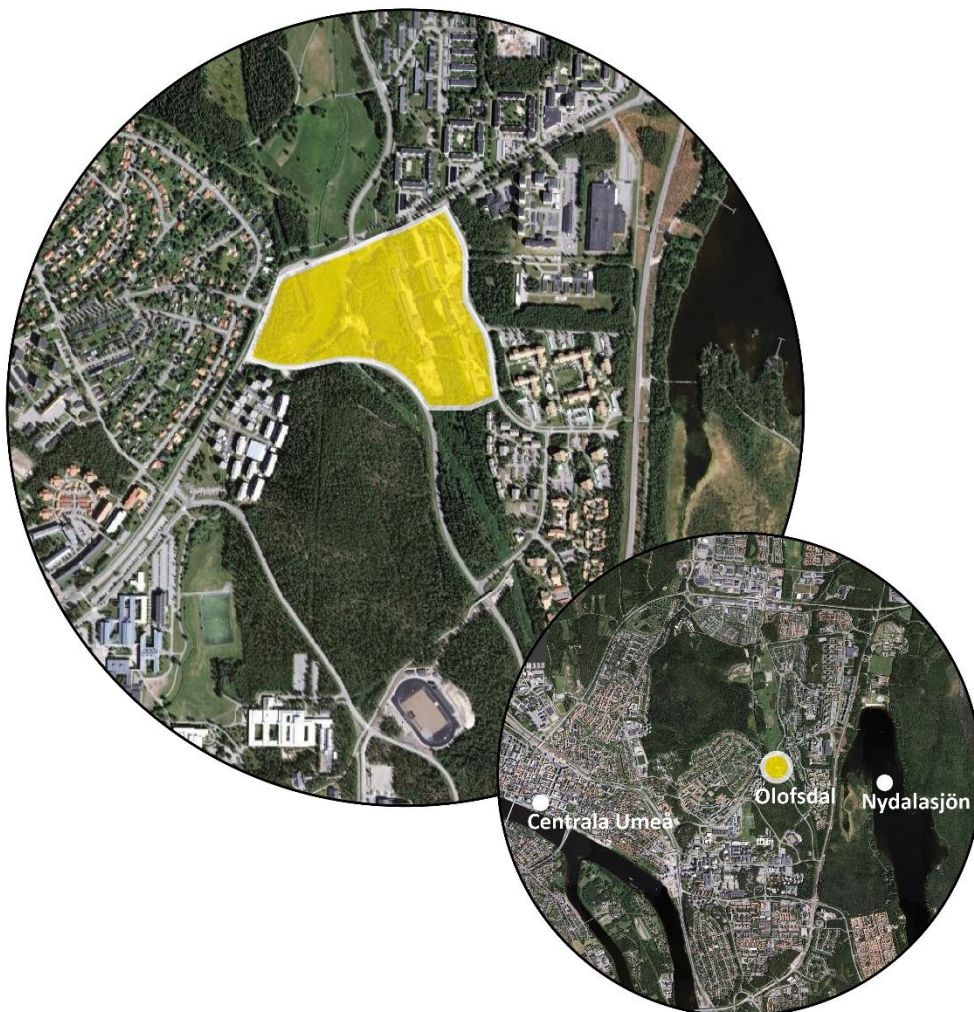


Detaljplan för fastigheten Stadsliden 6:2 m.fl. inom Olofsdal i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling			Diarienummer: BN-2014/01066
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2020:253	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

Umeå kommun

Postadress: 901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
Telefon: 090-16 10 00 (växel)
Webbplats: www.umea.se/kommun

Detaljplanering

Telefon: 090-16 13 61
Mejladress: fysiskplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/detaljplanering

Detaljplanprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för utökat förfarande.



Kungörelse

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

Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, 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.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag	5
Planhandlingar	6
Underlag och utredningar	6
Planens syfte	6
Plandata.....	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	7
Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde.....	7
Bedömning av hur planförslaget överensstämmer med fördjupningen för Umeå	8
Fördjupning för Universitetsstaden	8
Bedömning av hur planförslaget överensstämmer med fördjupningen för Universitetsstaden	10
Detaljplaner och områdesbestämmelser	10
Gällande detaljplan	10
Planprogram.....	11
Riksintressen	11
Strandskydd	12
Andra särskilda områdesskydd	12
Behovsbedömning.....	12
Samrådsrets	13
Förutsättningar och förändringar	14
Stads- och landskapsbild.....	14
Förändringar och konsekvenser.....	16
Fornlämningar.....	18
Naturmiljö och park.....	18
Förändringar och konsekvenser.....	18
Dialogarbete om parken	19
Geotekniska förhållanden.....	19
Förorenad mark.....	20
Radon	20
Förändringar och konsekvenser.....	20
Risk för skred	21
Rekreation	21
Förändringar och konsekvenser.....	21
Friyta	21
Förändringar och konsekvenser.....	21

Tillgänglighet	22
Gator och trafik	22
Förändringar och konsekvenser	22
Kollektivtrafik	23
Förändringar och konsekvenser	24
Parkering	24
Förändringar och konsekvenser	24
Snöhantering	25
Förändringar och konsekvenser	26
Buller	27
Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik.....	27
Förändringar och konsekvenser	27
Ljusförhållanden	28
Förändringar och konsekvenser	28
Dagvatten	28
Förändringar och konsekvenser	29
Miljö kvalitetsnormer	30
Luft	30
Vatten.....	30
Avfall	31
El	31
Genomförandefrågor	32
Huvudmannaskap för allmän plats	32
Huvudman för vatten och avlopp	32
Genomförandetid	32
Avtal	32
Markanvisningsavtal	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Fastighetsbildning	33
Ledningsrätter	33
Fastighetsindelningsbestämmelser	33
Ekonomiska frågor	33
Medverkande	34
Källor	34

Planens huvuddrag

Detaljplanen för Stadsliden 6:2 m.fl. syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i kvartersstruktur, samt en kommunal förskola och ett vård- och omsorgsboende. I väster ut mot naturmarken planeras för en lägre bebyggelse som sedan trappas upp mot Istidsgatan och Mariehemsvägen där upp till sex våningar medges.

Inom planområdet finns Olofsdalsdammen, som är en stor torrdamm för dagvat- ten samt stora områden med äldre skogsmark som tillsammans är en del av en utpekad grönkorrridor i översiktsplanen. Detaljplanen syftar även till att skydda och tillgängliggöra dessa naturområden. Planen föreslår anläggandet av såväl en områdespark som en stadsdelspark; ytor som även ska bidra till en god dagvat- tenhantering inom planområdet.

Planen medger ca 70 000 m² BTA bostadsbebyggelse, vilket innebär 600–700 nya bostäder. Utöver detta medger planen 120 bostäder i vård- och omsorgsboende. Inom området planeras också en kommunal förskola med åtta avdelningar.

Umeå är en dynamisk tillväxtkommun och bidrar till tillväxten i hela regionen. Kommunen har som målsättning att växa till 200 000 invånare till år 2050. För att kunna nå målet behövs fler attraktiva miljöer för boende, företag, rekreation, handel och samhällsservice. De senaste tio åren har Umeå haft som ambition att minst hälften av den nya bebyggelsen ska tillkomma genom förtätning. Syftet med det är att tillväxten ska ske på ett hållbart sätt, både ekonomiskt, socialt och ekologiskt. Utifrån tillväxtmålet om 200 000 invånare planeras ett ökat invåna- rantal med 15 000 personer i Umeås centrala stadsdelar, vilket också inkluderar området runt Umeå universitetsstad som Olofsdal tillhör. Planen överensstäm- mer med Översiktsplanens intentioner för en förtätad och blandad stad.

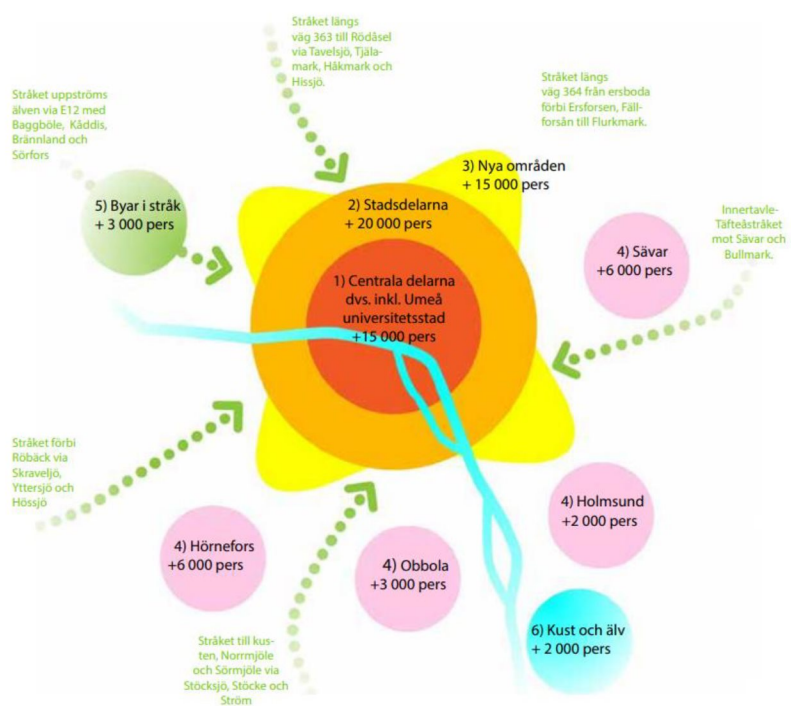


Illustration ur Översiktsplanens Fördjupning för Umeå (2011)

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Underlag och utredningar

- Planprogram för Olofsdal, Umeå kommun, november 2012
- Dagvattenutredning Sandbäcken, SWECO, 2013-12-16
- Arkeologisk utredning, Västerbottens museum, 2015-10-02
- Dagvattenfrågor Liljansberget, SWECO, 2015-12-15
- Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP, 2018-08-27
- Trafikutredning inom Olofsdal, Tyréns, 2019-01-15
- Dagvattenutredning Stadsliden 6:2, Tyréns, 2023-04-30
- PM geoteknik för underjordisk parkering, WSP, 2020-05-20
- Höjduutredning och förprojektering väg, Tyréns, 2020-2022
- Bullerutredning, Structor, 2023

Planens syfte

Utgångspunkten för planen är att på området skapa en tät stadsbebyggelse med blandat innehåll och en tydlig kvartersstruktur. Inom planområdet ska också växtlighet och natur, såväl befintlig som tillkommande, tillåtas spela en tydlig roll för områdets karaktär.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tät, varierad och stadsmässig bostadsbebyggelse, delvis bestående av vårbostäder. Planen syftar även till att möjliggöra för samhällsservice i form av förskola, samt att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering och högkvalitativa grönområden där grönkorridenten bevaras. Planen syftar också till att Istidsgatans gatuumformas på ett sådant sätt att det upplevs som stadsmässigt, tryggt och levande.

Plandata

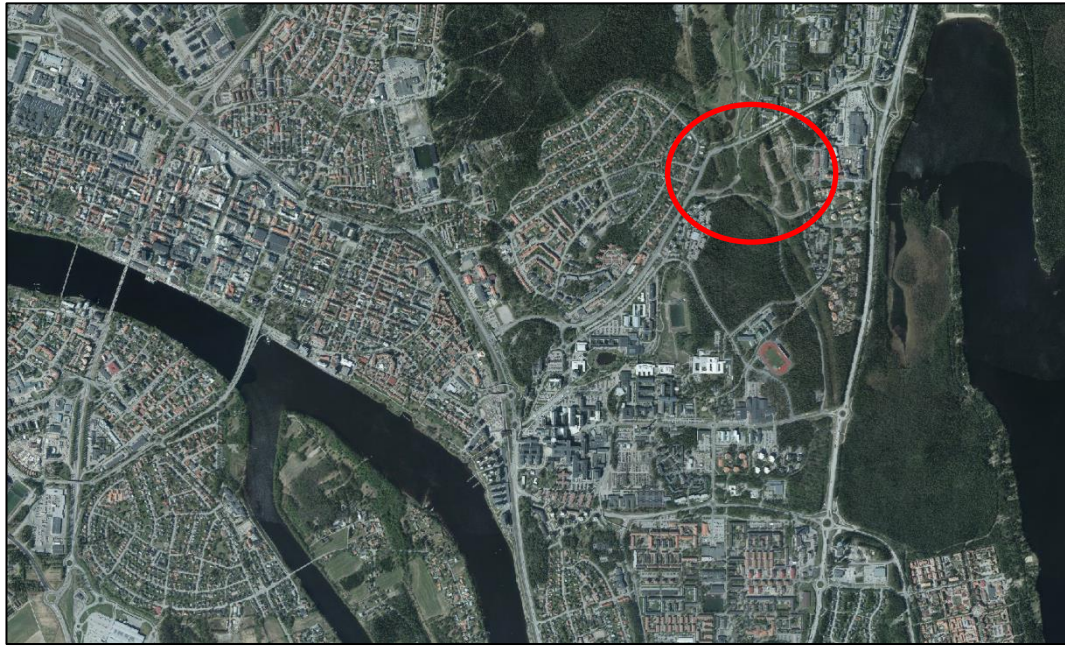
Planområdet är beläget inom Olofsdal, drygt 4 km från Umeå Centrum. Det omfattar hela fastigheten Stadsliden 6:2, samt delar av fastigheten Stadsliden 6:1, vilka båda ägs av Umeå kommun. Inom planområdet finns även fastigheterna Stadsliden 6:9 och Stadsliden 6:11, som ägs av Umeå energi och Vakin. Planen avgränsas av Mariehemsvägen i norr, Istidsgatan i öster, Strombergs väg i väster och Lilljansvägen/Drumlingatan i söder.

Stadsdel: Olofsdal

Planområdets area: 99 700 m²

Avstånd till Rådhusorget: 3 km

Markägoförhållanden: Kommunal ägo



Orienteringskarta

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planförslaget berörs av två fördjupningar av översiktsplanen. Dels fördjupning för Umeå¹, som fungerar som ett paraply för övriga fördjupade översiktsplaner, dels fördjupningen för Universitetsstaden².

Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde

Fördjupningens syfte är att skapa förutsättningar för 1.) en hållbar och attraktiv stad 2.) en god framförhållning för framtida expansionsbehov 3.) en ökad attraktionskraft genom skapande av möjligheter och förutsättningar samt 4.) ett stärkande av Umeås roll som regionalt centrum och tillväxtmotor i norr.

I fördjupningen anges också ett antal strategier för att kommunen ska nå tillväxtmålet 200 000 invånare senast år 2050 på ett hållbart sätt:

- "Fem-kilometersstaden – den täta staden": Tillväxten bör så långt som möjligt samlas inom denna radie från centrum respektive universitet/sjukhus.
- "Mer stad": Komplettering som vitaliserande kraft. Staden växer gradvis samman till ett mer sammanhängande stadslandskap.
- "Skapa hög täthet i nya stadsdelar": Nya anslutande stadskvarter stärker och utvecklar befintligt serviceutbud och stadsliv.

¹ Umeå kommun. *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*. Antagen av kommunfullmäktige 2011.

² Umeå kommun. *Fördjupning för Universitetsstaden*. Antagen av kommunfullmäktige 2013

- ”Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder”: Ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken.
- ”Satsa på offentliga rum och parker”: I den täta staden ska de offentliga rummen vara attraktiva, trygga och upplevelserika, med utrymme för rekreation och grönska.
- ”Alla ska vara med”: All planering ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet.

Bedömning av hur planförslaget överensstämmer med fördjupningen för Umeå

Förslaget ligger i linje med såväl syftet, målbilden och strategierna som uttrycks i fördjupningen för Umeå. Planförslaget skapar goda förutsättningar för:

- En ökad förtätning inom ”fem-kilometersstaden” och är ett steg i att skapa ett mer sammanhängande stadslandskap.
- Hållbart resande då planområdet ligger intill ett starkt kollektivtrafikstråk.
- Tillväxt genom förtätning.
- Ett tillskott av offentliga parker.
- Ökad funktionsblandning och stadsmässighet. Även om det inom planområdet planeras för i huvudsak bostäder så stärks närliggande handelsområden och lokala verksamheter av ett ökat befolkningsunderlag.

Fördjupning för Universitetsstaden

Planområdet ligger inom fördjupningen för Universitetsstaden. Umeå universitetsstad beskrivs som en stadsdel under stark utveckling och klustret med verksamheter kring sjukvård, hälsa, akademisk utbildning, forskning (både offentlig och privat) är av stor betydelse för både Umeå kommun och hela regionen.

”Målet för planen och dess genomförande är att skapa en stadsdel för boende, utbildning, forskning, sjukvård samt områdesanknuten företagsutveckling av hög klass. Planen ska fungera som stöd för pågående och planerade utvecklingsåtgärder.”³

För att bryta den funktionsseparerade struktur som utmärker stadsdelen idag, förordar fördjupningen i stället en blandstadsmodell för den fortsatta utvecklingen. Detta innebär mer varierande användningar inom kvarteren, bebyggelse i kvartersgräns, stadsgator i stället för separerade trafiksystem, tydliga entréer mot gata, prioritering av kollektivtrafik, effektiviserade parkeringslösningar samt aktiva fasader med exempelvis handel och service utmed huvudstråken.

På plankartan betecknas planområdet med *”Stadsbebyggelse med blandat innehåll och tydliga kvartersgränser”*. Istidsgatan beskrivs som *”Stadsgata med kantsten och trottoar med funktion som uppsamlingsgata för lokalgator i stadsdelen.”*

³ Umeå kommun. *Fördjupning för Universitetsstaden*. Sid 4

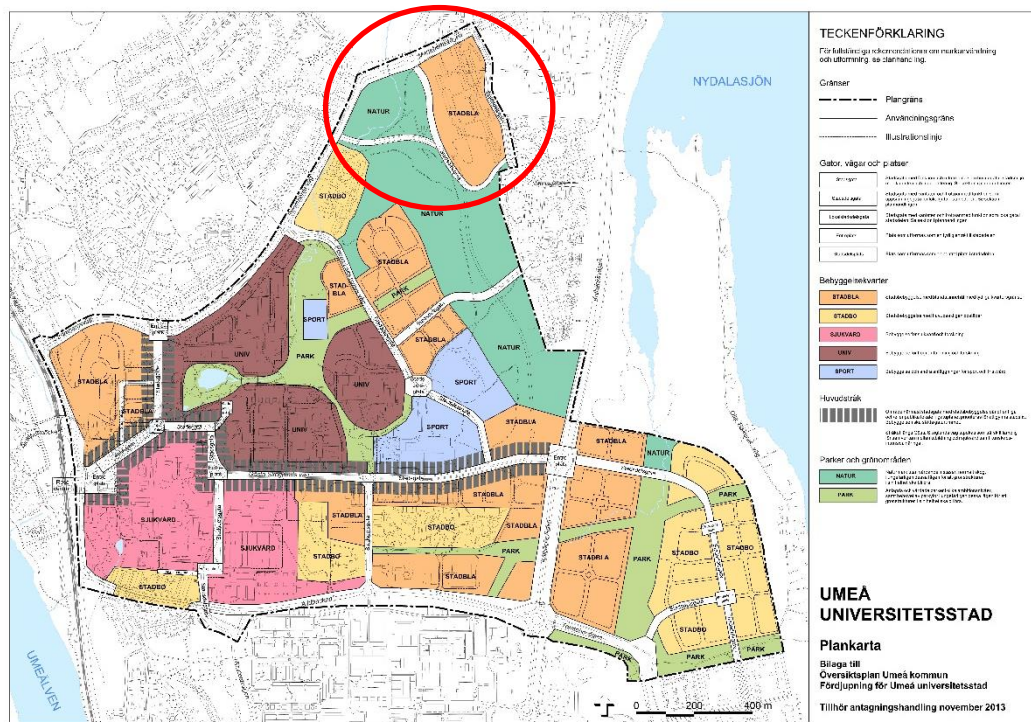
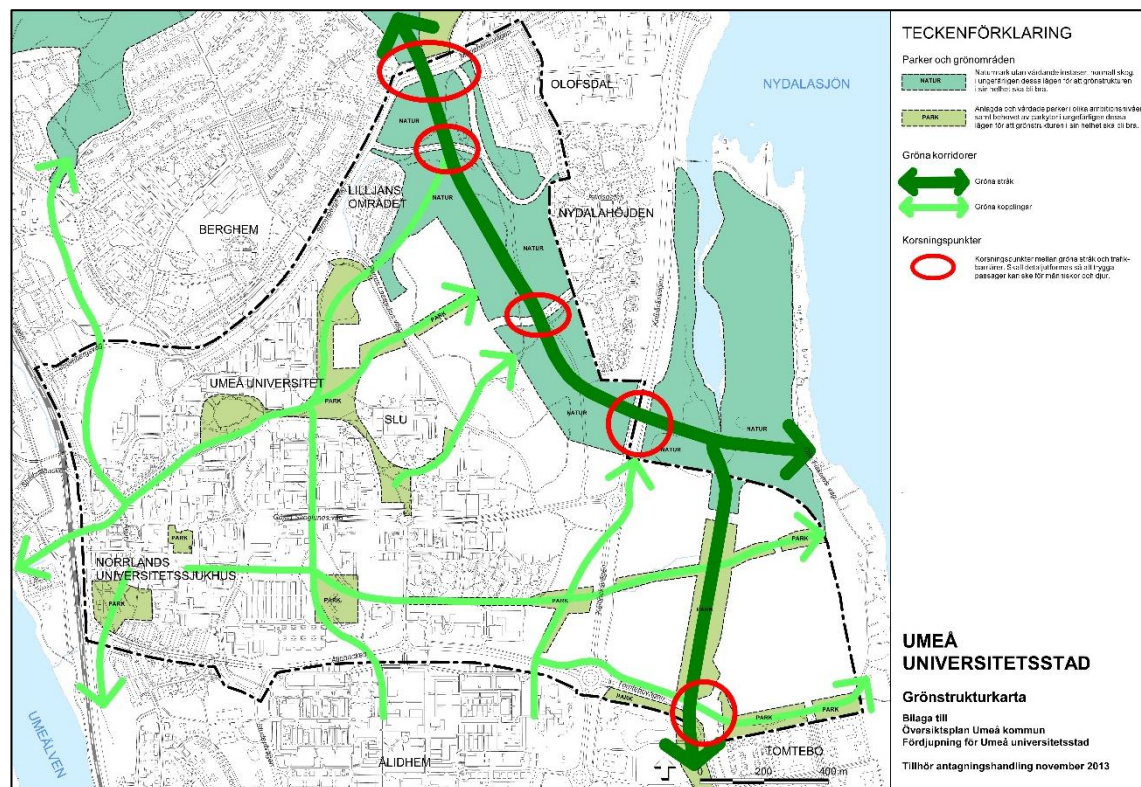


Bild: Plankarta ur Fördjupning för Umeå universitetsstad. Aktuell planområde markerat i rött.

Fördjupningen sätter också upp målsättningen att det gröna sambandet mellan Stadsliden och Nydalasjön ska stärkas. Den gröna korridoren har ett högt ekologiskt värde som spridningskorridor för djur och växter men också som rekreativområde för umeåborna.

*"Från Universitetsdammen till Mariehemsängarna eftersträvas ett öppet parkstråk som inbjuder till spontanidrott och möten i det fria. Dammarna och bäckmiljöerna ska utgöra de dominerande karaktärsdragen med en variationsrik naturlig vegetation längs strandpartierna [...] Väster om dammen i Olofsdal bevaras en skogsfond mot vägen som också fungerar som ekologisk korridor i anslutning till Liljansberget med en mer öppen parkmark mot bebyggelse i Olofsdal som bjuder till vila, rekreation och avskildhet. Vid gestaltning av området måste hänsyn tas till att området fungerar som fördröjningsytor för dagvatten."*⁴

⁴ Umeå kommun. Fördjupning för Universitetsstaden. Sid 40



Grönstrukturkarta tillhörande Fördjupningen för Umeå universitetsstad.

Bedömning av hur planförslaget överensstämmer med fördjupningen för Universitetsstaden

Planförslaget ligger i linje med syftet och målsättningarna för den fördjupade översiktsplanen för universitetsstaden genom att det:

- Bidrar till att skydda och stärka den gröna kopplingen mellan Stadsliden och Mariehemsängarna, och i förlängningen Nydalasjön. Denna koppling bör förstärkas ytterligare med en trygg övergång över Mariehemsvägen.
- Delvis möjliggör blandstad där verksamheter kan inrymmas i bostadskvarteren.

Idén om den vägkoppling som fördjupningen föreslår mellan Lilljansvägen och Mariehemsvägen igenom planområdet har övergetts efter mer djupgående trafikutredningar.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan

Planområdet är i huvudsak inte detaljplanelagt sedan tidigare, området ägdes av Landstinget när den tidigare bebyggelsen uppfördes. Ett mindre område nordväst vid Mariehemsvägen ingår i stadsplanen för Mariehemsområdet (2480K-P136/1965). I väster ingår ett mindre område i detaljplanen för Berghemsområdet (2580K-P2/1959). Drumlingatan ingår i detaljplanen för Stadsliden 6:3 m.fl. (2480K-P15/10, antagen 2015) och Istidsgratan är planlagd inom detaljplan för Nydalahöjd (2480K-P86/1990).

Planprogram

Ett planprogram upprättades av Umeå kommun 2012. Planprogrammet omfattar områden på båda sidor om Istidsgatan, varav det östra redan är bebyggt. Planprogrammet togs fram i syfte att klargöra övergripande principer för den fysiska miljön i Olofsdal, där trafiklösningar, dagvattenlösningar, miljöpåverkan och exploateringsgrad för ny bebyggelse var de stora frågorna.

Planprogrammet föreslår för det aktuella planområdet ca 500 tillkommande bostäder i kvartersstadsstruktur, med en tydlig uppdelning mellan privata och offentliga rum och attraktiva och funktionella bostadsgårdar. Programmet understryker också vikten av mångfald i upplåtelseformer och bostadsstorlekar samt att området ska vara attraktivt för äldre. Det offentliga rummet ska vara välkommande och livfullt.

Till planprogrammet togs en strukturskiss fram över området, som visade på kvartersbebyggelse med uppbrutna huskroppar och lummiga gårdar. Vägnätets huvudstråk är formulerade som förlängningar av stråken på andra sidan Istidsgatan, vilket bidrar till god orienterbarhet samt skapar en stark koppling till naturfriluftsområdet från hela Olofsdal. Riktningarna och husens placering skapar goda ljusförhållanden, vindskydd och varierande rumsligheter.

Bebyggelsen i förslaget är 2-4 våningar hög med enstaka punktmarkeringar på 6 respektive 9 våningar och en exploateringsgrad på 0,65. Det poängteras att området blir synligt från Berghem och även i viss mån från E4/Nydaläsjön.

Bedömning av hur planförslaget överensstämmer med planprogrammet

De kvaliteter som förespråkas i planprogrammet har plockats upp i nuvarande planförslag även om det inte helt följer strukturstudiens utformning. Kommunala behov med stora ytkrav har tillkommit och gjort att kvarteren fått fördelas annorlunda. Gatunätet har p.g.a. stora höjdvariationer inom området fått anpassas. Byggnadshöjderna ut mot Istidsgatan har bedömts kunna ökas något, vilket resulterat i att även exploateringsgraden totalt är något högre i nuvarande planförslag än i planprogrammet. Sedan planprogrammet skrevs har det även gjorts satsningar på en ombyggnad av Mariehemsvägen och en utökning av handelsområdet på Mariehems centrum, vilket skapar ett minskat behov av verksamhetslokaler på Olofsdal. Men i stora drag följer planförslaget planprogrammets intentioner.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestånd som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Riksintresse för flyget

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.

Planen reglerar byggnaders höjd så att hinderytan inte överstigs vare sig under eller efter byggskedet, dels med begränsning av byggnadshöjden för varje enskild byggrätt, dels med en generell bestämmelse om att totalhöjd inte får överskrida +52,4m. Planens genomförande innebär därför ingen påverkan på riksintresset.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Inom planområdet finns skog av varierande värde som utgör en viktig grönkorridor mellan Lilljansområdet och Mariehemsängarna. Denna planläggs som naturmark och planens intention är att bevara den gröna korridorens funktion och värde. Inom bebyggelseområdet finns även en biotopskyddad björkallé. Dispens för fällning av de 22 björkarna i allén medgavs av Länsstyrelsen 2020-10-07, med villkoret att samtliga träd ska återplanteras inom området. Planen anger att allén ska återplanteras längs Istidsgatans västra sida.

Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen resulterar i att planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har upprättats. Avgörande faktorer för ställningstagandet gäller hanteringen av dagvatten, påverkan på grönkorridor utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden samt uppförande av parkeringsanläggningar.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från 2016-05-16 till och med 2016-06-06.

MKB

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram (Tyréns dec 2021), och den behandlar detaljplanens påverkan på grönkorrider och dagvatten. Utredningen fastslår att det inte finns anledning att anta att planen skulle bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids. Både nollalternativet och detaljplaneförslaget bedöms sammantaget medföra obetydliga till positiva konsekvenser för naturmiljön. Ur ett socialt perspektiv bedöms nollalternativet ge obetydliga effekter och konsekvenser, medan detaljplanen bedöms ge positiva effekter. Detta eftersom detaljplanen till viss del innebär att grönyta tillgängliggörs för fler människor och att grönyta integreras med bebyggelsen, vilket möjliggör rekreation och friluftsliv för fler invånare.

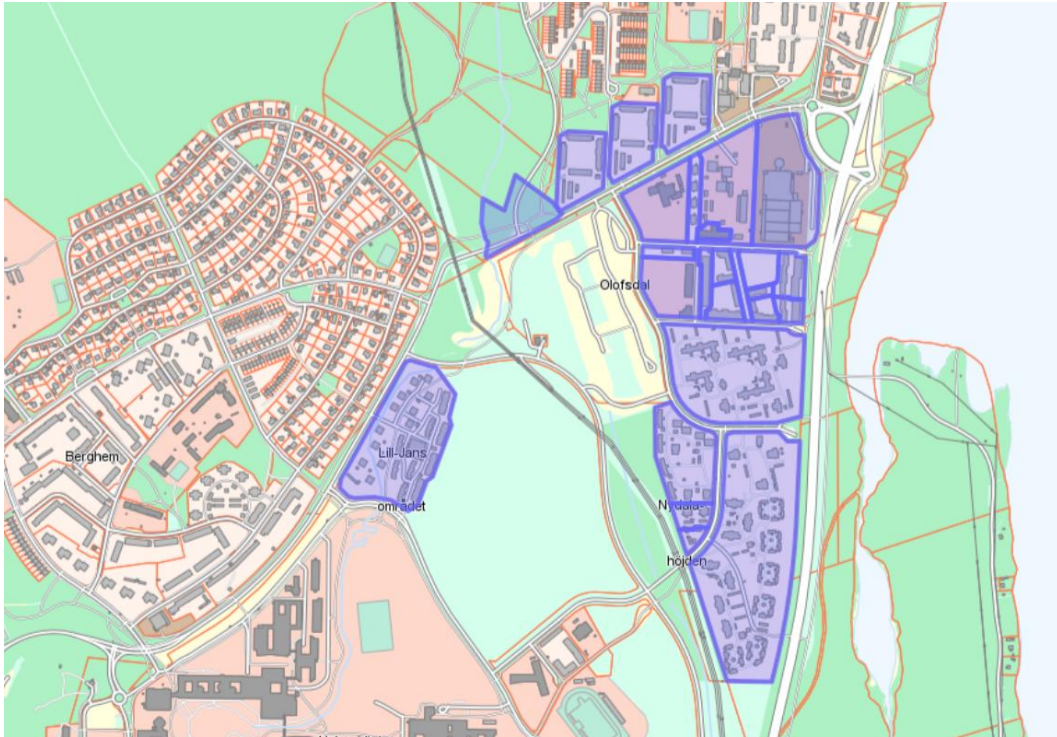
Utredningen betonar vikten av att säkerställa den gröna korrideren väster om Olofsdalsdammen, samt att hitta dagvattenlösningar som inte innebär en ökad belastning på Olofsdalsdammen. Plankartan möjliggör ett bevarande av den gröna korrideren genom att den planläggs som naturmark [**NATUR**] och för dagvattenhantering [**dagvatten**].

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande då den medför större kommunala investeringar i gator och parker, föreslår en utökning av kommunalt verksamhetsområde för vatten och VA, samt har ett visst allmänt intresse då stora allmänna ytor tillkommer. Den initiala bedömningen var också att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Det här ärendet befinner sig just nu i samrådsskedet.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Planens samrådsrets. Blåmarkerade fastigheter omfattas av samrådet.

Förutsättningar och förändringar

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

Stads- och landskapsbild

Området ligger mellan flera större utbyggda bostadsområden, men upplevs pga. höjdskillnader och omgivande växtlighet som ganska avgränsat. Större delen av planområdet består av uppvuxen skog och mycket av naturlandskapet bevaras i planen, men genom att anordna ett parkstråk i öst-västlig riktning genom planområdet skapas ytterligare tillgång till grönområdena. Den grönkorrridor som går genom området i nord-sydlig riktning ska bevaras. Dessa områden säkras i plankartan genom användningarna **[NATUR]** och **[PARK]**.



Hela planområdet sluttar ganska kraftigt från öster till väster, vilket gör att gatunätet måste anpassas till terrängen, och en nedtrappning i byggnadshöjd från Is-tidsgatan mot naturområdet känns naturlig. Dagvattnet rör sig från bostadsområdet ned mot Olofsdalsdammen i planområdets västra del.

Mariehemsvägen norr om planområdet är en större motortrafikled som ansluter till E12an via Mariehems handelsområde i öster. Mellan E12an och planområdet finns högre bebyggelse som skärmar av området från motorvägen.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse kvar, de skolbaracker som uppfördes här på 60-talet är rivna. I omgivande bostadsområden finns en varierad bebyggelse från olika tidsperioder.

Väster om planområdet ligger Berghems trädgårdsstad med villabebyggelse, huvudsakligen i ett plan, från 50- och 60-talet. Åt nordost, norr om Mariehemsvägen, finns Mariehem som är präglad av 60- och 70-talets planeringsmodell med miljonprogramsbebyggelse i 3 våningar.

Öster om planområdet finns handelsområdet kring Ica Kvantum Mariehem som tillkommit under tidigt 2000-tal. I den här östra delen av Olofsdal ut mot E12-an har det byggts mycket under senare år med högre flerbostadshus, i 6-9 våningsplan. Lite längre söderut finns Nydalahöjd med 90-talsbebyggelse i form av mestadels lägre flerbostadshus i lummiga miljöer. I planområdets sydvästra hörn finns Lilljansområdet som tillkommit under tidigt 2000-tal, också här består bebyggelsen av flerbostadshus i 5-7 våningar.



Våningshöjder omgivande bebyggelse

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är stort och det tillkommande bostadsområdet blir en kompletterande del som knyter samman Mariehem med östra Olofsdal och Nydalahöjden. Bebyggelsen ska vara tydlig och skapa struktur på Istidsgatans västra sida. Följande utformningsbestämmelser syftar till att skapa stadsmässig kvartersbebyggelse:

f₂ Entréer ska vara genomgående och indragna mot gata

Entréer mot gata skapar en framsida mot allmän plats som bidrar till en mer urban och livfull känsla, och ett indrag skapar en skyddad entrézon för de boende.

f₃ Sockelväning mot allmän platsmark eller förgårdsmark ska vara markerad och utformas med särskild omsorg.

Variation i höjdlid bidrar till att skapa en mänskligare skala och då sockelväningen är den som syns och upplevs närmast för förbipasserande bör den utformas på ett sätt som bidrar positivt till gaturummet. Det kan handla om en högre detaljeringsgrad, ett avvikande material eller färgsättning, belysning som markerar etc.

f₆ Bebyggelsen ska utformas med sammanbyggda kvartershörn.

Att vissa kvartershörn ska vara slutna ger en tydlig gårdsstruktur och bidrar till att omsluta gårdsmiljöerna. Släpp lämnas dock på utvalda ställen för att öppna upp kvarteren mot grönområdena.



Byggnadshöjderna regleras till en nivå som känns robust men samtidigt kan bidra till en behaglig och mänsklig skala på gaturum och innergårdar. De flesta byggrätter medger fyra våningsplan. En något högre bebyggelse på sex våningar tillåts ut mot Mariehemsvägen, som har en bred sektion och tål en högre exploatering. Stor vikt läggs vid att få in grönska och skapa goda ljusförhållanden i bostadsmiljöerna, och våningsantalen trappas därför ned mot sydväst.

Då området ligger inom influensområde för flyghinder så begränsas totalhöjden till + 52,4m.



Placeringsbestämmelserna p_1 och p_2 Fasad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns resp. användningsgräns, säkerställer ett utrymme mellan fasad och gata för tekniska installationer, underhållsarbete, utskjutande fasaddelar etc.

Planbestämmelse f_1 reglerar fasadmateriell till tegel, puts eller trä och syftar till att säkerställa en tyngd och värme i materialen som också samspelar med äldre bebyggelse på Mariehem. Fasader kan dock utföras i valfri kulör och variationer i såväl höjdlid som i fasadlängderna uppmuntras. Planen styr att fasaden måste ändra karaktär efter maximalt 30 längdmeter.

Volymskiss



Illustration våningshöjder

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts 2015 av Västerbottens museum. Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar har påträffats inom planområdet.

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

Naturmiljö och park

Planområdets västra halva består av naturmark med en utpekad grönkorridor i nord-sydlig riktning. Här finns också Olofsdalsdammen, och vissa mindre områden med skog med höga naturvärden.

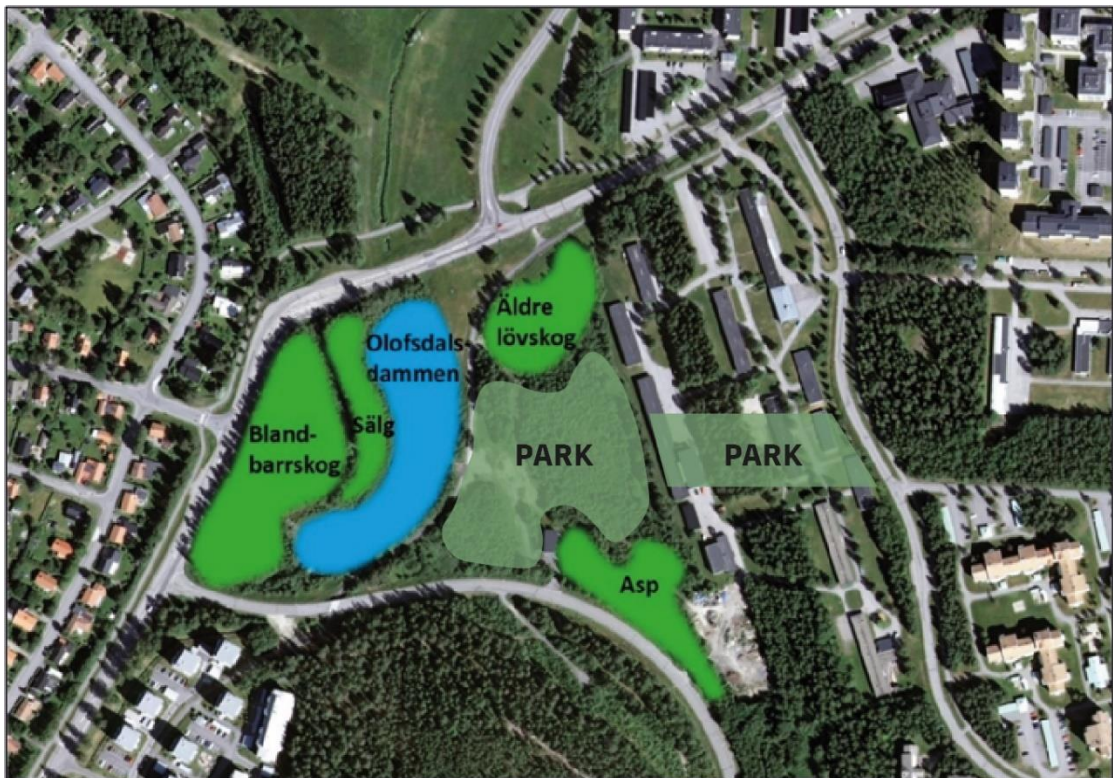


Illustration baserad på naturvärdesinventering gjord av Enetjärn natur AB, 2015. De baracker som syns i bakgrundsfotot är idag rivna.

Förändringar och konsekvenser

Endast den östra delen av planområdet bebyggs och den västra bevaras som naturmark för att säkerställa den gröna korridorens funktion. Området omkring dammen förblir i stort oförändrat och bevaras som naturmark med dagvattenhantering, och väster om dammen ska naturen bevaras som en del av grönkorridoren.

Delar av naturområdet, det centrala där inga särskilda naturvärden har påträffats, planläggs som park och ska användas för att anlägga en stadsdelspark med

integrerade dagvattenlösningar. Även inom parkområdet kommer dock mycket befintlig växtlighet att bevaras.

Dialogarbete om parken

Även om parkens utformning inte regleras i detaljplanen har parkens innehåll behandlats en del under planarbetet. Bland annat genomfördes våren 2023 en workshop med en åttondeklass på Bräntbergsskolan, som ligger strax norr om planområdet, där eleverna fick analysera platsen och komma med önskemål om funktioner och tillskott. Där framkom tydligt att eleverna uppskattar trygga och väl omhändertagna naturområden, skog att promenera i, och djur att titta på. De saknar också ytor för sport och aktiviteter, främst basket men även många andra former av rörelse /lek. Det finns önskemål om inbjudande, flexibla rörelseparker där många funktioner finns samlade på samma plats, kompletterat med mer avskilda, lugna platser vid sidan av som är mysiga och ombonade.

Förhoppningsvis kan några av ungdomarnas tankar plockas upp i den kommande parkprojekteringen.



Geotekniska förhållanden

Geotekniska fältundersökningar utfördes under perioden juli - september 2014 av WSP. Tidigare har Bjurströms Geotekniska Byrå har 1964-10-24 utfört geoteknisk undersökning inom stora delar av området. Resultaten av dessa undersökningar har beaktats i WSPs utredning.

Stora delar av området är omdanad i samband med exploateringen på 60-talet. Det finns tidigare utförda schakter med flera meters djup för ledningar, källargrunder och kulvertar, vilka idag är återfyllda med varierande jordmaterial och packningsgrad. Större mängder uppschaktat material har använts som fyllning inom området. Befintliga byggnader, hårdgjorda ytor, ledningar m.m ska rivras vilket innebär omfattande masshantering och borttransport av jordmaterial. Fyll-

ningen i moränområdet bedöms till stora delar bestå av morän, inom övriga delar är fyllningen mer heterogen. Delar av befintlig fyllning kan återanvändas efter sortering.

Schaktmassor av sulfidjord skall deponeras enligt Umeå kommuns särskilda anvisningar för deponering av sulfidjord. Kontroll av försurningspotential i laboratorium skall utföras innan materialet godkänns för deponering.

Förekommande naturliga jordarter, morän och silt- och lersediment, som dominerar inom undersökt område är tjälaktiva vilket beaktas vid projektering.

Schaktning under grundvattenytan försvåras av den höga finjordshalten i morän och det bedömt höga portrycket i sedimenten liksom förekomsten av vattenförande lager. Dessutom innehåller moränen sten och block. Noggrann grundvattensänkning till 0,5 m under schaktbotten krävs innan schaktning sker.

Marken klassificeras som normalradonmark. Uppfyllnader av grus- eller krossmaterial kan ge upphov till högradonmark. Fyllnadsmassor bör därför kontrolleras avseende radon innan de används under byggnader.

Den utförda undersökningen är översiktlig och skall därför kompletteras med detaljundersökning för varje planerad byggnad och anläggning för upprättande av bygghandlingar. Särskild kontroll skall utföras av förekommande fyllnings utbredning, mäktighet och sammansättning liksom de lösa sedimentens geotekniska hållfasthets- och deformationsegenskaper.⁵

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet till stor del lågriskområde och till viss del normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet delvis ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde kan ett radonskyddat utförande krävas.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

⁵ Översiktlig geoteknisk utredning, WSP, 2018-08-27

Risk för skred

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

Rekreation

Idag är planområdet till stora delar obebyggt och täckt av sly och gles skog. Den cykelbana som går genom området är välanvänd och även naturmarken används sparsamt som rekreativsområde, men området är i behov av skötsel och gestaltning för att kunna nyttjas bättre.

Förändringar och konsekvenser

Planen föreslår två nya parker; en områdespark som sträcker sig i öst-västlig riktning mitt i kvartersbebyggelsen, och en stadsdelspark väster om bebyggelsen. Stadsdelsparken kan ses som en förlängning av Mariehemsängarna i norr, men utmaningen att överbygga Mariehemsvägen som barriär kvarstår.

Totalt sett tillför planen stora rekreativsytor till området, på mark som inte används särskilt mycket idag.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikaneläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg). Barns möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Enligt Fördjupning för de centrala stadsdelarna⁶ finns riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. Förutsättningarna för planområdet är därmed att:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friyta ska särskilt beaktas.

För att en gårdsyta ska räknas som friyta ska den vara tillgänglig och nås av solljus. Ytor för anslutningsvägar, cykelparkeringar och komplementbyggnader räknas inte som friyta. Parker och allmänna grönytor i närområdet utgör komplement till friytan men tas inte med i beräkningen.

Förändringar och konsekvenser

Översiktsplanen förespråkar en friyta som motsvarar en tredjedel av bostädernas totala yta (m² BTA) per kvarter. Avsteg från detta kan göras om de friytor som

⁶ Fördjupning för de centrala stadsdelarna. Antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016.

finns bedöms ha en extra god kvalitet, och om det går att konstatera att det finns god tillgång till andra grön- och rekreationsytor i närområdet.

I den här planen bedöms närområdet tillföra stora gröna kvaliteter med två nya parker, Mariehemsängarna och Nydalaområdet inom kort promenadavstånd. Området ska också få en urban karaktär med bostäder i kvartersstadsstruktur. Den bygggrätt som medges för bostadsbebyggelse i planen ger möjlighet att åstadkomma en friyta om ca 1/5 av bostädernas BTA, vilket inte bör underskrivas.

Vid de fasader som angränsar mot allmän plats i sydligt eller sydvästligt läge finns en förgårdsmark på 2,5 – 8 meter ut mot gata/park. Denna förgårdsmark är tänkt att användas i första hand som privat trädgård för de boende i bottenplanet, men bidrar också indirekt till en grönare och öppnare känsla i gaturummet. Pga topografin samt som avskärmning mot trottoaren kan det vara önskvärt att uppföra en stödmur eller ett staket runt förgårdsmarken. Denna får dock inte överstiga 120 cm i höjd från gatuplanet (f_4).

Förskolans gårdsyta ska följa Boverkets rekommendationer om m² friyta/barn.

Tillgänglighet

Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggas högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Max 25 meters angöringsavstånd ska klaras för rörelsehindrade.

Inom kvartersmark bör markens lutning uppgå till minst 1:20, dock inte överstiga 1:12.

Gator och trafik

Inom området finns idag endast enklare asfalterade angöringsgator, men inget ordentligt trafiknät. De befintliga gatorna kommer inte att vara kvar när området byggs ut.

Förändringar och konsekvenser

För gång- och cykeltrafik finns fem infarter till området, en från Mariehemsvägen, två från Istidsgatan och två från grönområdet i väster. Det är också möjligt att nå området på cykel via bilinfarten från Drumlingatan i söder. Cykelstråken över Istidsgatan blir förlängningar av Skärvstensgatan och Istidsgatans öst/västra del och knyter på så vis samman östra och västra Olofsdal. Båda de cykelstråk som "tar slut" i grönområdet ska förlängas över park- och naturområdet och möta den befintliga gc-vägen som går längs Olofsdalsdammen idag. Dessa sträckors exakta utformning blir dock en fråga för parkprojekteringen.



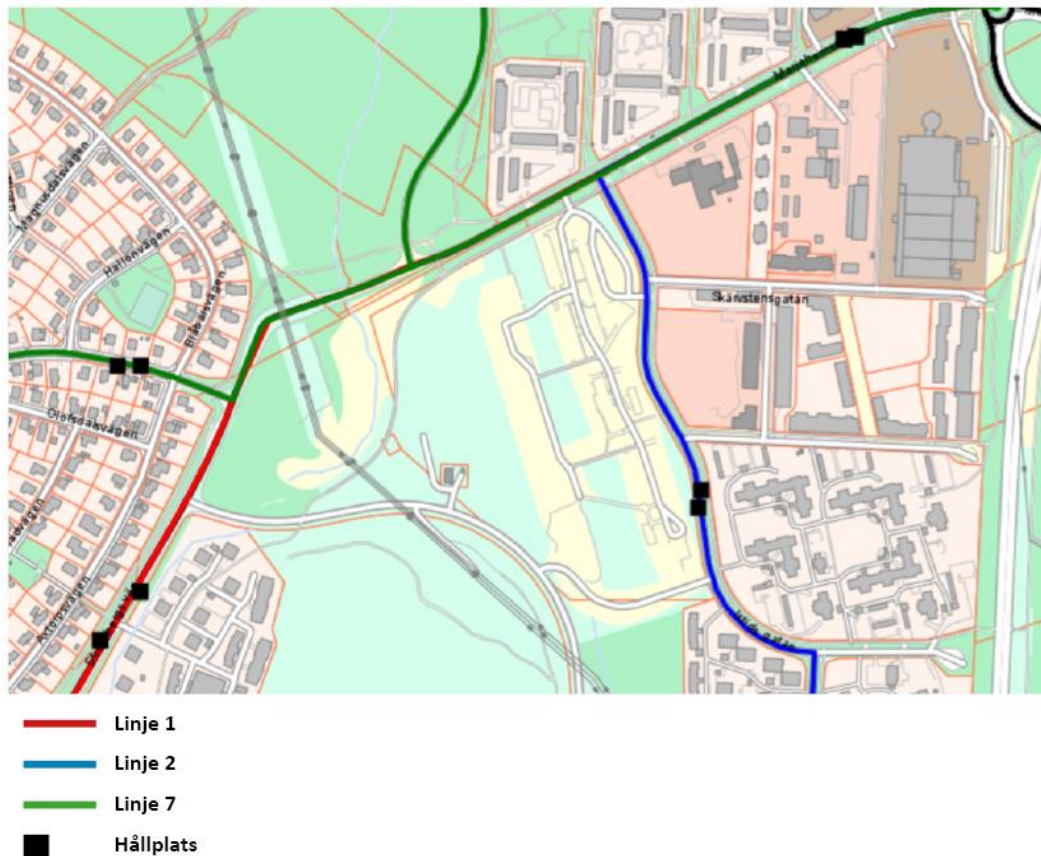
Infarter för motortrafik i gult, infarter för gång och cykel i rött.

Området får två nya infarter för motortrafik, en från Istidsgatan i öster och en från Drumlingatan i söder. Inom området anläggs en 12 meter bred lokalgata med trottoarer på båda sidorna. På lokalgatan går det att cykla på körbanan, och då trafiken främst utgörs av de boende i området bör hastigheterna hållas mycket låga. Även om området har två anslutningspunkter så är inte tanken att det ska bli en genomfart för att komma vidare söderut mot universitetsområdet. Snarare kommer Istidsgatan att bli en allt viktigare nord/sydlig koppling.

Kvarteren på lokalgatans östra sida får 2,5 meter förgårdsmark mot gatan, vilket bidrar till en luftigare sektion.

Kollektivtrafik

Stomlinjerna nr 1, 2 och 7 passerar planområdet, turtätheten är hög, och till hållplatsen vid Mariehems centrum (linje 1 och 7) är det 330 – 700 meter beroende på var inom planområdet man bor. Hållplatsen på Istidsgatan (linje 2) ligger inom 400 meter för samtliga boende.



Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen ändring i kollektivtrafiken.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark, på den egna fastigheten eller i gemensamma anläggningar. Exakt 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.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån den maximala exploateringen på totalt ca 7000 m² har en övergripande beräkning om 700 tillkommande bostäder har gjorts. Ca 80 lägenheter beräknas bli mindre än 55 m², och 400 beräknas bli större. Det skapar enligt den parkeringsnorm som är gällande vid planens antagande ett behov på 350 platser totalt, plus de platser för rörelsehindrade som måste finnas i närhet till bostadsentré. Parkering föreslås lösas under jord, i de två nordligaste kvarteren längs Istidsgatan. Övriga boendes åtkomst till parkeringsplatserna löses med avtalsservitut. Markparkering medges även i det södra kvarteret mot Istidsgatan, förutsatt att en god friyta kan åstadkommas. De ca 120 lägenheter som finns i vård- och omsorgsboendet är inte medräknat, deras parkeringsbehov beräknas för sig och ska klaras inom vårdboendets tomt.



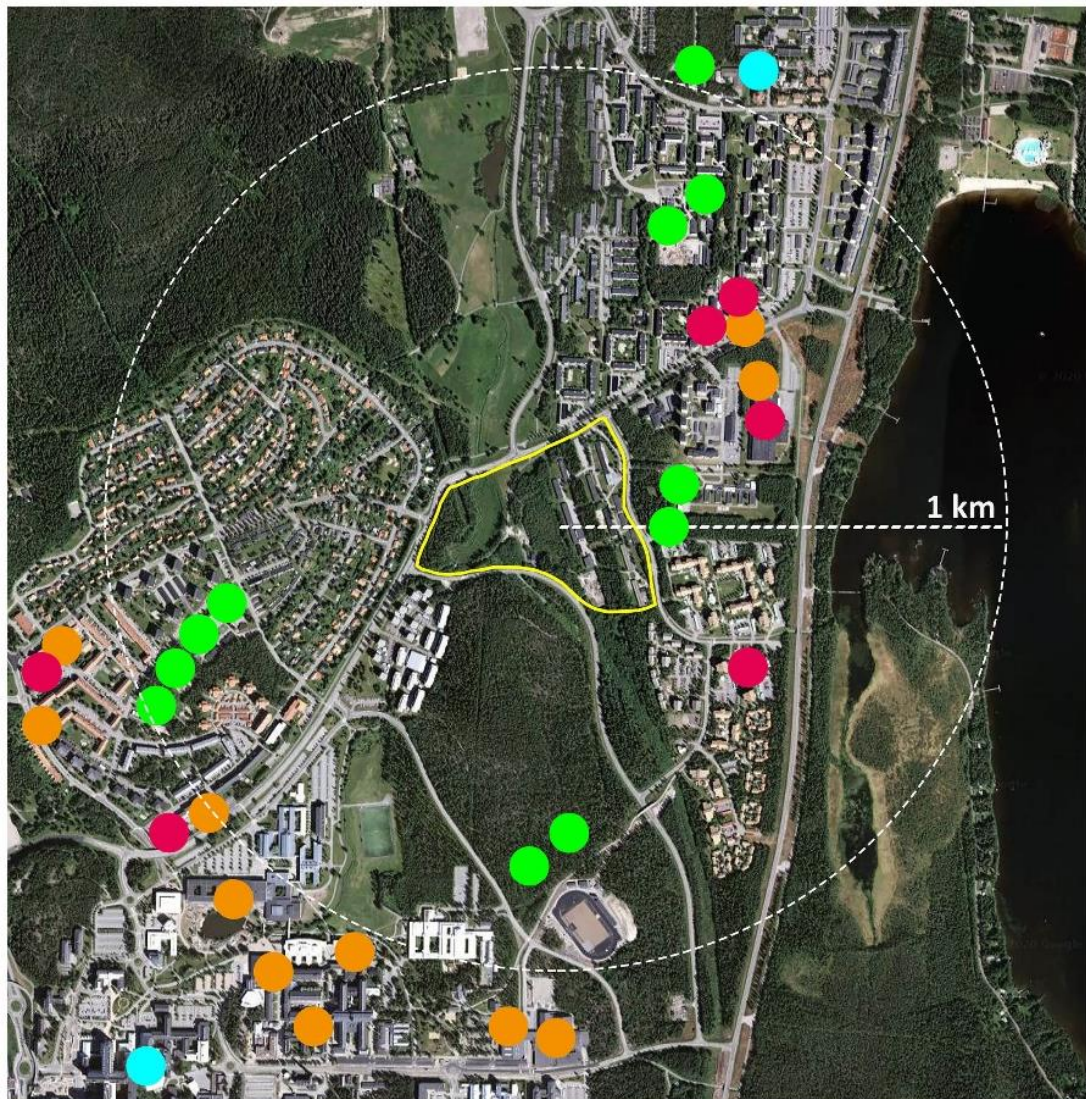
Illustration parkeringslösning, under mark längs med Istidsgatan resp. ovan mark på skolans och vårdboendets tomter.

Snöhantering

Kommunen sköter snöhanteringen på det kommunala gatunätet och fastighetsägarna tar hand om snö på kvartersmark. Inga balkonger får uppföras lägre än 3,5 meter över allmän plats. Förgårdsmarken har privat huvudmannaskap, och ansvaret ligger antingen på fastighetsägaren eller på den boende i bottenvåningen beroende på hur marken används.

Service

Planområdet ligger ca 300 meter från Mariehems centrum, där det idag finns två matbutiker, flera restauranger och diverse annan service. Mariehems centrum är också under omvandling och kommer att utvecklas till ett större stadsdelscentrum på sikt.



- Matbutik
- Skola / förskola
- Vårdmottagning
- Restaurang

Befintlig service i området

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör en förskola med åtta avdelningar och ett vårdboende med 120 platser. Planen består i övrigt framför allt av bostäder, men i tre kvarter medges möjlighet till verksamheter/handel som komplement till bostäderna. Det gäller de två övre kvarteren mot Istidsgatan samt kvarteren ovanför parken.

Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

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

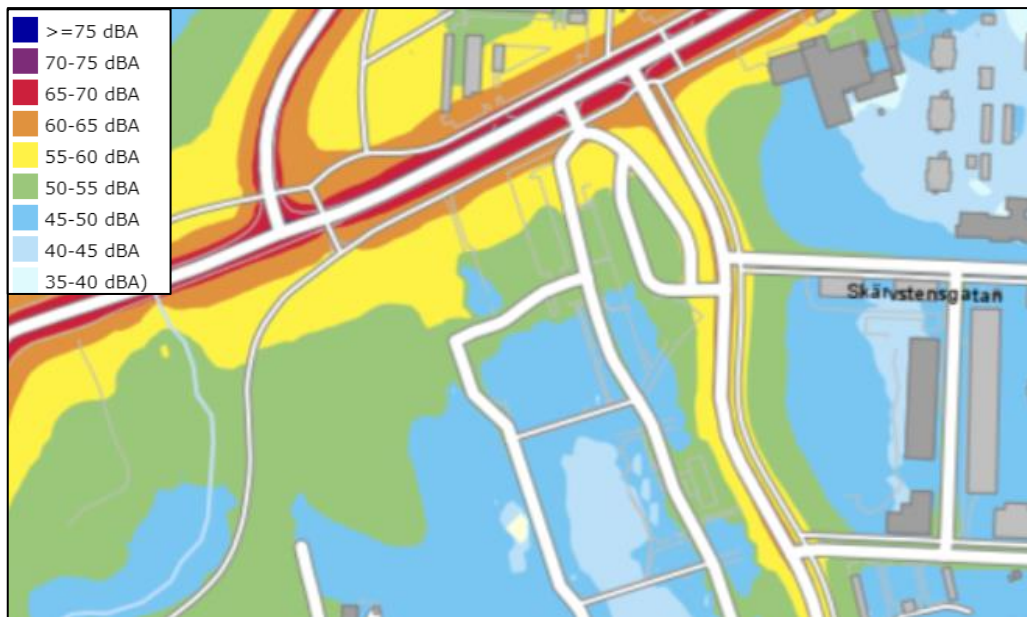
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som marginellt överstiger gällande riktvärden, och en bullerutredning har utförts av Structor 2023 som bekräftar detta. De två byggrätter som har en sida mot Mariehemsvägen uppmäter 64 dBA vid fasad. I samrådsskedet har en generell bestämmelse om tyst sida införts för bostäder som är större än 35m² i husen närmast Mariehemsvägen, om ljudnivån överstiger 60 dBA vid fasad. I hörnet Mariehemsvägen/Istidsgatan kan tyst sida vara svår att uppnå, och där kan därför ägenheter mindre än 35 m² med fördel placeras. Övriga kvarter klarar enligt bullerutredningen riktvärdena och behöver inte bulleranpassas.



Maximal ljudnivå från vägtrafik, Umeå kommuns bullerkartering. Mariehemsvägen/Istidsgatan.



Dygnsmedelvärden ljudnivå från vägtrafik, Umeå kommuns bullerkartering. Mariehemsvägen/Istidsgatan.

Ljutförhållanden

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

Förändringar och konsekvenser

Bebyggelsen trappas ned i höjd mot sydväst från sex till två våningsplan, för att släppa in ljus på bostadsgårdarna. Bebyggelseområdet är idag omgivet av breda gator (Istidsgatan och Mariehemsvägen) samt öppna grönytor, och bedöms inte störa eller störas av någon omkringliggande bebyggelse ur ljussynpunkt.

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 bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Avvattningsplaneringen av planområdet sker idag via infiltration och yttlig avrinning till Olofsdalsdammen. Därifrån leds avrinnande vatten via Sandbäcken till Umeälven som är mottagande recipient. Sandbäcken är känslig för ökade vattenflöden, och i och med att dagvattensystemet redan i dag är på gränsen att klarabelastningen vid stora regn, får ytterligare exploatering inte medföra ökad belastning på befintligt dagvattensystem. Detta innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas på både tomtmark och allmän mark.



Befintlig avvattning. Illustration ur dagvattenutredning, Tyréns 2023.

Förändringar och konsekvenser

I och med att Olofsdalsdammen redan är överbelastad behöver avrinning från den planerade exploateringen omhändertas på annat sätt.

Den naturliga skogsmiljön som ligger väster om Olofsdalsdammen bör bibehållas som ett naturligt stråk där vilda djur kan förflytta sig tryggt och säkert samt säkerställa bra förutsättningar för fokusarter, varför detta område inte kommer att tas i anspråk för dagvattenhantering.

Naturmarken mellan området som ska exploateras och Olofsdalsdammen har visserligen låg genomsläpplighet, vilket begränsar möjligheterna för naturlig infiltration, men här finns gott om utrymme för olika typer av dagvattenanläggningar.

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns 2023) som visar ett antal förslag till utformning av dessa dagvattenanläggningar, som med fördel kan integreras i en tillgänglig och attraktiv parkmiljö som blir en tillgång för hela området. Utredningen visar både förslag på torra och våta dagvattendammar, och visar att den tillgängliga ytan är tillräcklig för att fördröja dagvattnet från planområdet, oavsett vilken av de föreslagna lösningarna som väljs.

Avledning av dagvattnet sker via brunnar och ledningar till dagvattendammen/-arna för fördröjning och rening. Vid skyfall kommer avrinning även att ske via ytliga avrinningsvägar, eftersom brunnar och ledningar vid ett sådant scenario inte bedöms ha tillräcklig kapacitet för att avleda dagvattnet. Därför behöver vägar inom området projekteras så att säkra avrinningsvägar skapas. Generellt finns goda förutsättningar för det eftersom området har en naturlig lutning från öst till

väst, från Istidsgatan till de föreslagna dagvattenanläggningarna. Planerade byggnader ska höjdsättas så att avrinning mot vägarna säkerställs och lutningen på vägarna ska leda bort vattnet från området. Bestämmelserna **b₁** och **b₂** reglerar lägsta bjälklagsnivå över mark, vilket ger ett ytterligare skydd mot översvämning.

Planen säkerställer också att bostadsgårdarna i väster som inte ska anläggas med underjordisk parkering, har en god genomsläpplighet. Detta regleras med bestämmelsen **b₃** som innebär att marken inom kvarteret ska vara genomsläpplig till 70%. Över parkeringsgarage ska bjälklag vara planterbart (**b₄**). Dessa bestämmelser bidrar till en bättre dagvattenhantering och grönare gårdsmiljöer.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

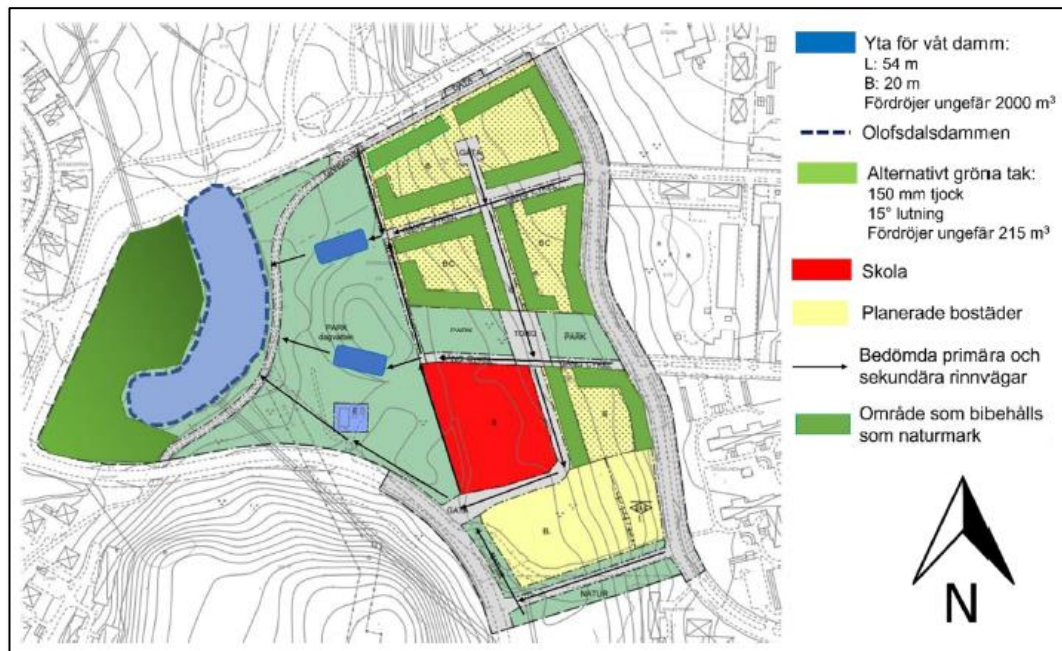
Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet. Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet avvattnas via Sandbäcken som är ett 3 km långt naturligt vattendrag som sträcker sig från Östra Ersboda via Mariehemsängarna, Campusängarna och Universitetsdammen till Umeälven. Den ekologiska statusen på berörd sträcka av Umeälven bedöms vara måttlig, och det är viktigt att den planerade exploateringen inte bidrar till ytterligare tillförsel av orenat dagvatten till Umeälven. Dagvatten ska ledas, antingen via kommunalt ledningsnät eller öppna dagvattenlösningar, till grönytan öster om bebyggelseområdet där dagvattendammarna anordnas enligt rekommendationerna i den dagvattenutredning som Tyréns tagit fram i april 2023. Dagvattendammarna ska integreras i en parkmiljö som blir en tillgång för hela närområdet. Gatorna höjdsätts så att avrinning sker till fördröjningsdammarna.



Ett av flera utformningsförslag ur Tyréns dagvattenutredning.

Avfall



Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas inom kvartersmark och inom 50 meter från bostadsentré. Det innebär att det här ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfalls hämtning (NOA) ska följas.

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

Illustration över avfallsstationernas placering. Varje lila cirkel har en diameter på 100 meter.

EI

Området kopplas till befintligt elförsörjningssystem via Umeå energis ledningar. Inom området tillkommer tre stycken transformatorstationer som enligt planbestämmelse ska ges en omsorgsfull gestaltning. Detta innebär att utformningen

ska ta hänsyn till att även teknikbyggnader utgör en del av människors livsmiljö och därför ska tillföra estetiska eller funktionella kvaliteter till miljön.



Några goda exempel: Till vänster teknikbyggnad vid Storängstorget i Hjorthagen, Stockholm, Urban design. Till höger pumpstationen P42 i Luleå, a + d arkitekter

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudman för vatten och avlopp

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen, utan att fastighetsägare får någon ersättning för eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Exploateringsavtal

Då kommunen är markägare kommer inga exploateringsavtal att tecknas.

Markanvisningsavtal

Kommunen har för avsikt att markanvisa ett antal av byggrätterna inom planområdet. Anvisning av mark för bostadsändamål sker i enlighet med kommunens riktlinjer och policy för markanvisning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör avstyckning av bostadstomter, och även områden avsedda för tekniska anläggningar kan avstyckas och bilda egna fastigheter. Utformning av eventuella avstyckningar avgörs vid lantmäteriförrättning. Ansökan om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Ledningsrätter

Umeå energis fjärrvärmeledning berörs delvis vid den nya infarten från Drumlingatan. Området skyddas med markreservat i form av u-område på kvartersmarken. Samma fjärrvärmeledning går även längs den befintliga gc-vägen i mitten av planområdet, men hamnar där under naturmark varför u-område ej är nödvändigt. Markområdet ovanför ledningarna får inte användas till dagvattenfördröjning.

Ny ledningsrätt kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av ledningshavaren. Ledningshavaren ansvarar för att lämna ansökan till Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Den högspänningsledning som idag korsar planområdet i nord-sydlig riktning har redan ersatts av nedgrävd ledning på annan plats och kommer att tas ned.

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Ekonomiska frågor

För att möjliggöra exploatering enligt detaljplanen krävs anläggning av vägar igenom och infarter till området. Den södra entrén kräver att Drumlingatan delvis byggs om.

Vakins ledningar under kvartersmark behöver flyttas ut under Istidsgatan. Umeå energis fjärrvärmeledning som korsar planområdets nordöstra hörn mot Mariehemsvägen behöver flyttas ut i Istidsgatan. För att möjliggöra byggnation längs

med Istidsgatan behöver gatans västra sida byggas om för att möta den nya bebyggelsen, samt möjliggöra för trottoar och underjordiska garage i slänten. Samtliga åtgärder som rör anläggandet av vägar och infarter bekostas av exploateringen. Kommunen blir dock huvudman och står för drift och underhåll av vägnätet.

Inom planområdet finns två kommunala parker utritade, varav en även ska ha funktionen att omhänderta dagvatten. Projektering och genomförande av dessa parker bekostas till lika delar av Umeå kommun, Vakin och exploateringen.

Medverkande

Anna Hedkvist Herzog, Fysisk planering
Sandra Thomé, Fysisk planering
Axel Thorén Lindgren, Gator och parker
Frida Bergström, Gator och parker
Inger Engström, Gator och parker
Sarah Lundgren, Mark och exploatering
Erik Sjöberg, Mark och exploatering
John Eklund, Vakin
Magnus Johansson, Umeå energi AB
Kristofer Tornemar, Umeå energi AB
Doris Grellman, Miljö- och hälsoskydd
Per Hänström, 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

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Karin Berggren som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.