

Innehåll

Detaljplaneprocessen	1
Om detaljplaner.....	1
Standardförfarande	1
Planens syfte	2
Beskrivning av detaljplanen	2
Plandata.....	2
Planens huvuddrag.....	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Motiv till detaljplanens regleringar	4
Allmän platsmark.....	4
Kvartersmark	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	9
Kommunala ställningstaganden	9
Ställningstaganden enligt miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer.....	11
Strandskydd.....	14
Planeringsförutsättningar.....	15
Mark- och vattenområden	15
Stads- och landskapsbild	15
Kulturmiljö	19
Naturmiljö	19
Social konsekvensanalys.....	20
Friytor	20
Trafik.....	20
Geotekniska förhållanden	21
Teknisk försörjning	22
Hälsa och säkerhet	22
Förändringar och konsekvenser	26
Mark- och vattenanvändning	26
Stads- och landskapsbild	26
Kulturmiljö	27
Naturmiljö	27
Social konsekvensanalys.....	27

Friytor	27
Sol- och skuggförhållanden	28
Trafik.....	29
Teknisk försörjning	30
Hälsa och säkerhet	30
Genomförandefrågor	34
Organisatoriska frågor.....	34
Ekonomiska frågor.....	34
Villkor för lov eller startbesked	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Tekniska frågor	35
Upplysningar.....	36
Samrådsrets	36
Medverkande	37
Källor.....	37

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.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande vilket kortfattat 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

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende, samt att säkerställa en anpassning till omgivningen avseende form, material och skuggning/insyn.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Stadsdel: Teg. Stadsdelsområdet är Böleäng.

Planområdets area: Cirka 1500 m²

Avstånd till Rådhusorget: Cirka 2,6 km, se figur nedan.

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1: Översiktskarta

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget vid entrén till Böleäng, där tidigare detaljplan möjliggjort för **[GHjm]** *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* (Förslag till stadsplan för BÖLEÄNG II, 2480K-P165/1974). Det har tidigare funnits bensinstation och ett flertal bilvårdsanläggningar inom planområdet. Den senaste bilvårdsanläggningen, som funnits sen cirka 1970-talet, är inte längre verksam.

Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 20 bostäder i form av ett flerbostadshus. Utifrån planområdets storlek och läge, i form av en entré till området, bedöms en bebyggelse om maximalt fyra våningar vara lämplig för platsen. Dels sett till stadsbilden och omgivningspåverkan, dels utifrån behovet av

friyta och parkering, vilket planen säkerställer genom prick- respektive korsmark. Vidare säkerställer detaljplanen god sikt vid det cykelövergångsställe som ligger söder om planområdet.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och svarar väl mot att kommunen ska växa till 200 000 invånare. Den fördjupade översiktsplanen för Umeå (FFU) (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2024) anger att ny bebyggelse kan vara högre och tätare där så är lämpligt. Den fördjupade översiktsplanen bedöms vara fortsatt aktuell och strategin om förtätning på befintliga fastigheter inom fem kilometersstaden är därmed vägledande. Detaljplanen har goda kopplingar till kollektivtrafik och området är väl utbyggt med gång- och cykelvägar, där hållbara färd sätt är möjliga.

Allmän platsmark

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen **[B] Bostäder**. Detta möjliggör för bostadsändamål med tillhörande parkering och friyta.

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 detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, samt 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, september 2026.
- Planbeskrivning, september 2026.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, mars 2025.
- Grundkarta, november 2025 (reviderad maj 2026).
- Fastighetsförteckning, maj 2026.
- Trafikbulerutredning, Structor Akustik AB, september 2025.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, oktober 2025.
- Samrådsredogörelse, maj 2026.
- Granskningsutlåtande, 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.

Aktuell detaljplan omfattar ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

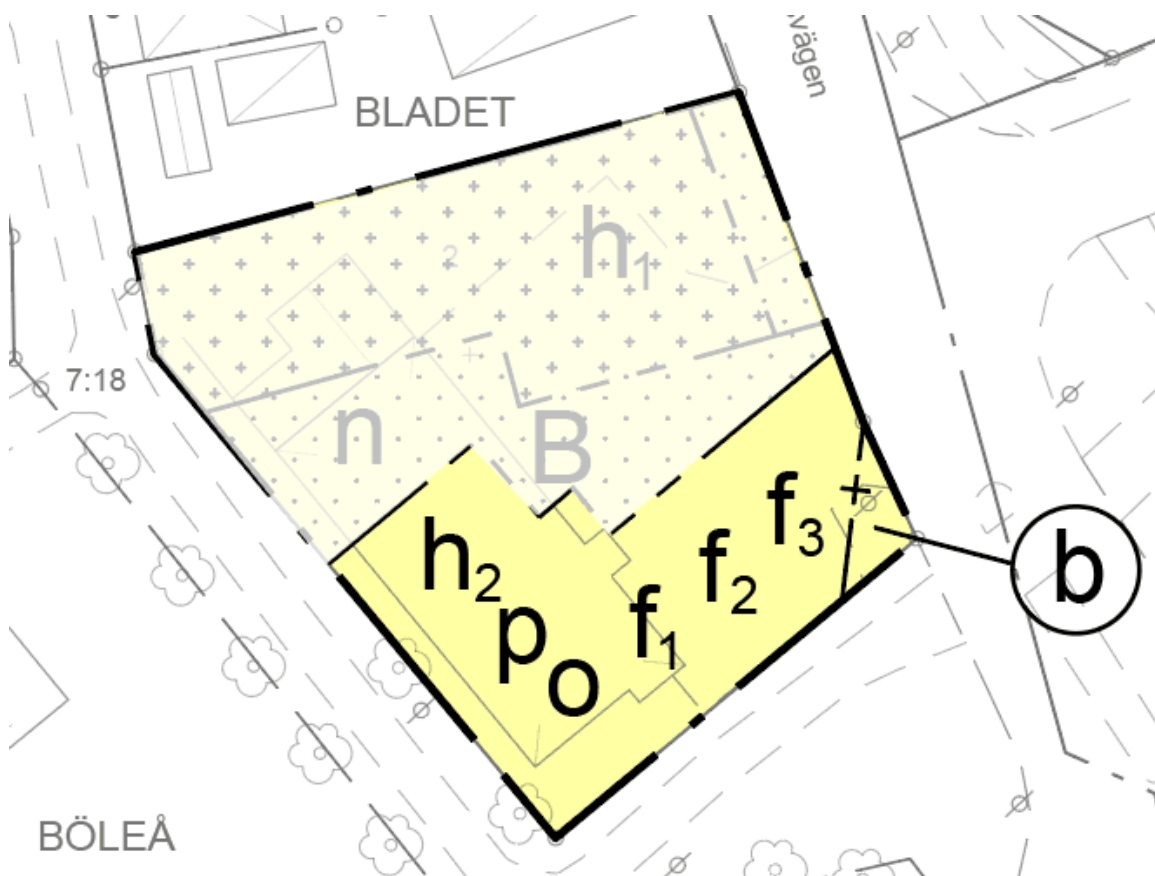
Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – Bostäder

Bestämmelsen grundar sig i de riktlinjer som beskrivs i *Fördjupning för Umeå* (Umeå kommun, 2024) om effektiv markanvändning och förtätning inom fem-kilometersstaden längs med kollektivtrafikens stomlinjer och med goda möjligheter till att gå och cykla. Byggrättens placering ämnar verka för effektiv markanvändning utifrån platsens förutsättningar genom att möjliggöra för minskad påverkan gällande buller, skuggning och insyn, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5 p. PBL.



