

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stadsliden 6:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tät, varierad och stadsmässig bostadsbyggelse, delvis bestående av vårdbostäder. Planen syftar även till att möjliggöra för samhällsservice i form av förskola, samt att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering och högkvalitativa grönområden där grönkorrideren bevaras. Planen syftar också till att Istidsgatans gaturum utformas på ett sådant sätt att det upplevs som stadsmässigt, tryggt och levande.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-06-07 – 2023-06-30**, och granskning under tiden **2024-02-08 – 2024-03-01**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Länsstyrelsen

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan:

Länsstyrelsens synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över ifall planförslaget bedöms innebära att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen bedömer med nuvarande underlag som grund att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Översvämningsrisk

Redan i samrådsversionen hade kommunen säkerställt ytor där det var *möjligt* att fördröja dagvatten från planområdet vid ett 100-årsregn. I granskningsversionen har det också tydliggjorts att dagvattenanläggningarna inom planområdet kommer att dimensioneras för ett 100-årsregn

samt att dessa anläggningar kommer att färdigställas innan utbyggnad på kvartersmark påbörjas. Detta innebär att planförslagets genomförande inte kommer att belasta Sandbäcken med ytterligare vattenmängder vid dessa dimensionerade regn.

Kommunen har också beskrivit ytterligare åtgärder som vidtagits uppströms som bidrar till att avlasta recipienten. Det framgår även att det finns möjlighet och beredskap för att genomföra kapacitetshöjande åtgärder kopplade till Olofsdalsdammen, vilket kommunen beskriver kan krävas med anledning av klimatförändringar.

Länsstyrelsen ser mycket positivt på de tydliggörande och betryggande beskrivningar som gjorts inför granskning.

MKN vatten

De synpunkter som lämnades i samrådet har bemötts och inarbetats i planbeskrivningen. Kommunen har beskrivit var dagvatten ska ledas från planområdet till Umeälven och hur det ska renas från föroreningar. Det ger stöd till bedömningen att planen inte väntas medföra en försämring av status eller möjlighet att följa miljö kvalitetsnormen i älven.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Västerbottens museum

Inom fastigheten Stadsliden 6:10 finns två gravrösen, RAÄ Umeå stad 16:1-2, samt två skärvstenshögar RAÄ 16:3-4. /.../ Dateringen av skärvstenhögarna ligger mellan 1270–820 f.Kr. Resultatet från den arkeologiska utredningen år 2014 visade att fornlämningsområdet utgör ytterkanten av en förhistorisk boplatz. Boplatzen låg sannolikt på den plats där Språkskolan ligger idag och troligen försvann delar av boplatzområdet redan när BUP-husen byggdes under 1960/1970-talet. /.../

År 2014 och 2015 genomfördes en arkeologisk utredning inför byggandet av nuvarande Drumlinvägen. Den berörde dock endast en mindre del av det nu aktuella området på Stadsliden 6:2. Det nu aktuella området var fortfarande bebyggt 2015, men enligt ekonomisk karta från 1950-talet samt flygfoto från 1960-talet utgjordes området tidigare av skogsmark. Marken i de skogspartier som är belägna mellan de tidigare två raderna av huskroppar kan därmed vara orörd. /.../

Inga forn- eller kulturlämningar finns kända inom det planerade området, men det kan inte uteslutas att okända lämningar finns. Sammanfattningsvis anser Västerbottens museum att det bör genomföras en arkeologisk utredning av det planerade området som planeras för bostadsområde.



Karta med fornlämningar markerade med röd färg och föreslagna utredningsområden markerade med lila linjer.

Kommentar

Inga kända forn- eller kulturlämningar finns inom det planerade området. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Eftersom det är länsstyrelsen som bevakar frågan om arkeologi och länsstyrelsen i det här fallet inte har pekat på något behov av att utreda ytterligare, kommer ingen arkeologisk utredning att göras innan planen antas.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband

med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå kommun, Fastighet

- Nockhöjden: det skulle vara önskvärt med en tillåten nockhöjd på ca 23 m - för att inte stänga möjligheten att bygga vård- och omsorgsboendet med en träkonstruktion. Se även bifogat - arkitektens utredning.

– b₂: Önskvärt om kravet utgår. I dagsläget planeras inga lägenheter i entréplanet men för att inte låsa sig för framtida möjligheter önskar vi att kravet utgår.

