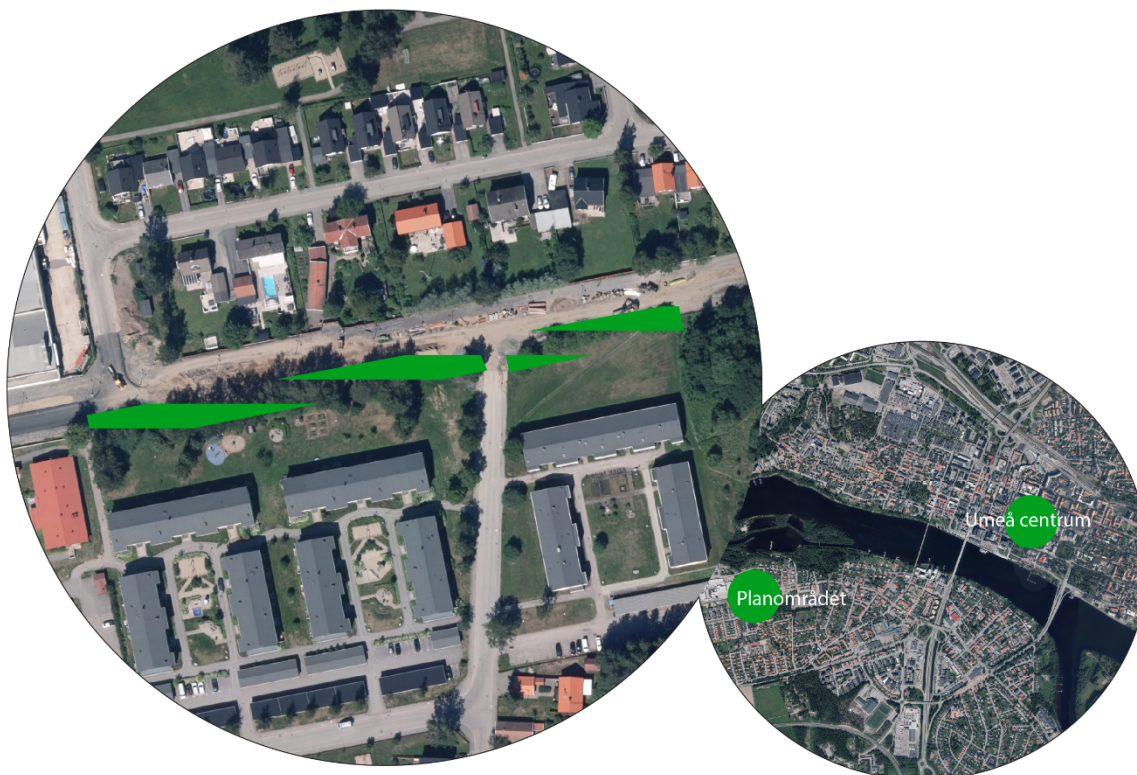


Detaljplan för del av fastigheten Melonen 4 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – granskningshandling

september, 2026

Diarienummer: BN-2022/00785

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN 2022-06-16, § 174 Påbörjad: 2025- 08-22	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
---	--	-----------------	--------------------	-------------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	1
Om detaljplaner.....	1
Standardförfarande	1
Planens syfte.....	2
Beskrivning av detaljplanen	2
Plandata.....	2
Planens huvuddrag.....	3
Planförfarande.....	4
Planhandlingar.....	4
Motiv till detaljplanens regleringar	5
Allmän platsmark	5
Kvartersmark	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	8
Kommunala ställningstaganden	8
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	10
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	13
Planeringsförutsättningar.....	14
Mark- och vattenområden.....	14
Stads- och landskapsbild	14
Kulturmiljö	16
Naturmiljö	17
Trafik.....	18
Geotekniska förhållanden	18
Teknisk försörjning.....	19
Hälsa och säkerhet	19
Förändringar och konsekvenser	22
Mark- och vattenanvändning.....	22
Stads- och landskapsbild	22
Kulturmiljö	24

Trafik	24
Teknisk försörjning.....	25
Hälsa och säkerhet	25
Genomförandefrågor.....	26
Organisatoriska frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Mark- och utrymmesförvärv	29
Prövning enligt annan lagstiftning.....	30
Upplysningar.....	30
Samrådsrets	30
Medverkande	31
Källor.....	31

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. Aktuellt planförslag handläggs med standardförfarande. Detaljplaneprocessen för detta förfarande beskrivs nedan.



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 gata och möjliggöra fastighetsreglering av kvartersmark till kommunal gatufastighet. Planen syftar även till att befästa befintligt utfartsförbud.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Planen består av två planområden som ligger i direkt närhet till varandra. Planområdena är belägna på Böleäng och är en del av Bölevägen. Planområdena omgärdas av bostäder i samtliga väderstreck, med undantag för nordväst där en större industri ligger, se figur 1 och 2. Planområdena omfattar del av fastigheterna Aspgården 19, Melonen 4, Böleå 12:2 och Böleå 20:1.

Stadsdel: Teg.

Planområdets area: cirka 1260 m².

Avstånd till Rådhusorget: 1,8 km.

Markägoförhållanden: Fastigheten Aspgården 19 är i privat ägo. Fastigheterna Melonen 4, Böleå 12:2 och Böleå 20:1 ägs av Umeå kommun.



Figur 1: Ortofoto över planområdenas läge gentemot omgivningen.



Figur 2: Översiktsbild, planområdets läge i relation till Umeå centrum.

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att fastighetsgränserna för delar av fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19 anpassas till dagens markanvändning. Detaljplanen bekräftar endast den markanvändning som redan finns och innebär ingen förändring i övrigt.

Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning för gatan och möjliggör en kommande fastighetsreglering. Del av fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19 kan efter att planen fått laga kraft överföras via fastighetsreglering, från privat mark, till kommunal mark. För att fortsatt reglera utfartsförbud mellan kvartersmark och allmän platsmark bekräftas även en del av kvartersmarken för användningen bostäder.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i Umeå kommuns översiktsplan. Översiktsplanens fördjupning för Umeå anses vara aktuell för detaljplaneområdet.

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark, för del av Bölevägen, i form av användningen gata.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen bostäder.

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

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. Detaljplanen berörs av översiktsplan Fördjupning för Umeå som aktualitetsförklarades år 2024. Översiktsplanen anses vara aktuell.