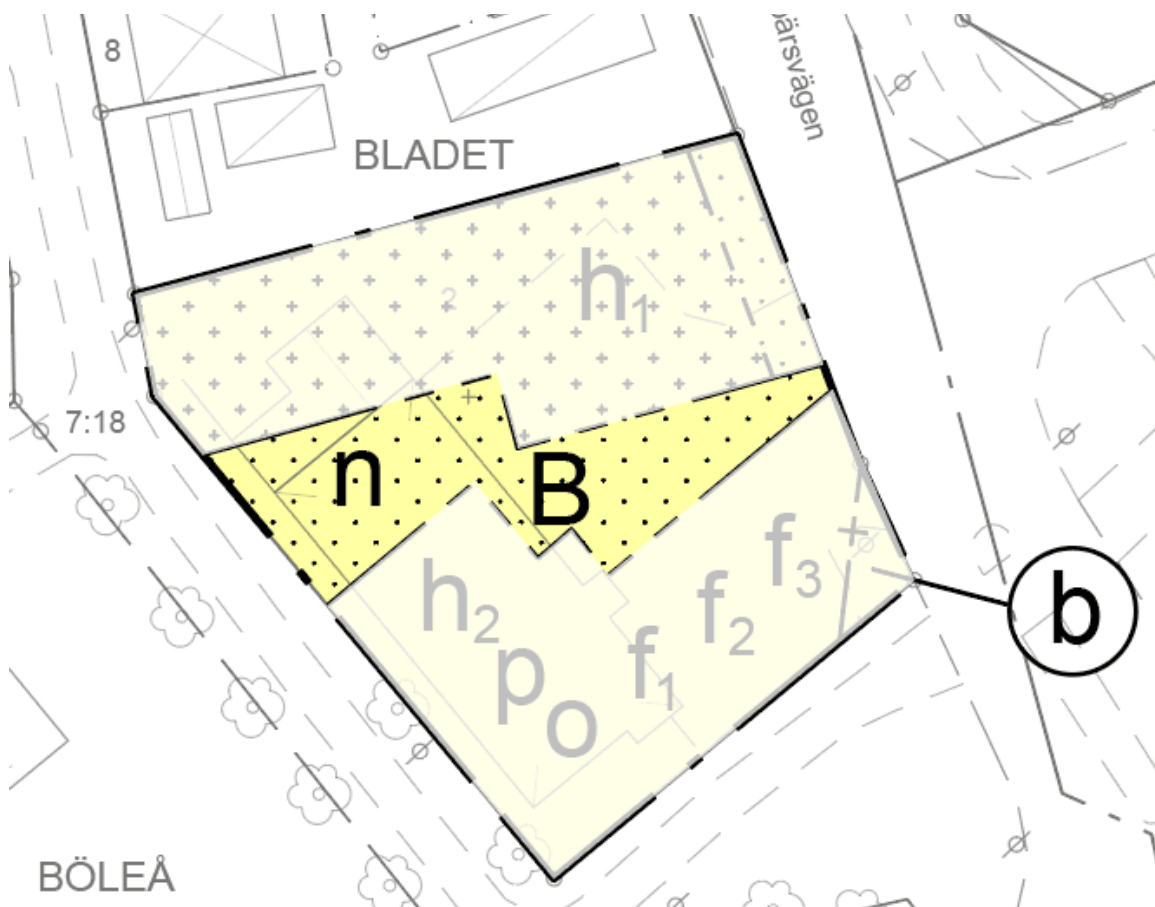
Figur 2: Urklipp ur plankartan där byggrätten inom planområdet är framhåvd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förädlas med byggnad

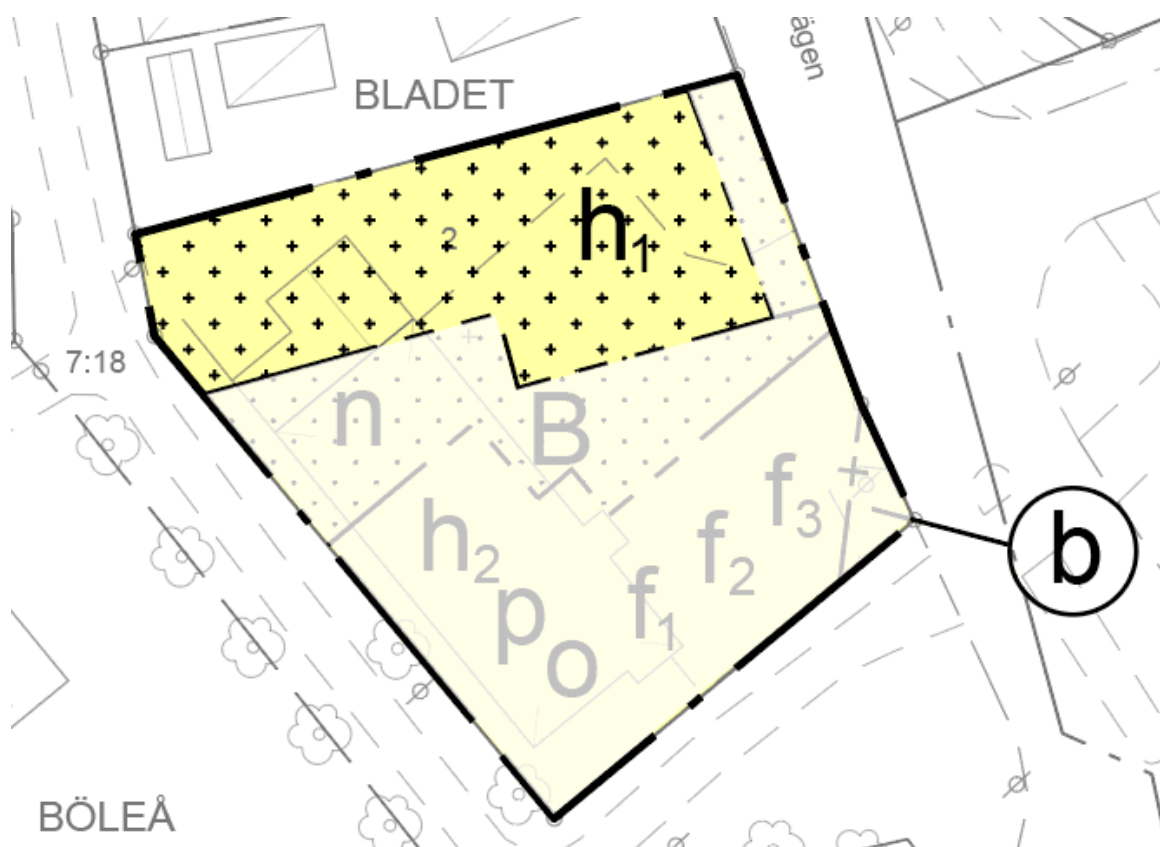
Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig friyta inom planområdet utifrån den byggrätt som planen medger. Vidare ämnar bestämmelsen i planområdets nordöstra del möjliggöra för uppställningsplats för avfallsfordon, gästparkering och god sikt vid angöring, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p., 2 kap. 6 § 5 p. och 2 kap. 7 § 4 p. PBL.



Figur 3: Urklipp ur plankartan där prickmarken inom planområdet är framhåvd.

Korsmark – Marken får endast förädlas med carport, parkering, plank och komplementbyggnad.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig yta för parkering och miljöhus. Vidare ämnar bestämmelsen möjliggöra uppförandet av carport i linje med befintlig bebyggelse, se figur nedan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 6 § 5 p. PBL.



Figur 4: Urklipp ur plankartan där korsmarken inom planområdet är framhåvd.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 4 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximal nockhöjd för carport och miljöhus sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p.

h_2 – Högsta nockhöjd är 16 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa maximal nockhöjd för bebyggelse, dels sett till påverkan på omgivningen i form av skuggning och stadsbild, dels utifrån vad som ses möjligt inom planområdet gällande behovet av parkering och kvalitativ friyta.

Nockhöjden avser möjliggöra för fyra våningar med inredd vind, ett sadeltak med minsta takvinkel om 24 grader samt träkonstruktion, vilket kräver större tjocklek för bjälklag än exempelvis betong.

Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p., 2 kap. 3 § 5 p. PBL samt 2 kap. 6 § 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n – Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen avgränsas via sekundär egenskapsgräns och syftar till att säkerställa tillräcklig friyta inom planområdet utifrån den byggrätt som planen medger. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 4 p. PBL.

Placering

p – Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Placeringsbestämmelsen ämnar säkerställa avstånd till allmän plats för att möjliggöra god sikt vid cykelvägar, samt dämpa mötet mellan privat bostad och allmän plats. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Takvinkel

o – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 24 grader.

Bestämmelsen ämnar säkerställa en anpassning till stadsbilden och omkringliggande bebyggelse, där sadeltak med en vinkel om ≥ 24 kännetecknar bebyggelsen i området. Vidare syftar bestämmelsen till att säkerställa maximalt fyra våningar plus eventuell vind. Bestämmelsen avser inte gälla för ev. takkupor eller komplementbyggnader. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Utformning

f₁ – Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock

Bestämmelsen ämnar säkerställa en utformning anpassad till omkringliggande bebyggelse och stadsbilden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

f₂ – Fasader ska huvudsakligen uppföras i trä, puts eller tegel

Bestämmelsen syftar till att utformning ska anpassas till omkringliggande bebyggelse som i huvudsak är uppförd i trä, puts eller tegel. Vidare avser bestämmelsen verka för att dämpa påverkan på stadsbilden, vilket motiveras med det synliga läget som både detaljplanens plats och möjlig byggnadsvolym innebär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. och 2 kap. 6 § 1 p. PBL.

f₃ – Balkong får inte kraga ut över allmän plats

Bestämmelsen ämnar säkerställa att kommande bebyggelse inte kragar ut över allmän plats för att freda det huvudcykelstråk som sträcker sig längs planområdets södra gräns. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1 p. PBL.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utförande

b – Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark

Bestämmelsen avgränsas via sekundär egenskapsgräns och syftar till att säkerställa en god sikt vid det cykelövergångsställe som korsar Enbärsvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 1 p. och 2 kap. 6 § 6 p. PBL.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

Samtliga bostäder ska ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A) mer än fem gånger/timme mellan kl. 06.00 - 22.00.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa uteplats för samtliga bostäder med erforderliga ljudnivåer gällande omgivningsbuller och motiveras med den utredning som tagits fram i samband med planarbetet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 4 p. och 2 kap. 6 a § 2 p. PBL.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställts enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning

Bestämmelsen ämnar säkerställa att marken inom planområdet saneras innan dess att bostäder får byggas. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 1 p. PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan för området är den fördjupade översiktsplanen för Umeå (Umeå kommun, 2024). I den fördjupade översiktsplanen beskrivs ett antal strategiska överväganden för Umeås tillväxt. En av de inriktningar som beskrivs är att Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom en femkilometersradie från stadskärnan eller universitetsområdet. En tät kompakt och funktionsblandad stad med korta geografiska avstånd eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen. Vidare beskrivs det att förtätning ska ske längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt.