– b₃: Önskvärt om kravet utgår. Det blir enklare att lösa tillgängligheten (möjlighet att ha asfalterade ytor) om kravet utgår.

Kommentar

Nockhöjderna i planen justeras genomgående en aning uppåt. Då ett högsta våningsantal för bostäder är reglerat bedöms inte höjden i sig vara avgörande.

b₂ tas bort på denna fastighet, då boendet bedöms ha särskilda behov.

b₃ kvarstår men förtydligas i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

Umeå kommun, Tekniska nämnden, Gator och parker

Trafik och gata

Inga synpunkter

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå kommun, Lantmäteri

Delar av planen som måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Egenskapsbestämmelse b₃ ligger felaktigt norr om Skola.
Egenskapsbestämmelse högsta nockhöjd ligger felaktigt på Istidsgatan.
I stället kan förtydligas att Istidsgatan är GATA.

Planbeskrivning

Felaktighet kring skolfastighet på sida 18 (38). Förskolan har ingen befintlig fastighet i planen och vi kan inte gå händelserna i förväg. P₁-bestämmelsen blir eventuellt lite knepig i genomförandet. Vill fastighetsägaren dela in S-området i flera fastigheter innebär detta att p₁-bestämmelsen ska tillämpas på dessa nya mindre fastigheter. Gällande "bostadsfastigheten" på sida 18 (38) så finns ingen befintlig bostadsfastighet här. Någon annan benämning behöver göras. P₁ verkar inte ligga inom ändamål BP som texten verkar beskriva. Se över när begreppet fastighet används i planbeskrivningen som om fastigheter redan är befintliga idag. I.o.m. att granskningshandlingen inte innehåller några fastighetsindelningsbestämmelse som fastlår vilka områden som ska vara blivande fastigheter så ska man inte utgå från det i planbeskrivningen. Förslagsvis benämner man ändamålen eller kvarteren med siffror I-VI i stället.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Misstänker att utfartsförbudet mot Istidsgatan ska gälla hela vägen. Intill Park finns en öppning för utfart men är ej omnämnt i planbeskrivningen

Planbeskrivning

Begreppet 'tomt' bör ej användas för att beskriva fastigheter. Använd i stället 'fastighet' men likt tidigare skrivet så är det nog andra benämningar på kvarter som blir bättre i detta fall.

Övrigt

Om tankar finns att parkeringsanläggningarna från flera kvarter ska vara sammanbundna under jord och under allmän väg så behövs

planbestämmelse för 3D. Annars kan ingen privat äganderätt tillkomma för de bitar som är i (under) allmän plats.

Kommentar

Plankartan revideras enligt synpunkterna; felaktigheter har korrigerats och förtydliganden har gjorts. Möjlighet till 3D-fastighetsbildning för underjordisk parkeringsanläggning under gatan i det norra kvarteret säkerställs.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå kommun, Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Umeå kommun, Brand- och räddningsnämnden/Umeåregionens brandförsvaret

Brandförsvaret har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Balticgruppen

Noterar att några synpunkter som har stor påverkan på exploateringsekonomin inte hörtsammats såsom avståndet till parkering ovan mark alternativt kostnadsdrivande parkering under mark samt den styrda utformningen av kvarteren. Dessa hoppas vi beaktas till exempel genom ett lägre markpris vid markanvisning eller att kommunen är beredda att ta större del av exploateringskostnader så att projektet kan genomföras i närtid. Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Att planen nu tillåter markparkering i kvarter 6 är en åtgärd för att underlätta exploatering, men de relativt små kvartersstorlekarna i den norra delen av planen bedöms inte lämpliga för markparkering. Det skulle inte heller följa översiktsplanens intentioner om stadsmässighet.

Kostnadsfördelning vid framtida markanvisningar styrs av maranvisningsavtal och förhandlingar kring sådana avtal ligger utanför ramen för planprocessen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Yttrande 1

Hej Jag har läst er planering gällande Olofsdal och jag har några funderingar. Buller och avgaser - idag är det redan högt ljud och gasutsläpp längst med hela Strombergsväg, vilket kommer öka ytterligare med 700 nya bostäder i området. Mycket hänsyn tas till Mariehemsvägen och till de hus som ska byggas men väldigt lite till de redan befintliga småhusen/villorna. Villaområdet längst med hela Axtorpsvägen är konstant utsatt för buller och avgaser från två håll, dels Axtorpsvägen (där många obehöriga bilar och lastbilar passerar för att den vägen är närmare än att köra via universitetet och sedan upp på Strombergsväg) men även från Strombergsväg som är tungt trafikerade med långa bilköer och därmed ökat buller och utsläpp. Idag går det inte att utnyttja hela tomten eftersom man inte kan föra ett samtal nära bullerplanket (som vi själva dessutom har bekostat) pga trafiken. Kommunen har mätt trafiken och anser att den inte är ett problem men då är också mätningarna gjorda under semesterperioderna vilket i sig ger gynnsamma data för er men som inte skildrar majoriteten av året. Eftersom Umeå är en av de skitigaste städerna gällande luftföroreningar bör man ha en plan för att inte göra detta värre. Vi vet att hushållen längst med storgatan år 2022 har gjort utredningar som visade att kommunen hade fel i sina beräkningar gällande partiklar m.m. Jag undrar hur man löser det

problemet genom att förtäta staden och ersätta grönskan med betong? Självklart ska Umeå växa men trafiken är fortfarande det största problemet eftersom det är samma små vägar. Finns någon plan för vårt välbefinnande som bor i villorna? Bekostar ni bättre och kraftigare bullerplank till oss mot Strombersväg? En ljudvall? Dirigera om trafiken så inte folk både kör på Axtorpsvägen och Strombergsväg för att minska utsläppen? Göra Strombersväg enkelriktat? Något annat för att lätta på trafiken?

Kommentar

Trafikregleringar längs Strombergs väg faller inte inom ramen för arbetet med den här detaljplanen, och då de bostäder som tas upp i yttrandet ligger ganska långt ifrån det tillkommande bostadsområdet är det svårt att tydligt avgöra vilka förändringar i trafiksituationen som är en direkt konsekvens av planläggningen.

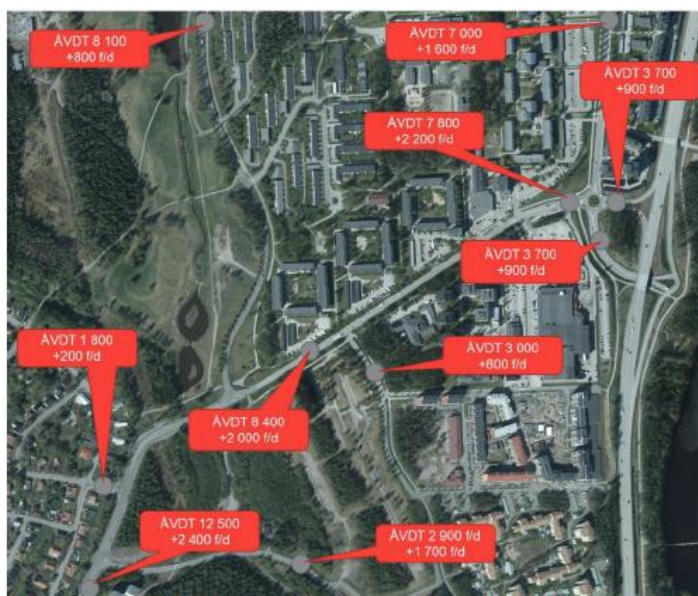
Trafikmätningar sker aldrig under semesterperioden. Biltrafik mäts under maj månad. Mätningar visar att trafikflödet längs Strombergs väg ligger på samma/lägre nivåer än tidigare, trots de utbyggnader som skett under åren:

Trafikutveckling				
Mätdata insamlad	Dygnstrafik	Vardag	Helgdag	Max timme
2023-05-02 (14 dagar)	6 739	7 633	4 721	844
2022-05-05 (12 dagar)	6 988	8 246	4 798	936
2021-05-04 (21 dagar)	6 180	7 038	4 185	750
2020-05-07 (11 dagar)	5 876	6 944	3 973	747
2019-05-06 (14 dagar)	7 519	8 590	4 703	1 009
2018-05-08 (13 dagar)	6 700	7 777	4 499	937
2017-05-03 (8 dagar)	7 400	8 444	4 846	902
2016-05-10 (8 dagar)	7 535	8 464	4 609	981
2015-04-28 (13 dagar)	6 703	7 962	4 333	971
2014-05-06 (8 dagar)	8 198	8 198	-	925
2013-05-06 (15 dagar)	6 705	7 809	4 223	972

Mätningar visar vidare att Axtorpsvägen är mycket lågtrafikerad, trafiken där utgör inte något bullerproblem.

Trafikutveckling				
Mätdata insamlad	Dygnstrafik	Vardag	Helgdag	Max timme
2018-05-08 (13 dagar)	222	234	204	36
2012-05-02 (12 dagar)	277	281	263	38

Den bullerutredning som är gjord i samband med planförslaget visar ett "worst case-scenario" där trafiken som mest skulle kunna fördubblas på Strombergs väg till 2040 (även om utvecklingen det senaste decenniet talar emot det).



Figur 3. Worst case-prognos. Prognosticerade framtida trafikflöden 2040 och förändring jämfört med 2022 utifrån Trafikverkets uppräkningsstat och med färdmedelsfördelning enligt RVU 2014. Från trafikutredning.



Den bullerkartering som kommunen gjort 2022 visar dygnsmedelvärden längs Axtorpsvägen på 55-60 dBA som allra högst vid fasad (på de fastigheter där bullerplank saknas). Gränsvärdet för befintlig bebyggelse är 65 dBA vid fasad och en fördubbling av trafiken, som trafikutredningens worst case visar, skulle leda till en höjning av ljudnivån med ca 3 dBA = max 63 dBA vid gränsen mot det orangea området. 65 dBA kommer därmed inte att överskridas inom det gulmarkerade området på bullerkarteringen.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget, men får följa med som ett medskick till genomförandefasen där bullerproblematiken bör lyftas igen.

Yttrande 2

I [planen finns] placeringsbestämmelse (p₁) som säkerställer att skolbyggnad placeras i den nordöstra delen av fastigheten för att ge förskoletomten goda ljusförhållanden.

Om förskolehus i norrläge med utemiljö mot söder och soljusighet, anges i Umeå kommuns funktionsprogram 2009/2010 och senaste 2021. Där finns också likartade råd från Boverket med bl a "goda sol- och ljusförhållanden" samt hälsoeffekter och risker med slagskugga.

Men i ny förskola i år 2024, Kålmasken på Tomtebo gård i Umeå har förskolans läge blivit tvärt emot dessa råd, byggnad i söder med norrläge för utemiljön. Det därför viktigt att förskolebyggnaders läge på tomtmark följer råd lokalt och på riksplan.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

Yttrande 3

Vi förutser att byggnationen av Olofsdalsområdet kommer att innebära ett stort tillskott av boende inom vårt närområde. Vi tror därför att trafiken från Olofsdal till Strombergs väg mot universitetsområdet kommer att tillta avsevärt.

Vårt förslag är därför:

- ⊖ att hastigheten på Strombergs väg sänks från nuvarande 50 km/tim till 40 km/tim.
- ⊖ att bullerplanket längs Strombergs väg förlängs längs fastigheterna Stöttingen 2 och 3 (de enda fastigheter längs Strombergs väg som i dagsläget saknar bullerplank).

Kommentar

Se kommentar till Yttrande 1.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planbestämmelsen [b₂] har tagits bort i B₁-kvarteret.
- Nockhöjderna har justerats genom avrundning uppåt.
- Plangränsen är justerad mot Glättstenen i öster.
- Utfartsförbudet mot Istidsgatan som felaktigt hade ett släpp längs med parken har justerats.
- Möjlighet till 3D-fastighetsbildning för underjordisk parkeringsanläggning under GATA i det norra kvarteret har säkerställts.
- Olofsdalsdammens avgränsning är justerad en aning för stämma bättre överens med verkligheten samt omfatta områden för in- och utflöde i norr och söder.
- E-område för nätstation i den norra delen av planområdet flyttas till andra sidan gc-vägen för att inte skymma sikten.
- Krav på omsorgsfull utformning av teknisk anläggning omformuleras.
- Förbud mot staket högre än 120 cm utgår, då detta alltid lämplighetsprövas i bygglovsskedet.
- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivningen

- Innebörden av [b₃] har förtydligats.
- Precisering av marklutning på kvartersmark har tagits bort.
- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

-

Sammanfattning

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [Yttrande 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Yttrande 1
- Balticgruppen

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- Yttrande 1
- Yttrande 3
- Umeå kommun, Fastighet
- Västerbottens museum
- Balticgruppen

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2024

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.