Planhandlingar

- Plankarta, september 2026.
- Planbeskrivning, september 2026.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-10-01.
- Grundkarta, augusti 2026.
- Fastighetsförteckning, augusti 2026.
- Samrådsredogörelse, september 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

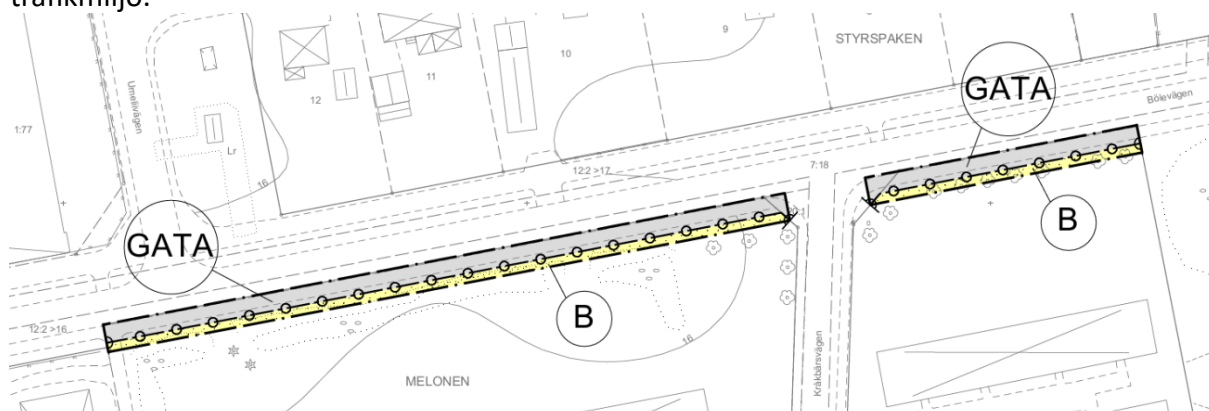
Allmän platsmark

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 – befäster befintlig markanvändning och möjliggör för en kommande fastighetsreglering. Gatuområdet är på cirka 4 meters bredd och bekräftar befintligt gatuområde. Utrymmet ger möjlighet för ett trafiksäkert gatuområde. Regleringen har stöd av 2 kap. 6 § 6 p plan- och bygglagen (PBL), trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.



Figur 3: Utdrag ur plankartan. Grå markerade områden (GATA) planläggs som allmänplats för gata. Illustration ej i skala.

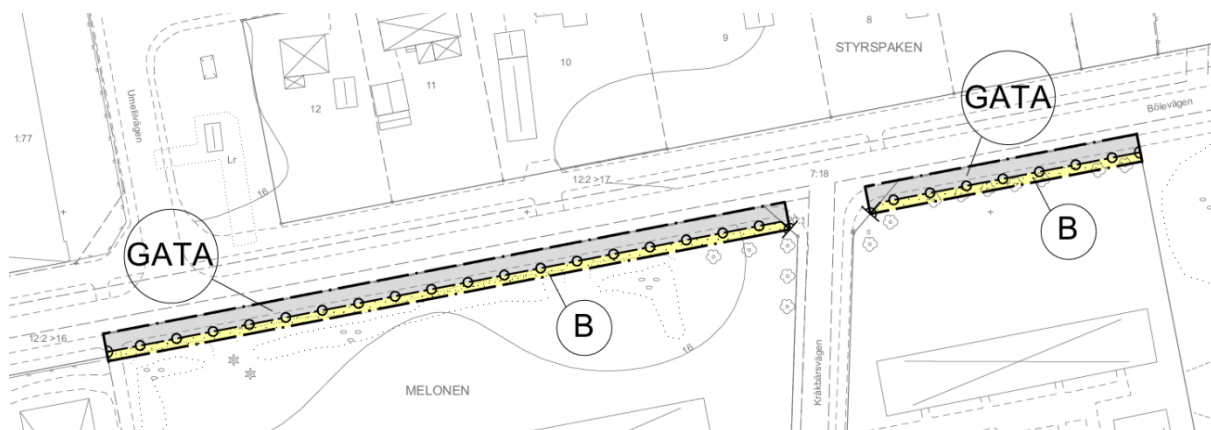
Kvartersmark

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

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostäder – befäster befintlig kvartersmark för bostäder för att möjliggöra reglering av utfartsförbud. Regleringen har stöd av 2 kap. 6 § 6 p PBL, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

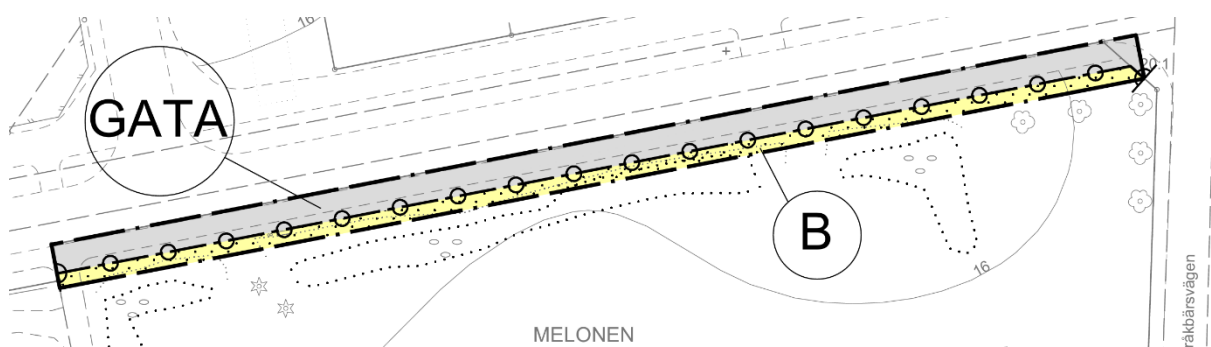


Figur 4: Utdrag ur plankartan. Gula områden (B) planläggs som kvartersmark för Bostäder. Illustration ej i skala.

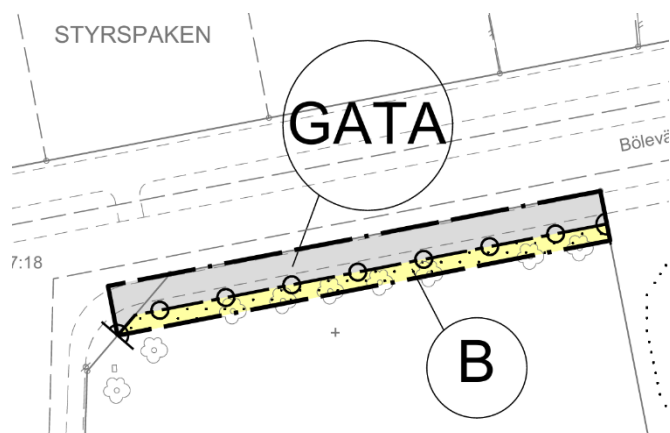
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen bekräftar befintlig reglering av samma markyta. Bestämmelsen syftar till att byggnad inte ska placeras mot Bölevägen för en säker trafikmiljö genom att byggnad inte skymmer sikt. Regleringen har stöd av 2 kap. 6 § 6 p PBL, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.



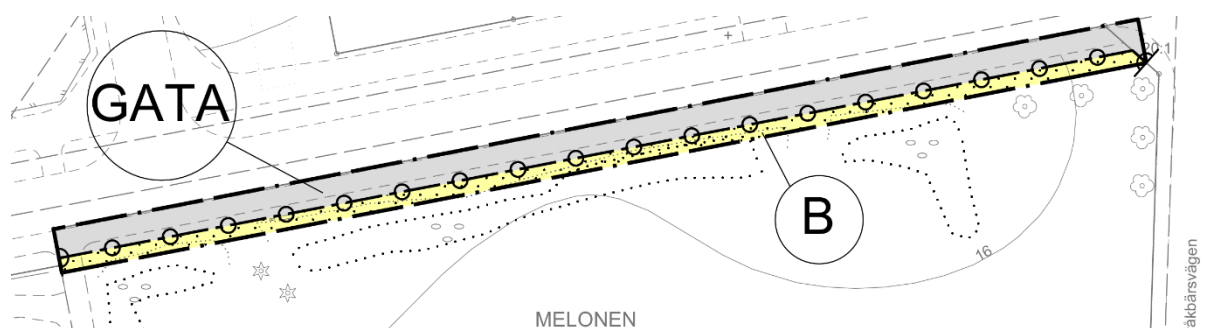
Figur 5: Utdrag ur plankartan för del av fastigheten Melonen 4. Inom prickat område får byggnad inte uppföras. Illustration ej i skala.



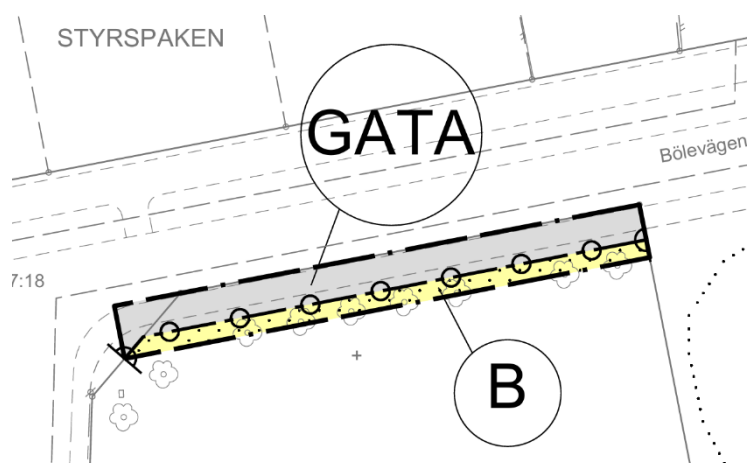
Figur 6: Utdrag ur plankartan för del av fastigheten Aspgården 19. Inom prickmarkerat område får byggnad inte uppföras. Illustration ej i skala.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud – Bestämmelsen reglerar att in- och utfarter inte får anläggas för att säkerställa en säker trafikmiljö. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 6 § 6 p PBL, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.



Figur 7: Utdrag ur plankartan, för del av fastigheten Melonen 4, som visar utfartsförbud (svarta cirklar) mellan allmän platsmark (GATA) och kvartersmark (B). Illustration ej i skala.



Figur 8: Utdrag ur plankartan, för del av fastigheten Aspgården 19, som visar utfartsförbud (svarta cirklar) mellan allmän platsmark (GATA) och kvartersmark (B). Illustration ej i skala.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

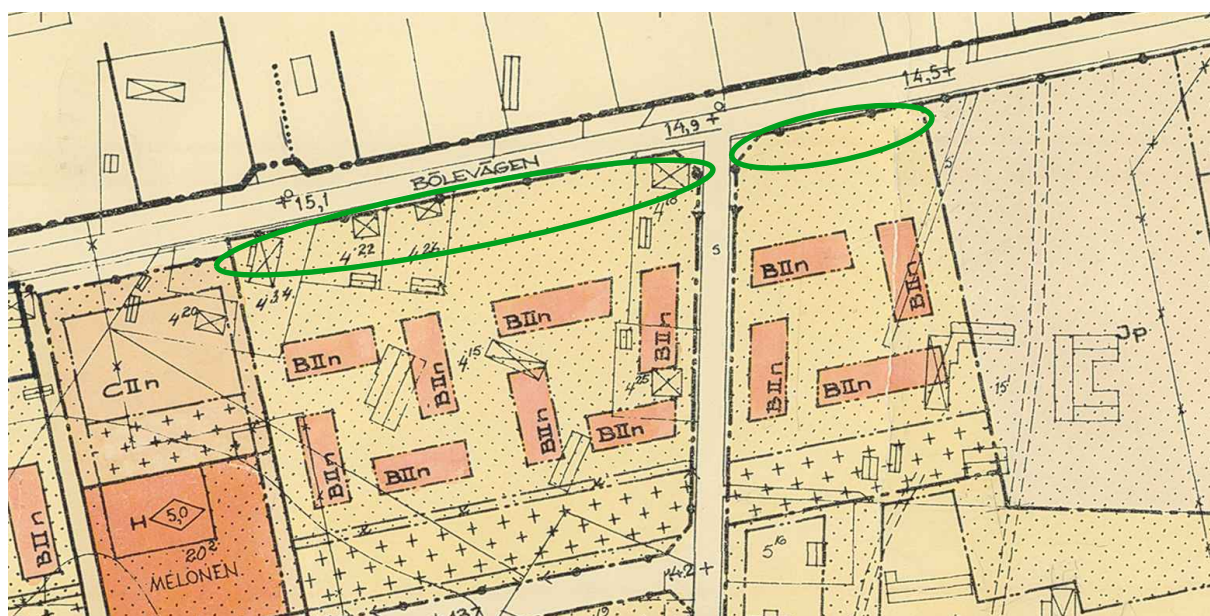
Planområdet omfattas av Översiktsplanens fördjupning för Umeå, som antogs av kommunfullmäktige 2011 och aktualitetsförklarades 2024. Fördjupningen bygger på strategin att skapa förutsättningar för en hållbar tillväxt av kommunen. Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma inom femkilometersstaden, det vill säga inom fem kilometer från stadskärnan eller universitetsområdet. Detta bidrar till en sammanhållen stadsstruktur där en blandad bebyggelse växer fram.

En annan viktig byggsten i fördjupningen är att ny tät bostadsbebyggelse bör planeras längs stråk som stärker kollektivtrafiken. I den täta staden ska kollektivtrafik, fotgängare och cyklister främjas.

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Fördjupningen för Umeå anses vara aktuell.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

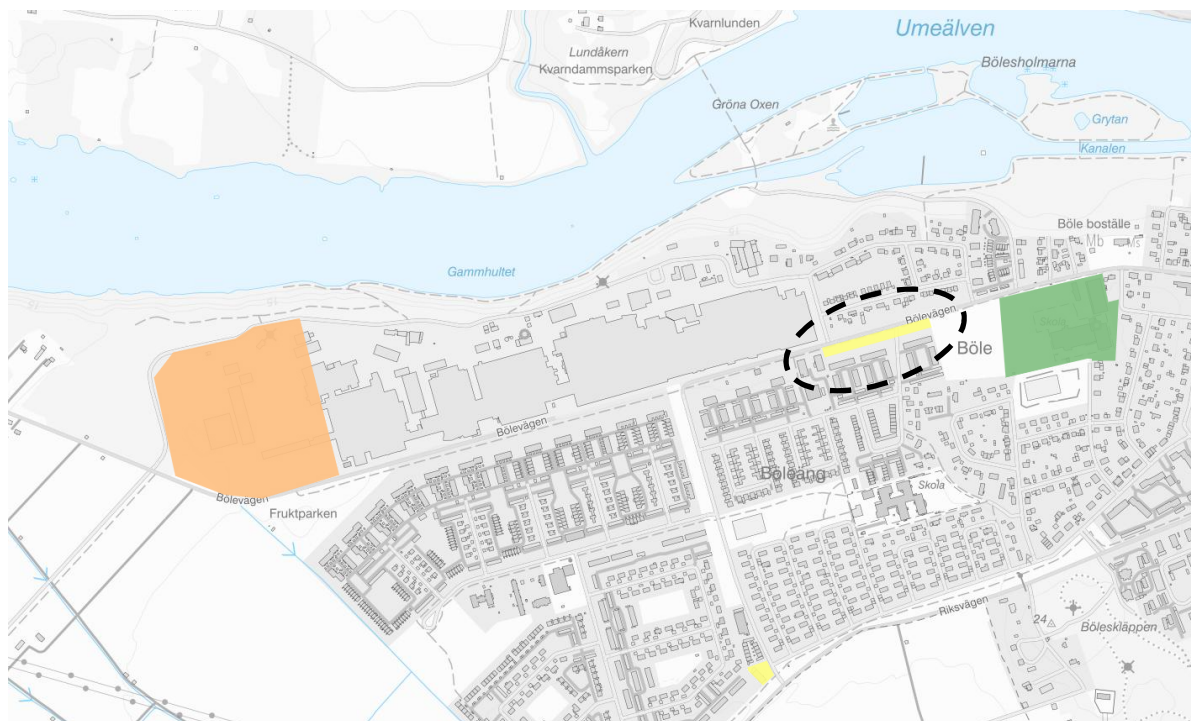
För planområdet gäller detaljplan "Förslag till stadsplan för Böle by samt förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Böleängsområdet", 2480K-P72/1969, antagen år 1968. Planen reglerar kvartersmark för Bostäder där mark inte får bebyggas. Mot Bölevägen i norr gäller utfartsförbud. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut. Ett utdrag ur ovan nämnda detaljplan visas i figur 9 nedan. När denna detaljplan fått laga kraft ersätter den berörda delar av detaljplanen nedan.



Figur 9: Utdrag ur detaljplan 2480K-P72/1969. Gröna elipser markerar planområdenas ungefärliga läge. Illustration ej i skala.

Pågående planprocesser

I närområdet finns områden där positivt planbesked lämnats av byggnadsnämnden, se figur 10 nedan. Planerna är under pågående handläggning. Planprocesserna i närheten bedöms inte påverka denna detaljplan. Denna detaljplan anses inte heller medföra någon negativ påverkan på övriga planprocesser.



Figur 10: Utdrag ur webbkartan Pågående detaljplaner i Umeå kommun, 2026-06-11. Färgade ytor i kartan visar pågående detaljplaner i närområdet. Gällande plan markeras med svart streckad linje. Utdrag ej i skala.

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 2022-06-16, § 174, att inleda planläggning av fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget har genomgått en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och 5 § miljöbedömningsförordningen, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan har identifierats.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

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

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2025-10-01 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

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.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (2006).

Detaljplanens utredningar

Inga specifika utredningar har tagits fram som underlag för detaljplanens lämplighetsprövning.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

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 för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder.

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 ventilationshuvar, hisstoppar på byggnader) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. Detaljplanen möjliggör inte för bebyggelse som riskerar att påverka flygplatsens horisontella

hinderyta. 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.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att förmågan att uppnå eller bibehålla status i enlighet med en miljökvalitetsnorm försvåras eller äventyras. 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.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀).

I delar av centrala Umeå överskrids 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.

Detaljplanen bekräftar befintlig trafikstruktur och anses inte leda till att MKN för utomhusluft överskrids.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 överlag god inom distriktet.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå utav ett vattendrag (älv, bäck), sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Umeälven (SE708620-171973).

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

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.

Detaljplaneområdet ligger inte inom någon utpekad grundvattenförekomst.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell 1. (<https://viss.lansstyrelsen.se>, hämtad: 2025-10-31). 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 1: Status och MKN för vattenförekomst Umeälven.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Umeälven	SE708510-760630	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.

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.

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. Syftet med åtgärdsprogrammet har varit 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.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte negativt påverka MKN för omgivningsbuller.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdena omfattar både hårdgjorda och gröna ytor. Mot norr utgörs områdena av asfalterad gatumark medan planområdenas södra del består av grönområde. Marken är över lag relativt plan. På en del av fastigheten Melonen 4 finns dock en mindre kulle som skapar en lokal höjdvariation. Från Bölevägen stiger marknivån några meter in över Melonen 4, innan den sedan planar ut, se figur 11.



Figur 11: Del av Bölevägen, oktober 2025, vy mot öster. Trottoar och kulle tillhörande fastigheten Melonen 4.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget längs del av Bölevägen, se figur 11 och 12. Gatan har under åren 2023–2025 rustats upp med syftet att främja hållbara resor, där framkomligheten för fotgängare och cyklister har förbättrats. Ett bullerplank i röd färg löper längs Bölevägens norra sida, vilket avskärmar bostadsbebyggelsen som finns på andra sidan. På båda sidor av gatan, på privat mark, finns uppvuxna träd. Hösten 2025 har björkar planterats längs Bölevägens norra sida.



Figur 12: Bild över del av Bölevägen, augusti 2025, vy mot väster. Trottoar och träd till vänster i bild är en del av fastigheten Aspgärdan 19.

Bostäder

Planområdet omges av bostadsbebyggelse upp till två våningar. Bostadsbebyggelsen i området består av både friliggande villor samt av lägre flerbostadshus, så kallade lamellhus.

Aspgärdan 19

Östra delen av planområdet är en del av fastigheten Aspgärdan 19. På fastigheten står tre flerbostadshus i två våningar. Mellan huvudbyggnaderna finns anlagd bostadsgård. Bilparkering sker på den södra sidan av fastigheten. Norr om bostadshusen, mot planområdet, finns en större anlagd gräsmatta med uppväxta träd, planterade i en rad längs Bölevägen. En upptrampad stig går genom den gräsbeklädda norra delen av fastigheten, se figur 13.

Melonen 4

Den västra delen av planområdet omfattar en del av fastigheten Melonen 4. På fastigheten finns sex flerbostadshus uppförda, i två våningar. Likt Aspgärdan 19 finns anlagda bostadsgårdar mellan huvudbyggnaderna. Bilparkering sker på den södra delen av fastigheten, mot Tranbärsvägen, se figur 13.

Även norr om bostadshusen finns gräsmatta med anlagd friyta. Området avskiljs från Bölevägen genom en tät rad av uppvuxna träd och buskar, vilket fungerar som en visuell och fysisk avskiljning mot gatan.



Figur 13: Ortofoto från år 2024 över fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19.

Verksamheter och andra anläggningar

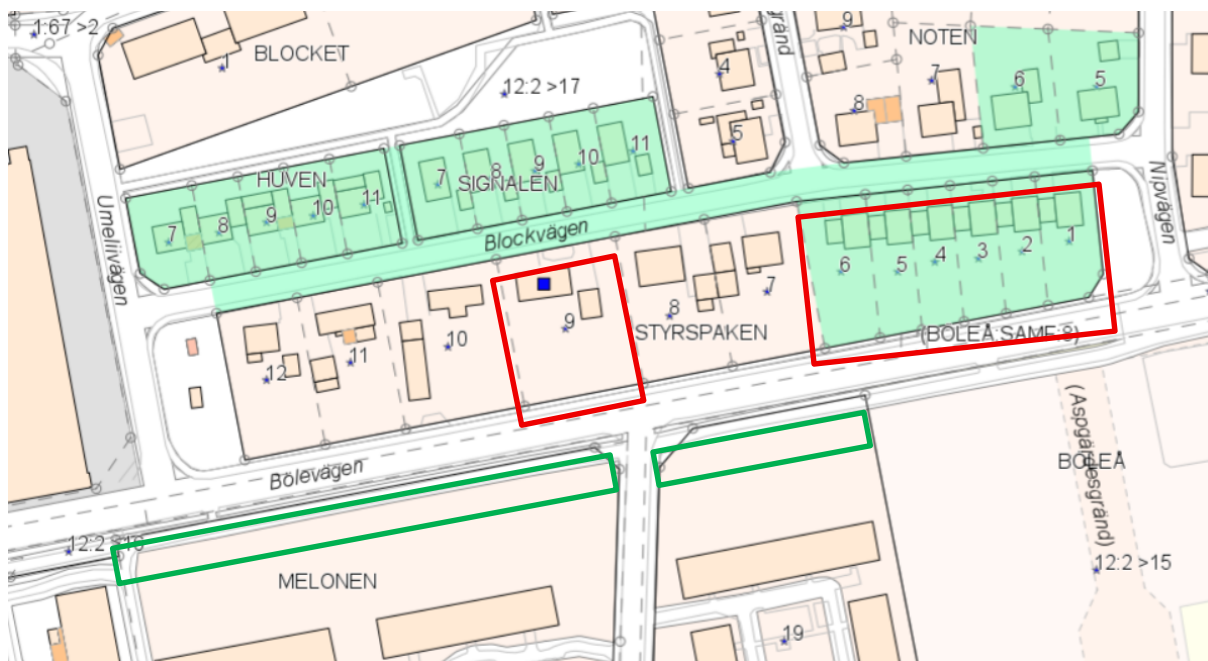
Nordväst om planområdet, på andra sidan Bölevägen, ligger Volvo Lastvagnar AB. Företaget tillverkar lastbilar och är en av kommunens större arbetsgivare.

Kulturmiljö

Kedjehusen på fastigheterna Styrspaken 1–6, nordöst om planområdet, är utpekade i Byggnadsordningen för Teg som värdefullt bebyggelseområde, se figur 14. Husen med tidstypisk fjällpanel byggdes under 1950–1960-tal och är gavelställda mot gata. Trädgårdarna är placerade mot Bölevägen.

På Styrspaken 9 står en äldre parstuga som byggdes under 1960-talet. Byggnaden är utpekad i Byggnadsordningen för Teg som särskilt värdigfullt hus. Likt övriga fastigheter inom kvarteret Styrspaken, står huvudbyggnaden mot gatan i norr och dess trädgård mot Bölevägen.

Ovan beskrivna fastigheter ingår inte i planområdet.



Figur 14: Utpekade bebyggelseområden (ljusgröna ytor) och värdefulla hus (röda rektanglar) i Byggnadsordningen för Teg i relation till planområdena (gröna rektanglar). Illustration ej i skala.

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 i planområdet eller dess närhet.

Byggnadsminnen

Byggnadsminnen är skyddade av kulturmiljölagen. Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Naturmiljö

Naturmiljön omfattar all natur, såväl värdefull som orörd natur samt natur i tätortsnära områden. I vissa fall utgör även naturmiljöer kulturmiljöer, exempelvis odlingslandskap.

Det finns ingen naturmark inom planområdet eller i dess närhet.

Trafik

Kollektivtrafik

Bölevägen, trafikeras av busslinje 9 som är en del av stomlinjenätet. Busslinjen går mellan och Röbbäck och Carlshem via Vasaplan. Planområdet ligger mitt mellan hållplatserna Laxgränd och Tranbärsvägen.

Motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik

Bölevägen är en stadsgata som sträcker sig från viadukten vid Tegsesplanaden mot planområdet och vidare. Gatan har under åren 2023–2025 rustats upp med syfte att främja hållbara resor, där framkomligheten för fotgängare och cyklister har förbättrats, se figur 15. Vid planområdet är gång- och cykelbanan separerad från motorfordonstrafiken. Cykelvägen är en så kallad prio 1 väg, vilket betyder att gc-vägen prioriteras vid snöskottning.

Mot Bölevägen får in-och utfarter inte anläggas från fastigheterna Melonen 4 och Aspgärdan 19.

Umeå kommun är väghållare och ansvarar för drift och underhåll av vägområdet.



Figur 15: Separerad gång-och cykelväg vid Bölevägen, augusti 2025. Vy mot väster.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av lera och silt med ett grundlager av älvsediment sand.

Planområdet ligger inom både låg- och normalriskområde för markradon. Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom utpekad grundvattenförekomst.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvartersmarken intill planområdet omfattas av verksamhetsområde för spillvatten och vatten.

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.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet omfattas av avrinningsområde för Umeälven och avrinningsområde för Degernäsbäcken. Dagvatten längs den hårdgjorda trottoaren samlas upp i kommunens dagvattensystem som sedan leds vidare till Umeälven. Planförslaget förändrar inte tillrinningen till Umeälven.

Snöhantering

Snöhanteringen av gatuområdet hanteras av kommunen. Både gata och gång-och cykelväg är så kallade prio 1 vägar, vilket betyder att vägområdet prioriteras vid snöskottning.

El, värme, fiber och tele

Inom planområdet har Umeå energi AB och Skanova AB ledningar i marken för el, värme, fiber och telekommunikation.

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.

Miljöfarlig verksamhet

Ingen miljöfarlig verksamhet finns inom planområdet.

Transporter av farligt gods

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

Brandsäkerhet

I Umeåregionens brandförsvar finns det totalt tio brandstationer, varav nio utgör deltidstationer.

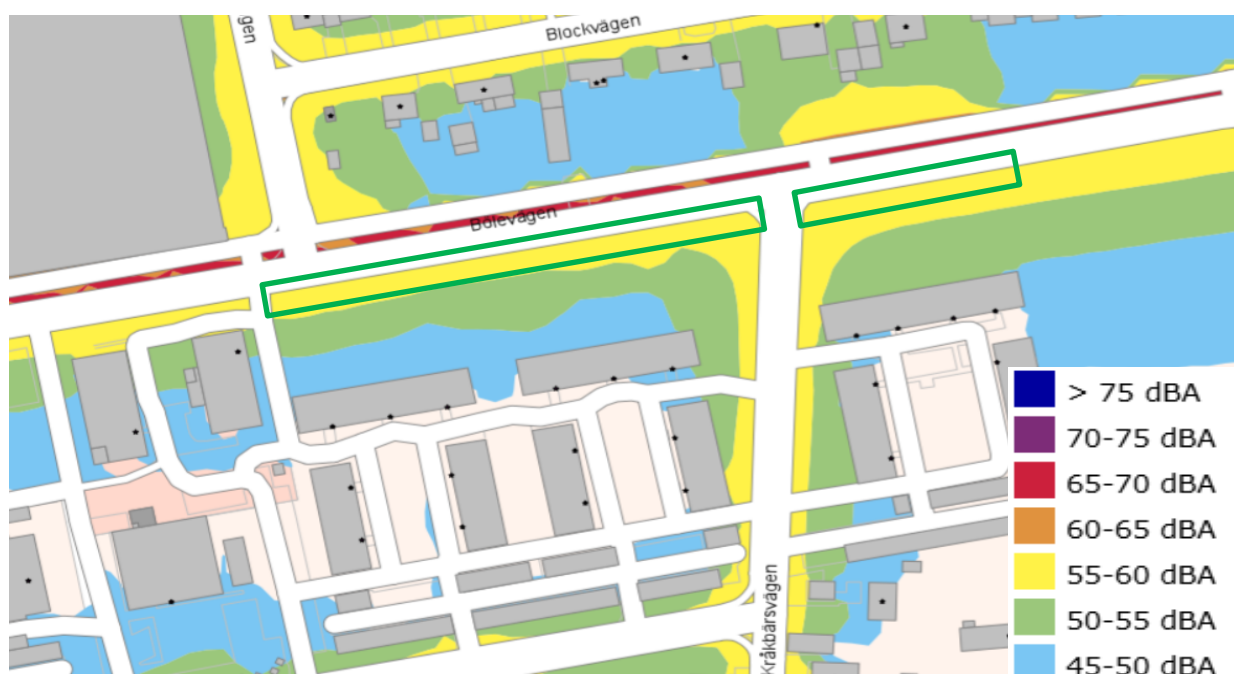
Närmaste brandstation finns i Umeå, cirka 1,7 km nordöst om detaljplaneområdena.

Närmaste brandpost finns 15 meter från planområdena.

Buller

Buller från vägtrafik för befintliga bostäder

I figuren nedan visas kommunens kartering av ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller, gällande år 2025. Karteringen visar att ekvivalent ljudnivå från Bölevägen inte överstiger gällande riktvärden för de befintliga bostadshusen på fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19.



Figur 16: Ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller år 2025. Planområdenas ungefärliga läge markerat med gröna rektanglar.

Figuren nedan visar maximal ljudnivå från vägtrafikbuller från år 2025. Trafiken längs Bölevägen genererar inte maxvärden som överstiger gällande riktvärden för befintlig bebyggelse på fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19.



Figur 17. Maxvärden från vägtrafikbuller år 2025. Planområdenas ungefärliga läge markerat med gröna rektanglar.

Då planförslaget endast bekräftar befintlig och redan utbyggd struktur och som inte påverkar bullersituationen, anses det inte nödvändigt med en ny bullerutredning för denna detaljplan.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för översvämning

Enligt Umeå kommuns skyfallskartering finns ingen betydande risk för översvämning inom planområdets södra delar, se figur 18. Karteringen är dock framtagen innan ombyggnationen av Bölevägen. Den gräsbeklädda ytan närmast trottoaren, på fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19, har inte fått någon ny marknivå i samband med ombyggnationen.

Planområdenas norra delar, som utgörs av asfalterad trottoar, har däremot byggts om enligt gällande standard. Det finns ingen anledning att anta att denna ombyggnation har medfört en ökad risk för vattenansamling vid ett skyfall inom planområdena.



Figur 18: Utdrag ur Umeå kommuns skyfallskartering. Planområdenas ungefärliga läge markerat med gröna rektanglar.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet och dess närmsta omgivning är relativt flack med undantag för att det mellan Bölevägen och bostadsbebyggelsen, på fastigheten Melonen 4, finns en mindre kulle. Risk för ras, skred och erosion inom och i direkt närhet till planområdet anses vara låg.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen gata. Bestämmelsen säkerställer att nuvarande markanvändning gata (där trottoar ingår) kan bestå.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden kommer inte att förändras då detaljplanen befäster pågående markanvändning.

Bostäder

Detaljplanen fastställer del av befintlig kvartersmark för bostäder [B]. Inom kvartersmarken regleras att byggnad inte får uppföras, så kallad prickmark, vilket bekräftar bestämmelsen i detaljplan 2480K-P72/1969. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ingen byggnad

placeras i de norra delarna av fastigheterna samt att planen följer samma struktur som den gällande detaljplanen.

Melonen 4

För fastigheten Melonen 4 kommer den avskiljande trädridån mot Volvo Lastvagnar AB att kunna bevaras, då den även fortsättningsvis ligger på fastigheten Melonen 4. Trädridån ligger på mark som är planlagd som kvartersmark för bostäder, med egenskapsbestämmelse att byggnad inte får uppföras, se figur 19 nedan.



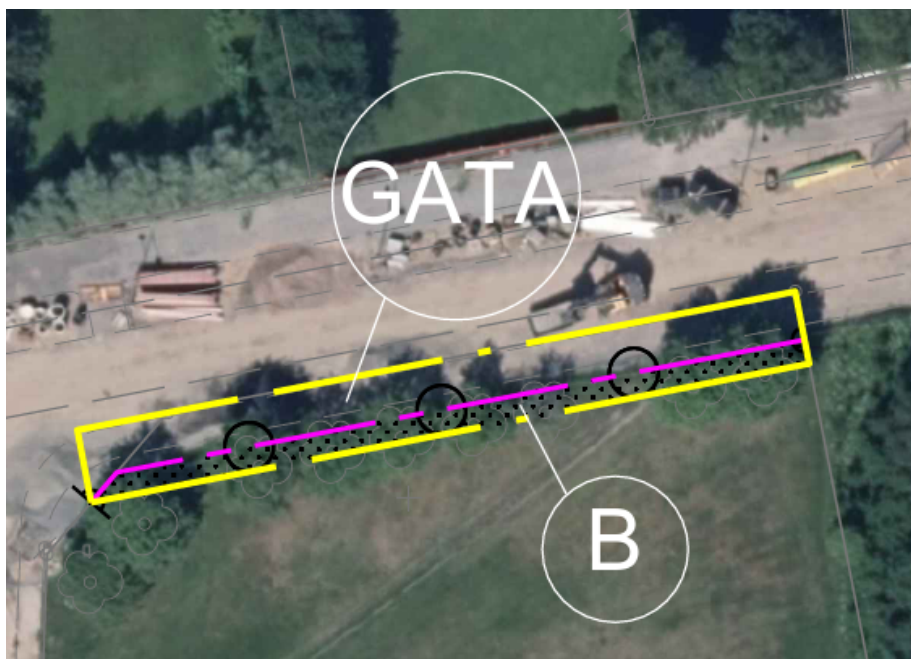
Figur 19: Ortofoto med plangränser från denna detaljplan, för fastigheten Melonen 4.

Aspgården 19

Utmed den norra fastighetsgränsen, vid Aspgården 19, finns ett antal planterade träd som löper parallellt med Bölevägen, se figur 20. Gränsen i plankartan mellan allmän platsmark och kvartersmark norr om den befintliga trädraden, se figur 21. Trädstammarna står på mark som i detaljplanen regleras som kvartersmark för bostäder samt med egenskapsbestämmelse att byggnad inte får uppföras.



Figur 20: Trädrad längs Bölevägen, vid Aspgården 19. Vy mot öst.



Figur 21: Ortofoto med plangränser från denna detaljplan, för fastigheten Aspgärdan 19.

Kulturmiljö

Bostadsbyggnaderna på kvarteret Styrspaken, som i Byggnadsordningen för Teg är utpekade som värdefulla, anses inte påverkas negativt. Detta då detaljplanen endast befäster rådande markanvändning.

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Trafik

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken eller för dess resenärer.

Motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen egentlig förändring av trafiksystemet. Marken som planläggs som gata kommer fortsättningsvis vara en del av Bölevägen. En cirka fyra meters bred remsa av fastigheterna Melonen 4 och Aspgärdan 19 övergår till kommunalt ägande och där skötsel av gatuområdet även fortsättningsvis sköts av kommunen.

Parkering, angöring och avfall

Planen bekräftar befintligt utfartsförbud mellan kvartersmark för bostäder och allmänplats för gata med hänsyn till god trafikmiljö.

För Melonen 4 och Aspgärdan 19 blir det ingen skillnad från dagens möjlighet till nyttjande av fastigheterna gällande parkering, angöring och avfallshantering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp påverkas inte av detaljplanen.

Dagvatten

Dagvatten kommer fortsättningsvis att hanteras likt dagens hantering. Kommunen ansvarar för dagvatten inom området som planläggs som gata. Efter att planen fått laga kraft och fastighetsreglering utförts kan gatuområdet rent formellt ingå i verksamhetsområde gällande gata.

För kvartersmarken blir ingen egentlig ändring från dagens hantering av dagvatten. Fastighetsägarna till Melonen 4 och Aspgärdan 19 ansvarar fortsättningsvis för omhändertagande av det dagvatten som uppstår på den egna fastigheten. Då fastigheterna ingår i verksamhetsområde för dagvatten ansvarar VA-huvudmannen för att leda bort dagvattnet.

Snöhantering

Snöhanteringen av gatuområdet hanteras fortsatt av kommunen.

El, värme, fiber och tele

Befintliga ledningar i marken kan ligga kvar efter fastighetsreglering och dess läge kan säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms fortsatt vara goda.

Brandpost finns i direkt närhet till planområdet.

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

Planförslaget medför inte någon förändrad markanvändning. Bullernivåerna från Bölevägen kommer inte att förändras eller påverkas av detaljplanens genomförande. Därav bedöms det inte finnas något behov av att ta fram en bullerutredning inom ramen för detaljplanen.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte ligga inom ett riskområde för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet bedöms inte ligga inom ett riskområde för ras, skred och erosion.

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 i november 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. Detaljplanen får sedan lagakraft cirka fyra veckor efter antagandet, om detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

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

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-08-22. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

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. Efter att gatuområdet övergår till kommunal fastighet kan området ingå i verksamhetsområde dagvatten för gata.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap fortsatta driftskostnader för till exempel snöröjning och underhåll.

Kommunens exploateringsbudget får kostnader för:

- Framtagande av detaljplan.
- Lantmäteriförrättningar (eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning, andra rättigheter).
- Markförvärv.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Inga kända ekonomiska konsekvenser finns för övrigt berörda, exempelvis VAKIN och Umeå Energi AB.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Enligt avtal erhåller fastighetsägarna till Melonen 4 och Aspgården 19 ersättning för överföring av mark. Inga övriga kända ekonomiska konsekvenser finns för fastighetsägarna till Melonen 4 och Aspgården 19.

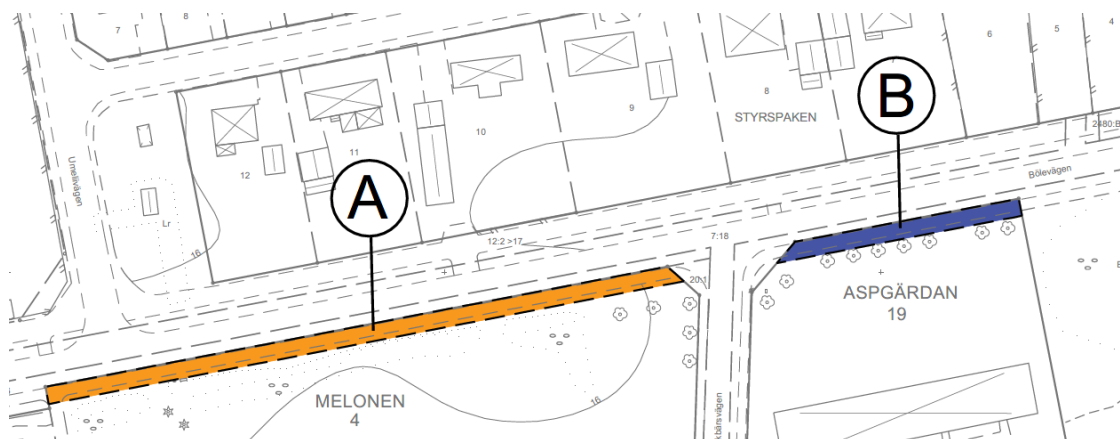
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att mark som planläggs som gata kan överföras från fastigheterna Melonen 4 och Aspgården 19 till kommunala gatufastigheter, se tabell 3 och figur 22. Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Umeå kommun ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

Tabell 2: Förändringar och konsekvenser av markområden.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Melonen 4	Markområde A kan överföras till fastigheten Böleå 12:2, område 16 eller till Böleå 20:1, område 1.
Aspgården 19	Markområde B kan överföras till fastigheten Böleå 12:2, område 1.



Figur 22: Markområden som kan överföras till annan fastighet. Markområde A är del av fastigheten Melonen 4 och markområde B är del av Aspgården 19.

Servitut

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet för ett specifikt ändamål, till exempel ledningar.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan två fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tills rättighetshavaren ansöker om att det ska tas bort. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret.

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

Gällande servitut inom planområdena beskrivs i tabellen nedan.

Tabell 3: Gällande servitut inom planområdena.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
24-IMI-78/5651 Gångväg	Servitut för gångväg. Nyttjande av gångväg på del av Melonen 4. Efter fastighetsreglering kan detta servitut upphävas.
D-2021-00404968:1.1 Fjärrvärmeledning	Rättighet att ha ledning i mark på del av Melonen 4. Servitutet kan efter fastighetsreglering helt eller delvis överföras till gatufastigheten.
D-2021-00463120:1 Elledning	Rättighet att ha ledning i mark på Melonen 4. Servitutet kan efter fastighetsreglering helt eller delvis överföras till gatufastigheten.
24-IMI-78/5426.1 Gångväg	Servitut för gångväg. Nyttjande av gångväg på del av Aspgården 19. Efter fastighetsreglering kan detta servitut upphävas.
24-IMI-83/5725.1 Fjärrvärmeledning	Rättighet att ha ledning i mark på del av Aspgården 19. Servitutet kan efter fastighetsreglering helt eller delvis överföras till gatufastigheten.
D201700208058:1.1 Fjärrvärmeledning	Rättighet att ha ledning i mark på del av Böleå 12:2. Servitutet påverkas inte av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Umeå kommun har tecknat överenskommelse om fastighetsreglering med fastighetsägarna till Melonen 4 och Aspgården 19. Mark som i detaljplanen utlagts som gata överförs till kommunens gatufastigheter.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

Fastighetslagstiftning:

- Fastighetsbildningslagen. Se avsnittet Fastighetsrättsliga frågor.

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 2025 med FocusDetaljplan 25.1 och "BFS_2024_05_02_Bestammelsekatalog.xml."

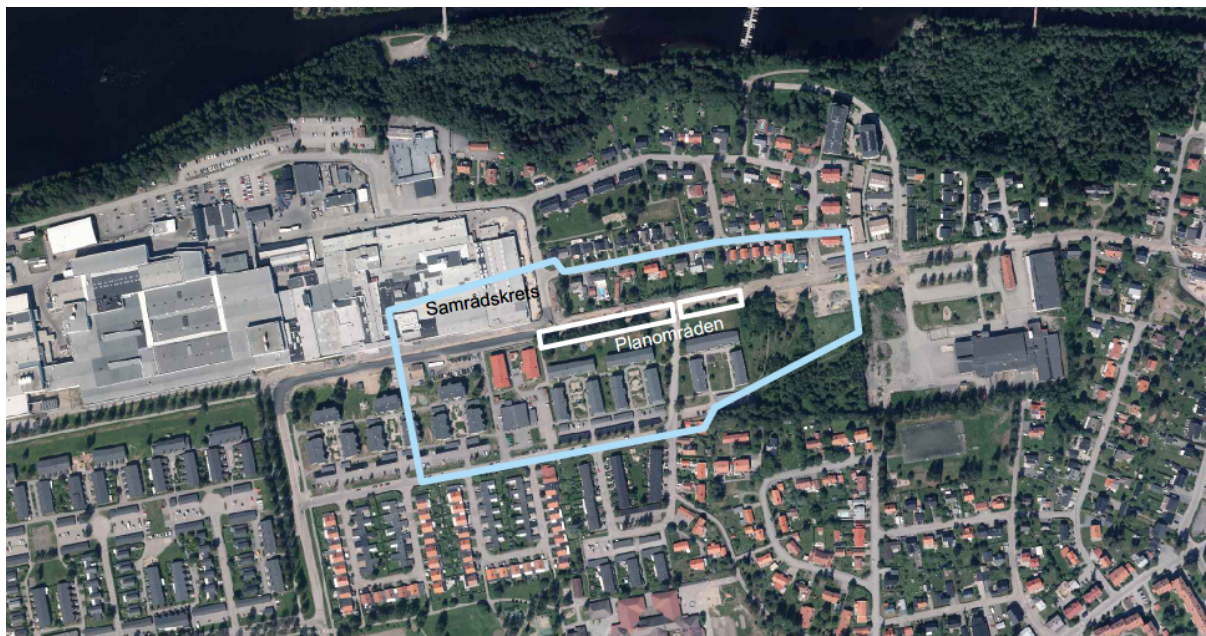
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

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 samråds-kretsen. 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.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 23 redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen 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 23: Karta med ungefärlig samrådskrets inom ljusblå heldragen linje. Planområdenas läge är markerad med vita rektanglar.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Mark och exploatering.
- Miljö- och hälsoskydd.

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges