användningsgräns)	4 kap. 11 § 1 st 1p
e <sub>5</sub>	Största byggnadsarea för entréhallar är 8 m <sup>2</sup> per trapphus	4 kap. 11 § 1 st 1p
k	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, trappning, material och färgsättning. Karaktären av äldre industribyggnad ska bevaras. Tillbyggnad tillåts mot norr och öster	4 kap. 16 § 3p
a	Startbesked får inte ges för bostäder för rån marken inom kvarteret är sanerad och säkerställd, d.v.s. att de uppfyller Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning	4 kap. 14 § 1 st 4 p
	Minst 2 femrumslägenheter ska utföras inom respektive kvarteret	4 kap. 11 § 1 st 3 p
	Bostadsgård ska lokalt medge planteringsdjup på minst 0,8 meter över bjälklag	4 kap. 10 §
	Dagvatten från takfall med riktning mot bostadsgård ska avledas via genomsläpplig mark innan det når allmänt dagvattennät	4 kap. 10 §
	högst 25 % av bostadsgård får hårdgöras	4 kap. 10 §
	Balkong mot gata får inte glasas in	4 kap. 16 § 1 st 1p
	Balkong mot bostadsgård tillåts uppta högst halva våningsplanets fasadlängd	4 kap. 16 § 1 st 1p
	Balkong mot gata får inte utföras lägre än 3,5 meter över gata	4 kap. 16 § 1 st 1p
	Balkonger mot gata tillåts uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd	4 kap. 16 § 1 st 1p
	Balkong mot gata får kraga ut maximalt 1,4 meter	4 kap. 16 § 1 st 1p
	Bostadsentréer ska vara genomgående	4 kap. 16 § 1 st 1p
	Entréer mot allmän plats ska utformas i trä	4 kap. 16 § 1 st 1p
	I anslutning till samtliga entréer mot allmän plats ska det finnas ett allmänt tillgängligt utrymme om minst 15 m <sup>2</sup> för cykelparkering	4 kap. 16 § 1 st 1 p
	Minst 50 % av bostädernas cykelparkering anordnas väderskyddat	4 kap. 16 § 1 st 1 p
	Lägsta bjälklagsnivå för lägenheter placerade mot allmän plats är 0,6 meter över gata	4 kap. 16 § 1 st 1 p
	Källarlägenheter får inte utföras	4 kap. 16 § 1 st 1 p