

Detaljplan för fastigheten Ersboda 2:1 m.fl. inom Ersboda i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - granskningshandling Oktober 2025			Aktnummer:	Diarienummer: BN- 2017/02380
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 50 2018-02-14	Detaljplan påbörjad: 2018-10-10	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 kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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
Planens huvuddrag	1
Plandata.....	2
Kvartersmark.....	2
Allmän platsmark	2
Planförfarande.....	2
Planhandlingar	3
Planeringsunderlag	3
Upplysningar.....	3
Samrådskrets	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	4
Kommunala ställningstaganden	4
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg.....	4
Detaljplaner	5
Planbesked.....	6
Urval av kommunala beslut i övrigt.....	7
Hushållningsbestämmelser	7
Riksintresse för kommunikation, väg	7
Miljö kvalitetsnormer	7
Miljö kvalitetsnorm för luft.....	8
Miljö kvalitetsnorm för vatten.....	8
Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller	10
Strandskydd	11
Undersökning av betydande miljö påverkan	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	11
Mark- och vattenanvändning	11
Stads- och landskapsbild	12
Verksamheter och andra anläggningar	18
Kulturmiljö	19
Fornlämningar.....	19
Naturmiljö.....	19

Grönstruktur och rekreation.....	19
Förändringar och konsekvenser	19
Geotekniska förhållanden	20
Grundvatten.....	20
Social miljö.....	20
Service.....	20
Rekreation och friytor utformas ur ett barnperspektiv.....	20
Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet	21
Kommunikationer.....	22
Gång- och cykeltrafik	22
Kollektivtrafik.....	22
Fordonstrafik.....	23
Parkering, varumottagning och angöring	23
Teknisk försörjning	24
Vatten och avlopp.....	24
Dagvatten.....	24
Snöhantering.....	24
El, värme, fiber och tele	24
Avfall	25
Hälsa och säkerhet	25
Brandsäkerhet och blåljusverksamhet	26
Buller	27
Ljusförhållanden	29
Förorenad mark och vatten	31
Radon	31
Risk för översvämning.....	31
Risk för ras, skred och erosion.....	32
Genomförandefrågor	32
Organisatoriska frågor.....	32
Tidplan	32
Genomförandetid	32
Avtal	33

Huvudmannaskap	33
Fastighetsrättsliga frågor.....	34
Fastighetsbildning	34
Gemensamhetsanläggning	36
Servitut.....	36
Ledningsrätter.....	37
Tekniska frågor	37
Tekniska åtgärder	37
Prövning enligt annan lagstiftning.....	37
Ekonomiska frågor.....	38
Ekonomiska konsekvenser för exploatör.....	38
Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	38
Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda	38
Planavgift	39
Ersättning och inlösen	39
Medverkande	39
Deltagande kommunala verksamheter:	39
Deltagande kommunala bolag.....	40
Källor	40
Bilaga	41
Planbestämmelser med lagstöd	41

Beskrivning av detaljplanen

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

Planens syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla området med bostäder och centrumskapande verksamheter. Bebyggelse ska utföras med stadsmässighet och överbrygga avståndet mellan befintligt bostadsområde i norr och det externa handelsområdet söder och väster om planområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för boende och service i området samt ett gatunät som främjar fotgängare och cyklister. Planen avser att säkerställa ytor som fördröjer dagvatten på grönytor längs gator och i park.

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för att utveckla befintligt kontors- och handelsområde samt angränsande parkmark med cirka 450 bostäder och centrumskapande verksamheter. Detaljplanen är utformad med flexibilitet för att hålla över tid. Möjlighet finns att delar av befintliga byggnader behålls samtidigt som möjlighet finns att utveckla området med nya byggnader.

Detaljplanen bekräftar befintliga verksamheter inom fastigheterna Pinnen 1 och Struten 1. Det är även möjligt att konvertera verksamhetslokaler till bostäder. Ett ytterligare alternativ som möjliggörs är att befintliga byggnader kan ersättas med ny bebyggelse. Byggrätten inom planområdet är störst vid det senare alternativet vilket motiveras av att bebyggelsen kan placeras mot angränsande gator vilket innebär att innergårdar blir större, får mer solljus och blir mer användbara.

Inom Pinnen 2 skapas förutsättningar för centrumskapande verksamheter och en samlad parkeringsanläggning som kan tillgodose behovet för samtliga fastigheter inom planområdet.

Dagvatten från kvartersmark och gator bör ledas till befintlig parkmark på den östra delen av planområdet där det finns utrymme för en dagvattenanläggning, till exempel en torrdamm. Den befintliga gång- och cykelväg som löper i öst-västlig riktning genom området flyttas närmare Cementvägen som får en ny utformning och smalnas av.

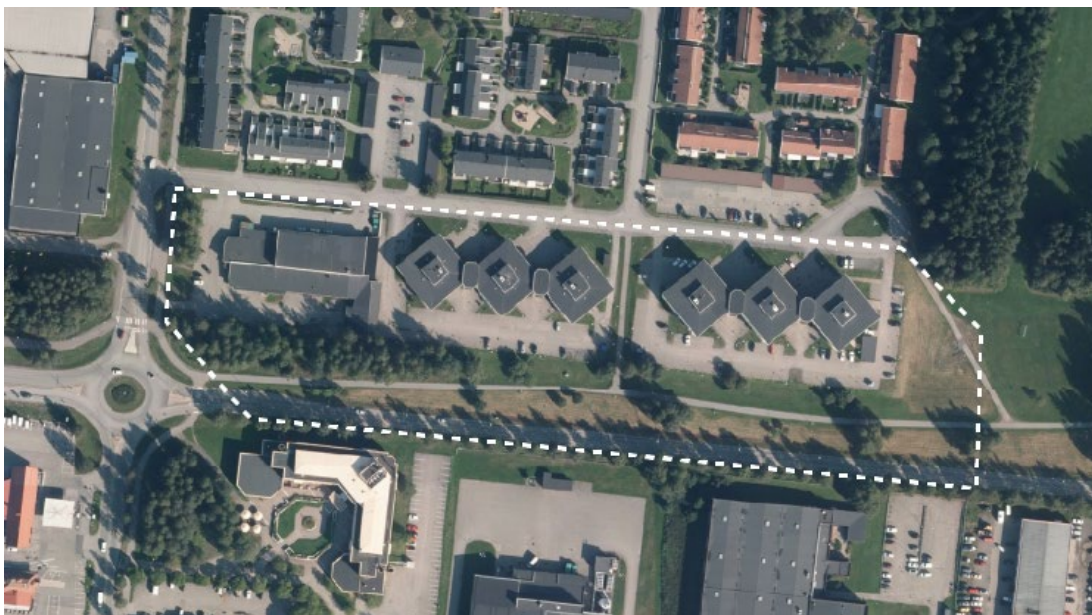
Plandata

Stadsdel: Ersboda

Planområdets area: cirka 36 000 m²

Avstånd till Rådhusstorget: 4 km

Markägoförhållanden: privat och kommunal ägo



Figur 1. Översiktskarta över aktuellt planområde.

Kvartersmark

Detaljplanen medger bostäder **[B]**, centrum **[C]**, parkeringshus **[P]** och tekniska anläggningar **[E]**.

Allmän platsmark

Detaljplanen bekräftar Cementvägen **[GATA]** och reglerar att ny gata anläggs mellan Kylgränd och Cementvägen. Del av befintligt parkområde bekräftas **[PARK]** och kompletteras med egenskapsbestämmelsen *Dagvatten* som ger möjlighet att anlägga dagvattenanläggning.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta, oktober 2025
- Planbeskrivning, oktober 2025

Planeringsunderlag

- Dagvattenutredning inklusive kompletterande PM, februari 2021
- Grundkarta, oktober 2025
- Fastighetsförteckning, oktober 2025
- Skuggstudie, april 2025
- Bullerutredning, juni 2025
- Samrådsredogörelse, oktober 2025
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen juni 2025

Upplysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2019 med Focus Detaljplan 2019 och *"SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml."*

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I Figur 2 nedan redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 2. Fastigheter inom område avgränsat med röd linje ingår i samrådsretsen.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan¹ förordar kompletteringar inom femkilometersstaden. Syftet är att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik framför bilism. Planområdet är beläget cirka fyra kilometer från centrum och syftet med exploateringen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Femkilometersstaden – den täta staden!

Strategin femkilometersstaden, bygger på att ny exploatering och förtätning, så långt möjligt, ska ske inom en femkilometersradie från Centrum respektive Universitetsområdet. Det handlar om att tillskapa en tät, kompakt och funktionsblandad stad som möjliggör gynnande av gång- och cykeltrafik och skapar

¹ Umeå kommun. Fördjupning för Umeå. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016

en hög tillgänglighet med ett lägre transportbehov. Det är inte minst viktigt ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. Att samla tillväxten skapar underlag för service såsom kollektivtrafik, handel med mera.

Mer stad! – komplettering som vitaliserande kraft

Umeå kompletteras genom att nya stadskvarter läggs till gamla. Komplettering uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap som gynnar stadsliv. Att minska ”döda” eller ”passiva” områden och öka flödet av människor och verksamheter, bidrar till en ökad trygghetskänsla i staden.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk

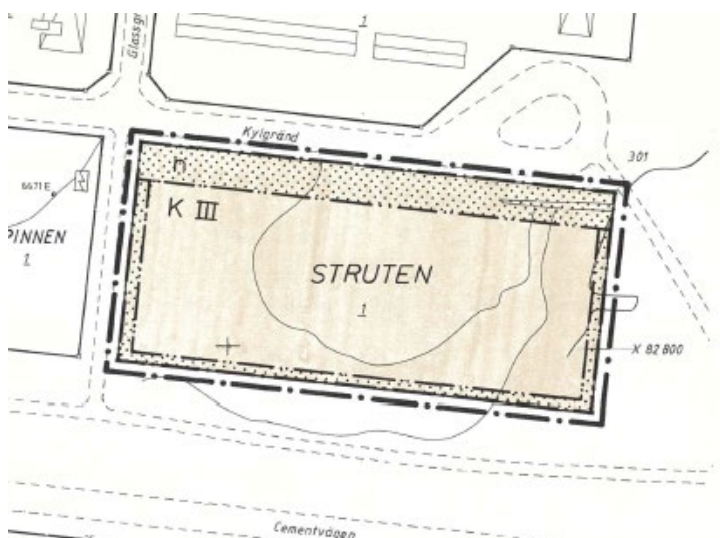
Ny, tät kvartersbebyggelse placeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Det möjliggör ett ökat resenärsunderlag, vilket är en förutsättning för en hög turtäthet i kollektivtrafiken. Det finns en stor potential med en effektivare användning och anpassning av stadens trafikytor till mer stadsmässig utformning och funktion. Vägarnas barriäreffekter minskar och nya samband stimuleras.

Satsa på offentliga rum och parker!

I den täta staden blir de offentliga rummen allt viktigare. Utformningen ska generellt ske med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk med plats för rekreation och grönska. Där finns liv och rörelse, dagar och kvällar, under alla årstider. Ett levande offentligt rum ger många positiva effekter för en stad, såsom hög grad av urbanitet, ökad trygghetskänsla för invånare, välkomnande känsla för besökaren och ett ökat mervärde för stadens attraktionskraft, vilket gynnar handel och service.

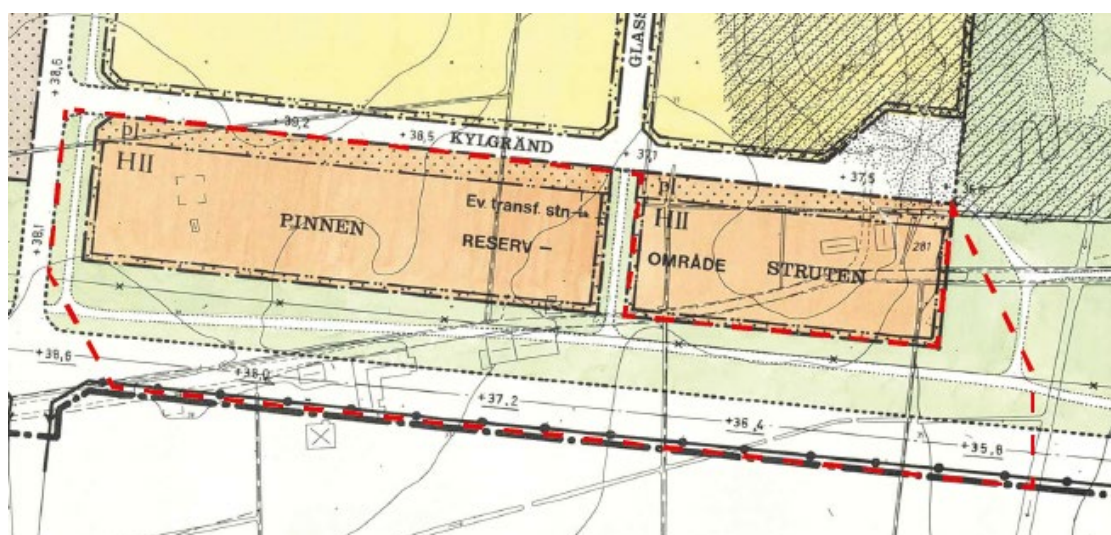
Detaljplaner

Planområdet omfattas av följande *Förslag till stadsplan för västra delen av Ersbodaområdet (2480K-P118/1980)* och *Detaljplan för kvarteret Struten (2480K-P119/1990)*. Struten 1 är i gällande plan planlagd för kontorsändamål i tre plan, se figur 3 nedan.



Figur 3. Utdrag ur Detaljplan för kvarteret Struten (2480K-P119/1990).

Pinnen 1 och 2 är planlagda för handelsändamål i två plan. Övrig mark som berörs är planlagd för park eller plantering samt gata. Se figur 4 nedan.



Figur 4. Utdrag ur Förslag till stadsplan för västra delen av Ersbodaområdet (2480K-P118/1980). Mark som berörs i aktuell detaljplan markerat i rött.

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 2018-02-14 § 50 att inleda planläggning.

Urval av kommunala beslut i övrigt

- **Kollektivtrafikprogram (2021)**
År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- **Cykeltrafikprogram (2018)**
Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- **NOA (2018)**
Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- **Parkeringsnorm (2018)**
Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.
- **Dagvattenstrategi (2022)**
Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Hushållningsbestämmelser

Riksintresse för kommunikation, väg

Detaljplanen skapar förutsättningar för exploatering norr om väg 92, Norra länken, som är riksintresse för kommunikation. Det pågår ett parallellt planarbete för en andra etapp av Sandbäckens handelsområde som ligger väster om planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett

ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för luft

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

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

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 miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

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

Med bebyggelse i tät kvartersstruktur på ena sidan av Cementvägen bedöms det inte vara någon risk att miljökvalitetsnorm överskrids. Om det blir aktuellt med liknande bebyggelse även på den andra sidan av Cementvägen bör luftberäkning göras och då med SMHI:s vägledning för Umeå.

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. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december

2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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

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

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

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

Detaljplaneområdet avvattnas mot Tavelån. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Detaljplaneområdet ingår i verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten och det finns goda möjligheter att rena dagvatten inom planområdet innan det leds vidare. Mer går att läsa under avsnittet *dagvatten*.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster² redovisas i tabell nedan.

² VatteninformationsSystem Sverige, viss.lansstyrelsen.se, hämtad 2025-04-16.

Tabell 1. Berörda vattenförekomster och statusklassningar. Källa: VISS

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst (vattendrag): Tavelån	SE709103-172517	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvick-silver/kvick-silverföreningar och bromerad difenyleter.	Påverkan från industri (Dåva industriområde), urban markanvändning, jordbruk, skogsbruk och avlopp.
Inom och i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen grundvattenförekomst eller övrigt vatten registrerat i VISS*. * 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.						

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljökvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). 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. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fräntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023 som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Under år 2023 ska ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller tas fram. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

För mer information, se rubrik *Risker och störningar – Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ställningstagandet ska utmyнна i ett särskilt beslut huruvida planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Ställningstagandet baserar en undersökning av planförslaget. Om undersökningen resulterar i att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska planförslaget miljöbedömas.

Enligt kommunens bedömning kan ett genomförande av aktuell detaljplan inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats. Det finns sammantaget inte anledning att anta att detaljplanens genomförande kan medföra negativ påverkan på något riksintresse, leda till överskridande av miljökvalitetsnormer eller hindra uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

I planbeskrivningen ska faktorer med risk för miljöpåverkan, som uppmärksammas i undersökningen, behandlas. Denna miljöpåverkan avser påverkan på Tavelåns vattenkvalitet, luftföroreningar och bullerproblematik längs Cementvägen, eventuell förorenad mark, översvämningssrisk och dagvattenhantering, påverkan på skogsområde, ljusförhållanden samt grönya/ekosystemtjänster.

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

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-06-17. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 17 juni till den 9 juli 2025.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

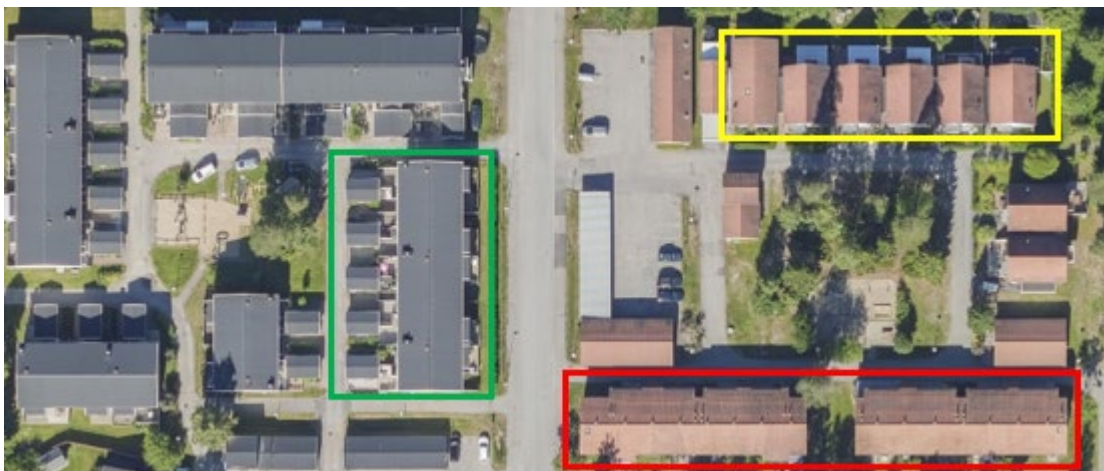
Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av planens genomförande.

Mark- och vattenanvändning

Inom planområdet är befintlig kvartersmark hårdgjord och innehåller kontor och handel med tillhörande markparkeringar. Övrig mark inom planområdet är planlagd som park med gång- och cykelvägar samt bilväg.

Stads- och landskapsbild

Västra Ersboda består i huvudsak av radhus och flerbostadshus i två våningar med stående träpanel. Bebyggelsen är enhetlig och bygger på upprepning av sammanbyggda bostäder runt tilltagna och öppna gemensamma innergårdar. Öppenheten och trafiksepareringen underlättar för barn att röra sig fritt och kan bidra till ökad rörelserikedom. Upplåtelseformer varierar inom och mellan kvarter, se 5. För den förbipasserande syns ingen märkbar skillnad mellan hyresrätter, bostadsrätter och enskilt ägda fastigheter.



Figur 5. På Ersboda finns en mix av bostadsformer inom samma kvarter. Bostadsrätter, enskilda fastigheter och hyresrätter inom grön-, gul- respektive rödmarkerat område. Flygfoto visar hur det ser ut på Snipgränd som ligger norr om planområdet.

Ersboda är planerat enligt SCAFT-modellen. Det är en planeringsprincip som innebär att olika trafikantgrupper skiljs åt i rummet eller tiden. På Ersboda leds biltrafik på utsidan av bostadsområdet med säckgator till samlade parkeringsanläggningar. Syftet är att separera biltrafik från fotgängare och cyklister. Gator för kollektivtrafik skär genom stadsdelen på en centralt placerad bussgata för att nå ett så stort befolkningsunderlag som möjligt.

Förändringar och konsekvenser

Övergripande planstruktur

Förslaget medger tre nya stadskvarter med cirka 450 bostäder **[B]** vilket avviker från områdets karaktär. Strukturen har stöd i översiktsplanens utvecklingsstrategi "Mer stad" som föreskriver nya tätbebyggda blandstadskvarter som bidrar till att komplettera äldre stadsdelar för att öka flödet av människor och skapa ett mer sammanhängande stadslandskap.



Figur 6. Illustrationen visar ett exempel på en möjlig exploatering om befintlig bebyggelse rivs. Vy från nordost med parkmark och vändplanen på Kylgränd i fonden. Illustration: Nordmark & Nordmark.



Figur 7. Illustrationen visar ett exempel på en möjlig exploatering där de befintliga kontorsbyggnaderna byggs på med fler våningar. Vy från nordost med parkmark och vändplanen på Kylgränd i fonden. Illustration: Nordmark & Nordmark.

Inom Pinnen 2 medges byggrätt för parkeringshus **[P]** som täcker parkeringsbehovet för bostäder inom hela planområdet. Parkeringshus uppförs vanligtvis med slutna fasader som tenderar att förmedla en känsla av otrygghet hos förbipasserande. För att aktivera parkeringshuset mot angränsande gator medges användningen centrum **[C]**. Inom byggrätten regleras att **[s₁]** i bottenplan ska minst 200 m² bruttoarea upplåtas för centrum och **[e₃]** största exploatering för centrum är 2 000 m² bruttoarea. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym,

biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. Begränsningen till högst 2 000 m² bruttoarea innebär att befintlig verksamhet inom Pinnen 2 blir planstridig. Syftet är att begränsa trafikstring till området.

Inom Pinnen 2 möjliggörs även för att uppföra användningen bostäder [B]. För att säkerställa att yta samtidigt kan avsättas för gårdsyta och parkering begränsas bruttoarea för bostäder inom fastigheten, *största bruttoarea för bostäder är 4000 m² [e4]*.

Pinnen 1 och Pinnen 2 åtskiljs med en remsa prickmark - *marken får inte försees med byggnad*. Avsikten med marken är att den blir infartsgata till parkeringshuset och delar även upp bebyggelsen i tre avläsbara kvarter. Fastighetsägaren har rådighet över hur marken disponeras.

Västra Ersboda har en relativt homogen bebyggelsestruktur. Förslaget bidrar till ett mer balanserat bostadsbestånd med ökad rörlighet på bostadsmarknaden inom stadsdelen. Planförslaget tillför en skala som till viss del finns i området runt Ersboda torg. Att skalan trappas upp i anslutning till stadsdelens stora handelsområde följer en logisk form. Ny bebyggelse utgör en tydligare övergång mellan handels- och bostadsområdet.

Befintlig parkmark längs Cementvägen ersätts med ett trädplanterat gång- och cykelstråk. Parkmarken är bullerutsatt och ingen naturlig målpunkt för rekreation. Ersboda har en robust grönstruktur med ängs- och skogsområden med kapacitet att tillgodose rekreatjonsbehov för de boende i befintliga och tillkommande bostäder.

Pinnen 1 och Struten 1

Planen möjliggör bostäder i form av flerbostadshus i tre till åtta våningar [f₁, f₂, f₃, f₄, f₅, f₆] och centrumskapande verksamheter. Avsikten är att flerbostadshus placeras med långsida mot Cementvägen för att skapa sammanhängande och skyddade innergårdar som skärmas från buller och insyn. Mot huvudstråket Cementvägen ska bostadsentréer vara genomgående [b₃]. På delar av befintliga kontorshus tillåts påbyggnad. Kontorsbyggnaderna kan även byggas om till bostäder. Det är också möjligt att riva befintliga kontorsbyggnader och uppföra ny bebyggelse mot Kylgränd. Den totala byggrätten är större om befintlig bebyggelse rivs och ersätts med nya byggnader mot Kylgränd. Detta motiveras av att bostadsgårdarna, d.v.s. bostädernas friytor, blir större och mer användbara. Parkering för befintliga verksamheter kan samlas i parkeringshus inom Pinnen 2 eller anläggas som markparkering på byggrätter för bostäder.

Pinnen 2

Inom Pinnen 2 planeras för en samlad parkeringsanläggning som täcker parkeringsbehovet för bostäder inom hela planområdet. Anläggningen ska kompletteras med centrumskapande verksamheter för att aktivera stadsrummet som annars riskerar att uppfattas som allt för slutet. Befintlig markparkering

bekräftas med bestämmelsen **[n₁]** *högst en tredjedel av användningsområdet får förses med markparkeringar*. Bestämmelsen syftar även till att begränsa markparkering för att säkerställa att friyta för bostäderna kan anordnas. Bestämmelsen **[s₂]** *Bostad får inte inredas* syftar till att förhindra att bostäder placeras inom byggrätten närmast Kylgränd, inom Pinnen 2, detta för att motverka insyn mot befintliga bostäder norr om Kylgränd.

Kvartersstruktur

Planförslaget skapar förutsättningar för en effektiv markanvändning utan impedimentytor. Placering av öppningar mellan gård och allmän plats regleras inom kvarteren Pinnen 1 och Struten 1 med bestämmelsen **[b₁]** *bebyggelsen ska utföras med minst en genomgående öppning mellan innergård och gata* mot Cementvägen samt **[b₂]** *bebyggelsen ska utföras med minst två genomgående öppningar mellan innergård och gata* mot Kylgränd. Med *genomgående öppningar* avses passager eller genomgångar i bebyggelsen som skapar en fysisk och visuell koppling mellan innergården och den angränsande gatan.

Syftet med de genomgående öppningarna är att bryta upp bebyggelsens volym och bidra till en öppen och varierad struktur inom kvarteret. Genom att möjliggöra siktlinjer och rörelse mellan gård och gata skapas en mer integrerad och trygg stadsrumsmiljö. Öppningarna medverkar även till att förbättra ljusinsläppet till både gård och omkringliggande bebyggelse, vilket stärker kvaliteterna i utemiljön.

Öppningarna kan även fylla andra bostadsfunktioner exempelvis kan marken nyttjas för uppställning av cyklar eller gestaltas som en förlängning av bostadsgården. I kvartershörn krävs genomtänkta planlösningar för att uppfylla gällande bullerförordning tillsammans med dagsljuskrav.

Gestaltning mot gaturummet

Stora delar av huvudstråket för gång och cykel på Ersboda leds genom skog och park, sträckan som berörs längs Cementvägen är inget undantag. Planförslaget innebär avsteg från denna princip. Cementvägen blir smalare och får en mer stadsmässig karaktär, kantad av delvis slutna stadskvarter i 5–8 våningar. Planområdet omfattar två kvarter som sammanlagt mäter 350 meter i öst-västlig riktning. Bebyggelsen söder om Cementvägen består av industri och externhandel – verksamheter som tillhandahåller service men utan högre vistelsevärde.

Cementvägen ges en mer stadsmässig karaktär och en kvarterstruktur som tydligt speglar gränsen mellan vad som är allmän plats och kvartersmark. Bestämmelsen **[b₃]** *bostadsentré ska vara genomgående* syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande och tryggare gaturum, vilket är särskilt motiverat eftersom en del av planens syfte är att överbrygga avstånden mellan befintligt bostadsområde och det externa handelsområdet. En direkt koppling från trapphusen innebär även t.ex. att barn självständigt kan ta sig till bostadsgården utan att behöva vistas i trafikmiljön. Genomgående entréer bidrar till att byggnaderna får en öppen och inbjudande karaktär, där rörelse stärks längs gatan.

En utgångspunkt är att byggnadens funktioner, inklusive skärmtak, stuprör, entrédörrar etc., ska inrymmas inom byggrätten och inte ta allmän platsmark i anspråk. Plankartan reglerar att *Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot Cementvägen [p₁]* samt *Byggnad ska placeras minst 1 meter från plangräns mot Kylgränd [p₂]*. Bestämmelserna syftar till att säkerställa ett tekniskt avstånd mot Cementvägen respektive Kylgränd.

Bestämmelsen om att *Balkong inte får uppföras på en höjd lägre än 3,5 meter över allmän plats* möjliggör rationell drift och tillgänglighet på allmän plats. Detaljplanen reglerar även att *[f₇] balkong som kragar ut mot Cementvägen får inte glasas in*. Det upplevda avståndet mellan människor på balkong och gata ökar när balkongen glasas in. Vintertid används inglasade balkonger ofta för säsongsförvaring vilket inte är önskvärt mot huvudstråket. Längs tvärgator, Kylgränd och mot parken tillåts inglasning. Balkonger kan skapa ett mer variationsrikt fasaduttryck. Bestämmelsen om att *Balkong mot allmän plats får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd* möjliggör för funktionella balkonger utan att de blir en dominerande del av byggnadens fasad. Det som avses är den sammanlagda längden av balkonger längs fasaden på ett visst våningsplan som vetter mot allmän plats.

Nockhöjd och reglering av våningar

Umeå kommun har som målsättning att underlätta för byggande i trä vilket är en åtgärd som ska bidra till att uppfylla målet att Umeå ska vara klimatneutralt till år 2040.

Dagens träbjälklag bygger mer på höjden än ett traditionellt betongbjälklag. I plankartan regleras högsta nockhöjd och högsta våningshöjd. Bestämmelserna samverkar på så sätt att regleringen av nockhöjd möjliggör uppförande av byggnader med trästomme, samtidigt som begränsningen av högsta våningsantal säkerställer att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet kan fördelas på ett stadsmässigt sätt. Regleringen av våningsantalet bidrar även till att byggrätten blir proportionerlig i förhållande till tillgänglig markyta för gårdsytor och parkering. Tillåtna nockhöjder regleras med bestämmelserna **[h₁, h₂, h₃, h₄, h₅, h₆]** - 13, 17, 20, 23, 26 respektive 29 meter. Respektive nockhöjd regleras tillsammans med bestämmelse om att *Byggnad får som högst vara 3, 4, 5, 6, 7 respektive 8 våningar* **[f₁, f₂, f₃, f₄, f₅, f₆]**.

Illustrationen nedan, figur 8, ska illustrera vilken högsta nockhöjd som möjliggörs för inom respektive del av planområdet. Bestämmelse om nockhöjd samt våningsantal syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild.



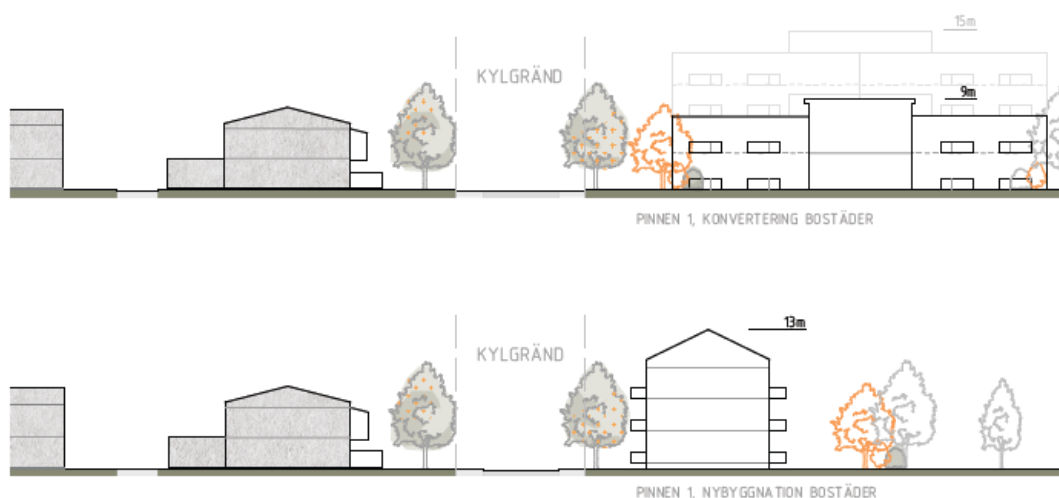
Figur 8. Illustration över reglerade höjder inom planområdet.

Pinnen 2

Byggrätter medger 3–5 våningar. Längs Kylgränd är byggrätter begränsade till max tre våningar och indragna 4 meter för att begränsa skuggning av befintliga bostäder och trädgårdar norr om planområdet.

Pinnen 1

Längs Kylgränd tillåts byggnader i 3–5 våningar. I linje med befintliga trädgårdar på motsatt sida om Kylgränd tillåts högst tre våningar. Byggrätterna är indragna 4 meter från gata för att begränsa skuggverkan. **[b₂]** bebyggelsen ska utföras med minst två genomgående öppningar mellan innergård och gata. Regleringen syftar primärt till att skapa god tillgänglighet till bostadsgårdarna men innebär också att mer solljus når befintliga radhus under vinterhalvåret. Fem våningar tillåts där skuggor faller på parkeringsplatser, impedimentytor och fönsterlösa fasader. I den södra delen av kvarteret tillåts 5–7 våningar. Öppningar mellan bostadsgård och Cementvägen regleras för att få in solljus de mörkare årstiderna.



Figur 9. Överst illustreras möjlig påbyggnad av befintliga kontor inom fastigheten Pinnen 1 och den nedre bilden illustrerar möjlig nybyggnad på samma plats om befintliga kontor rivs. Illustration: Nordmark & Nordmark.

Struten 1

Inom kvarteret Struten tillåts byggnader i 5–8 våningar. Högre bebyggelse placeras i kvartershörn mot Cementvägen. Byggnader upp till sex våningar tillåts längs Kylgränd där skuggan faller på gata och parkeringsplatser. Öppningar mot Cementvägen regleras för att få in solljus de mörkare årstiderna. **[b₁]** *bebyggelsen ska utföras med minst en genomgående öppning mellan innergård och gata.* Öppningar mot gata bör utöver att släppa in solljus fylla andra bostadsfunktioner. Exempelvis kan marken nyttjas för uppställning av cyklar eller gestaltas som en förlängning av bostadsgården.

Utnyttjandegrad och omgivningspåverkan

Inom planområdet finns fyra olika användningsområden där största bruttoarea regleras med **[e₅]** 9000 m² för bostäder, **[e₆]** 9 000 m², **[e₇]** 9 500 m² för bostäder och **[e₈]** 11 500 m². Reglering av största bruttoarean tillsammans med våningsantal samt nockhöjd syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.

Inom respektive användningsområde finns 4–5 byggrätter inom vilka högsta våningsantal och nockhöjd regleras. Inom egenskapsområdena kombineras bestämmelse om största bruttoarea med reglering av högsta våningsantal. Syftet är att skapa flexibilitet och samtidigt säkerställa att bebyggelsen trappas ned på vissa platser för att åstadkomma tillräckligt ljusinsläpp på bostadsgårdarna. I användningsområdena närmast Kylgränd, inom delar av Struten 1 och Pinnen 1, reglerar plankartan **[e₁]** *största byggnadsarea är 2000 m²* för att säkerställa att friytan blir tillräckligt stor. Våningshöjderna är generellt lägre mot norr för att begränsa skuggningen av befintligt bostadsområde norr om Kylgränd. Medgivna höjder och antalet våningar varierar för att bryta ner bebyggelseskalan och bidra till en mer varierad stadsbild. Skalan anpassas för att möta det stora handelsområdet i söder och den lägre bostadsmiljön i norr.

Möjlighet till centrumverksamhet **[C]** ges även i anslutning till Cementvägen samt förlängningen av Glassgränd. Syftet är att öppna upp husen mot gatan samt för att möjliggöra mindre service eller lokal för närboende, tex gym, kiosk eller café. Exploateringsgraden begränsas till största bruttoarea 150 m² **[e₂]**, inom respektive sida av den nya gatusträckningen/förlängningen av Glassgränd, med utgångspunkt i att behovet är lokalt för boende och inte ska öka trafikbelastningen.

Verksamheter och andra anläggningar

Planområdet ligger i stadsdelen Ersboda som har ett rikt utbud av offentlig och kommersiell service.

Kulturmiljö

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Naturmiljö

Det finns ingen skyddad naturmark, jordbruk- eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Ersboda har en rik grönstruktur och korsas av tre grönområden som löper i nord-sydlig riktning genom stadsdelen. En av dessa gröna korridorer ligger öster om Struten 1, se figur 10. Ersboda har god tillgång till skogsmark, ängsmark, lekplatser, bollplaner, motionsspår, skidspår samt andra anläggningar för utevistelse på kvartersmark och allmän plats.



Figur 10. Flygfoto över planområdet med angränsande park och bostadsområde.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att det befintliga parkstråket längs Cementvägen tas i anspråk för bebyggelse. Cementvägen smalnas av och en ny koppling skapas mellan gatan och planområdet. Stadsdelens tillgång till natur och rekreation bedöms vara god även efter planområdet är utbyggt. Parkmark närmast Struten 1 ska beredas för att omhänderta dagvatten.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området³. Utredningen visar att marken består av i huvudsak medelfast till fast lagrad sand och silt eller sand och silt. Förhållandena bedöms vara goda ur geoteknisk synpunkt, och marken bedöms som byggbar.

Grundvatten

Planen berör inte någon skyddsvärd grundvattenförekomst.

Social miljö

Service

Inom stadsdelen finns förskolor och grundskola upp till årskurs 9, hälsocentral, tandläkare, bibliotek och ett rikt utbud av kommersiell service såsom restauranger, apotek, dagligvaruhandel, sällanköpshandel med mera.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bekräftar befintliga kontor och handel inom Pinnen 1 och Struten 1 samt möjliggör för påbyggnad. Planen skapar även förutsättningar för att konvertera verksamhetslokalerna till bostäder. Delar av befintlig handelslokal inom Pinnen 2 förses med prickmark – *marken får inte förses med byggnad*. Det innebär att fastigheten har ett planstridigt utgångsläge och innan bygglov kan beviljas inom fastigheten krävs att den del som är placerad på prickmark rivs, vilket kräver rivningslov. Marken behöver vara tillgänglig för angöring från Cementvägen.

Rekreation och friytor utformas ur ett 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.

³ Översiktlig geoteknisk utredning för Ersbodaområdet, Umeå kommun (1975)

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. Ersboda är en grön stadsdel med generösa innergårdar utformade för barnlek i första hand. På Ersboda kan barn röra sig relativt obehindrat utan att korsa bilvägar. Trots att innergårdarna rent formellt är kvartersmark och ägs av respektive fastighetsägare rör sig barn i stadsdelen fritt mellan gårdarna.

Förändringar och konsekvenser

Om bostäder tillförs inom planområdet behövs en friyta, vilken bör placeras i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen. För att friytan ska fylla sitt syfte som väl nyttjad rekreativ miljö för de boende behöver den vara lätt att nå från bostaden. Inom kvarteren säkerställs friyta genom reglering av största byggnadsarea, bruttoarea samt genom att förse delar av gården med prickmark. Friytan kan även placeras på tak av exempelvis parkeringshus. Bjälklaget som bär friytan ska klara tyngden av planteringar, växtlighet och andra konstruktioner.

Kvarteren inom planområdet är långsträckta i öst-västlig riktning vilket gör att innergårdarna, med den exploateringsgrad som planen medger, blir relativt skuggiga under vinterhalvåret. Under sommarmånaderna innebär formen gynnsamma förhållanden för kvällssol. Gårdarna är tillräckligt stora för att inrätta lekplatser för mindre barn. Friytan ska också förse med planteringar och andra sociala funktioner som det finns behov av.

För bostadsgårdarna inom Struten 1 och Pinnen 1 gäller att **[b₂]** *bebyggelsen ska utföras med minst två genomgående öppningar mellan innergård och gata*. Syftet är att bygga vidare på den princip som gäller på Ersboda med halvslutna bostadsgårdar där barn kan röra sig fritt inom stadsdelen, utan slutna kvarter. Inom Pinnen 2 medges bostäder ovanpå parkeringsgarage vilket motiverar avsteg från denna princip.

Parker och allmänna grönytor i närområdet utgör komplement till friytan. Närliggande park- och skogsområde lämpar sig bra för barn som är mogna att leka utan föräldrars närvaro eller för mer utrymmeskrävande aktiviteter i allmänhet, såsom brännboll, fotboll eller discgolf. Grönområdet är tillräckligt stort för den som vill hitta en mer avskild plats för avkoppling eller ta en skogspromenad.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Målsättningen är att skapa förutsättningar för tillgängliga, trygga och användbara rum. 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.

Förändringar och konsekvenser

De planerade bostadsfastigheterna är relativt plana vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. 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.

Entréer samt möjlighet till centrumverksamhet mot gata kan bidra till ett levande och tryggare gaturum längs Cementvägen.

Inom huvuddelen av kvartersmarken tillåts markparkering för rörelsehindrade för att tillgodose lämpliga avstånd till entréer.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Gräddvägen och Cementvägen som har kombinerad gång- och cykelbana och är huvudnät för gång och cykel. Inom planområdet finns idag även en gc-väg som förbinder Kylgränd med Cementvägen i förlängningen av Glassgränd. Kylgränd är försedd med trottoarer på båda sidor om körbanan.

Förändringar och konsekvenser

Förslaget innebär att Cementvägen smalnas av. Gång- och cykelväg får en placering närmare körbanan jämfört med idag och inryms inom gatuområdet **[GATA]**. Antalet korsningspunkter ökar mellan gång- och cykeltrafik respektive fordonstrafik p.g.a. ny gata och infart till parkeringsgarage. Detaljplanen reglerar utfartsförbud mellan kvartersmark och Cementvägen i syfte att begränsa antalet korsningspunkter med hänsyn till tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik.

Gatan innebär försämrad framkomlighet för fotgängare och cyklister längs Cementvägen men är nödvändig för att avlasta korsningen mellan Kylgränd och Gräddvägen.

Kollektivtrafik

Från planområdet tar det cirka 10 minuter att nå Umeå centrum med buss 8 som ingår i stomlinjenätet och ligger i direkt anslutning till planområdet längs Gräddvägen. Ersboda handelsområde, som ligger cirka 200 meter från planområdet, trafikeras av linje 2. Stomlinje 1 och linje 5 ligger cirka 400–500 (beroende på färdriktning) sydöst om planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget skapar ett ökat underlag för kollektivtrafik. Planförslaget är förenligt med planeringsstrategin *Tillväxt i kollektivtrafikstråk* som syftar till att utveckla en tät

kvartersbebyggelse längs de stråk som gynnar kollektivtrafik. Det möjliggör ett ökat resenärsunderlag, vilket är en förutsättning för hög turtäthet i kollektivtrafiken.

Fordonstrafik

Cementvägen idag har en utformning och bredd som prioriterar hög framkomlighet och höga hastigheter för fordonstrafik, utan korsningspunkter inom planområdet. Kylgränd fungerar som en matargata som leder in till parkeringsplatserna i bostadsområdet.

Trafiksystemet på Ersboda är planerat enligt Scaft – för mer utförlig beskrivning se rubriken *Stads- och landskapsbild*.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att det tillskapas en ny gata som sammankopplar Glassgränd och Cementvägen. Angöring tillåts mellan Pinnen 1 och 2. Övrig gatusträcka längs med Cementvägen förses med *utfartsförbud*. Syftet med utfartsförbud är att begränsa antalet korsningspunkter med hänsyn till tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik. I samband med att Cementvägen smalas av bör även tillåten hastighet på gatusträckan ses över.

Parkering, varumottagning och angöring

Inom planområdet finns verksamhetslokaler med tillhörande hårdgjorda parkeringsplatser och varumottagning.

Förändringar och konsekvenser

Inom Pinnen 1 och Struten 1 medges att befintliga verksamhetslokaler konverteras till bostäder. Om fastighetsägaren väljer att behålla verksamhetslokalerna går det att lösa parkeringsbehovet i parkeringshus eller genom att anlägga markparkering på yta planlagd med byggrätter för bostäder. **[n₂]** *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade samt för verksamheter (begränsas av användningsgräns).*

Inom användningsområdet **[B]** *Bostäder* gäller **[n₃]** *Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade (begränsas av användningsgräns).* Övrig bostadsparkering ska samlas i parkeringshus inom Pinnen 2. Detta möjliggör för att parkering för rörelsehindrade går att anordna inom 25 meter från samtliga bostadsentréer. Hur parkeringsbehovet ska lösas mer specifikt redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast yta för att tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Det finns ledningar inom befintlig parkmark som planläggs för kvartersmark.

Förändringar och konsekvenser

Exploatören ansvarar och bekostar undanflyttningsåtgärder av berörda ledningar vilket regleras i genomförandeavtal.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Befintlig kvartersmark inom planområdet är hårdgjord och parkmark söder om kvarteren är genomsläpplig. Dagvatten rinner ytligt och i ledning till Tavelån norr om Ersboda.

Förändringar och konsekvenser

Parkmark längs Cementvägen överförs till kvartersmark vilket leder till ökad avrinning och minskad rening av dagvatten. För att skapa förbättrad kapacitet genom att medge anordning av dagvattenanläggning inom parkmarken planläggs parkmarken med egenskapsbestämmelsen **[dagvatten]**.

Dagvatten utöver de vatten som leds till fastighetens dagvattenanläggning, såsom infiltrationsbrunnar, växtbäddar eller dagvattenmagasin, ska avledas till fastighetens förbindelsepunkt och får således ej avledas över GC-banor, gator eller allmän platsmark. Planen medger en ökad andel hårdgjorda ytor vilket kompenseras av dagvattenanläggning i park.

Snöhantering

Planen säkerställer utrymme och goda förutsättningar för snöröjning inom planområdet.

El, värme, fiber och tele

Inom planområdet finns en nätstation vilken inte kan tillgodose kapacitet för hela den tänkta exploateringen.

Förändringar och konsekvenser

Två nätstationer krävs inom planområdet för att uppnå fullgod kapacitet. Två markområden avsätts för **[E] Tekniska anläggningar** och ska tillgodose behovet av nätstationer inom planområdet och är en förutsättning för att ny möjliggöra bebyggelse inom området. Byggrätterna är placerade inom Ersboda 2:1, Pinnen 1, Pinnen 2 och Struten 1.

För att bygga ut området enligt planförslaget behöver den befintliga nätstationen med tillhörande ledningar flyttas till ny placering. Överenskommelse och dialog mellan exploatör och Umeå Energi ska uppnås innan exploatering kan påbörjas. Detaljplanen möjliggör för ny placering av nätstation i västra samt i östra delen av planområdet.

Avfall

Avfall hämtas i första hand från utsidan av respektive kvarter. Innergårdar bör om möjligt fredas från körvägar som dimensioneras för miljöbilar. Det är inte lämpligt att hämta avfall längs Cementvägen.

Pinnen 2

Inom Pinnen 2 kan avfall hämtas på prickmark mellan Pinnen 1 och 2 och på eventuell parkeringsplats närmast Gräddvägen. Förutsättningar för hämtning längs Kylgränd kan bli aktuell förutsatt att det godkänns av Vakin som ansvarar för arbetsmiljö kopplat till sophämtning samt Gator och Parker som ansvarar för gatumarken.

Pinnen 1

Avfallshämtning kan möjliggöras på prickmark mellan Pinnen 1 och 2. Förutsättningar för hämtning längs Kylgränd och ny gata mellan Pinnen 1 och Struten 1 kan bli aktuell förutsatt att det godkänns av Vakin som ansvarar för arbetsmiljö kopplat till sophämtning samt Gator och Parker som ansvarar för gatumarken. Innergården kan i undantagsfall nyttjas för avfallshantering men det kräver omsorgsfull gestaltning och samordning med friytekvaliteter.

Struten 1

Förutsättningar för hämtning längs Kylgränd och ny gata mellan Pinnen 1 och Struten 1 kan bli aktuell förutsatt att det godkänns av Vakin som ansvarar för arbetsmiljö kopplat till sophämtning samt Gator och Parker som ansvarar för gatumarken. Innergården kan i undantagsfall nyttjas för avfallshantering men det kräver omsorgsfull gestaltning och samordning med friytekvaliteter.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning

kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning av fastigheter) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Brandsäkerhet och blåljusverksamhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund.

Brandpost finns inom planområdet längs Glassgränd samt i cirkulationsplatsen Cementvägen–Formvägen/Gräddvägen som angränsar planområdet i väster.

Befintliga brandposter bedöms ha tillräcklig kapacitet för brandvatten.

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara tillfredsställande. Blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och brandvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

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.

Om en detaljplan möjliggör för eller påverkar bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket och SKR innebär bullernivåer som ligger 5 dBA under riktvärdena.

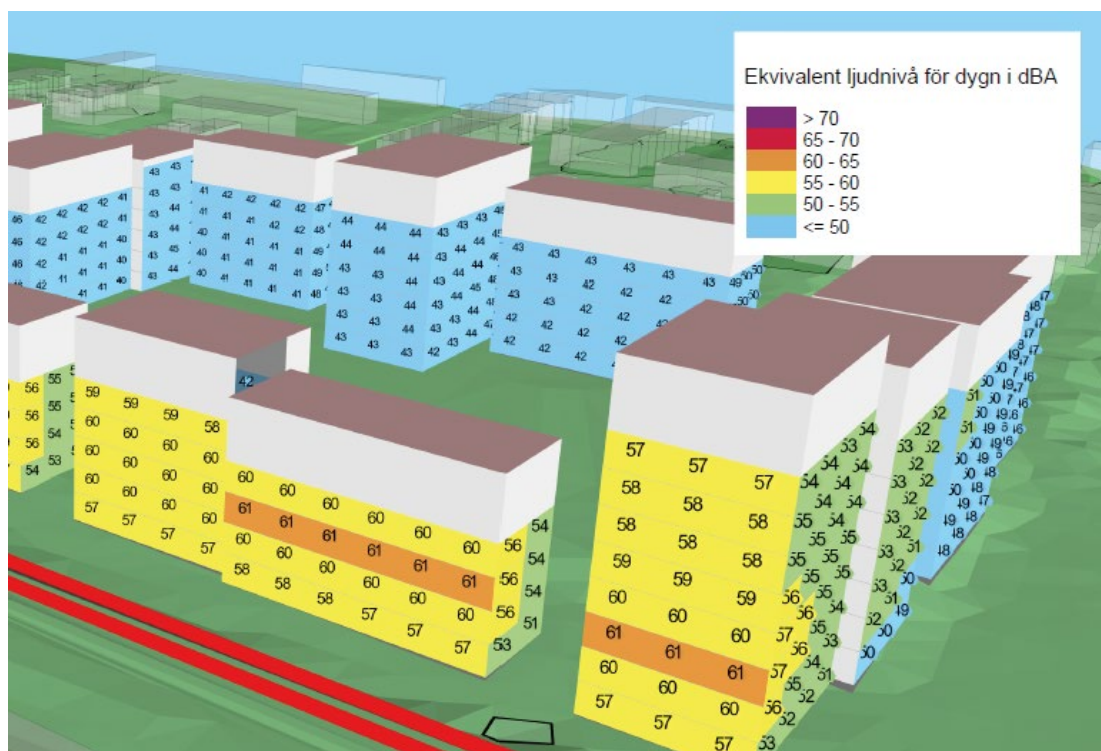
Buller från väg- och spårtrafik

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 ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Förändringar och konsekvenser

En bullerutredning⁴ har tagits fram för att utreda beräknade ljudnivåer orsakade av vägtrafik. Erhållna flöden avser prognosår 2024 samt att hastighetsbegränsningen är satt till 40 km/h längs Cementvägen.



Figur 11. Utdrag ur bullerkartläggning. Ekvivalent ljudnivå. Källa: Structor.

Enligt bullerutredningen är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Figur 11 visar ett utdrag med ekvivalent ljudnivå i området. Kartläggningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids på fasader mot Cementvägen. Som högst beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 61 dB(A). Lägenheter i dessa positioner behöver planeras genomgående med tillgång till ljuddämpad sida. Små lägenheter (≤ 35 m²) är ett alternativ eftersom 65 dBA inte överskrids.

På innergårdarna beräknas stora ytor uppfylla riktvärde för uteplats. Möjligheten till att anordna gemensamma uteplatser är därmed god utan särskilda bulleråtgärder. Enskilda uteplatser i form av balkonger som klarar riktvärdena kan anordnas mot innergårdarna, men är även möjliga i mer bullerutsatta positioner förutsatt att gemensamma uteplatser anordnas på innergårdarna.

I plankartan inom kvartersmark mot Cementvägen regleras [s₃] *I alla bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot ljuddämpad fasad om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dB(A).* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god ljudmiljö i bostäder trots omgivande trafikbuller.

⁴ Bullerutredning, Structor (2025)

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbuller.

Industri- och verksamhetsbuller

Enligt kommunal kartering är planområdet inte utsatt för buller från industrier eller verksamheter.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

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

Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie⁵ har tagits fram utifrån planförslagets byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien. Notera också att placering av öppningar mellan byggnader och våningshöjder kan se annorlunda ut när projektet genomförs.

De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Under vårdagjämning gäller normaltid och under högsommar och höstdagjämning gäller sommartid. I övrigt är det marginella skillnader vad beträffar skuggning mellan vår- och höstdagjämning. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest.

Vid påbyggnad på befintliga kontor

Vår- och höstdagjämning: Större delen av bostadsgårdarna inom planområdet blir skuggade av den egna bebyggelsen inom planområdet. Släpp mellan bebyggelse skapar solinsläpp på bostadsgårdarna. Inom den norra delen av planområdet, med befintliga kontor, har delar av gården tillgång till sol under dagen.

Planförslaget har marginell påverkan på grannfastigheter.

Högsommar: Bostadsgårdarna är soliga hela dagen men på stora delar av gården intill byggnaderna råder skugga. Planförslaget påverkar inte grannfastigheter.

⁵ Skuggstudie, Nordmark & Nordmark (2025).

I ett scenario där befintliga kontor rivs

Vår- och höstdagjämning: Den södra delen av bostadsgårdarna är skuggad stora delar av dygnet och den norra delen är solig. Se nedan exempel på skuggbildning kl. 15 vid vårdagjämning (figur 12) respektive kl. 9 vid höstdagjämning (figur 13).

Högsommar: Soliga bostadsgårdar hela dygnet. Planförslaget har marginell påverkan på grannfastigheter.



Figur 12. Utdrag ur skuggstudien. Vårdagjämning kl. 15. Illustration: Nordmark & Nordmark.



Figur 13. Utdrag ur skuggstudien. Höstdagjämning kl. 9. Illustration: Nordmark & Nordmark.

De byggnader som detaljplanen möjliggör innebär att mer skuggor uppkommer relativt dagens situation. Byggrätterna är placerade för att skapa goda solförhållanden utifrån den exploateringsgrad planen medger. I det scenariot där befintliga kontor rivs, och hela gården ses som en helhet, blir solförhållandena på gårdsytan bättre än om kontorshusen bevaras eller byggs på.

Planförslaget förändrar skuggbilden lokalt i området för de närmaste grannfastigheterna. Skuggbilden kan inte anses som betydande för omgivningen, den faller innanför ramarna för vad man kan förvänta sig inom ett tätbebyggt område.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar 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 utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns risk för översvämning inom ytor med mörkblå färg i figur 14.



Figur 14. 100-årsregn med klimatfaktor.

Förändringar och konsekvenser

Risken för översvämningar inom planområdet har föranlett att en dagvattenutredning⁶ har tagits fram. För att säkra upp planområdet från stora genomströmmande flöden vid exempelvis ett 100-årsregn måste diken utformas med tillräcklig kapacitet. Dagvattenutredningen förordar gräsbeklädda diken längs Cementvägen med en lutning om minst 5 mm/m. Beräkningen visar att cirka 1,5 m breda och 0,5 m djupa diken klarar en avledning av erforderlig kapacitet. Ett alternativ är att kulvertera de genomströmmande flödena. Det krävs då ledningar i storleksordningen 500–600 mm.

⁶ Dagvattenutredning inför ny detaljplan kv Pinnen & Struten, Umeå kommun, Tyréns (2021) och Kompletterande PM, Tyréns (2021)

I dagvattenutredningen har man tagit höjd för att medge bostäder även på den mark som nu planläggs för park, dagvatten. Det innebär att det finns goda marginaler i översvämningsberäkningen. Fastläggande av slutliga dimensioner, lutningar och hur diken eller ledningar ska korsa utfarter bör detaljstuderas och bestäms lämpligen i projekteringsskedet.

Vid projektering ska höjdsättning av marknivåer och byggnader göras för att säkra rinnvägar och inte skapa instängda områden. Inom kvartersmark kan dagvatten med fördel infiltreras inom genomsläppliga ytor. Bedömningen är att planen möjliggör för att kunna tillskapa tillräckliga fördröjningsytor samt att parken kan fungera som översvämningsyta vid större regn. Avsikten är att inom parkmark fördröja samt rena dagvatten. Utöver detta har kommunen rådighet att göra åtgärder i angränsande parkområden vid behov.

Risk för ras, skred och erosion

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

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 fjärde kvartalet 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen får laga kraft. En genomförandetid på tio år används för att ge utrymme för projektering av såväl allmän plats som kvartersmark, markförvärv och eventuellt etappvis utbyggnad.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare

som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, 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.

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2018-10-10. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Markanvisningsavtal

Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens markanvisningspolicy. En markanvisning ger en aktör ensamrätt att under en bestämd tid och under vissa förutsättningar planera och projektera för ny bebyggelse på kommunens mark. Markanvisningsavtal har tecknats mellan Mark och exploatering, Umeå kommun och sökande angående den del av planområdet som utgörs av de kommunalt ägda fastigheterna Pinnen 1 och Struten 1 som är upplåtna med tomträtt samt del av Ersboda 2:1.

I samband med att avtal om överlåtelse av mark tecknas ska även ett genomförandebeslut upprättas mellan parterna. Genomförandebeslutet ska reglera ansvar för utbyggnad av nya lokalator, upprättande av rättigheter, ev. ledningsflyttar och liknande frågor kopplat till planens genomförande.

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. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

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

Allmän plats

Den del av fastigheten Struten 1 som är planlagd för allmän plats med ändamålet gata [**GATA**] ska genom fastighetsreglering överföras till den kommunala gatufastigheten Ersboda 2:1. Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatören.

Kvartersmark

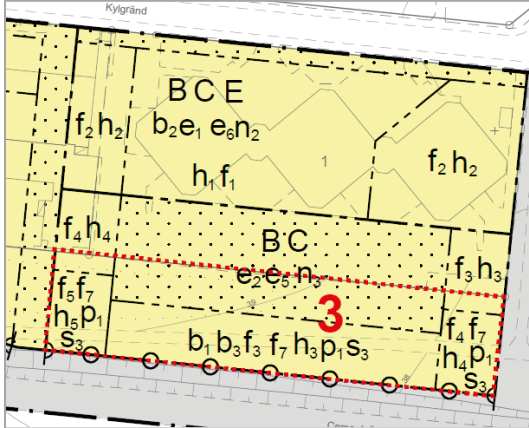
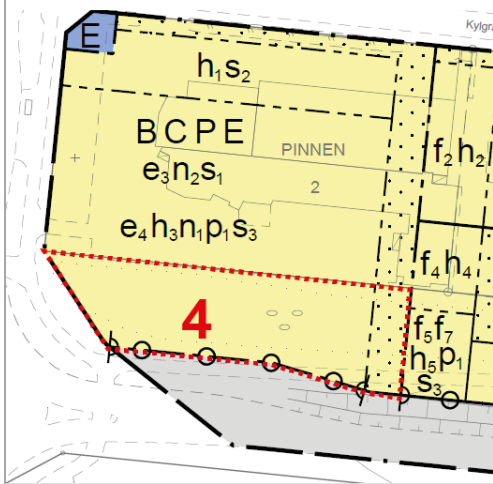
Kvartersmark inom planområdet kan genom avstyckning avskiljas från Struten 1, Pinnen 1 och 2 för att utgöra en eller flera styckningslotter för ändamålet bostäder, centrum, parkeringshus och tekniska anläggningar. Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatören. Detaljplanen medger att en eller flera fastigheter för bostäder, centrum, parkeringshus och tekniska anläggningar kan bildas inom planområdet. Fastighetsbildning måste dock ske så att kvartersmark för ändamålet ombildas på ett sådant sätt att samtliga bostadsfastigheter har erforderlig tillgång till parkeringsplatser samt god tillgång till friyta. Det kan tryggas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

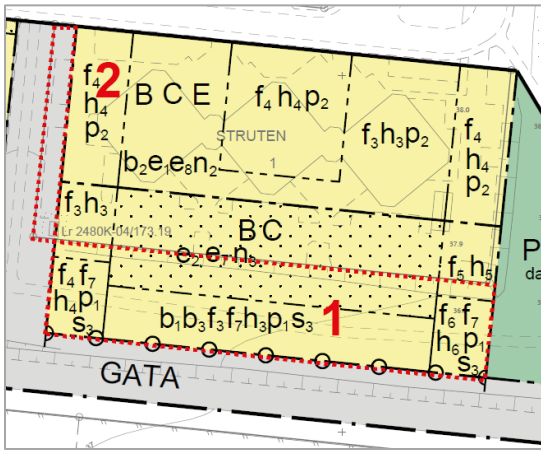
Inom detaljplanen finns olika användningar inom samma fastighet, B, C och P. Vid fastighetsbildning kan det bli aktuellt med tredimensionella fastigheter/utrymmen eller gemensamhetsanläggningar.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran. Ersättning utgår för marken vid inlösen i enlighet med markanvisningsavtalet.

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

Del av Ersboda 2:1 som angränsar till fastigheterna Struten 1, Pinnen 1 och Pinnen 2 i söder kan överföras till respektive fastighet (kvartersmark). Del av Struten 1 som planläggs för gata (allmän plats) kan överföras till Ersboda 2:1.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Pinnen 1	Markområde 3 kan överföras till Pinnen 1 (kvartersmark). 
Pinnen 2	Markområde 4 kan överföras till Pinnen 2 (kvartersmark). 

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Struten 1	Markområde 1 kan överföras till Struten 1 (kvartersmark). Markområde 2 kan överföras till Ersboda 2:1 (allmän platsmark). 

Gemensamhetsanläggning

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

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

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

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas eller upphävs genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden.

Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Vid bildandet, ändring eller upphävande av servitut kan det bli aktuellt med ersättning, vilket bestäms i lantmäteriförrättningen.

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 telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Teleledningar

Teliasonera AB har telestation och markförlagda teleanläggningar och en telestation inom Struten 1 som behöver flyttas. Telestationen och teleanläggningarna är skyddad med en ledningsrätt. Plankartan medger att **[E]** *Tekniska anläggningar* kan uppföras inom Ersboda 2:1, Pinnen 2 och de norra delarna av Pinnen 1 och Struten 1. Eventuella undanflyttningsåtgärder ska bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig gång och cykelväg flyttas närmare Cementvägen. I befintlig park anläggs en dagvattenanläggning. En ny gata anläggs, förlängning av Glassgränd.

Prövning enligt annan lagstiftning

Infrastrukturlagstiftning

- Anläggningslagen
- Lagen om allmänna vattentjänster
- Ellagen
- Lagen om elektronisk kommunikation
- Ledningsrättslagen

Skydds- och bevarandelagstiftning

- Bullerförordningen
- Miljöbedömningsförordningen

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- Fastighetsbildningslagen

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Kostnader som belastar exploatören:

- Del i utbyggnad av gator samt uppförande av dagvattenanläggning inom planområdet.
- Avstående av kvartersmark inom Struten 1, mark som idag är upplåten med tomträtt.
- Förvärv av kvartersmark.
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Ledningsflytt inom allmän plats och kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägaren.
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad.
- Eventuella undanflyttningsåtgärder av nätstationer.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

- Kommunen berörs delvis av kostnader för anläggande av Cementvägen samt eventuellt dagvattenanläggning.
- För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ökade driftskostnader.
- Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och förskolor, även det ökade kostnader för kommunen.
- Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark.
- Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Umeå Energi får kostnader för utbyggnad av ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter. Fastighetsägare/exploatör bekostar ledningsflytt som krävs för planens genomförande. Vakin är ansvarig för drift och underhåll av ny dagvattenanläggning.

Planavgift

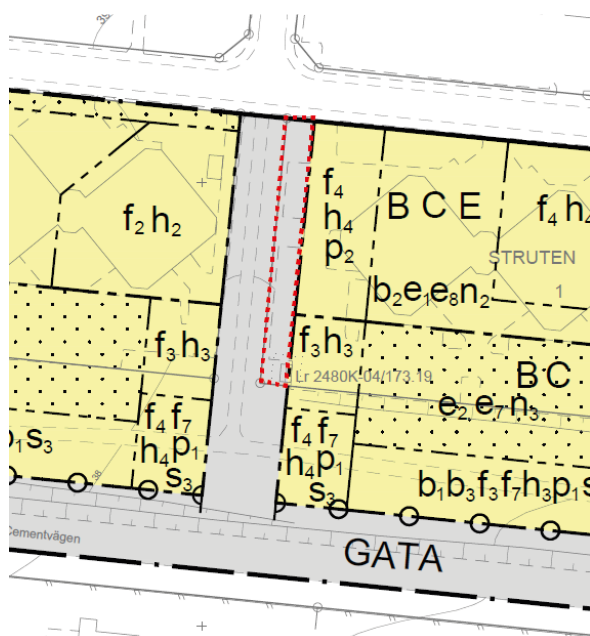
Planavgift regleras i ett särskilt planavtal.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Del av Struten 1 ingår i den gata som behövs för att genomföra detaljplanen. Den aktuella marken ändrar i och med denna detaljplan användning till allmän plats, **[GATA]**. Marken ägs idag av kommunen men är upplåten med tomträtt som ska avslutas i förmån för att marken ska bli kommunal gata.



Figur 15. Gatan mellan kvarteret Pinnen 1 och Struten 1 breddas – mark, illustrerat i rött, överförs från Struten 1.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Bygglov

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Umeåregionens brandförsvär

Utbildning

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (Vakin)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

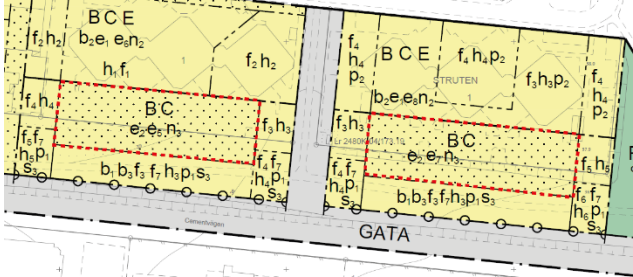
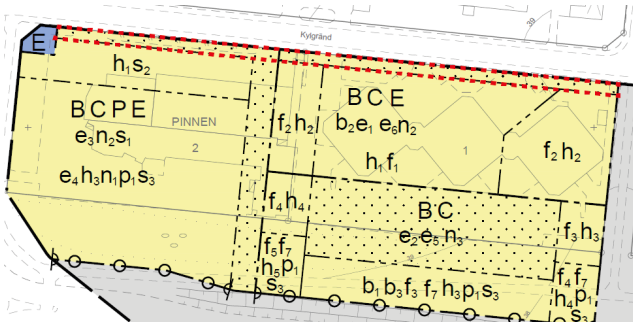
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

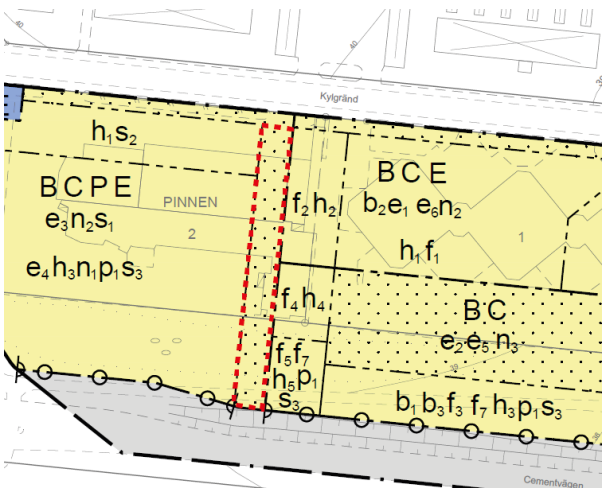
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Ny gata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området och säkerställa god framkomlighet samt avlasta korsningen Kylgränd-Gräddvägen. I planområdets södra del bekräftas befintlig gata.	2 kap. 6 § PBL 2 kap. 7 § PBL
PARK	Befintlig park bekräftas.	2 kap. 3 § PBL
Kvartersmark		
BOSTÄDER	Ger planmässiga förutsättningar för bostäder. I användningen ingår även olika bostadskomplement. Bestämmelsen grundar sig i den inriktning som beskrivs i översiktsplanen om att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. Vidare grundar sig bestämmelsen i riktlinjer som presenteras i <i>Fördjupning för Umeå</i> om att förtäta i befintliga miljöer och stärka kvartersstrukturen.	2 kap. 3 § PBL
CENTRUM	Bekräftar befintliga verksamheter samt möjliggör för centrumskapande verksamheter. Bestämmelsen grundar sig i den strävan mot en tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen.	2 kap. 7 § PBL
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Möjliggör för tekniska anläggningar. Ny bebyggelse medför behov av utökad teknisk infrastruktur, såsom transformatorstationer.	2 kap. 5 § PBL
PARKERINGSHUS	Möjliggör parkering för att hantera tillkommande parkeringsbehov inom planområdet.	2 kap. 5 § PBL

Egenskapsbestämmelser för allmän plats		
Dagvatten	Område för fördröjning av dagvatten (begränsas av användningsgräns). Syftet är att ta hand om de ökade flöden som ett genomförande av detaljplanen väntas medföra.	2 kap. 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark		
	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en sammanhängande friyta för bostäderna kan anordnas. 	2 kap. 7 § PBL
	Inom Pinnen 1 och 2 syftar bestämmelsen till att säkerställa förgårdsmark mot Kylgränd, detta som ett respektavstånd mot bebyggelsen på norra sidan av gatan och för att begränsa skuggning av närliggande fastigheter. 	2 kap. 3 § PBL

	Inom Pinnen 2 syftar bestämmelsen dessutom till att säkerställa en lämplig angoringsväg till parkeringsgaraget och att dela upp bebyggelsen i tre kvarter av hänsyn till stadsbilden. 	2 kap. 6 § PBL
	Utfartsförbud. Syftet med utfartsförbud är att begränsa korsningspunkter med hänsyn till tillgänglighet och framkomlighet för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik.	2 kap. 6 § PBL
s ₁	I bottenplan ska minst 200 m² bruttoarea upplåtas för centrum. Bestämmelsen motiveras av att en del av planens syfte är att överbrygga avstånden mellan befintligt bostadsområde och det externa handelsområdet. Bestämmelsen syftar till att aktivera kringliggande gaturum.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 6 § PBL
s ₂	Bostad får inte inredas. Bostäder bedöms inte lämpligt på norra sidan av Pinnen 2 med hänsyn till risken för insyn mot befintliga bostäder norr om Kylgränd.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 6 § PBL
s ₃	I alla bostäder som är större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot ljuddämpad fasad om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dB(A). Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god ljudmiljö i bostäder trots omgivande trafikbuller.	2 kap. 6 § PBL
h ₁	Högsta nockhöjd är 13 meter. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att begränsa skuggning av bostadsbebyggelsen norr om planområdet.	2 kap. 6 § PBL

h ₂	Högsta nockhöjd är 17 meter. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att begränsa skuggning av bostadsbebyggelsen norr om planområdet.	2 kap. 6 § PBL
h ₃	Högsta nockhöjd är 20 meter. Höjden utgör en anpassning till omgivande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att begränsa skuggning av friktan och av bostadsbebyggelsen norr om planområdet. Inom Pinnen 2 utgör bestämmelsen en anpassning till stadsbilden.	2 kap. 6 § PBL
h ₄	Högsta nockhöjd är 23 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på planområdet i form av skuggning.	2 kap. 6 § PBL
h ₅	Högsta nockhöjd är 26 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på planområdet i form av skuggning.	2 kap. 6 § PBL
h ₆	Högsta nockhöjd är 29 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximala höjder för bebyggelse sett till påverkan på planområdet i form av skuggning.	2 kap. 6 § PBL
p ₁	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot Cementvägen Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett tekniskt avstånd mot Cementvägen. Säkerställer utrymme för skötsel av den egna bebyggelsen inom den egna fastigheten.	2 kap. 3 § PBL
p ₂	Byggnad ska placeras minst 1 meter från användningsgräns mot Kylgränd Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett tekniskt avstånd mot Kylgränd. Säkerställer utrymme för skötsel av den egna bebyggelsen inom den egna fastigheten.	2 kap. 3 § PBL
f ₁	Byggnad får som högst vara 3 våningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Tillsammans med en reglering av utnyttjandegrad säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 7 § PBL
f ₂	Byggnad får som högst vara 4 våningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Tillsammans med en reglering av utnyttjandegrad säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 7 § PBL

f ₃	Byggnad får som högst vara 5 våningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Tillsammans med en reglering av utnyttjandegrad säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 7 § PBL
f ₄	Byggnad får som högst vara 6 våningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Tillsammans med en reglering av utnyttjandegrad säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 7 § PBL
f ₅	Byggnad får som högst vara 7 våningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Tillsammans med en reglering av utnyttjandegrad säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 7 § PBL
f ₆	Byggnad får som högst vara 8 våningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Tillsammans med en reglering av utnyttjandegrad säkerställs att den totala byggrätten inom användnings- och planområdet fördelas proportionerligt.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 7 § PBL
f ₇	Balkong som kragar ut mot Cementvägen får inte glasas in. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god stadsbild samt att planen bidrar till ett levande och tryggare gaturum längs Cementvägen, vilket är särskilt motiverat eftersom en del av planens syfte är att överbrygga avstånden mellan befintligt bostadsområde och det externa handelsområdet.	2 kap. 6 § PBL
n ₁	Högst en tredjedel av användningsområdet får förses med markparkeringar. Bestämmelsen bekräftar befintlig verksamhetsparkering. Bestämmelsen syftar även till att begränsa markparkering för att säkerställa att friyta för bostäderna kan anordnas.	2 kap. 7 § PBL

n ₂	Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade samt för verksamheter (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen begränsar markparkering i syfte att säkerställa att en sammanhängande friyta för bostäderna kan anordnas. Om bostäder inte uppförs, eller endast uppförs till viss grad, kan marken användas för parkering för verksamheter inom området.	2 kap. 7 § PBL
n ₃	Markparkering tillåts endast för rörelsehindrade (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen begränsar markparkering i syfte att säkerställa att en sammanhängande friyta för bostäderna kan anordnas.	2 kap 7 § PBL
b ₁	Bebyggelsen ska utföras med minst en genomgående öppning mellan innergård och gata. Bestämmelsen syftar till att öppna upp bebyggelsestrukturen för att säkerställa tillgång till bostadsgårdar och möjliggöra solljusinsläpp. Även att bryta upp bebyggelsens volym för att skapa variation inom kvarteret.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 6 § PBL
b ₂	Bebyggelsen ska utföras med minst två genomgående öppningar mellan innergård och gata (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att öppna upp bebyggelsestrukturen för att säkerställa tillgång till bostadsgårdar och möjliggöra solljusinsläpp. Även att bryta upp bebyggelsens volym för att skapa variation inom kvarteret.	2 kap. 3 § PBL 2 kap. 6 § PBL
b ₃	Bostadsentré ska vara genomgående. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att planen bidrar till ett levande och tryggare gaturum längs Cementvägen, vilket är särskilt motiverat eftersom en del av planens syfte är att överbrygga avstånden mellan befintligt bostadsområde och det externa handelsområdet.	2 kap. 3 § PBL
e ₁	Största byggnadsarea är 2000 m² (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.	2 kap. 7 § PBL

e ₂	Största bruttoarea för Centrum är 150 m² (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för centrumverksamhet. Omfattningen begränsas för att inte öka trafikbelastningen.	2 kap. 6 § PBL
e ₃	Största exploatering för centrum är 2 000 m² bruttoarea. Syftet är att begränsa trafikalstring till området.	2 kap. 6 § PBL
e ₄	Största bruttoarea för Bostäder är 4000 m² Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.	2 kap. 7 § PBL
e ₅	Största bruttoarea för Bostäder är 9000 m² (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.	2 kap. 7 § PBL
e ₆	Största bruttoarea är 9000 m² (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.	2 kap. 7 § PBL
e ₇	Största bruttoarea för Bostäder är 9500 m² (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.	2 kap. 7 § PBL
e ₈	Största bruttoarea är 11500 m² (begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bebyggelse inom området, men samtidigt begränsa omfattningen för att säkerställa tillräcklig gårdsyta i förhållande i områdets storlek.	2 kap. 7 § PBL
Balkong mot allmän plats får uppta högst en tredjedel av våningsplanets fasadlängd. Bestämmelsen motiveras av att balkonger inte ska upplevas som en dominerande del av byggnadens fasad.		2 kap. 6 § PBL

Balkong får inte uppföras på en höjd lägre än 3,5 meter över allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god framkomlighet och möjliggöra underhåll av allmän plats.	2 kap. 6 § PBL
---	----------------