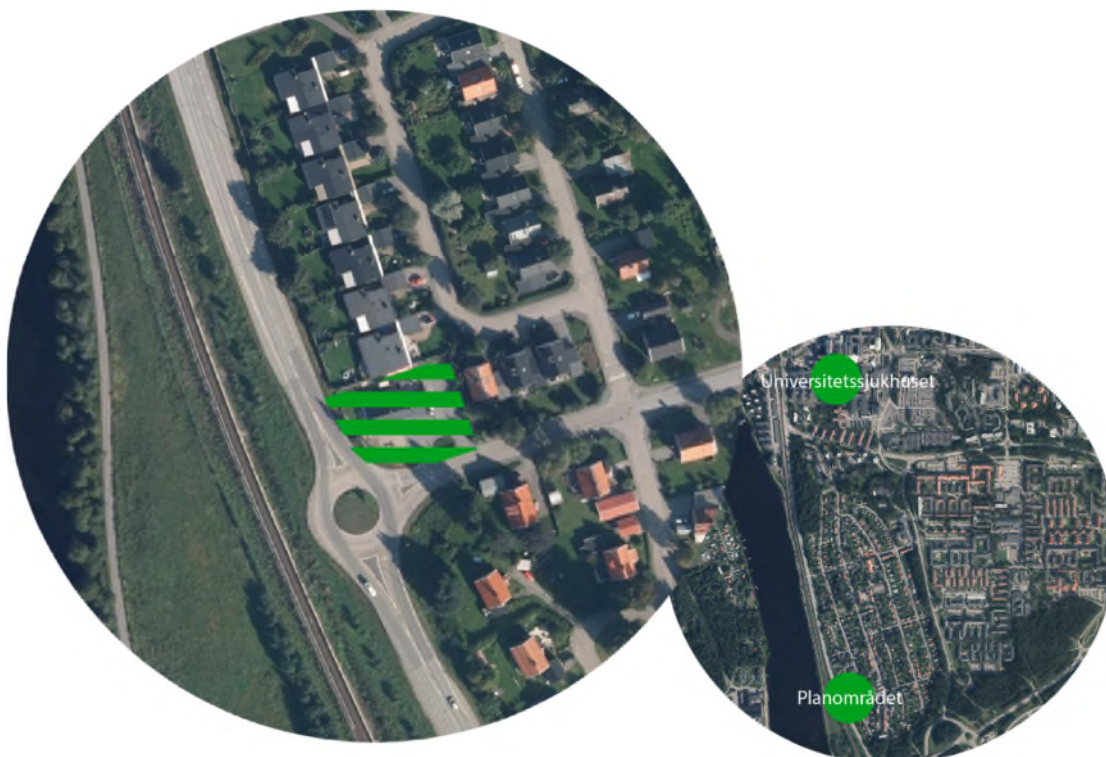


Detaljplan för fastigheterna Johannelund 8 och del av Sofiehem 2:1

inom Ålidhemsområdet Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

september, 2026

Diarienummer: BN-2021/02294

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN 2022-02-23, § 36	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	--	-----------------	--------------------	-------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Allmän platsmark	7
Kvartersmark	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	11
Kommunala ställningstaganden	11
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	15
Hushållningsbestämmelser	15
Miljökvalitetsnormer	16
Strandskydd	19
Planeringsförutsättningar.....	20
Mark- och vattenområden.....	20
Stads- och landskapsbild	20
Service	23
Kulturmiljö	23
Naturmiljö	25
Friytor	25
Trafik	26
Geotekniska förhållanden	26
Teknisk försörjning.....	27
Hälsa och säkerhet	29

Förändringar och konsekvenser	33
Mark- och vattenanvändning.....	33
Kulturmiljö	34
Naturmiljö	34
Friytor	34
Sol- och skuggförhållanden	36
Trafik	38
Teknisk försörjning.....	40
Hälsa och säkerhet	41
Genomförandefrågor.....	44
Organisatoriska frågor	44
Ekonomiska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
Upplysningar.....	45
Samrådsrets	46
Medverkande	47
Källor.....	47

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Figur 1. Detaljplaneprocessen, standardförfarande

Standardförfarande

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.

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.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett nytt flerbostadshus och centrumverksamhet i entréplan.

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 "Planeringsförutsättningar" samt "Förändringar och konsekvenser" under berörd rubrik.

Plandata

Stadsdel: Sofiehem

Planområdets area: cirka 1410 m² varav kvartersmark 1276,5 m²

Avstånd till Rådhusorget: 3,5 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 2. Aktuellt planområde markerat med gröna streck.

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för uppförande av ett flerbostadshus och centrumverksamhet. Planen föreslår en byggnad med en nockhöjd på 19 meter där centrumverksamhet tillåts i entréplan. Planområdet omfattar fastigheterna Johannelund 8 samt del av Sofiehem 2:1. Johannelund 8 är i privat ägo och Sofiehem 2:1 är i kommunal ägo. Planområdet angränsar till Älvsvägen i väst och Verkmästargränd i syd.

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan, fördjupad översiktsplan och stadsutvecklingsprogrammets intentioner. Det bedöms överensstämma med kommunens övergripande mål om att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050, där strategin är att tillväxten ska samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan och universitetsområdet. Planområdet är beläget inom detta område och planförslaget stödjer därmed även stadsutvecklingsprogrammets inriktning om komplettering och förtätning inom den befintliga bebyggelsestrukturen.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gata för en del av Verkmästargränd och Älvsvägen.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder och centrum.

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Bedömningen är att genomförandetiden är lämplig utifrån planområdets syfte och avgränsning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt 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.
- Planbeskrivning.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, oktober 2025.
- Grundkarta, augusti 2026.
- Fastighetsförteckning, augusti 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA

Detaljplanen bekräftar befintlig användning. Gatan ingår i planområdet för att möjliggöra utfartsförbud. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § PBL.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

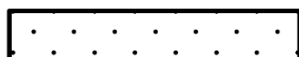
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder, bidra till översiktsplanens mål om fler bostäder inom 5-kilometersstaden och en långsiktigt god hushållning av mark enligt 2 kap. 2 § PBL.

C – Centrum

Bestämmelsen innebär att centrumverksamheter får inrymmas i ett område som huvudsakligen utgörs av bostadsbebyggelse. Därmed möjliggörs en variation av användningar inom området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 2 § PBL.

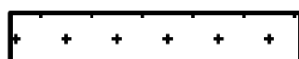
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Bestämmelsen säkerställer även avstånd mot gata och förhindrar att bebyggelse placeras så att den kan påverka sikt vid utfart mot Älvsvägen. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa att en sammanhängande friyta kan anordnas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.



- Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering.

Bestämmelsen syftar till att skapa en ändamålsenlig struktur. Regleringen möjliggör för funktioner som behöver ligga i direkt anslutning till huvudbyggnaden, såsom parkering och komplementbyggnader. Samtidigt begränsas markens användning så att den inte tas i anspråk för ytterligare huvudbyggnadsvolym. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.

Byggnaders användning

s – Centrum endast i entréplan.

Genom bestämmelsen regleras att centrumändamål endast får anordnas i entréplan. Regleringen innebär att användningen centrum begränsas till en viss del av byggnaden, medan resterande våningsplan kan användas för bostäder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den huvudsakliga användningen inom kvartersmarken utgörs av bostadsändamål och att centrumändamål inte medges inom hela byggnadsvolymen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 2 § PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högst nockhöjd är 19 meter.

Planbestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 19 meter. Bestämmelsen bidrar till att styra bebyggelsens omfattning och utformning inom kvartersmarken. 19 meter bedöms vara en godtagbar höjd utifrån att vi vill uppnå en god helhetsverkan i området utan att begränsa möjligheten att tillskapa en tät och effektiv bostadsbebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § PBL.

h_2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5 meter.

Bestämmelsen syftar till att komplementbyggnader ska underordna sig huvudbyggnad och förhålla sig till omgivande komplementbebyggelse. Därigenom hålls komplementbebyggelsen i en skala som är anpassad till funktion och läge. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.

Skydd mot störningar

m_1 – För bostäder större än 35 kvm, där bullernivån överstiger 60 dB(A)ekvivalent ljudnivå, ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot så kallad tyst sida, där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasad. För bostäder om högst 35 kvm gäller att buller vid fasaden inte får överstiga 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för trafikbuller.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av lägenheter med god boendemiljö sett till påverkan av trafikbuller. Detta sker genom att bestämmelsen säkerställer att riktvärdena, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, inte överskrids. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § PBL.

m_2 – Plank eller likvärdigt bullerskyddande åtgärd ska uppföras så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå uppnås vid uteplats om en sådan anordnas mot Älvsvägen.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärde för ljudnivå vid uteplats, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, erhålls om uteplats anordnas på fastighetens västra sida (mot Älvsvägen). Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud regleras i gräns mot Älvsvägen och Verkmästargränd. Bestämmelsen syftar till att styra trafiken till den södra anslutningspunkten mot Verkmästargränd. Detta eftersom alternativa placeringar bedöms påverka sikten och riskera att in- och utfart hamnar direkt intill cirkulationsplatsen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § PBL.

Utformning

f_1 – Fasad ska uppföras i puts, tegel eller trä.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till områdets befintliga uttryck genom att ta fasta på återkommande material i omgivningen. I byggnadsordningen för Sofiehem–Ålidhem anges puts, trä och tegel som återkommande inslag i den omgivande bebyggelsen. Genom att styra tillåtna fasadmateriell till puts, tegel eller trä tar detaljplanen hänsyn till byggnadsordningens intentioner. Valet av fasadmateriell medverkar till en sammanhållen

utformning av byggnaden och ett tydligt förhållande till omgivningen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.

f₂ – Sockelvåningen ska utföras i annat fasadmateriäl än byggnadens ovanliggande våningsplan eller ges en kulör som inte återkommer i ovanliggande våningsplan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens sockelvåning avläses som en egen del genom en utformning som skiljer sig från ovanliggande fasadliv. Detta stärker fasadens horisontella verkan, motverkar upplevelsen av byggnadens höjd och ger en tydligare uppdelning mellan markplan och övriga fasadpartier. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.

f₃ – Balkong eller terrass får inte kraga utanför fasadliv.

Bestämmelsen syftar till att bebyggelsens volym ska hållas inom den avgränsning som redan följer av prick- och korsmark. Genom att förhindra utkragande balkonger och terrasser undviks att byggnadens bredd och volym upplevs som större än vad markregleringen medger, vilket bidrar till att bebyggelsen behåller sin placering och anpassning i förhållande till omgivande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.