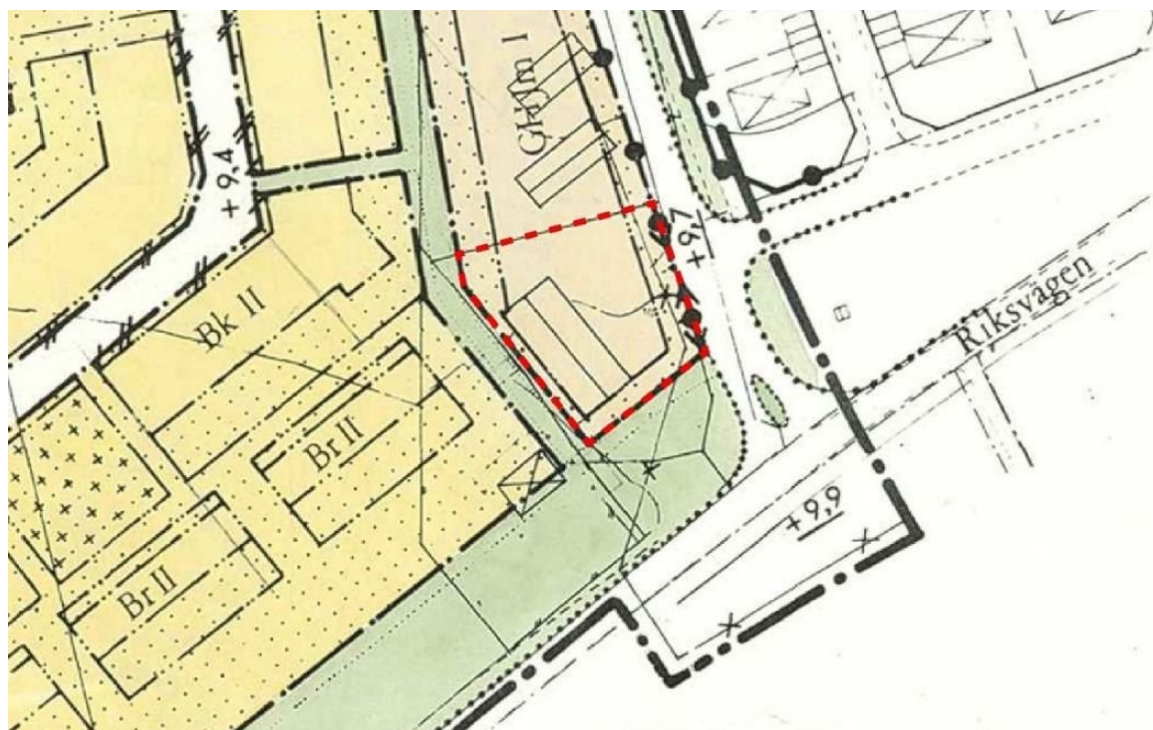
Den fördjupade översiktsplanen anger även ett antal riktlinjer för bebyggelse. De som bedöms vara relevanta för denna detaljplan är följande:

- Inom fem kilometersstaden och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.
- Bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt underlättas.

Detaljplanen innebär att det ges planmässiga förutsättningar för bostäder och förtätning i inom femkilometersstaden. Planområdet ligger i direkt anslutning till cykelstråk och det finns kollektivtrafik, handel och service inom goda avstånd. Umeå kommun bedömer att detaljplanen är förenlig med de riktlinjer som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Umeå.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av en gällande detaljplan, *Förslag till stadsplan för BÖLEÄNG II* (2480K-P165/1974). Gällande detaljplan medger användningen **[GHjm]** *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* och reglerar bebyggelsen till en våning (se Figur 2). Genomförandetiden för gällande detaljplan har passerat.



Figur 5: Urklipp ur gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

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 2020-10-14 § 359 att inleda planläggning för fastigheten Bladet 2.

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 visar på att risk för påverkan finns avseende trafikbuller och föroreningar. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts.

Vid genomgång av planens miljöpåverkan ses ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Utöver det formella yttrandet har Länsstyrelsen påtalat att vibrationer från vägtrafik och luftkvalitet i form av inversion bör ses över under planarbetet, men att det saknas tillräckliga belägg för att punkterna ska innefattas i det formella yttrandet.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats den 3 mars 2025 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.
- *Byggnadsordning för Centrumfyrkanten, Öst på stan, Väst på stan, Grisbacka–Grubbe–Västerhiske, Haga–Sandbacka, Sofiehem och Ålidhem, Teg*. I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.
- *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.
- *Dagvattenstrategi (2022)*. Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.
- *Umeå stadsdelar – så står det till! (2020)* Den sociala stadsrumsanalysen "Umeå stadsdelar – så står det till" är en kartläggning och beskrivning av stadsdelarna som bygger på intervjuer med stadsdelens boende. En "turné" gjordes under framtagandet av stadsrumsanalysen där kommunens alla stadsdelar besöktes med kommunens dialogcykel. Medborgare gavs möjlighet att direkt i dialog med kommunens tjänstepersoner tycka till om sin stadsdel.

Detaljplanens utredningar

- *Trafikbulerutredning, Structor, 2025-09-03.*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2025-10-29.*

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens hinderyta regleras nockhöjden inom planområdet. Högsta reglerade nockhöjd inom planområdet är 16 meter. Med en sådan reglering för nockhöjden bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

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.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljökvalitetsnorm försämrats 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.

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

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.

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.

Vid och omkring planområdet är värdena för NO₂ låga och underskrider både nuvarande och kommande gränsvärden. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelade 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 finns 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 Degernäsbäcken som mynnar ut i Västerfjärden och sedermera Bottenviken.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Bedömningen görs utifrån att andelen hårdgjord yta antas minska inom planområdet och att ett genomförande av detaljplanen också innebär en sanering av marken.

Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan.

(<https://viss.lansstyrelsen.se/>, hämtad: 2026-01-22). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblemer
Degernäsbäcken	SEECFDF C48-8EEF-4D9C-B99F-FC01700 7C9B9	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 (2039)	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvicksilvverföreningar och bromerad difenyleter.	

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 fråntar 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.

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms ljudmiljön för bostäder inte överskrida erforderliga ljudnivåer. Bedömningen görs utifrån att framtagna trafikbullerutredning (Structor, 2025) visar på att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad beräknas till högst 59 dBA, vilket innebär att lägenhetens planlösningar kan utformas utan särskild hänsyn till buller utomhus, samt att presenterad lösning om bullerskydd möjliggör för gemensam uteplats med erforderliga ljudnivåer. *För mer information, se rubrik Risker och störningar – Buller.*

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Marken inom planområdet är plan och huvudsakligen hårdgjord efter att tidigare ha huserat en bilvårdsanläggning.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelsområdet Böleäng tog form under 1960- och 1970-talet och präglas huvudsakligen av radhus och villor i ett plan. Närmaste flerbostadshus ligger norr om Tranbärsvägen samt längs med Bryggargatan på väg mot centrum sett från planområdet. Flerbostadshusen är uppförda i två-tre våningsplan och i vissa fall med vind och källare, se figurer nedan.



Figur 6: Flerbostadshus längs med Bryggargatans norra sida. Källa Google Maps



Figur 7: Flerbostadshus längs med Bryggargatans norra sida. Källa Google Maps

Samtliga flerbostadshus är uppförda med sadeltak, vilket är återkommande i området i stort tillsammans med takkupor. I några av de större och senare tillkomna flerbostadshusen finns delvis nedgrävda garage.

Bryggargatan, Bölevägen och Enbärsvägen är huvudstråk i området tillsammans med Fruktvägen och Klarbärsvägen. I övrigt präglas området närmast av villagator med rundkörning och inslag av parker, grönytor och grönstråk. Närmast planområdet ligger Riksvägen vilken ramar in Böleäng och avskiljer området från den obebyggda Röbbäcksslätten, se figur nedan.



Figur 8: Flerbostadshus längs med Bryggargatans norra sida. Källa Google Maps

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet idag. Bostadsbeståndet på Böleäng utgörs huvudsakligen av radhus och villor i ett till två plan, detta gäller även för planområdets direkta närhet. Närmaste flerbostadshus, uppförda i två-tre våningar, i vissa fall med källare och vind, återfinns norr om Tranbärsvägen samt närmare centrum längs med Bryggargatan i höjd med Yttersvägen.

Verksamheter och andra anläggningar

Det har tidigare funnits ett flertal bilvårdsanläggningar och även bensinstation inom planområdet. Den senaste bilvårdsanläggningen, som funnits sen cirka 1970-talet, är inte längre verksam.

På Böleäng i stort finns några mindre verksamheter och framför allt en större sådan i form av Volvo lastvagnar (Volvo Group) i områdets norra del närmast Umeälven.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnadstypen närmast planområdet består huvudsakligen av radhus och villor i ett till två plan. Byggnaderna är uppförda i tegel eller med träpanel och taktypen utgörs nästan uteslutande av sadeltak, se figurer nedan. Även takkupor är återkommande i vissa delar av området.



Figur 9: Radhus längs Enbärsvägen, direkt norr om planområdet. Källa Google Maps



Figur 10: Villabebyggelse längs Smultronvägen. Källa Google Maps



Figur 11: Villabyggnad längs Björnbärsvägen. Källa Google Maps

Service

På Böleäng finns det tre kommunala förskolor, Fröhuset, Plommonet och Ängsgården. Den sistnämnda ligger närmast planområdet, cirka 75 m norr om detta. Det finns även en grundskola i form av Böleängsskolan (F-6) som ligger cirka 500 m nordöst om planområdet. Utöver förskolor och skola finns det även en livsmedelsbutik och ett par restauranger på Böleäng, se figur nedan.



Figur 12: Översiktskarta med service i form av förskolor i grönt, grundskola i ljusblått och livsmedelsbutik i rosa.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess direkta närhet. På Böleäng finns en utpekad byggnad med identifierat kulturvärde och det är Böleängskyrkan, där det idag finns en livsmedelsbutik och restaurang.

Byggnadsminnen

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Närmaste registrerade fornlämning ligger cirka 500 m från planområdet (Riksantikvarieämbetet, 2025).

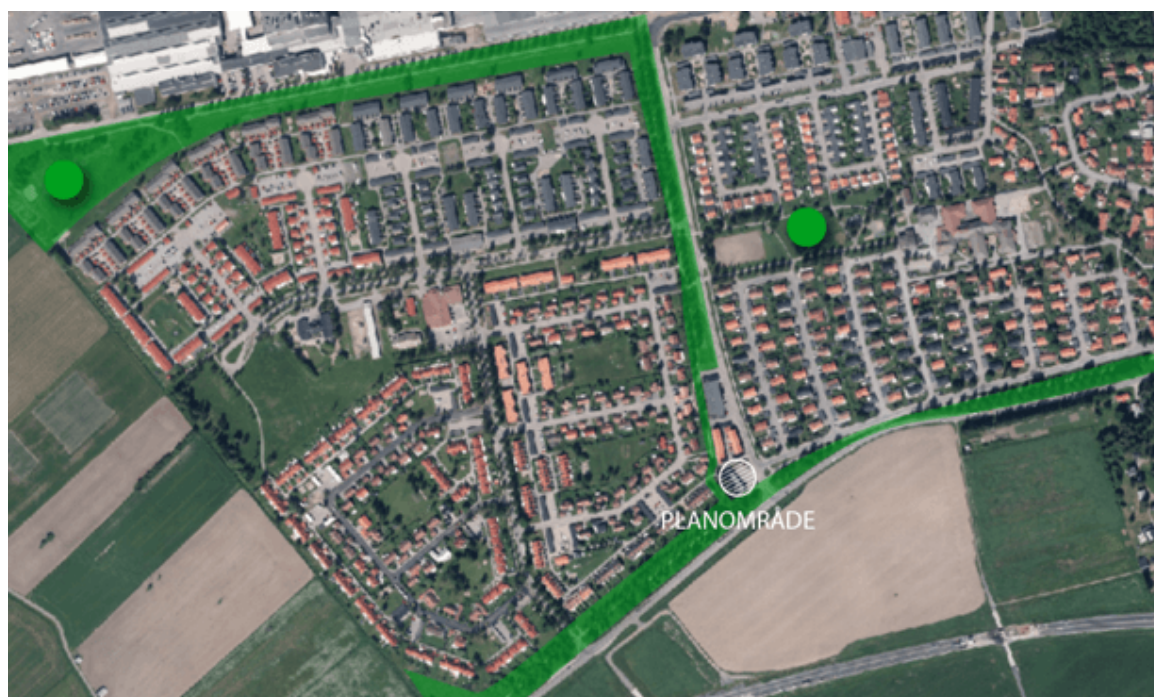
Naturmiljö

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

Det finns ingen naturmark inom planområdet men det angränsar till det parkstråk som, tillsammans med Riksvägen, angränsar till Rödbäcksslätten. Rödbäcksslätten är Norrlands största sammanhängande jordbrukslandskap med goda odlingsförutsättningar och ett starkt växt- och djurliv.

Grönstruktur och rekreation

Rödbäcksslätten ligger nära planområdet och utöver jordbruk- och odlingsförutsättningar erbjuder den även goda möjligheter till rekreation. Det finns det även stora grönytor, parker och en utbredd grönstruktur på Böleäng, se figur nedan. Böleängsparken ligger centralt i området, cirka 400 m nordost planområdet, och innefattar både fotbollsplaner, grönyta, lekplats och utegym.



Figur 13: Illustration med parker (gröna cirklar) och gröna stråk (gröna ytor) utmarkerade i förhållande till planområdet. Illustrationen visar även på de grönytor som finns i området i form av satellitbild.

Social konsekvensanalys

Genom att beakta och ta hänsyn till sociala aspekter och barnperspektivet kan den fysiska planeringen bidra till att främja goda och jämlika levnadsvillkor där allas rättigheter tas tillvara.

Umeå kommuns analysmodell bygger på fyra teman som anses särskilt viktiga för att kommunen ska kunna växa och utvecklas socialt hållbart. Dessa teman är: identitet, samspel, vardagsliv samt hälsa och säkerhet.

Platsens identitet i stort utgörs till stor del av gröna och lummiga villaområden medan planområdet huvudsakligen karaktäriseras av det som tidigare varit, det vill säga en bilvårdsanläggning. Den plats vilken planområdet utgör sticker bildligt ut från stadsdelsområdet i övrigt, men den är samtidigt väldigt integrerad i det att den är nära till det mesta med god tillgång till prioriterad gång- och cykelstråk, livsmedelsbutiker och närhet till centrum.

Planområdets direkta närhet till både korsning vid Enbärsvägen/Bryggargatan samt infart från Riksvägen, med huvudcykelstråk och cykelövergångsställe, ställer krav utifrån hälsa och säkerhet.

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.

Då planområdet är planlagt som *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* har det tidigare varken funnits krav eller behov av friyta enligt hänvisningen ovan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Fastigheten, tillika planområdet, ligger i direkt anslutning till gång- och cykelvägar med högsta prioritet för vinterväghållning. Avståndet till Rådhusorget via Gamla (cykel)bron är cirka 2,6 km och hela sträckan går via prioriterade gång- och cykelvägar. Sydost om planområdet finns ett cykelövergångsställe.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 350 m öster om närmaste lokaltrafikshållplats. Hållplatsen (Klarbärsvägen) är en del av linje 9 mellan Röbbäck – Carlshöjd, vilket i sin tur är en del av stomlinjetrafiken i Umeå. Turtätheten för linje 9 är hög med en ny avgång ungefär var 15 min.

Även länstrafiken har en stomlinje med hållplats inom kort avstånd till planområdet. Linje 127 mellan Vasaplan och Stöcksjö stannar vid Smultronvägen, cirka 200 m öster om planområdet.

Motorfordonstrafik

Planområdet angörs från korsningen Enbärsvägen och Bryggargatan. Både dessa gator är lokalgator i området som går i nordsydlig respektive östvästlig riktning. Längs med båda gatorna finns trafikseparerade gång- och cykelbanor. Enbärsvägen knyter an till Riksvägen strax söder om planområdet, vilken går i östvästlig riktning längs med det parkstråk med gång- och cykelväg som angränsar till bland annat Bryggargatan.

Enbärsvägen har en skyltad hastighet på 40 km/h och vid den senaste kommunala mätningen (2018-05-24 – 2018-06-04) mättes vardagsdygnstrafiken till 2080 fordon per dag, varav 2,1% uppskattas ha

utgjorts av tung trafik. Medelhastigheten mättes till 20 km/h. Vardagsdygnstrafiken för Enbärsvägen uppskattas 2025 till cirka 2300 fordon per dag.

Riksvägen har en skyltad hastighet på 60 km/h och den senaste mätningen gjordes mellan 2025-04-29 – 2025-05-13. Utifrån mätningen uppskattas årsmedelsdygnstrafiken (ÅDT) till cirka 5950 fordon/dygn, varav 2,8% utgörs av tung trafik. Medelhastighet på Riksvägen mättes till 58 km/h.

Parkering, angöring och avfall

Angöring till den tidigare verksamheten inom planområdet har skett vid korsningen Enbärsvägen och Bryggargatan. Då stora delar av planområdet idag är hårdgjort och den senaste verksamheten var en bilvårdsanläggning har det under en längre period stått flertalet bilar parkerade över stora delar av fastigheten.

Avfall i form av hushållsavfall har tidigare hanterats av Vakin längs med Enbärsvägen i planområdets nordöstra hörn.

Geotekniska förhållanden

Enligt geologisk kartering från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU, 2025a) inom planområdet av lera-silt, se figur nedan.



Figur 14: Urklipp ur jordartskarta med planområde markerat med svart streckad linje. Sveriges geologiska undersökning, 2025

Uppskattat jorddjup inom undersökningsområdet är 10–20 m (SGU, 2025b) och berggrunden består av paragnej (SGU, 2025c). Vid utförda undersökningar under planarbetet (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2025) har det konstaterats ett cirka 0,5–1 meter mäktigt lager med fyllnadsjord som underlagras av silt.

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.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och det finns idag en rännstensbrunn i planområdet sydöstra del.

Snöhantering

Fastighetsägare ansvarar för snöhanteringen inom planområdet idag.

El, värme, fiber och tele

Det finns befintliga ledningar framdragna till fastigheten.

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

Det har tidigare funnits bensin- och bilvårdsanläggningar inom planområdet.

För mer information, se rubrik Förorenad mark.

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

Kommunala markbrandposter finns placerade i närheten av korsningen Klarbärsvägen/Riksvägen (cirka 350 meter via cykelvägen, cirka 410 meter via bilvägen) samt Fruktvägen/Äppelvägen (cirka 460 meter via bilväg).

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 5 km öster om detaljplaneområdet.

Buller

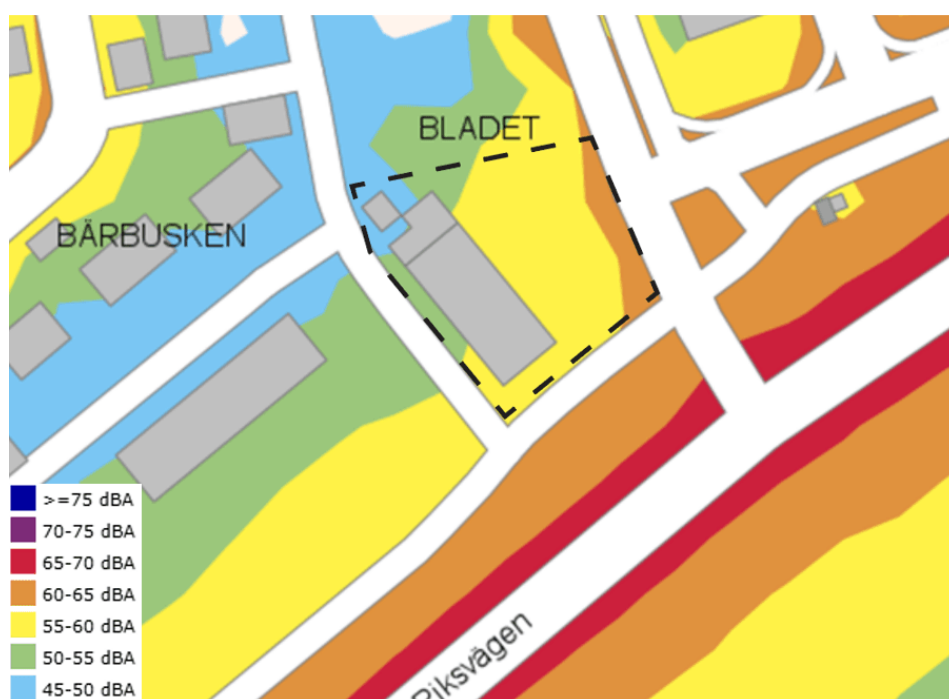
Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Om en detaljplan möjliggör för eller påverkar bostadsbebyggelse i ett bullerutsatt läge ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats, om sådan anordnas. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt Boverket och SKR innebär bullernivåer som ligger 5 dBA under riktvärdena.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

	<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.

Planområdet påverkas av trafikbuller vilket behöver beaktas. Av 2022 års kommunala bullerkartläggning är de ekvivalenta ljudnivåerna över 50 dBA på stor del av fastigheten och även över 70 dBA på vissa delar, se figur nedan.



Figur 15: Trafikbuller dygnsmedelvärde. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Flygbuller

Buller från flygplatser bör inte överskrida riktvärdena 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Flygbuller inom planområdet överskrider inte ovan beskrivna riktvärden.

Vibrationer

Risk för störande vibrationer från exempelvis järnvägstrafik och tunga transporter föreligger framför allt i områden där både järnväg och närliggande bebyggelse är grundlagda på vibrationskänsliga jordar, det vill säga lösa finkorniga sediment av lera och silt.

Planområdet ligger i direkt närhet till Riksvägen och enligt jordartskartan (SGU, 2017) består marken för både väg och planområde av just lera-silt.

Förorenad mark och vatten

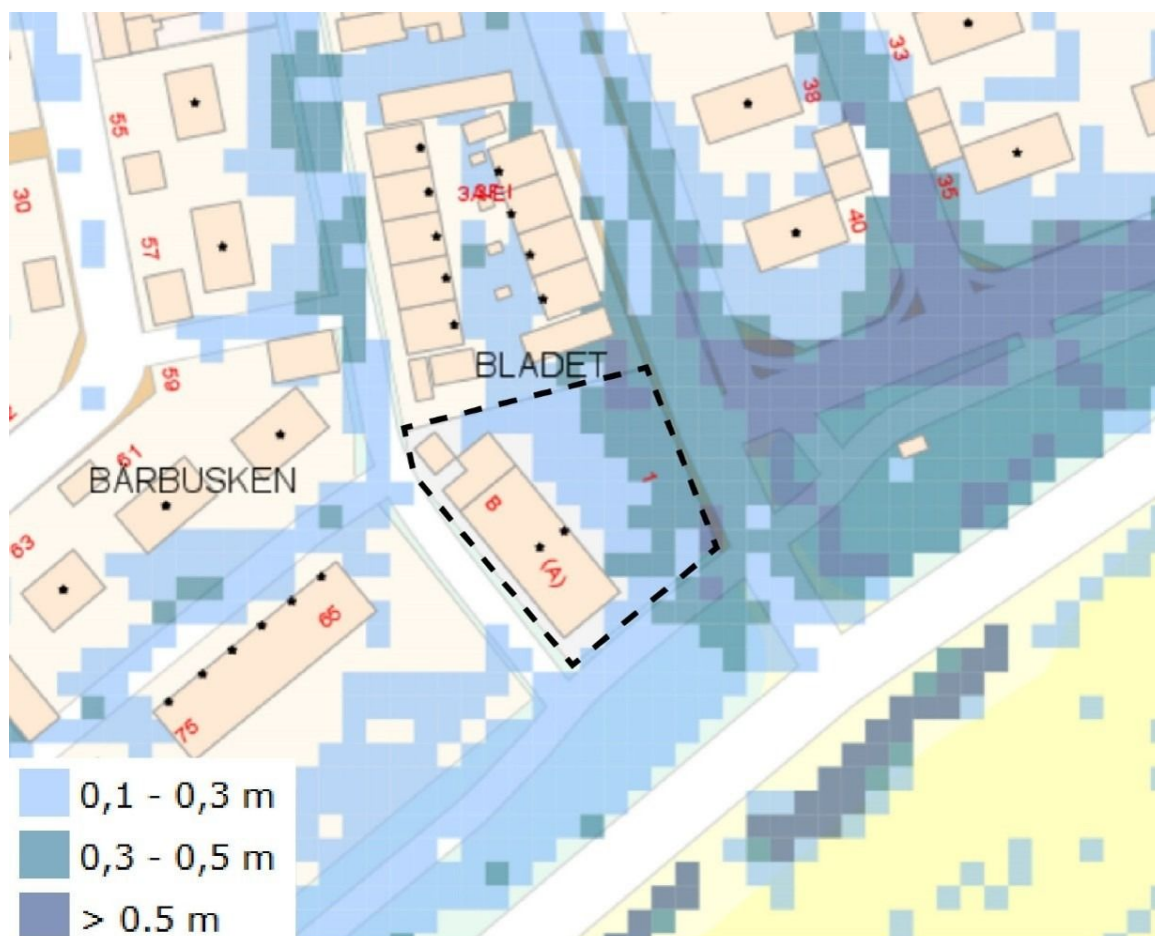
Tidigare verksamheter i form av bilvårdsanläggningar och drivmedelsstation kan ha gett upphov till markföroreningar, inte minst genom den oljeavskiljare som finns på fastigheten.

Den drivmedelsstation som funnits inom planområdet södra del är tidigare undersökt och sanerad av SPI Miljösaneringsform AB (SPIMFAB), vilket är drivmedelsbolagens gemensamma saneringsprogram för nedlagda drivmedelsstationer. Vidare har en sanering av petroleumprodukter tidigare gjorts på grannfastigheten norr om planområdet. Föroreningen fortsatte in i det nordvästra hörnet av aktuellt planområde, där den avgränsades med fiberduk.

Risk för översvämning

Enligt kommunal skyfallskartering finns det risk för översvämning inom planområdet vid ett 100 års regn. Planområdets östra del riskerar vid 100 års regn med klimatfaktor 1,25 ett beräknat vattendjup på mellan 0,3 – 0,5 meter. I mitten av planområdet beräknas ett vattendjup mellan 0,1 – 0,3 meter.

Ett 100-års regn avser en extrem nederbördshändelse som statistiskt sett förväntas inträffa en gång på 100 år. Det innebär att sannolikheten för att ett sådant regn inträffar under ett givet år är 1%. Översvämningsrisken inom Böleäng är i stora drag betydande, mycket på grund av att ledningsnätet i dagsläget är hårt belastat och att detta påverkas av tillkommande bebyggelse. I en stad som förtätas ökar hårdgjorda ytor, vilket gör att mindre mängder vatten infiltreras i marken och större mängder rör sig ovan mark, med översvämning i låglänta områden som följd. På längre sikt behövs ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten i ledningsnätet i hela stadsdelen. Figuren nedan visar var översvämningsrisk föreligger inom planområdet i scenariot 100 årsregn + klimatfaktor 1,25.



Figur 16: Kommunal skyfallskartering med planområdet markert med svart strekkad linje.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen **[B]** *Bostäder* och ett flerbostadshus i upp till fyra våningar. Utöver en ändrad användning, från **[GHjm]** *Område för garage- och småindustriändamål för bensinstations- och bilvårdsanläggning* till **[B]** *Bostäder*, möjliggör förändringen ett tillskott på upp till 20 bostäder med tillhörande parkering enligt gällande parkeringsnorm. Vidare säkerställer planen friyta med en bestämmelse om **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad*.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget möjliggör för en högre höjd än omkringliggande bostäder, vilket innebär en förändring av stadsbilden kring Böleäng. Utöver den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse (Umeå kommun, 2024), motiveras skalförskjutningen med lokaliseringen av planområdet och den entré till Böleäng som platsen utgör. Den byggnation som planen möjliggör bedöms med fördel markera ingången till området och på så sätt utgöra ett mindre landmärke inom området i stort. Vidare grundar sig byggrättens höjd och placering i platsens förutsättningar gällande buller och påverkan av omgivningen i form av skuggning och insyn.

Bostäder

Planen möjliggör för cirka 20 bostäder med tillhörande parkering och friyta. Detta går i linje med övergripande mål om effektiv markanvändning och förtätning inom fem kilometersstaden längs med kollektivtrafikens stomlinjer och med goda möjligheter till att gå och cykla (Umeå kommun, 2024).

Verksamheter och andra anläggningar

Planen möjliggör inte för några verksamheter och anses inte påverka de befintliga verksamheter som finns på Böleäng.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget möjliggör för en större volym än omkringliggande bostäder i form av villor och radhus, se figur nedan. Bestämmelsen **[h]** *högsta nockhöjd är 16 meter* syftar att möjliggöra ett flerbostadshus med maximalt fyra våningar och inredd vind inom markerad byggrätt i planområdets södra del. Högsta nockhöjd om 16 meter ämnar även möjliggöra att byggnaden uppförs i träkonstruktion.



Figur 17: Volymmodell över möjlig bebyggelse vid ett genomförande av planen.

Befintlig bebyggelse på Böleäng har i huvudsak utformats med sadeltak med centreradnock och en lutning på ≥ 24 grader. Bebyggelsematerial utgörs främst av trä, puts eller tegel. I syfte att anpassa tillkommande bebyggelse till sin omgivning reglerar plankartan att **[f₁]** *tak ska utformas som sadeltak med centreradnock* tillsammans med **[o]** *minsta takvinkel är 24 grader* samt att *byggnader ska utföras i trä, puts eller tegel* **[f₂]**.

Sammantaget bedöms detaljplanen möjliggöra en byggnad anpassad till omgivningen, bortsett den skalförändring som planförslaget innebär.

Service

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser gällande service annat än ett ökat underlag genom tillskottet av bostäder.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Naturmiljö

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende naturmiljö.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen föranleder inga förändringar eller konsekvenser avseende grönstruktur och rekreation.

Social konsekvensanalys

Aktuell detaljplan bedöms inte vara i behov av att genomföra en social konsekvensanalys annat än den inventering och nulägesbeskrivning som redogjorts för under avsnittet *Planeringsförutsättningar* > *Social konsekvensanalys*. Bedömningen görs utifrån planens omfattning, där planområdet endast innefattar en förhållandevis liten del kvartersmark med tillhörande bostäder.

Utifrån nulägesbeskrivningen finns det däremot ett par saker som planen behöver beakta gällande hälsa och säkerhet. Dels det huvudcykelstråk som planområdet angränsar till i söder, dels den korsning vilket planområdet angränsar till i öster. För mer information hur detta hanteras, se *Gång- och cykeltrafik* samt *Parkering, angöring och avfall* under avsnittet *Service*.

Friytor

Friytan inom planområdet förväntas huvudsakligen utgöras av egenskapsområdet med **[prickmark]** - *Marken får inte försees med byggnad*. Tillsammans med bestämmelse **[n]** – *Marken får inte användas för parkering* säkerställer planen att en tillräckligt stor yta för lek och utevistelse kan tillskapas inom planområdet. Friytan i form av prickmark motsvarar cirka 310 kvadratmeter, vilket utgör lite mindre än en femtedel av fastigheten i stort.

Kommunen gör bedömningen att det inom fastigheten finns tillräckligt utrymme för friyta, som kan formas och fyllas med funktioner och kvaliteter som skapar en god helhetsverkan och mervärde för de boende.

Sol- och skuggförhållanden

Vid ett genomförande av planen ökar skuggningen inom planområdet då möjlig exploatering innebär en större byggnad än tidigare. Solförhållanden för tänkt uteplats bedöms vara tillräckligt goda och skuggningen av en ökad byggrätt i den södra delen av fastigheten bedöms inte påverka omringliggande bebyggelse eller friytor nämnvärt, se figurer nedan.



20 mars kl. 09.00

20 mars kl. 12.00

20 mars kl. 15.00



20 juli kl. 09.00

20 juli kl. 12.00

20 juli kl. 15.00

20 juli kl. 18.00

Skuggstudien ovan har gjorts utifrån högsta nockhöjd om 16 m och angiven byggrätt inom planområdet. Observera att det är en möjlig volym som illustreras 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 föreslagna bebyggelse påverkar omringliggande bebyggelse mest:

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



23 sept kl. 09.00

23 sept kl. 12.00

23 sept kl. 15.00

Figur 18: Skuggstudie för möjlig byggrätt inom planområdet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär ingen förändring av gång- och cykelnätets utbredning. Däremot reglerar planen **[b]** *Lägsta fri höjd är 3 meter. Stödpelare får ansluta till mark* för att säkerställa en god sikt vid det cykelövergångsställe som finns i direkt anslutning till planområdets sydöstra del.

Kollektivverkehr

Detaljplanen innebär ingen förändring av kollektivtrafiken i området annat än ett ökat underlag.

Motorfordonstrafik

Då planen möjliggör för förtätning med ett relativt litet antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett sätt som föranleder att ytterligare åtgärder behöver vidtas. Bedömningen grundar sig i att vardagsdygnstrafiken för Enbärsvägen 2025 uppskattas till cirka 2300 fordon per dag och ett tillskott med 20 bostäder anses utgöra en marginell ökning. Vidare bedöms avståndet till prioriterade cykelstråk, kollektivtrafik och centrum ge goda möjligheter till hållbart resande i vardagen.

Parkering, angöring och avfall

Parkering för tillkommande bostäder är avsedd att ske inom planområdets norra del med angöring till Enbärsvägen i öster. Tillkommande trafik och angöring bedöms inte påverka trafiken längs Enbärsvägen nämnvärt då planen möjliggör för ett mindre antal bostäder och det faktum att planen möjliggör för god sikt vid angöring till Enbärsvägen genom att reglera **[prickmark]** – *Marken får inte förses med byggnad*. Planen möjliggör byggnad i linje med befintlig bebyggelse genom bestämmelse om **[korsmark]** – *Marken får endast förses med carport, parkering, plank och komplementbyggnad*.

Planområdet ligger inom Zon B i gällande parkeringsnorm, vilket innebär ett parkeringstal 0,8–0,9 (plus 0,1 för gästparkering) beroende på storlek på lägenheter. Därtill tillkommer parkering för personen med nedsatt rörelseförmåga. Planen möjliggör för cirka 20 parkeringsplatser inom planområdet, se figur nedan.



Figur 19: Situationsplan över möjliga utformning inom planområdet.

Detta görs genom bestämmelsen **[korsmark]** Marken får endast förses med carport, parkering, plank och komplementbyggnad. Vidare möjliggör planen uppställningsplats för sophämningsfordon och

eventuell gästparkering med bestämmelse om **[prickmark]** Marken får inte förses med byggnad i direkt anslutning till angöring. Detta möjliggör även för god sikt vid angöring till planområdet.

Parkeringsbehovet ska med andra ord 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen föranleder ingen förändring gällande vatten och avlopp då hela planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering och ökade parkeringsbehov men andelen hårdgjord yta bedöms samtidigt att minska då större delen av fastigheten är hårdgjord idag.

Snöhantering

Fastighetsägare ansvar för snöhantering inom planområdet. Kommunen bedömer att det finns tillräcklig yta inom fastigheten för snöupplag.

El, värme, fiber och tele

Inga ledningar behöver flyttas med anledning av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör för en ändrad användning där bostäder ska ersätta en tidigare miljöfarlig verksamhet. Förändringen innebar att marken behöver saneras och detta säkerställs i planen med en bestämmelse om *Villkor för startbesked – Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställs enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*. För mer information se avsnittet *Förorenad mark*.

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet anses vara god och ett genomförande av planen bedöms inte påverka detta. Bostadsbebyggelse ska dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan, alternativt kunna ske med räddningstjänstens medverkan via innergården.

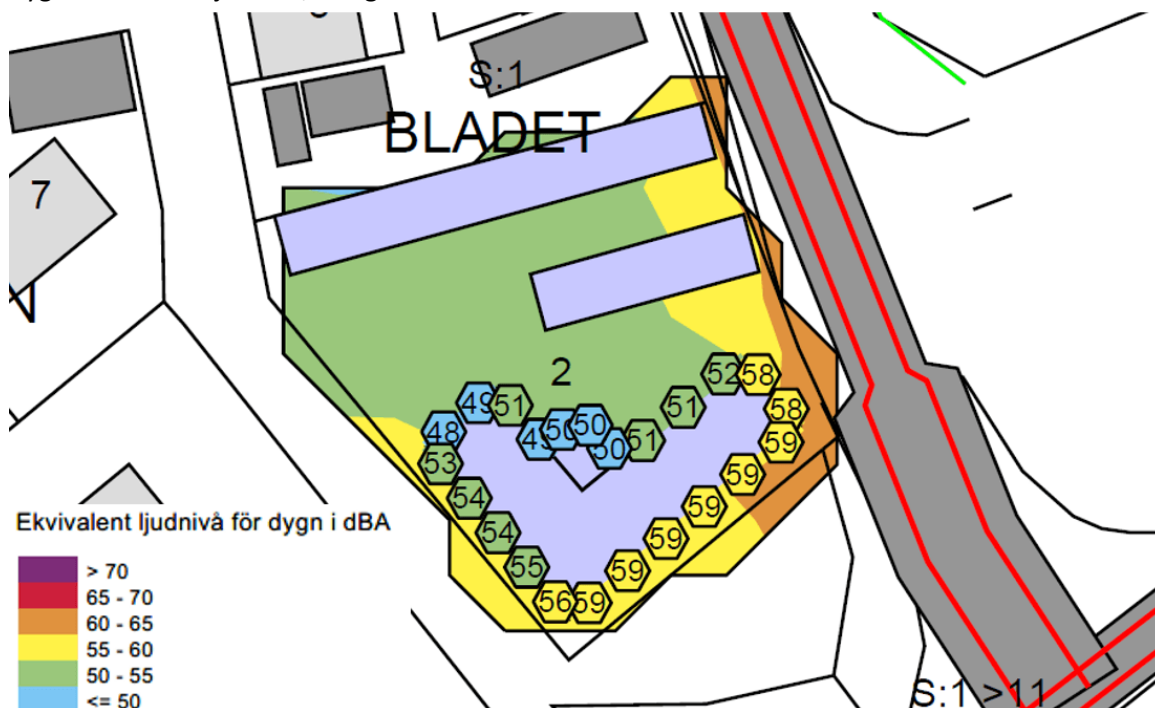
För områdestypen ska generellt ett avstånd på upp till 150 meter till närmaste brandpost användas. Planförslaget medför därmed att en brandpost behöver anordnas inom en radie på 150 meter från aktuell fastighet, även om det inte är något detaljplanen kan reglera.

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

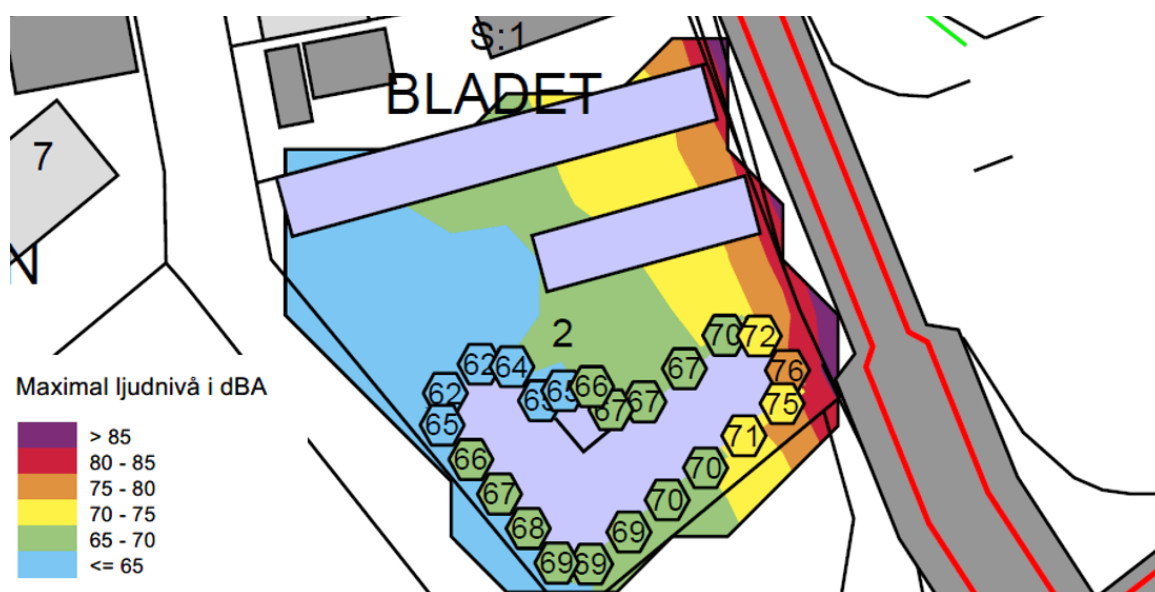
Buller

Enligt övergripande kommunal kartläggning riskerar planområdet att vara utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Utöver detta bör trafikmängden kring planområdet sannolikt ha förändrats sedan dess att Västra länken färdigställets och öppnats för trafik, vilket har föranlett att en bullerutredning (Structor, 2025) har genomförts i samband med planarbetet.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad beräknas till högst 59 dBA. Därmed klarar samtliga delar av bostadshuset riktvärde för trafikbuller vid bostadsfasad om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, se figur nedan.



Figur 20: Vägtrafikbuller - Prognosår 2040. Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark samt högsta ljudnivå vid fasad vid någon våning. Källa: Structor, 2025



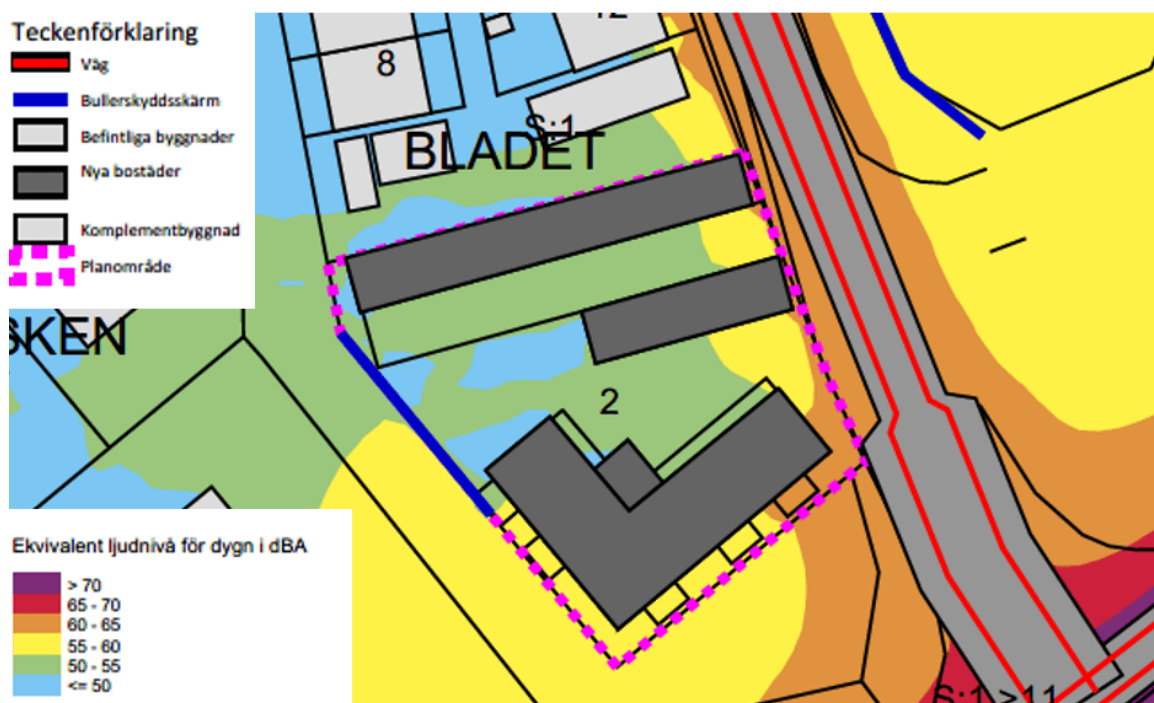
Figur 21: Vägtrafikbuller - Prognosår 2040. Maximal ljudnivå 1,5 m över mark (dag/kväll) samt högsta ljudnivå vid fasad vid någon våning (natt). Källa: Structor, 2025

Det innebär att lägenheters planlösningar kan utformas utan särskild hänsyn till buller utomhus. Vidare beskriver utredningen att ljudkravet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon samt att en framtida omläggning av temporär bussrätt längs med Enbärsvägen kan medföra att andel tung trafik minskar.

Under framtagandet av utredningen gick det en temporär busslinje längs Enbärsvägen eftersom Bölevägen, och den ordinarie sträckan, var under ombyggnad. Utredningen menar därför att de beräknade maximala ljudnivåerna kan vara en överskattning av de faktiska framtida nivåerna.

Gällande ljudnivå vid uteplats visar utredningen att den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån inom planområdet uppgår till mellan 53–58 dBA, vilket överskrider gällande riktvärde för uteplats, se figur 23.

För att tillskapa ytor som klarar riktvärde för uteplats menar utredningen att en bullerskyddsskärm med en höjd på 2,5 m försedd med ljudabsorbenter klass A i riktning mot innergård uppförs utmed planområdets västra sida. Den maximala ljudnivån uppgår till som högst 70 dBA på hela ytan där gemensam uteplats planeras, därmed är den dygnsekvivalenta ljudnivån dimensionerande för bullerskyddsskärmens placering och dimensioner, se figur nedan.



Figur 22: Dygnsekvivalent ljudnivå med bullerskyddsskärm markerat i blått. Källa: Structor, 2025

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall det finnas tillgång till en uteplats, enskild eller gemensam, där riktvärdena om högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (dag/kväll) uppfylls. Planen reglerar att *Samtliga bostäder ska ges tillgång till en uteplats, egen eller gemensam, som uppfyller krav på ljudnivå enligt gällande bullerförordning*. Bestämmelsen ämnar säkerställa att samtliga bostäder har tillgång uteplats enligt ovan nämna krav men att den bullerdämpande åtgärden inte nödvändigtvis behöver utgöras av ett plank.

Vibrationer

Planområdet ligger i direkt närhet till Riksvägen och enligt jordartskartan (SGU, 2017) består marken för både Riksvägen och planområdet av lera-silt. Andelen tung trafik på Riksvägen uppskattas till

2,8% eller 202 fordon per dygn. Tillsammans med skyltat hastighet om 60 km/h bedöms risken för vibrationer vara försumbar och något som kan minskas ytterligare vid projektering.

Vid byggande på finkorniga sediment krävs i allmänhet förstärkningsåtgärder för att uppnå stabilitet och jämnhet. Grundförstärkningsåtgärder bidrar till att minska vibrationsstörningar och kan helt förhindra att problem uppstår om exempelvis pålning eller urgrävning väljs. Vid byggande på sådana jordar ska projektering även ske ur vibrationssynpunkt.

Förorenad mark och vatten

Med tanke på tidigare verksamhet inom planområdet har det tagits fram en utredning om förorenad mark. Enligt utredningen (Tyréns, 2025) har det påträffats förhöjda föroreningshalter i tre av åtta provtagningspunkter inom planområdet. Föroreningarna bedöms inte utgöra några akuta hälsorisker men vid exploatering för bostadsändamål bedöms omhändertagande krävas av yttlig jord. Det är även möjligt att förorenad jord kan påträffas på större djup vid bortgrävning av den gamla oljeavskiljaren. Påträffade föroreningar bedöms enligt utredningen inte utgöra hinder för byggbarheten.

Då förhöjda föroreningshalter påträffats inom området ska, enligt 28 § *förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd* (SFS 1998:899), en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till tillsynsmyndigheten innan eventuella schaktarbeten påbörjas. Inför schaktarbeten kan mer detaljerad provtagning krävas för att bedöma korrekt omhändertagande för schaktmassorna.

Planen säkerställer att marken inom planområdet saneras med en bestämmelse om *Villkor för startbesked – Startbesked får inte ges för bostäder förrän markförorening har sanerats och säkerställs enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning*.

Risk för översvämning

Vid ett genomförande av detaljplanen antas hårdgjord mark att minska i och med förväntad angöring av friyta och uteplats för de boende. Friytan säkerställs i planen med bestämmelse om **[prickmark]** *Marken får inte förses med byggnad och [n] – Marken får inte användas för parkering*. Ytterligare åtgärder i detaljplaneskedet bedöms inte behöva vidtas.

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 under Q3 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

Planavtal

Ett planavtal har ingåtts mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2025-04-23. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

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.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal gällande aktuell detaljplan.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Planen omfattar endast kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar fastighetsägare eller exploatör:

- Anslutningsavgift för el, vatten och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för anslutning.
- Utbyggnad och drift av uppvärmningssystem.
- Lovpliktiga åtgärder. Avgift tas ut enligt den vid tidpunkten gällande taxan för byggnadsnämndens verksamheter.
- Eventuell ledningsflytt inom kvartersmarken.
- Eventuella angränsnings- och tillfartsvägar.

Villkor för lov eller startbesked

Enligt 4 kap. 14 § plan- och bygglagen kan kommunen med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked, på allmän plats och kvartersmark, reglera att bygglov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän en viss annan åtgärd först har genomförts.

Enligt plan- och bygglagen, kan följande åtgärder användas som villkor i en planbestämmelse:

- att en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp har kommit till stånd.
- att ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen.
- att utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats.
- att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälppts eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten.
- att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits

Aktuell detaljplan reglerar Villkor för lov gällande startbesked för att säkerställa att markförening har avhjälppts innan detta ges.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Nyttjanderätt

Det finns en nyttjanderätt med aktnummer 05/25068 inom planområdet. Nyttjanderätten gäller en tidigare markundersökning (SPIMFAB) och var giltig i 10 år från inskrivningsåret (2005).

Nyttjanderätten är med andra ord inaktuell idag.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

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 Focus Detaljplan Total 2025 med "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20221101.xml."

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen 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 och närboende som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning.



Figur 23: Samrådskrets visas med gul linje och planområdet visas med vit streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Bygglöv.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Miljö- och hälsoskydd.
- Umeåregionens brandförsvär.

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

SGU, 2025a SGU:s kartvisare. Jordarter 1:25 000-1:100 000. URL:
<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

SGU, 2025b SGU:s kartvisare. Jorddjup. URL: <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jorddjup.html>

SGU, 2025c SGU:s kartvisare. Berggrund 1:50 000-1:250 000. URL:
<https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-berg-50-250-tusen.html>