Utförande

b – Entré ska finnas på fasad som vetter mot öster eller söder.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en tydlig, funktionell och orienterbar angöring till byggnaden samt att stärka kopplingen mellan byggnadens entréer och omgivande vistelseytor. Placeringen av entré mot öster eller söder bidrar till bättre tillgänglighet, ökad läsbarhet i bebyggelsestrukturen och ett mer aktivt möte mellan byggnad och omgivning. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL.

Utnyttjandegrad

e – Största bruttoarea är 1500 m²

Denna bestämmelse reglerar bebyggelsens omfattning inom fastigheten, och syftar till att säkerställa att antalet bostäder inom fastigheten inte blir fler än vad utemiljön tål. Reglering sker med stöd av 4 kap. 11 § PBL och med stöd av 2 kap. 3 § PBL.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Upphävande av strandskydd

a – Strandskyddet är upphävt

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. I nordvästra delen av planområdet återfinns en yta om ungefär 30 kvadratmeter. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 e §

1 st. 1–2 p. miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att fastigheten är väl avskilt genom väg och järnväg från området närmast strandlinjen. Bedömningen är att fastigheten är så pass avskild av väg och järnväg från strandlinjen att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses gå emot strandskyddets syfte. Regleringen sker med stöd av 2 kap. och 4 kap. 17 § PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun* (Umeå kommun, 2018) samt av *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde* (Umeå kommun, 2011; 2018). Planområdet är utpekad som "detaljplanelagd tätortsbebyggelse".

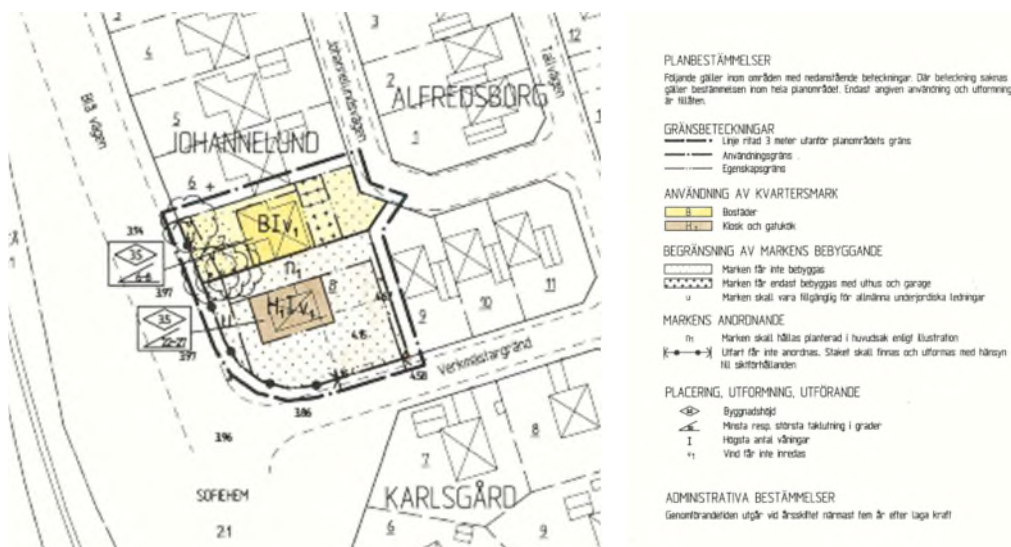
Översiktsplanen förmedlar ett antal strategier för hur Umeå ska växa hållbart. Tillväxten ska så långt som möjligt ske inom en radie om 5 kilometer från centrum eller universitetsområdet, den så kallade 5-kilometersstaden. Detta för att minska transportbehov, öka konkurrenskraften för hållbara transportsätt så som cykel och kollektivtrafik samt för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Stadens tillväxt ska koncentreras till områden med närhet till kollektivtrafik, i synnerhet kollektivtrafikens stomlinjer. På så sätt ökar underlaget för kollektivtrafiken som då i sin tur kan erbjuda högre turtäthet. Planområdet ligger inom 5-kilometersstaden med busshållplatser för lokal- och länstrafik inom 300 meters avstånd.

Bostadsbyggandet ska präglas av energieffektivitet, mångfald och variation vad gäller upplåtelseformer, bostadsstorlekar och typer. Det ska finnas en blandning av boende och verksamheter, mötesplatser och närhet till gröna strukturer. Attraktiva boendemiljöer, god arkitektur liksom möjligheter att gå, cykla eller åka buss till arbete och fritid ska vara vägledande för planeringen.

Detaljplanen bedöms överensstämma översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Enligt gällande plan *Detaljplan för fastigheterna Johannelund 7 och 8 inom Sofiehem* (2480K-P97/61) medges handel i form av kiosk och gatukök i en våning inom aktuellt planområde. Resterande mark regleras som prickmark (mark som inte får bebyggas). Anslutning för biltrafik till planområdet tillåts från Verkmästargränd. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Figur 3. Urklipp av gällande detaljplan för Johannelund 8.

Omgivande detaljplaner

Tabell 1. Omgivande detaljplaner.

Namn	Påverkan av ny detaljplan	Genomförandetid
Stadsplan, Förslag till stadsplan för Ålidbacken, Sofiehem och Gimonäs inom Umeå stad, (2480K-P112/1956)	Det område som tas i anspråk av följande planförslag är en mindre del gatumark.	Laga kraft/fastställd 1956-08-20. Löpt ut
Stadsplan, Förslag till ändring av stadsplanen för Holmsundsvägen m.m, Umeå, (2480K-P16/1965)	Det område som tas i anspråk av följande planförslag är en mindre del gatumark.	Antogs 1964-04-17 Laga kraft/fastställd 1964-11-28. Löpt ut

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att meddela om kommunen tänker inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-02-23 § 36 att inleda planläggning för fastigheten Johannelund 8.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har tagit hänsyn till vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts. Undersökningen visar på att ingen risk för påverkan finns avseende dagvatten, buller, föroreningar.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Länsstyrelsen belyser dock följande:

Av undersökningsmallen framgår att bullerfrågan blir viktig att lösa och att en bullerutredning ska tas fram. För denna måste även buller från järnvägen inräknas samt att flygbuller beskrivs.

Risker kopplade till transporter av farligt gods på väg och järnväg ska beaktas. Länsstyrelsens publikation "Riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" ger vägledning i frågan.

Fastigheten är belägen inom värdefullt bebyggelseområde enligt byggnadsordning för Sofiehem/Ålidhem. Omkringliggande bebyggelse är i ett plan. Av undersökningen framgår att avsikten är att uppföra ett bostadshus i fem våningar. Detta avviker därmed kraftigt från omkringliggande bebyggelse och från riktlinjer i byggnadsordningen och lämpligheten i förslaget kan ifrågasättas.

Strandskydd berör sannolikt del av detaljplanen.

För bedömningsfaktorn *Översvämningsrisk* framgår inte vilken bedömning kommunen har gjort, då ett eller flera ord har fallit bort. Däremot framgår att dagvattensituationen bör utredas. Länsstyrelsen anser att dagvatten alltid ska utredas och att lokalt omhändertagande av dagvatten ska kunna ske inom detaljplan.

För vibrationer anges att ingen risk finns. Frågan bör i vart fall bedömas då området ligger mycket nära en hårt trafikerad väg samt i närhet till järnväg. Umeå hamn planerar en stor utbyggnad och en kraftigt ökad trafik på järnvägen kan förväntas. Tunga godståg kan leda till både ökat buller och vibrationer i framtiden.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *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.
- *Byggnadsordning för Sofiehem och Ålidhem (2006)*. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekas och beskrivs.
- *Innanför ringleden (2018)*. Stadsutvecklingsprogrammet konkretiserar översiktsplanens mål och strategier för området. Utvecklingen styrs av två huvudmål, varav ett är att minska luftföroreningarna. Eftersom miljökvalitetsnormen för kvävedioxid har överskridits vid flera centrala trafikleder krävs minskad biltrafik. Den viktigaste åtgärden är att leda om genomfartstrafik till ringleden och samtidigt främja kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.
- *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022)*. Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.
- *Cykeltrafikprogram (2018)*. Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024)*. 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 (2024)*. 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.
- *Dagvattenprogram (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.

Detaljplanens utredningar

- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco Sverige AB, december 2025.
- Geoteknisk utredning, Sweco Sverige AB, december 2025.
- Dagvattenutredning, Sweco Sverige AB, december 2025.
- Bullerutredning, Sweco Sverige AB, december 2025, reviderad januari 2026.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse enligt 3–4 kap. miljöbalken. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Kapitel 3 miljöbalken

Mark- och vattenområden, enligt 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken, som utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Inom planområdet finns riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken i form av Luftfartsområde (MSA-tytor). Inom dessa områden får det inte uppföras objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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

Kommunikationer

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader och anläggningar (exempelvis ventilationshuvor, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras en högsta nockhöjd om 19 meter från medelmarknivå. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

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.

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), omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen.

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, metallerna kadmium, nickel och bly. Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid.

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

Miljökvalitetsnormer 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

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). 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). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara, över lag, god inom distriktet.

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.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven som har måttlig ekologisk status med medelgod tillförlitlighet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Möjligheten att minska avrinningen av förorenat dagvatten och dränvatten bedöms som god i och med reglering av, bland annat, andelen genomsläppliga ytor i planförslaget.

Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och Snöhantering.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplanen berör inte någon grundvattenförekomst.

Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och Snöhantering.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan. (www.viss.lansstyrelsen.se, hämtad november 2025). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (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.

Tabell 2. Berörda vattenförekomster

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Umeälven	SE7085 10-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Ett flertal miljöfarliga verksamheter utgör betydande påverkanskällor. Områden med förorenad mark, dagvatten från infrastruktur samt påverkan från atmosfärisk deposition. Betydande morfologisk påverkan från vattenkraft, flottning och p.g.a. närhet till tätortsbebyggelse.

Planförslaget bedöms inte påverka berörda vattendrag negativt eller bidra till att miljökvalitetsnorm för vatten riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller 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. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det frångår inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För 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. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med

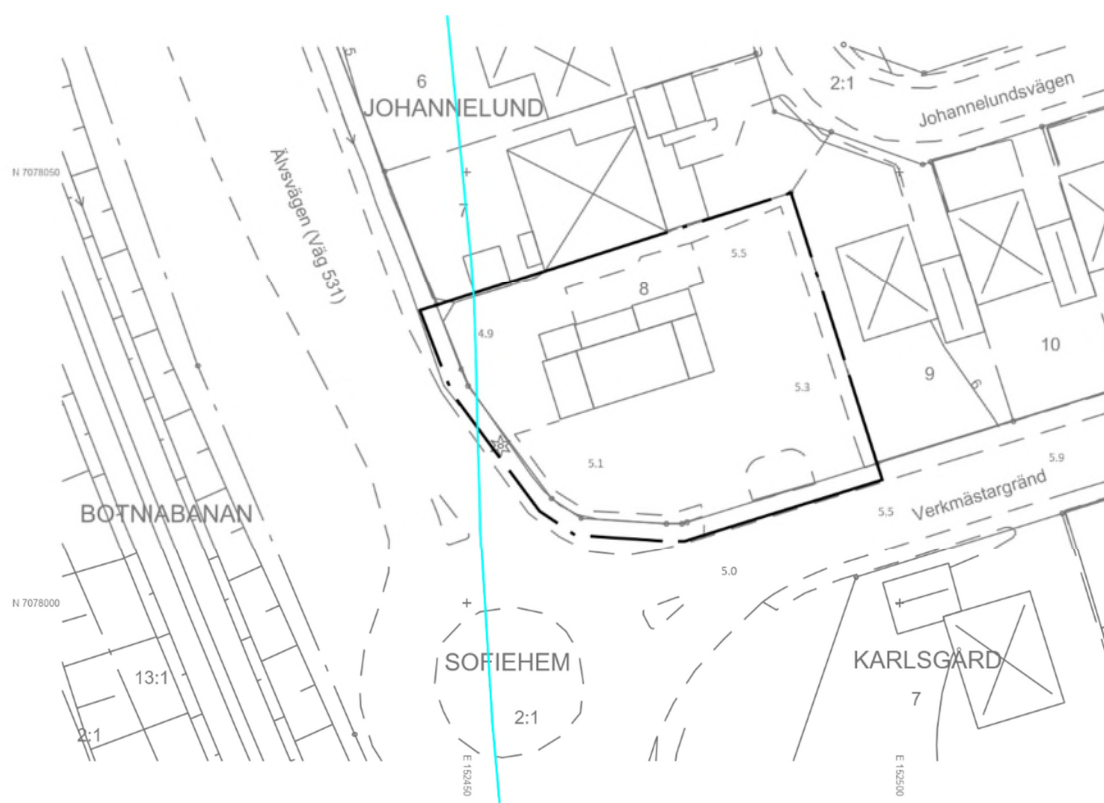
åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

För mer information, se rubrik Hälsa och säkerhet – Buller.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Planområdet omfattas delvis av strandskydd, i nordvästra delen av planområdet återfinns en yta om ungefär 30 kvadratmeter som ligger inom 100 meter från strandlinjen.



Figur 4. Planområdet redovisas med svart linje, strandskyddslinje redovisas med blå heldragen linje. Strandskyddet gäller väster om blå heldragen linje och föreslås att upphävas genom detaljplanen.

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 e § 1 st. 1–2 p. miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att fastigheten är väl avskilt genom väg och järnväg från området närmast strandlinjen. Bedömningen är att fastigheten är så pass avskild av väg och järnväg från strandlinjen att ett genomförande av detaljplanen inte kan anses gå emot strandskyddets syfte. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 17 § PBL.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Den fria passagen till strandlinjen påverkas inte av ett upphävande av berört strandskyddsområde, eftersom den yta som föreslås upphävas inte används, eller kan användas som en passage till strandlinjen.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet omfattar inget vattenområde. Marken inom planområdet är flack och sluttar från områdets nordöstra del, där högsta nivån uppgår till cirka +5,5 meter över angivet nollplan mot den nordvästra delen som ligger på cirka +4,9 meter över angivet nollplan och den sydvästra delen ligger på cirka +5,1 meter över angivet nollplan.

Stads- och landskapsbild

Planområdet består till stor del av en asfalterad yta med inslag av grus- och gräsytor.

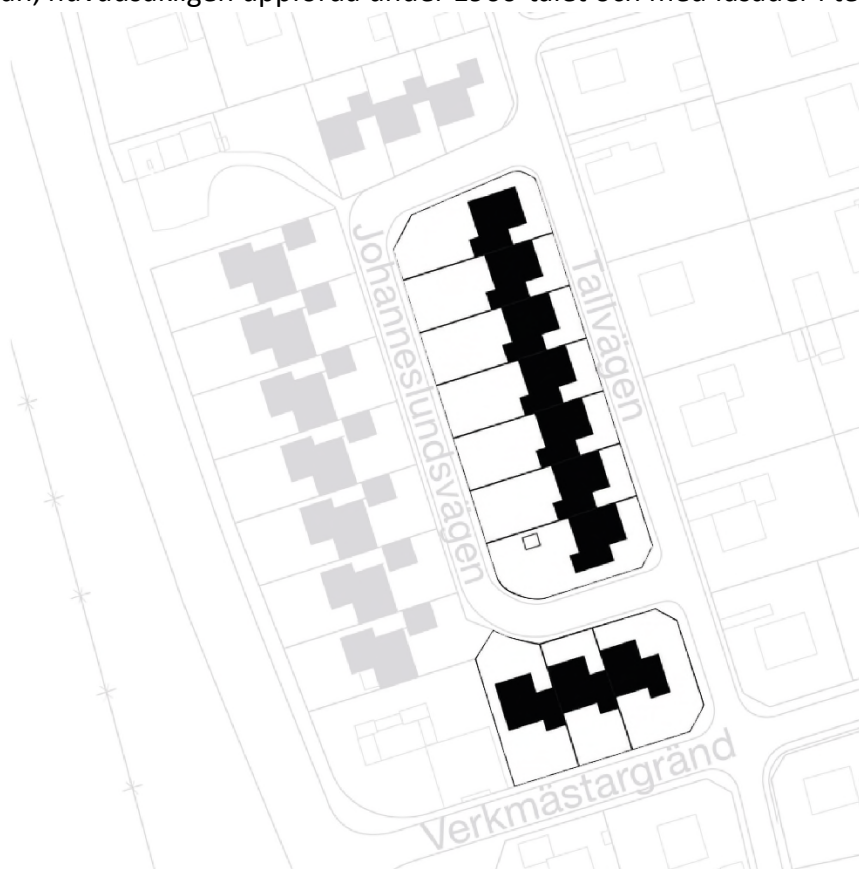


Figur 5. Fastigheten idag. Bild tagen mot nordvästlig riktning.

Den aktuella fastigheten ligger inom ett område som enligt byggnadsordningen för Sofiehem–Ålidhem är utpekad som värdefullt bebyggelseområde. Området består av prefabricerad småhusbebyggelse i en till två våningar uppförd under 1960-talet. Bebyggelsen omfattar tre hustyper grupperade kring Johannelundsvägen.

I områdets östra och södra delar finns två rader med kedjehus med sadeltak. Husen är gavelställda mot Tallvägen respektive Johannelundsvägen och har putsad fasad i

bottenvåningen samt brunlaserad träpanel i gavelspetsarna. På södra sidan av Verkmästargränd finns bostadsbebyggelse bestående av friliggande enbostadshus i ett till två plan, huvudsakligen uppförda under 1960-talet och med fasader i tegel.



Figur 6. Bild från Byggnadsordning Sofiehem-Ålidhem, visar kedjehus i Johannelundsområdets östra och södra delar.

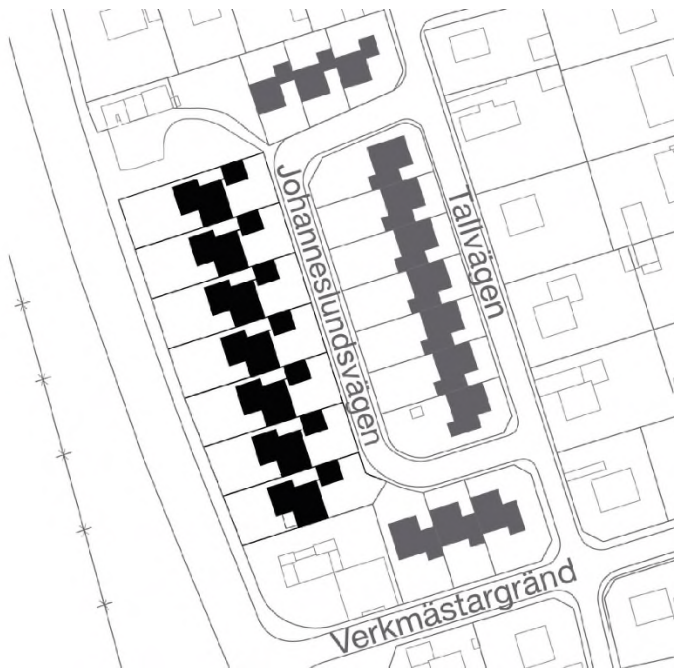


Figur 7. Bild från korsningen Verkmästargränd – Tallvägen. Representerar de tre husen i södra område i figur 6. Bild tagen mot nordöst.



Figur 8. Bild från Johanneslundsvägen med tidstypiska 1960-tals hus. Representerar de tre husen i södra område i figur 6. Bild tagen mot öst.

I den västra delen finns en rad atriumhus i en våning med flacka tak, vitputsade gavlar och brunlaserade träpartier.



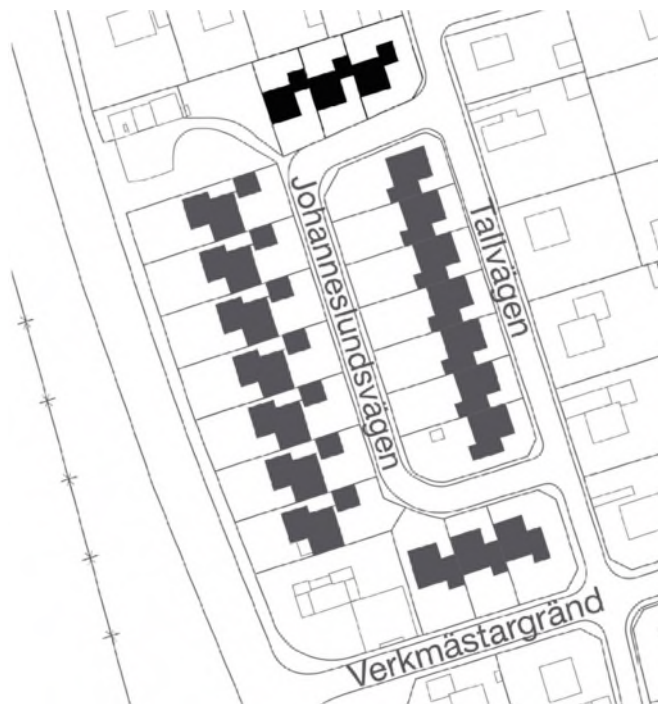
Figur 7. Bild från Byggnadsordning Sofiehem-Ålidhem, visar atriumhus i Johannelundsområdets västra del.

Området är ett exempel på 1960-talets komprimerade småhusbyggande och experimenterande med nya material och förtillverkade byggnadselement. Fasaderna i puts och trä samt tillhörande trädgårdar ger området ett enhetligt uttryck.



Figur 8. Bild från Johannelundsvägen som visar omgivande bebyggelse. Bild tagen mot nordöst.

I den norra delen finns tre breda huskroppar, gavelställda mot Johannelundsvägen och sammanlänkade via garagebyggnader. Dessa hade ursprungligen fasader av stående brunlaserad träpanel.



Figur 9. Bild från Byggnadsordning Sofiehem-Ålidhem, visar kedjehus i Johannelundsområdets norra del..

I det omgivande bostadsområdet, bland annat längs södra Tallvägen, finns småhusbebyggelse från 1950-talet. Husen är placerade med gavel mot Tallvägens östra sida och med långsidan mot gatan på den västra sidan. Fasadmaterialen består av tegel, puts och liggande träpanel. Flera byggnader har bevarade tidstypiska detaljer, såsom entrédörrar i klarlackad furu, balkonger med smidesräcken samt fönster i form av vippfönster och sidohängda tvåluftsfönster. Tomterna avgränsas i huvudsak mot gatan med häckar eller låga staket i trä eller smide.

Service

I området Sofiehem-Ålidhem finns service i form av förskolor, skolor (F-9), vårdcentral, matvaruaffär och restaurang inom en 2 kilometers radie. Även universitetet och sjukhuset finns inom detta avstånd.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet. Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.

I byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem redovisas stadsdelarnas utveckling från perioden då området användes som utmark för Öns by, till utbyggnaden under 1950- och

1960-talen, inklusive uppförandet av punkthus längs Gluntens väg och utbyggnaden av stadsdelen Ålidhem.

Byggnadsordningen beskriver ett antal bebyggelseområden med sammanhållen karaktär. Dessa omfattar bland annat småhusbebyggelsen längs Björkvägen, kedjehusbebyggelsen från 1960-talet vid Johannelundsvägen samt studentbostadsområdena på Ålidhem. Sofiehem utvecklades till ett småhusområde i samband med 1956 års stadsplan.

Planområdet omfattar Sofiehem–Gimonäs och genomkorsas av parkområden vid Öberget samt kring Sofiehemsdammen. Småhusbebyggelsen på Sofiehem från denna period domineras av två hustyper: enplansvillor med rektangulär planform och flacka tak samt villor i 1,5 plan med kvadratisk planform och branta tak. Fasadmaterialen utgörs huvudsakligen av trä eller tegel. Husen uppfördes med källare och var i huvudsak kataloghus baserade på prefabricerade byggnadselement. Denna bebyggelsestruktur förekommer i stora delar av Sofiehem.



Tallvägen 54–56.



Johannelundsvägen.



Johannelundsvägen 4.

Figur 10. Urklipp från Byggnadsordningen för Sofiehem-Ålidhem.

Byggnadsordningen redovisar principer för utformning av ny bebyggelse samt för ändringar och tillägg inom området i syfte att anpassas till befintlig bebyggelsestruktur. Principerna innebär att:

- bostadsgruppen kring Johannelundsvägen hanteras som en sammanhållen bebyggelse,
- fasader utformas med vit slätputs i kombination med brunlaserade träpartier,
- bostadshus ges stående lockpanel och garage samt komplementbyggnader ges liggande fjällpanel,
- träytor underhålls med lasyr som inte medför en mörkare kulör än befintligt utförande; garage till atriumhus hålls vitmålade,
- fönster utformas med motsvarande material, storlek, indelning och öppningssätt som befintliga,
- ljusgenomsläppliga skärmtak på atriumhus bevaras eller ersätts med likvärdig utformning,
- tillägg inom området utformas med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga utformning och samordnas inom respektive huslänga; skärmtak för bil bedöms inte lämpliga,

- förgårdsmark ges fortsatt grön utformning och avgränsas mot gata med häck eller staket i brun kulör och begränsad höjd.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Grönstruktur och rekreation

Fastigheten består främst av en asfalterad yta. I utkanterna av fastigheten finns mindre grönytor med buskar och vegetation av slykaraktär mot Älvsvägen. Gällande detaljplan reglerar att yta mot fastighetens norra och östra sida ska hållas planterad.

Ungefär 350 meter nordöst om planområdet finns Sofie dunge, en skogsdunge med lekplats, mellan Norra Gimonäsvägen och Björkvägen. Ungefär 400 meter norr om planområdet finns Älvsårdsparken, en stadsdelslekplats med gungor och klätterställning.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

Friytan ska kunna formas och fyllas med funktioner och aktiviteter som skapar mervärde för de boende och bidrar med ekosystemtjänster. Kommunens utgångspunkt är att bostadsgården ska möjliggöra att nedanstående kvaliteter kan uppfyllas:

- Lugn och rofylldhet – skyddat läge från buller, avgaser och vindexponering,
- Lek – erbjuder och stimulerar barnlek och rörelse genom anlagd lekutrustning eller annan utformning,
- Platser för samling – möjliggör samling för mindre sällskap,
- Årstidsväxling – förändringar i växtlighet och väderlek kan synas, följas och kännas,
- Sol under sommar –soltillgång under sommarhalvåret på väsentlig del av friyta.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten är belägen i ett område som främst har lokalgator med blandtrafik. Tillgång till stadens övergripande cykelnät nås via anslutande gator, där cykelvägen längs med Studentvägen ligger inom 500 meter från planområdet. Genom dessa kopplingar finns möjlighet att nå målpunkter såsom universitetssjukhus, campus, flygplats, järnvägsstation och centrum.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Assistentvägen och är en del av stomlinjestråket. Hållplatsen är belägen på ungefär 750 meters gångavstånd från planområdet. Därutöver finns ytterligare en hållplats som trafikeras av Länstrafiken med ett avstånd av ungefär 500 meter från planområdet.

Motorfordonstrafik

I direkt anslutning till planområdets sydvästra gräns löper Älvsvägen, som har en högsta tillåten hastighet om 60 kilometer i timmen. Älvsvägen är en viktig koppling mellan Umeås sydöstra områden och centrum. Verkmästargränd är angöringsväg till planområdet och finns direkt söder om planområdet. Högsta tillåtna hastighet är 30 kilometer i timmen och båda vägarna har kommunalt huvudmannaskap.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till fastigheten sker via Verkmästargränd. Idag finns uppskattningsvis 10 markparkeringar inom fastigheten. Planområdet är en del av parkeringszon A enligt gällande parkeringsnorm.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdets grundlager av morän med inslag av lera-silt. Marken består av fastmark, till fastmark räknas områden med berg, morän, isälvsediment, grus, blockjord och liknande.

Inom ramen för planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts. Utredningen baseras på sonderingspunkter inom fastigheten och redovisas i *PM Geoteknik – Johannelund 8, Umeå* (Sweco Sverige AB, 2025).

Provtagningarna visade att jorden överst består av ett 0,5–1,2 meter tjockt fyllnadslager. Under de asfalterade och plattlagda ytorna utgörs fyllningen av sandigt grus med litet finjordsinnehåll. I gräsytan består fyllningen av mullhaltig, sandig silt. Under fyllningen följer ungefär 6 meter mycket löst lagrade finsediment, främst silt med varierande inslag av sand, lera och gyttja. Finsedimenten har av fälttekniker och labtekniker okulärt bedömts vara

sulfidhaltiga från ungefär 2 meter djup. Rostfläckar i överliggande skikt av sandig silt kan dock betyda att även det skiktet är sulfidhaltigt men har tappat den svarta färg som förknippas med sulfidjord efter kontakt med syre. Inför djupare schakter bör finsedimenten kontrolleras på miljölaboratorium avseende halter av svavel och järn och/eller förurningspotential med lakförsök.

Labanalyserna visar att finsedimenten innehåller mycket vatten, med vattenkvoter på cirka 40–60 procent. Det innebär att jorden kan vara känslig för förändringar i belastning och vattenhalt. Finsedimentens hållfasthet varierar mellan cirka 11 och 30 kPa, där de lägsta värdena har uppmätts i de sulfidhaltiga lagren. Dessa lager är därför särskilt känsliga för belastning.

Finjordssedimenten är sättningsbenägna vid lasttillskott, har en låg bärighet, är känsliga för vibrationer och är flytbenägna vid bearbetning i vattenmättat tillstånd.

Under finsedimenten, just ovan moränen har ett tunt (<1 meter) skikt av siltig sand påträffats. Skiktet har lös till medelfast lagringstäthet. Finsediment och fyllning vilar på fast till mycket fast lagrad morän av typen siltig sandig morän. Moränen tar vid på ungefär 5,5 till 8 meters djup under markytan med ökande djup mot älven i väster. Moränen ska förutsättas innehålla sten och block. Utförda hejarsonderingar har stoppat mellan nivå ungefär -5 och -7, motsvarande ungefär 10 – 12 meter djup under markytan.

Grundvatten

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomsten omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Grundvattennivåer har avlästs i grundvattenrör en gång i nära anslutning till installationen i slutet av oktober. Mätningen påvisar en grundvattennivå på ungefär +4,2, motsvarande 0,8m djup under befintlig markyta. Grundvattnet kan förväntas trycka på från de topografiskt högre belägna partierna i öster och sammanfalla med älven i väster.

Grundvattennivåerna varierar med årstider, väderlek samt faktorer som tjäle, snösmältning och nederbörd. Grundvattennivåerna kan förväntas vara som högst strax efter snösmältningsperioden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

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

Recipient för planområdet är ytvattenförekomsten Umeälven. Vattenförekomsten har beslutade miljökvalitetsnormer för förvaltningscykel 3 med ett kvalitetskrav på god ekologisk status 2033 och god kemisk status med undantag, mindre stränga krav för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE. Gränsvärden för dessa ämnesgrupper överskrids dock i alla Sveriges vattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition, men ytterligare tillförsel till Umeälven bör undvikas.

Inom ramen för planläggning har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco Sverige AB (2025). Utredningen redovisade bland annat nuvarande avrinningsområden och lågpunkter.

Nordvästra delen av avrinningsområdet (gult) avrinner mot befintligt vägdike och vidare norrut längs Älvsvägen. Nordöstra delen av planområdet (lila) område avrinner mot befintlig lågpunkt inom fastigheten där det idag tas ned via en rännstensbrunn på ledning ut mot den allmänna dagvattenanläggningen. Det sydvästra avrinningsområdet (blått) avrinner ner mot kommunalt dike. Se figur 13 nedan.



Figur 11. Befintliga dagvattenledningar illustreras med orangea streck. Vita pilar visar flödesriktningar för avrinning. Delavrinningsområdena illustreras med färgerna gult, lila och blått. Kommunalt dike visas som blå linje.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp samt dagvattenhantering och bedöms ha kapacitet att ta emot det flöde som beräknats i rapporten.

Idag leds dagvatten orenat via rännstensbrunn vid parkeringsytan och vidare till det allmänna dagvattennätet som mynnar ut i Umeälven.

Snöhantering

Snöhanteringen inom planområdet är idag privat och det finns utrymme för snöupplag utifrån nuvarande exploatering. Kommunen ansvarar idag för driften av gatorna runt om planområdet.

El, värme, fiber och tele

Fastigheten är redan idag ansluten till befintliga system.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (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 och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Transporter av farligt gods

Planområdet ligger ungefär 40 meter öst om Botniabanan, som utgör transportled för farligt gods på järnväg. Vägen väst om planområdet, Älvsvägen, tidigare en del av E4/E12 genom centrala Umeå har efter kommunens vägovertagande inte längre status som rekommenderad väg för farligt gods. Innan Umeås nya ringledssystem (med bland annat den östra länken och Kolbäcksbron) byggdes klart, leddes i princip all genomfartstrafik – inklusive tung trafik med farligt gods – rakt igenom staden längs den älvsnära sträckningen.

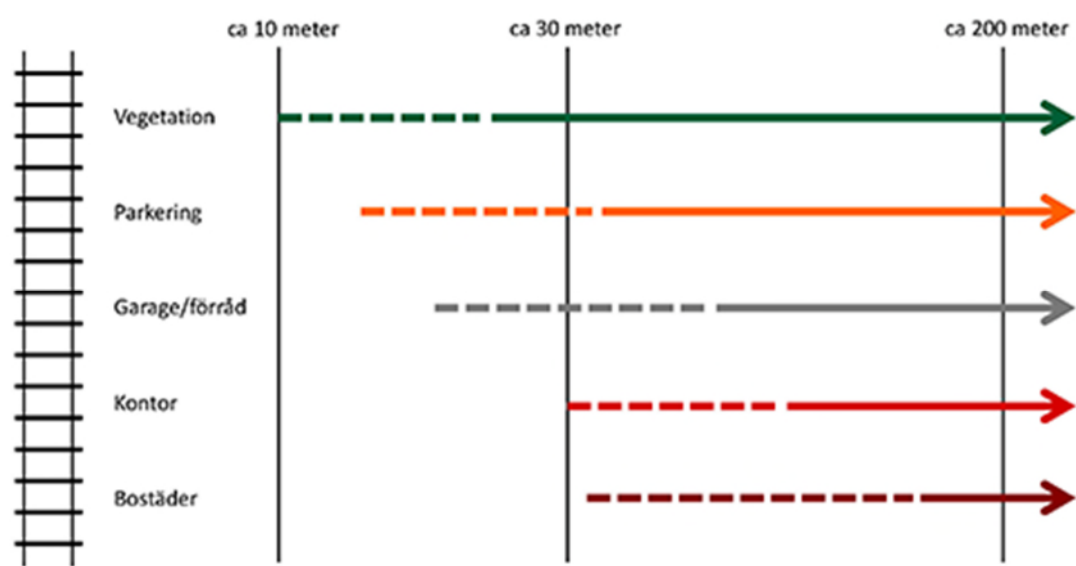
Transporter av farligt gods har nu flyttats bort från centrum till de yttre ringlederna (såsom E4:ans nya dragning över Kolbäcksbron) för att minimera riskerna för olyckor i tätbebyggda områden nära Umeälven.

Enligt riktlinjer från Länsstyrelserna i Norrbottens och Västerbottens län ska risker analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Planområdet ligger inom detta avstånd, vilket innebär att risker kopplade till transporter av farligt gods ska analyseras. Planområdet kategoriseras som zon D, vilket avser känslig verksamhet och omfattar markanvändning där många eller särskilt skyddskrävande personer vistas. Exempelvis flerbostadshus, vård, skola, anläggningar för tillfällig vistelse såsom större hotell och konferenser samt besöksanläggningar med större åskådarplatser.

STRÄCKA	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
NORDMALING - UMEÅ	Inga	30	30	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad			10

Figur 12. Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län.

Enligt Trafikverket (2024-03-27) bör generellt ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmitt på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmitt. Hänsyn bör dock tas till möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.



Figur 13. Generella råd om avstånd till järnvägen för olika typer av verksamheter. Avstånden som anges utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall. Linjerna i figuren har därför streckats (Trafikverket, 2024-03-27).

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.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

Tabell 3. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	<i>Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>	<i>Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>
<i>För bostäder upp till 35 m²</i>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<i>För bostäder över 35 m²</i>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

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

En bullerutredning har tagits fram av Sweco Sverige AB (2025, rev. 2026). Trafikunderlag för vägtrafik har tillhandahållits av Umeå kommun, hastigheter och vägbredder har hämtats från Trafikverkets karttjänst *NVDB på karta*.

En analys utifrån dagens trafikering har genomförts för att säkerhetsställa att ljudnivåerna inte ska överskrida riktvärde om dagens trafik skulle gälla efter planens genomförande. Denna analys visar att den ekvivalenta ljudnivån skulle vara drygt 1 dBA lägre med dagens trafik än den prognosticerade. Det betyder att det scenario som beskrivs i bullerutredningen, prognos 2045, beskriver en högre ljudnivå jämfört med nuläget.

Förorenad mark och vatten

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Inom ramen för planläggning har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco Sverige AB (2025). Utredningen redovisade bland annat beräkningar av skyfall.

I figur 16 nedan presenteras resultatet av att belasta utredningsområdet med en regnvolym motsvarande 43 millimeter nederbörd vilket kan likställas med ett regn med 100 års återkomsttid inklusive klimatfaktor 1,3. För denna belastning gäller även antagandet att ledningsnätet inte avbördar något vatten samt att infiltration på genomsläppliga ytor inte

sker. Skyfallet från detaljplaneområdet avrinner idag ut mot Verkmästargränd. Delar av området avrinner också ut mot Älvsvägen och vidare norrut i vägdike. Inga flöden från omkringliggande område rinner genom detaljplaneområdet.



Figur 14. Karta över detaljplaneområdet i nuläget med flödesvägar och lågpunkter utifrån befintliga marknivåer med en regnbelastning om 43 millimeter, motsvarande 100-årsregn inklusive klimatfaktor. Vita pilar visar på flödesriktningar.

Risk för ras, skred och erosion

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

Ljushöghållanden

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

Planområdet har idag fri sikt mot Umeälven och avskärmas inte av någon hög- eller tät vegetation, förutom en större gran i områdets västra del. Fastigheten är obebyggd.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör för markanvändning bostäder och centrumverksamheter i entréplan.

Stads- och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring av Sofiehems stadsbild.

Detaljplanen medger uppförande av en byggnad med en högsta nockhöjd om 19 meter över medelmarknivå. Föreslagen nockhöjd överstiger den dominerande skalan i området, som huvudsakligen består av en- och tvåvåningsbebyggelse.

Planförslaget medger därmed en högre nockhöjd än den omgivande bebyggelsen. Avvägningen grundas delvis i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* (2018), som anger förtätning och effektiv markanvändning i centrala lägen som inriktning för stadsutvecklingen. Planområdet ligger delvis utanför den sammanhängande bebyggelsen längs Johannelundsvägen, då tillfart till området saknas från norr. Detta innebär att planområdet inte är direkt integrerat i den befintliga gatustrukturen i området och kan därför i viss utsträckning prövas som en egen enhet. Planområdets läge i stadsstrukturen bedöms kunna möjliggöra en högre exploateringsgrad och ett mer effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark, i enlighet med 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) om hushållning av mark- och vattenområden.

För att styra bebyggelsens relation till omgivande struktur regleras byggnadens placering genom bestämmelser om prick- och korsmark. Byggrätten styrs därmed till fastighetens mitt och detaljplanen möjliggör förgårdsmark mot gata i överensstämmelse med befintlig bebyggelsestruktur.

Utöver bestämmelser om placering innehåller planförslaget reglering av byggnadens utformning. Bestämmelserna avser sådana delar av gestaltningen som har betydelse för hur den nya bebyggelsen uppfattas i stadsbilden och i förhållande till omgivningen. Fasad ska uppföras i puts, tegel eller trä, vilket avgränsar vilka material som kan användas i fasadutformningen. Syftet är att ge den tillkommande bebyggelsen en materialverkan som är förenlig med platsens karaktär och med de uttryck som finns i omgivningen.

Bestämmelsen om sockelvåning innebär att byggnadens nedersta våningsplan ska utformas så att det kan särskiljas från ovanliggande våningsplan. Regleringen medför att fasaden ska ges en tydlig uppdelning mellan sockelvåningen och byggnadens övre våningsplan. Bestämmelsen syftar till att styra fasadens uppbyggnad och påverkar hur byggnaden uppfattas i gaturummet.

Den föreslagna nockhöjden möjliggör en högre täthet och en större variation av bostadstyper, vilket innebär ett mer effektivt utnyttjande av marken och ett mer differentierat bostadsutbud inom området. Den föreslagna höjden utgör en avvägning mellan hänsyn till omgivande bebyggelse, behovet av effektiv markanvändning och bostadsförsörjning.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med plan- och bygglagens krav på god bebyggd miljö, ändamålsenlig struktur och långsiktigt hållbar markanvändning.

Bostäder

Planen möjliggör uppförande av ett flerbostadshus med ennockhöjd om 19 meter. Avsikten är att uppföra cirka 13-17 lägenheter.

Uppförande av ett flerbostadshus ökar tätheten och bidrar till kommunens mål om fler bostäder inom 5-kilometersstaden. Den exakta lägenhetsmängden och boarean bestäms i projekteringskedet men planens bestämmelser anger ramar för byggrätt och huvuddrag i användning.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör centrumverksamhet i entréplan.

Kulturmiljö

Den aktuella byggnaden avviker i höjd från omgivande bebyggelse och får därmed ökad visuell exponering. För att hantera påverkan på kulturmiljön innehåller detaljplanen ett antal bestämmelser som styr hur ny byggnad ska utformas.

Materialbestämmelserna (puts, tegel eller trä) begränsar val av fasadmaterial och ger förutsättningar för en materialkaraktär som i större utsträckning kan knyta an till omgivande bebyggelse. Genom att fasaden delas upp i en läsbar sockelvåning och en uppdelad överbyggnad skapas en vertikal avgränsning som bryter ned byggnadens skala. Detta kan medföra att byggnadsvolymen uppfattas som mindre sammanhållen och mindre tung i sitt uttryck.

Den tydliga sockeln bidrar också till att byggnaden får en mer definierad övergång mot gaturummet. När basen avläses separat framstår de övre våningsplanen som mer tillbakadragna i upplevelsen, även om de ligger i samma fasadliv, vilket ytterligare dämpar känslan av dominans i gatunivå.

Naturmiljö

Planområdet omfattar ingen skyddsvärd natur. Den mindre mängd vegetation som finns inom fastigheten bedöms inte ha några betydande värden.

Friytor

Friyta inom fastigheten Johannelund 8 syftar till att tillhandahålla yta för utevistelse, lek och samvaro. Det bedöms finnas tillräckligt med utrymme för en friyta inom fastigheten som kan formas och fyllas med funktioner som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende. Detaljplanen möjliggör för en sammanhängande friyta och flexibel placering.

Fastigheten är plan vilket skapar förutsättningar för god tillgänglighet och uppsikt över bostadsgården.

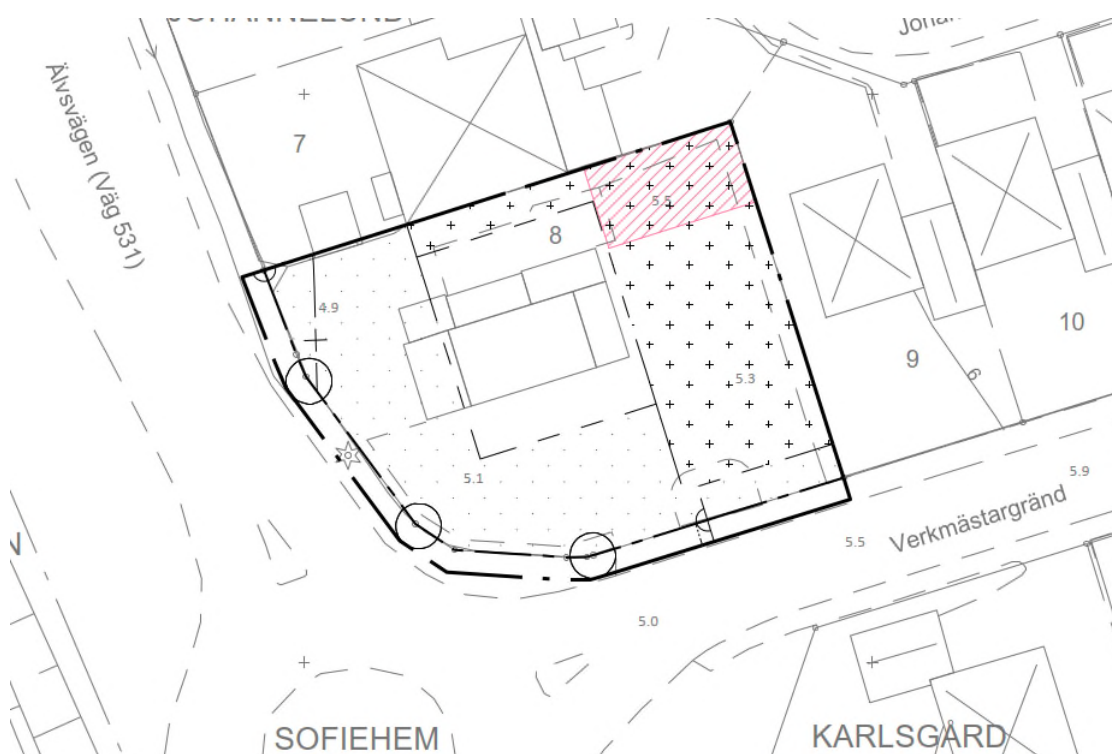
Det finns inget lagstadgat krav på storlek av en tystad friyta. Enligt trafikbullerförordningen ska det, om uteplats/uteplatser anordnas, vara minst en av uteplatserna som uppfyller riktvärdena ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Enligt bullerutredningen finns det goda möjligheter att skapa en gemensam uteplats på fastigheten där bullernivåerna understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå från vägtrafiken samt 80 dBA från spårtrafiken på den nordöstra delen av fastigheten som vetter mot Johannelundsvägen.

En disponibel yta om ungefär 970 kvadratmeter finns för att anlägga friyta inom fastigheten. Av detta avsätts ungefär 450 kvadratmeter för parkering och komplementbyggnader, men friyta är även möjlig att tillskapa här.



Figur 15. Illustration som visar hur friyta och parkering kan anordnas. Rosa skraffering visar friyta som inte uppnår riktvärde för buller, varav bullerdämpande åtgärder måste tillskapas. Lila streck visar hur parkering skulle kunna disponeras.

Om friyta anläggs mot Älvsvägen ska plank eller likvärdigt bullerskyddande åtgärd uppföras. En yta om ungefär 100 kvadratmeter finns tillgänglig som friyta som uppnår riktvärdena utan bullerdämpande åtgärder. Se illustration nedan:



Figur 16. Urklipp från plankartan. Rosa skrafferad yta visar möjlig placering av tyst friyta, utan behov av bullerdämpande åtgärder, om ungefär 100 kvadratmeter.

Om friyta placeras inom yta där riktvärdena, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, överskrids, ska *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, 1 § 2 2 p. följas. Det vill säga bestämmelserna i 3–8 §§ ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt i ärenden om bygglov.

Inom 400 meter från fastigheten finns Älvsgårdsparken och Sofie dunge med möjlighet till lek, rekreation och sociala utbyten. Inom en 1-kilometers radie, främst i Ålidhem, återfinns ytterligare lekplatser och grönytor.

Sol- och skuggförhållanden

En skuggstudie har tagits fram för att visa på konsekvenser som följer ett genomförande av planförslaget. Skuggstudien syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC+01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC+02 för att simulera omställningen av tiden.

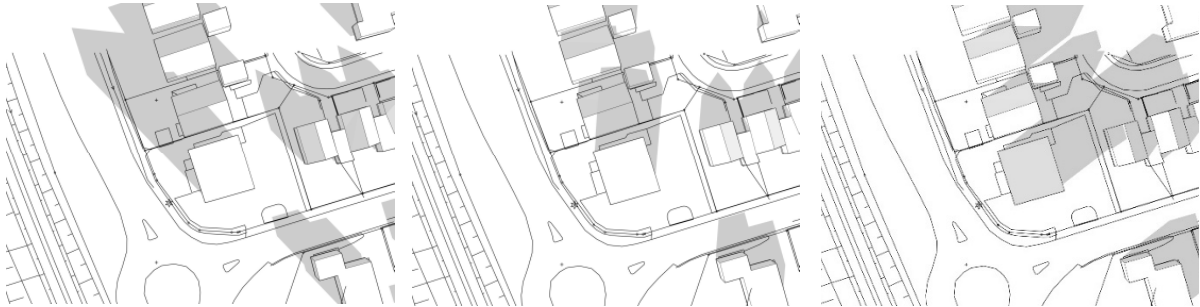
Umeå kommun redovisar representativa tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning, 20 mars, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.

- sommarsolstånd, 20 juni, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning, 23 september, kl. 09:00, 12:00 och 15:00.

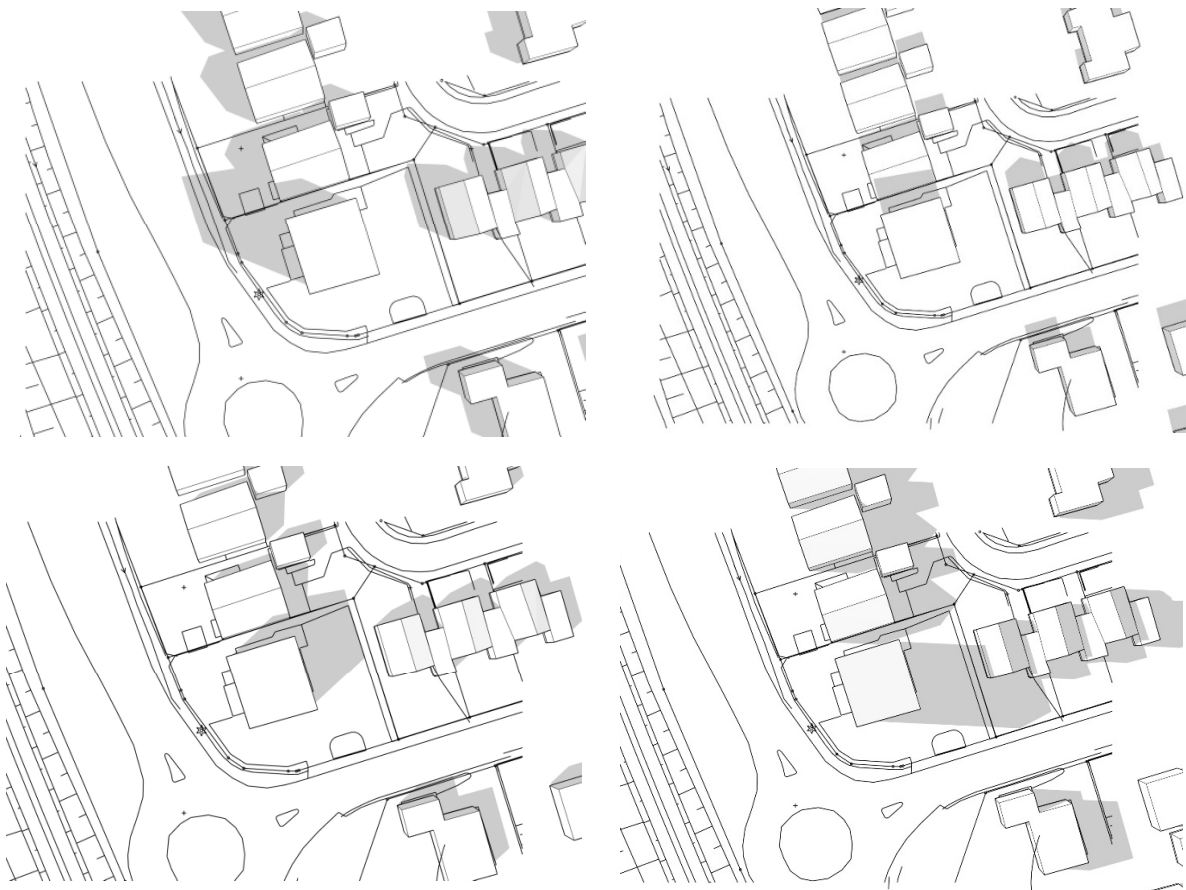
Bilderna nedan illustrera sol- och skuggförhållanden vid en fullt utbyggd huvudbyggnad.

Mars



Figur 17. Skuggstudie 20:e mars kl. 09.00, 12.00 respektive 15.00. Källa: Sweco Sverige AB, 2026.

Juni



Figur 18. Skuggstudie 20:e juni kl. 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Källa: Sweco Sverige AB, 2026.

September



Figur 19. Skuggstudie 20:e september kl. 09.00, 12.00 respektive 15.00. Källa: Sweco Sverige AB, 2026.

Vid kl. 09.00 når skuggor från den planerade bebyggelsen in över fastigheterna norr om planområdet, främst över tomtmark. Vid kl. 12.00 har skuggornas utbredning minskat och berör främst områden nära planområdets norra gräns. Vid kl. 15.00 är skuggorna i huvudsak förskjutna bort från de angränsande fastigheterna. Vid kl. 18.00 i juni är skuggorna korta och ligger till största delen inom eller direkt intill planområdet. Fastigheten direkt öster om planområdet kommer att få skugga på deras södra tomtmark.

Exploateringen bedöms inte generera påtagligt negativa konsekvenser avseende sol- och skuggförhållanden, med anledning till att fastigheten är belägen i utkanten av kvarteret och inte skuggar annan bebyggelse i sådan utsträckning som kan anses vara en betydande olägenhet.

Den ökade byggnadsvolymen medför förändrade sol- och skuggförhållanden för angränsande fastigheter, vilket har analyserats i planens sol- och skuggstudie. Studien visar att skuggpåverkan innebär en förändring jämfört med nuläget, men att den inte når en nivå som enligt 2 kap. 9 § PBL kan bedömas utgöra en betydande olägenhet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende gång- och cykeltrafik. Befintliga gång- och cykelvägar, som finns inom 500 meter väst och öst om planområdet, ger förutsättningar för användningen av hållbara färdmedel.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende kollektivtrafik.

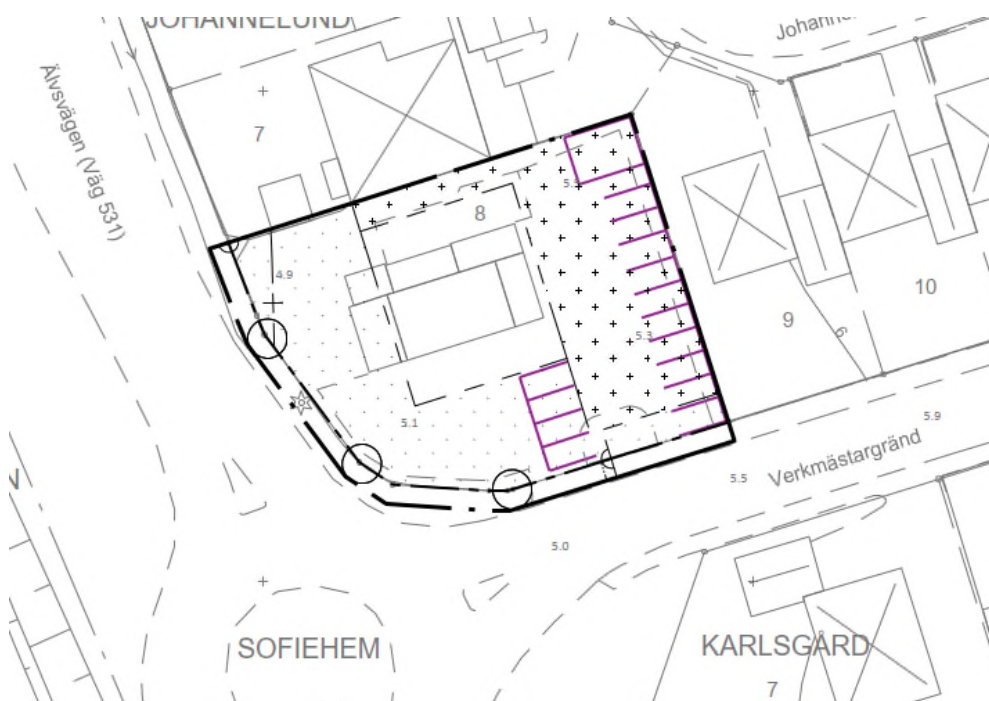
Motorfordonstrafik

Detaljplanen reglerar gatumark men innebär ingen förändring för trafikinätet, den gatumark som finns i detaljplanen syftar till att möjliggöra in- och utfartsförbud. Detaljplanen innebär inte några förändringar avseende trafiksystemet.

Parkering, angöring och avfall

Den gatumark som inkluderats i detaljplanen möjliggör för in- och utfartsförbud mot Älvsvägen och del av Verkmästargränd närmast cirkulationsplatsen. Regleringen säkerställer att tillräckligt avstånd hålls till cirkulationsplatsen vid anslutningen mellan Verkmästargränd och fastigheten.

Enligt gällande parkeringsnorm har parkeringsbehovet beräknats till ungefär 10–15 parkeringsplatser för bostäder och eventuell verksamhet i entréplan, inklusive en parkeringsplats för rörelsehindrade. För ungefärlig disposition av parkeringsplatser se figur 22 nedan.



Figur 20. Urklipp från plankartan. Lila rutor representerar hur parkeringarna skulle kunna disponeras om friyta inte anordnas eller placeras mot Älvsvägen.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm. Enligt kommunens parkeringsnorm kan ett reducerat parkeringsbehov möjliggöras utifall mobilitetsåtgärder genomförs, vilket innebär att parkering inte enbart behöver lösas inom den egna fastigheten.

Inom fastigheten finns tillräcklig yta för avfallshantering. Då det inte finns möjlighet för sopbilen att vända inom fastigheten är det fastighetsägarens ansvar att dra fram soptunnorna till fastighetsgräns vid gata inför tömning. Avståndet mellan bostäder och avfallslösning bedöms uppfylla kravet på tillgänglighet och användarbarhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga ändringar avseende vatten och avlopp.

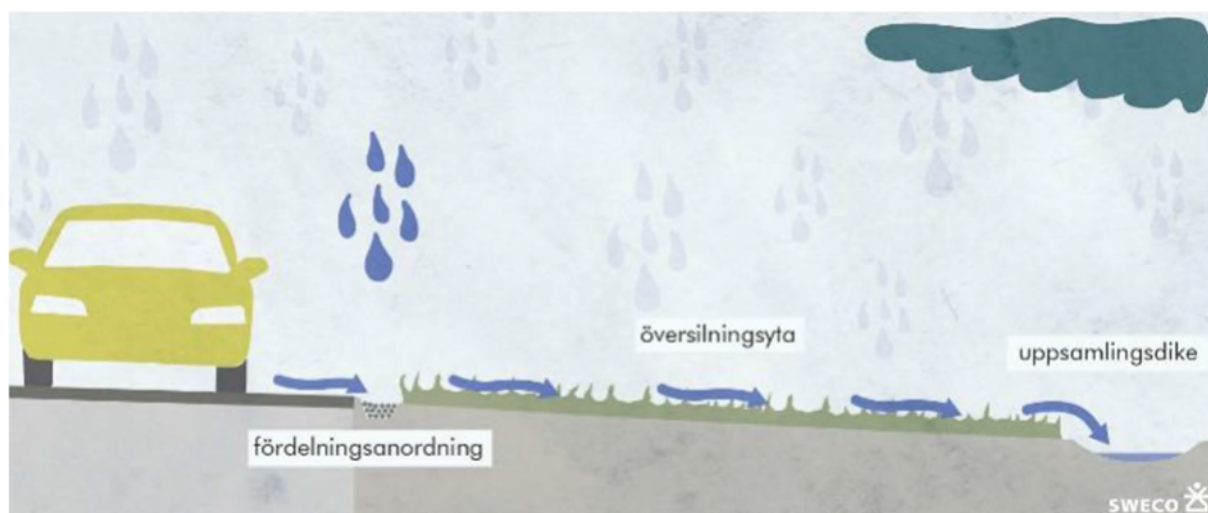
Dagvatten

Den dagvattenutredning som har tagits fram av Sweco Sverige AB (2025) visar att:

- området bedöms få mindre hårdgjord yta efter exploatering,
- dagvattenflöden beräknas öka. Detta är dock en följd av, trots att andelen hårdgjord yta förväntas minska vid ett genomförande av detaljplanen, att beräkningarna genomförts med en klimatkfaktor på 1,3,
- dagvattnet ansluter till VA-huvudmannens dagvattennät som, enligt uppgift från Vakin i december 2025, har kapacitet att ta emot det flöde som beräknats i rapporten,
- detaljplanen möjliggör för fortsatt restaurangverksamhet men utökas med bostadshus med tillhörande parkering. Det är sannolikt att trafikflödet till platsen ökar och därmed finns en risk att de föroreningar som är kopplade till trafikbelastning ökar.

Umeå kommun har enligt dagvattenprogrammet som mål att förbättra vattenkvalitet i stadens vatten. Med det i åtanke och för att kunna säkerställa att föroreningsbelastningen inte ska riskera att försämra recipientens status, enligt miljökvalitetsnormer och vattendirektivets icke-försämringsprincip, föreslås dagvattenrenade åtgärder.

Två av metoderna för att rena dagvattnet från parkeringar är bland annat diken och översilningsytor. En översilningsyta är en flack lutande gräsyta dit dagvatten leds på bred front. Reningen sker genom att de partikelbundna föroreningarna sedimenterar i gräsytan när vattnet passerar med låg hastighet. Det lösta föroreningarna kan också renas om infiltrationskapaciteten är hög.



Figur 21. Illustration av exempel på översilningsyta (Sweco Sverige AB, u.å.)

Gräsbeklädda diken med brantare släntlutning, likt diket som finns i anslutning till planområdet, har i regel huvudsyfte att transportera dagvatten. Rening och fördröjning kan dock ske, i första hand i slänterna som då fungerar som översilningsytor.

För att undvika att fortsatt leda orenat dagvatten från parkeringen ut mot ledningsnätet föreslås att rännstensbrunnen vid den befintliga lågpunkten på fastigheten tas bort och att marken justeras så att avrinning i stället sker mot det kommunala diket som finns i fastighetsgräns mot Älvsvägen. Här kan det ske en rening av dagvattnet genom översilning och naturlig fördröjning.



Figur 22. Grönt kryss markerar befintlig rännstensbrunn och lågpunkt som föreslås tas bort. Rinnpilar visar ungefär hur dagvattnet kan rinna mot diket.

Snöhantering

Snöhantering ska lösas inom fastigheten.

El, värme, fiber och tele

Fastigheten är idag redan ansluten till fjärrvärmenätet. Inkopplingskostnaden beräknas ut från vilken energimängd och effekt som önskas samt om fjärrvärme ska användas som bas eller kompletterande uppvärmningskälla.

Det finns tillräcklig kapacitet på elnätet för att ansluta tillkommande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Planen bedöms kunna genomföras utan en separat riskanalys, eftersom planområdet ligger tillräckligt långt från järnvägen för att bebyggelsen ska kunna placeras utanför den närmaste skyddszonen. Älvsvägen utgör dessutom en tydlig avskiljande struktur mellan planområdet och järnvägen. Bebyggelse styrs så att den ligger utanför ett närmast spår relaterat

skyddsavstånd och att utrymme för åtkomst och räddningsinsatser kan upprätthållas. Sammantaget innebär detta att riskfrågan hanteras genom planens lokalisering och områdets befintliga struktur, och att planen därmed bedöms vara genomförbar utan ytterligare riskutredning.

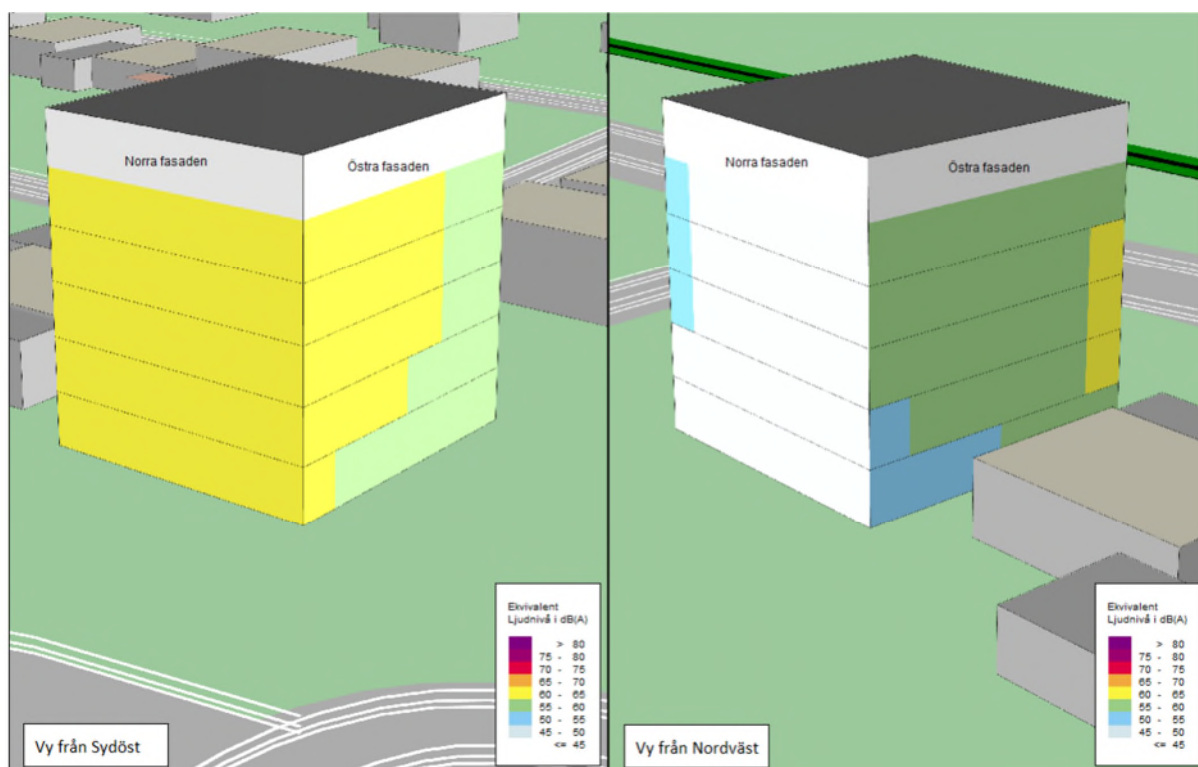
Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

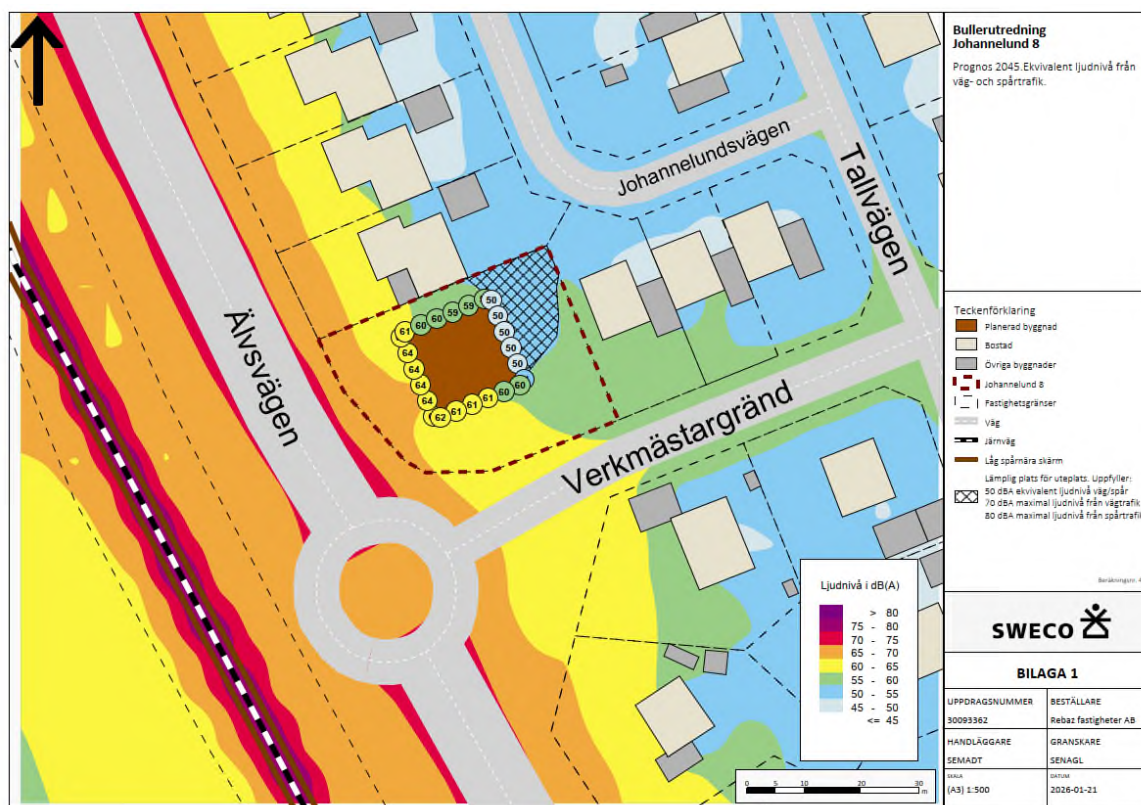
Enligt övergripande kommunal kartläggning är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, varav en bullerutredning har utförts (Sweco Sverige AB, 2025, reviderad 2026). Utredningen visar att riktvärde ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid bostadsfasad innehålls endast på den östra fasaden, samt delar av den norra och västra fasaden, se figur 25.



Figur 23. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad från väg- och spårtrafik.

Det innebär att anpassning av planlösningen behöver göras om bostäder uppförs vid dessa fasader. Planförslaget reglerar att lägenheter som utförs som genomgående måste hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå, respektive 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00, inte överskrids. För lägenheter som är mindre

än 35 kvadratmeter tillåts 65 dBA vid fasad, vilket innebär en större flexibilitet av utformningen då 65 dBA underskrids vid samtliga fasader. Den östra fasaden innehåller ljudnivåer för en tyst sida, se figur 25 och 26.



Figur 24. Prognos 2045. Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik.

Prognosen för tågtrafiken redovisar inte dygnsfördelningen för tågen. Om samtliga godståg och lokdragna persontåg antas trafikera sträckan nattetid (kl. 22–06) innebär det fler än fem tågpassager per natt. Därmed ska den maximala ljudnivån från spårtrafiken vid fasad som ska bedömas som tyst sida inte överstiga 70 dBA.

Detaljplanen säkerställer att friyta kan anordnas inom fastigheten genom användning av prick- och korsmark, vilket begränsar byggrätten och skapar ytor som kan disponeras för utevistelse. En tyst sida kan erhållas utan kompletterande åtgärder i fastighetens nordöstra del. Om friyta tillskapas mot Älvsvägen reglerar planen att nödvändiga bullerdämpande åtgärder ska genomföras, så att friytan utformas och avskärmas på ett sätt som innebär att riktvärdena underskrids.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till ökade bullernivåer i området.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

Risk för översvämning

Dagvattenutredningen (Sweco Sverige AB, 2025) beskriver hur en väl genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå detta bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor etc.) vilket medför att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. För att förhindra att vatten rinner mot huskropp rekommenderar Svenskt Vattens publikation P105 en sträcka på 3 meter med en lutning på 1:20 (5 %) bort från huset.

Då inga flöden från omkringliggande område rinner genom detaljplaneområdet behöver detaljplanen bara kunna avleda stora flöden från själva området på ett säkert sätt. Genom att ändra höjdsättning inom fastigheten och avleda dagvattnet mot antingen dike eller friyta kommer skyfall fortsatt avledas säkert bort från fastighet och ut mot sekundära avrinningsvägar. Då andelen hårdgjorda ytor inte kommer att öka nämnvärt i och med tilltänkt exploatering, bedöms risken för översvämning inte heller öka till följd av ett genomförande av detaljplanen.

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 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. 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 fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen 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 enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

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.

Huvudman ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp samt dagvatten.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten är i privat ägo och den berörda fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger inte upphov till några fastighetsbildningsåtgärder.

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 FocusDetaljplan 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 samrådskrets. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 27 nedan redovisas detaljplanens ungefärliga samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskrets 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 25. Detaljplanens samrådskrets markerad med röd markering.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Fastighet
- Fritid
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Mark och exploatering
- Miljö- och hälsoskydd
- Umeåregionens brandförsvär

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten och Avfallskompetens i Norr AB (VAKIN).
- Infrastruktur i Umeå AB (INAB).
- Umeå Parkerings AB (UPAB).

Medverkande konsultbolag

- Sweco Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges