

Detaljplan för fastigheterna**Kuratorn 6 m.fl.**

inom Universitets- och sjukhusområdet, Umeå kommun,
Västerbottens län.



Planbeskrivning – samrådshandling			Aktnummer:	Diarienummer:
December 2025				BN-2020/00918
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 274 2020/00918	Detaljplan Påbörjad: Mars 2021	Antagen:	Laga kraft:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	1
Om detaljplaner	1
Utökat förfarande.....	1
Kungörelse.....	1
Samråd.....	1
Granskning.....	2
Antagande	2
Laga kraft.....	2
Planens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Plandata.....	4
Planens huvuddrag.....	5
Kvartersmark	5
Allmän platsmark	5
Vattenområde	5
Genomförandetid.....	6
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	6
Underlag.....	6
Upplysningar.....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	7
Allmän platsmark	7
Kvartersmark	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	17
Kommunala ställningstaganden.....	17
Pågående planprocesser	19
Planbesked	20
Undersökning av miljöpåverkan.....	20
Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen	21
Utredningar	21
Övriga underlag.....	22
Ställningstaganden enligt miljöbalken	22
Hushållningsbestämmelser	22
Riksintressen	23
Miljökvalitetsnormer.....	24
Nuvarande status och mål för berörd vattenförekomst.....	26

Andra särskilda områdesskydd	30
Planeringsförutsättningar	31
Mark- och vattenanvändning	31
Kulturmiljö	32
Naturmiljö	33
Social miljö	38
Kommunikationer.....	40
Teknisk försörjning	41
Hälsa och säkerhet	46
Förändringar och konsekvenser	51
Mark- och vattenanvändning	51
Kulturmiljö	58
Naturmiljö	58
Social miljö	61
Kommunikationer.....	62
Teknisk försörjning	63
Hälsa och säkerhet	69
Genomförandefrågor	77
Organisatoriska frågor.....	77
Avtal.....	77
Huvudmannaskap.....	78
Fastighetsrättsliga frågor	79
Fastighetsbildning	79
Mark- och utrymmesförvärv	83
Inlösen huvudman.....	83
Tekniska frågor.....	84
Tekniska åtgärder.....	84
Ekonomiska frågor.....	86
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	86
Ekonomiska konsekvenser för kommunen	86
Ersättning och inlösen	86
Bilaga	89
Medverkande	89
Källor.....	90

Detaljplaneprocessen

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.

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

Utökat förfarande

Detaljplanen för Kuratorn 6 m.fl. handläggs med utökat förfarande eftersom planen inte är förenlig med översiktsplanen. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



Figur 1: Detaljplaneprocessen, utökat förfarande

Kungörelse

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

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. Under samrådet kan planförslaget komma att justeras utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av 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.

Planens syfte

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, gata och centrumverksamhet inom Kuratorn 6. Centrumverksamheter möjliggörs i bottenplan mot gata och syftar till att öka rörelse inom området och skapa en levande gatumiljö mot Gösta Skoglundsväg med en mer stadsmässig utformning samt ett varierat och livligt område.

Ytterligare ett viktigt syfte är att säkerställa en god arkitektur och gestaltning av både byggnader, friytor och gångstråk som passar en entréplats till Universitetsstaden.

Planläggning ska även säkerställa en hållbar dagvattenlösning för att tillgodose tillkommande bebyggelse och framtida utvecklig kring området med hänsyn till närliggande vattendrag.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Detaljplaneområdet är beläget inom 3 km från Umeå centrum, inom Universitets- och sjukhusområdet, och innefattar fastigheterna Kuratorn 6 samt del av Sofiehem 3:1.

Planområdet är idag oexploaterat och består till större del av skogsmark. Kuratorn 6 avgränsas i norr av Gösta Skoglunds väg och Kuratorvägen i väst. Öst om planområdet sträcker sig E4:an. Planområdet har en area på cirka 44 227 m², Kuratorn 6 är privatägd och Sofiehem 3:1 ägs av Region Västerbotten.

Stadsdel eller tätort: Universitets- och sjukhusområdet

Planområdets area: 44 227 m²

Avstånd till Rådhusorget: ca 3 km

Markägförhållanden: Privat, kommunal, region

Vattenområden: Kolbäcken



Figur 2. Kolbäcken rinner igenom planområdet som ligger väster om E4. IKSU ligger nordväst om planområdet på andra sidan Gösta Skoglunds väg. Planområdet markerat i vitt, samt översiktskarta till höger (Lantmäteriet, 2024).

Planens huvuddrag

Detaljplanen avser skapa planmässiga förutsättningar för utvecklingen av ett nytt område i huvudsak för bostäder men möjliggör även för centrumverksamhet i bottenplan som service, restaurang och handel inom Umeå tätort. Planförslaget möjliggör för bostäder om cirka 380 lägenheter i kombination med lämpliga verksamheter för att uppnå blandstad. I blandstaden är det viktigt med det offentliga rummets funktion, tillgänglighet och attraktivitet. Fastigheten Kuratorn 6 ligger i ett sådant läge längs med Gösta Skoglunds väg inom Universitetsstaden att blandstadens kvalitéer och värden är att anse som lämplig markanvändning.

Ett närliggande naturområde kring Kolbäcken planläggs som Natur med hänsyn till befintliga naturvärden samt för att skapa en hållbar dagvattenlösning. Naturområdet ska tillgodose dagvattenhantering för den nya exploatering som detaljplanen möjliggör samt för framtida utveckling i kommande detaljplaner i planområdets närhet.

Kvartersmark

Den huvudsakliga användningen inom planområdet är bostäder **[B]** men möjliggör också för centrumverksamhet **[C]** och **[E]** tekniska anläggningar. Andelen centrumverksamhet styrs och begränsas i syfte att åstadkomma mer folkliv och ”ögon mot gatan”.

Allmän platsmark

Detaljplanen reglerar en del av ett naturområde **[NATUR]**. Naturområdet planläggs för att säkerställa framtida behov av dagvattenhantering. Naturområdet möjliggör en ökad biologisk mångfald samt skapar estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc. **[GATA]** planläggs mot Gösta Skoglunds väg för att säkerställa att en gång- och cykelväg kan anläggas för att skapa goda förbindelser till och från området.

Vattenområde

Kuratorn 6 har primärt sin avrinning mot Kolbäcken. En del av Kolbäcken rinner genom del av planområdet planlagd som **[NATUR]** i öst med bestämmelsen **[dagvatten]**. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskas möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Området ska skapa tillräckligt stor yta för hantering av dagvatten utifrån ett mer nederbördsrikt klimat.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år inom hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft.

Planförfarande

Området är utpekad i gällande översiktsplan (*Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Universitetsstaden*) som blandstad, samt park kring Kolbäcken. Området kring Kolbäcken planläggs som Natur med hänsyn till naturvärdena och för att ge utrymme för hantering av dagvatten/minska risken för översvämning.

Planläggning av Natur bedöms innebära att detaljplanen frångår översiktsplanen som pekat ut delar av området kring Kolbäcken som parkmark. Planen handläggs därmed med utökat förfarande.

Planhandlingar

- Plankarta **januari 2026**
- Planbeskrivning **januari 2026**

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen från 2025-06-17 till 2025-07-08.
- Grundkarta, **2025-03-03, reviderad 2025-09-23**
- Fastighetsförteckning, **2025-09-23**

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL).

Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2022 och

”BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog” Planbeskrivning är ett vägledande och

förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett

underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom

planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar

sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Med allmän plats avses ett område för ett gemensamt behov. I en detaljplan regleras vilka områden som är allmän plats och om huvudmannaskapet för den allmänna platsen ska vara kommunalt eller enskilt. En allmän plats får inte mer än tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av från allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan redogörs motiven till reglering av allmän platsmark inom denna detaljplan.

Användningsbestämmelser

GATA. *Motiv:* Gata planläggs mot Gösta Skoglunds väg för att säkerställa att en gång- och cykelväg kan anläggas för att skapa goda förbindelser till och från området. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas gator och vägar, i enlighet med 2 kap. 7 § pt 1 PBL.

NATUR. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer framtida behov av dagvattenhantering i enlighet med 2 kap. 5§ pt 3. Bestämmelsen ökar även möjligheten till en ökad biologisk mångfald och kan skapa estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc. Regleras med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter 2 kap. 2§ pt 1.

Egenskapsbestämmelser

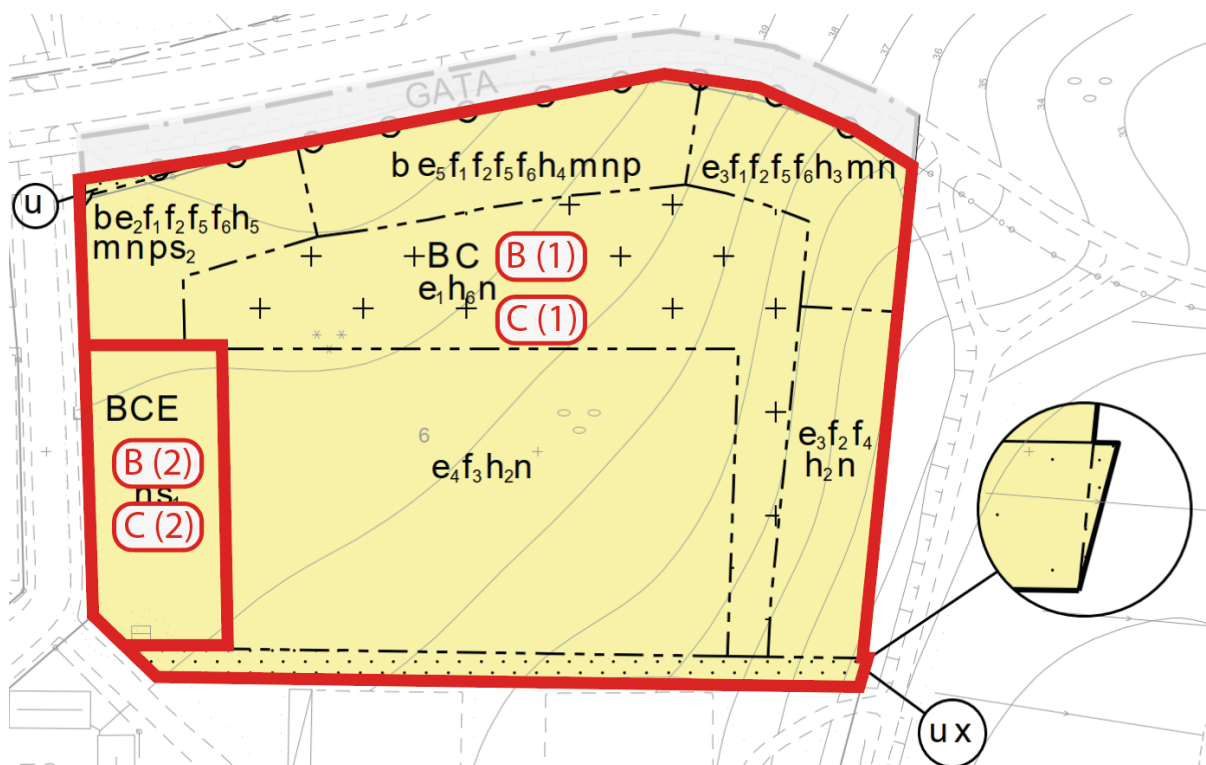
Utformning av allmän plats

dagvatten - Dagvatten. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer framtida behov av dagvattenhantering i enlighet med 2 kap. 5§ pt 3.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska i detaljplan alltid ange användningen av kvartersmark. Nedan redogörs motiven till reglering av kvartersmarken.

Användningsbestämmelser



Figur 3. Inom rödmarkering redovisas områden med samma användning med olika motiveringar.

B (1) – Bostäder. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder i enlighet med 2 kap. 3 § pt 2 PBL, bidra till översiktsplanens mål om fler bostäder inom 5-kilometersstaden och en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

B (2) – Bostäder. *Motiv:* Användningen syftar till att parkering möjliggörs för bostäder inom området. Användningen syftar även till att avsätta yta för trafikändamål och medger två olika parkeringslösningar, eller en kombination: parkering i suterräng eller i p-hus. Regleringen sker med stöd av 6 § 6 pt PBL.

C (1) – Centrum. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av ytterligare verksamhetsyta i direkt anslutning till Gösta Skoglundsväg och Kuratorvägen för att skapa förutsättningar för ett varierat livligt område samt att nya blandstadskvarter ska kunna utvecklas i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL och för att främja en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

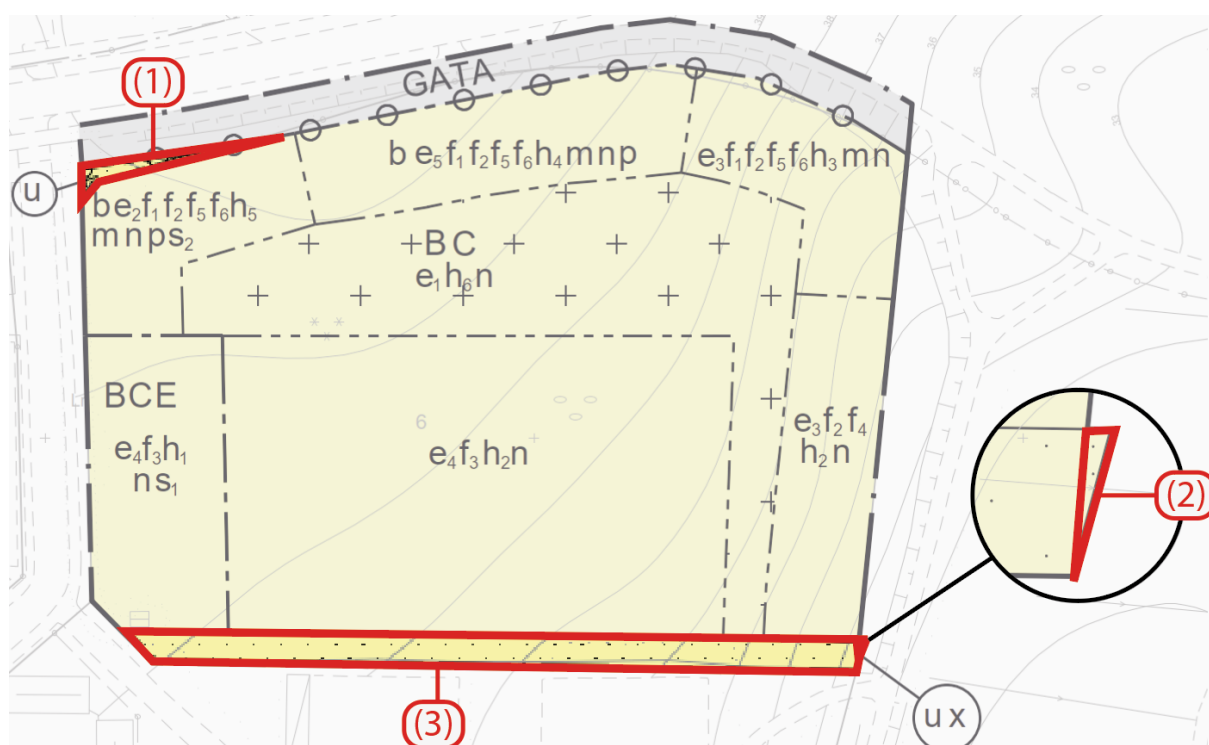
C (2) – Centrum. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av ytterligare verksamhetsyta i direkt anslutning till Kuratorvägen för att skapa förutsättningar för ett varierat livligt område samt att nya blandstadskvarter ska kunna utvecklas i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära

anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL och för att främja en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

E – Teknisk anläggning. *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör teknisk anläggning och bekräftar befintligt transformatorstation och möjliggör att den flyttas. Transformatorstationerna behövs för att säkerställa en tillräcklig elförsörjning till området och är därmed en grundförutsättning för att platsen ska vara lämplig att bebygga i enlighet med kap 2 § 5 pt 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Figur 4. Inom rödmarkering redovisas områden med samma bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande men med olika motiveringar.

Prickmark (1) - Marken får inte föreses med byggnad. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att u-område inte bebyggs i enlighet med 2 kap. 5 § pt 3 PBL.

Prickmark (2) - Marken får inte föreses med byggnad. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att u-område inte bebyggs i enlighet med 2 kap. 5 § pt 3 PBL.

Prickmark (3) - Marken får inte föreses med byggnad. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer utrymme på 6 meter för att möjliggöra tillräckligt med utrymme för en passage med gång- och cykel samt tillgång till eventuellt suterränggarage från Kuratorvägen. Bestämmelsen skapar även utrymme från tillåten bebyggelse inom Kuratorn 6 och fastighetsgräns. Regleras

med syfte att minska påverkan från skuggning och insyn gentemot befintliga bostäder med hänsyn till goda miljöförhållanden enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL samt för att ge området en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

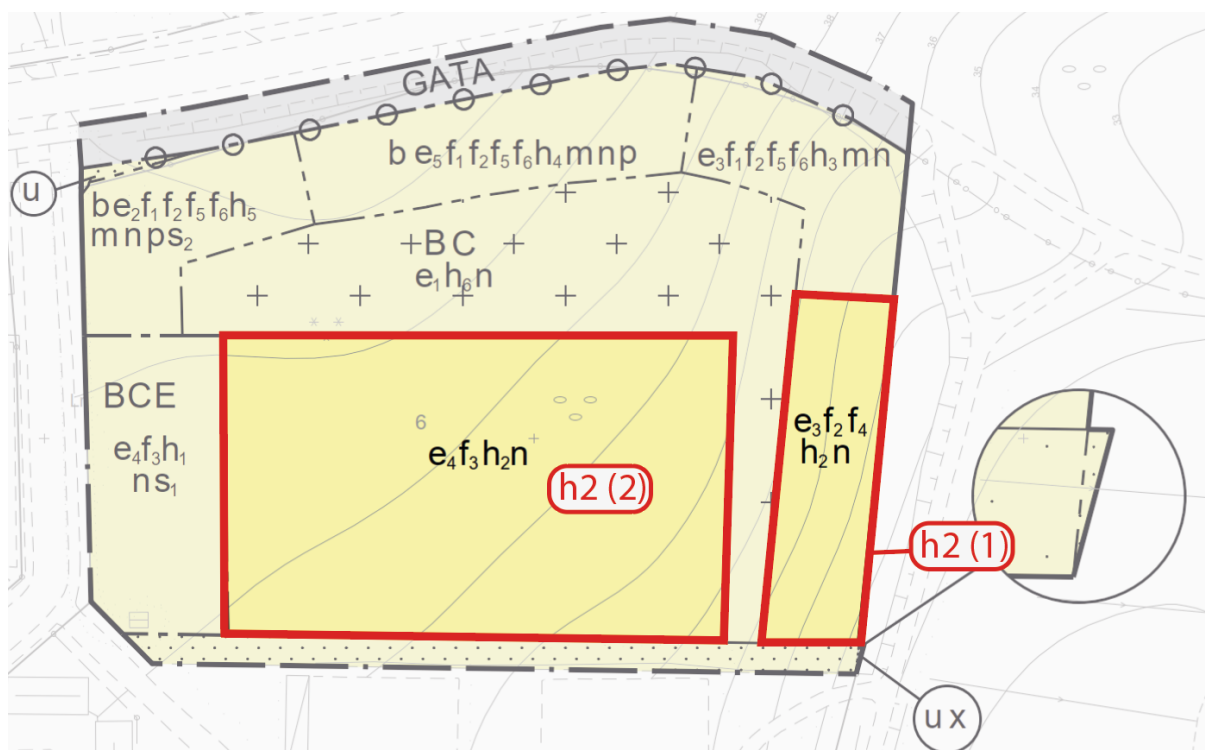
Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad ovan mark och garage under mark. *Motiv:* Regleringen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbebyggelse på områdets gårdsplan. Kringliggande bostadsbebyggelsen har placerats för att skapa en tydlig och väldefinierat gårdsrum. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § pt 1 PBL. samt 6 § 6 pt PBL.

Byggnaders användning

s₁ – Bostad får ej anordnas. *Motiv:* Bestämmelsen placeras inom användningsområde B för att hindra att bostäder etableras inom ytan och tydliggöra att parkering möjliggörs för bostäder inom Kuratorn 6. Bestämmelsen syftar även till att avsätta yta för trafikändamål och medger två olika parkeringslösningar, eller en kombination: parkering i suterräng eller i p-hus. Regleringen sker med stöd av 6 § 6 p. PBL.

s₂ – Centrumverksamhet ska finnas i bottenplan. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att centrumverksamhet kommer till i bottenplan för att skapa bättre förutsättningar för ett utökat serviceutbud i området och en mer stadsmässig gata för ett mer levande område. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL och för att främja en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

Höjd på byggnadsverk



Figur 5. Inom rödmärkning redovisas områden med samma höjdbestämmelser men med olika motiveringar.

h₁ - Högsta totalhöjd är 60 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen förhållande till bestämmelse om antal våningar möjliggör vind under branta sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från skuggning, buller och utblick gentemot befintliga bostäder. Bestämmelsen syftar även till att skapa en varierad bebyggelse i höjddled. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₂ (1) - Högsta totalhöjd är 62 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen förhållande till bestämmelse om antal våningar möjliggör vind under branta sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från skuggning, buller och utblick gentemot befintliga bostäder för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₂ (2) - Högsta totalhöjd är 62 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden, en god helhetsverkan och skapa jämna övergångar mot Kuratorn 3 i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen förhållande till bestämmelse om antal våningar möjliggör vind under branta sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från buller på innergårdar samt skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder. Bestämmelsen syftar även till att skapa en varierad bebyggelse i höjddled.

Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 6 § pt 2 PBL. samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₃ - Högsta totalhöjd är 66 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras mot Gösta Skoglundsväg för att skapa en tydligare entré till Umeå från E4an samt med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen förhållande till bestämmelse om antal våningar möjliggör vind under branta sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från buller på innergårdar samt skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder. Bestämmelsen syftar även till att skapa en varierad bebyggelse i höjdded. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 6 § pt 2 PBL. samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₄ - Högsta totalhöjd är 68 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras mot Gösta Skoglundsväg för att skapa en tydligare entré till Umeå från E4an samt med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen förhållande till bestämmelse om antal våningar möjliggör vind under branta sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från buller på innergårdar samt skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder. Bestämmelsen syftar även till att skapa en varierad bebyggelse i höjdded. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 6 § pt 2 PBL. samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₅ - Högsta totalhöjd är 72 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras mot Gösta Skoglundsväg för att skapa en tydligare entré till Umeå från E4an samt med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen förhållande till bestämmelse om antal våningar möjliggör vind under branta sadeltak. Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från buller på innergårdar samt skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder. Bestämmelsen syftar även till att skapa en varierad bebyggelse i höjdded. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 6 § pt 2 PBL. samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₆ - Högsta totalhöjd är 4,5 meter över markens medelnivå. *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att säkerställa att komplementbebyggelsen underordnar sig huvudbyggnaderna. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

Markens anordnande och vegetation

n - Mark får inte användas för bilparkering med undantag för parkering för rörelsehindrad. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsgården inte störs av motorfordonstrafik med undantag för fordon för rörelsehindrade. Syftet med

bestämmelsen är att öka tryggheten och tillgängligheten för boende inom fastigheten. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 7 pt PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. *Motiv:* Bestämmelsen avser att säkerställa ledningsägarens tillgänglighet till allmännyttiga ledningar. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

x - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. *Motiv:* Bestämmelsen avser att säkerställa att dagvatten kan ledas från Kuratorn 6 till planlagt naturområdet under gång- och cykelvägen. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Placering

p – Byggnaden ska placeras mot långsidan mot gata. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att bebyggelse placeras mot gata så att centrumverksamheter i bottenplan ligger i anknytning till gata och syftar till att öka rörelse inom området och skapa en mer stadsmässig gata och ett mer levande område. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 5 pt PBL.

Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från buller på innergårdar samt skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap 6 § pt 2 PBL. samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

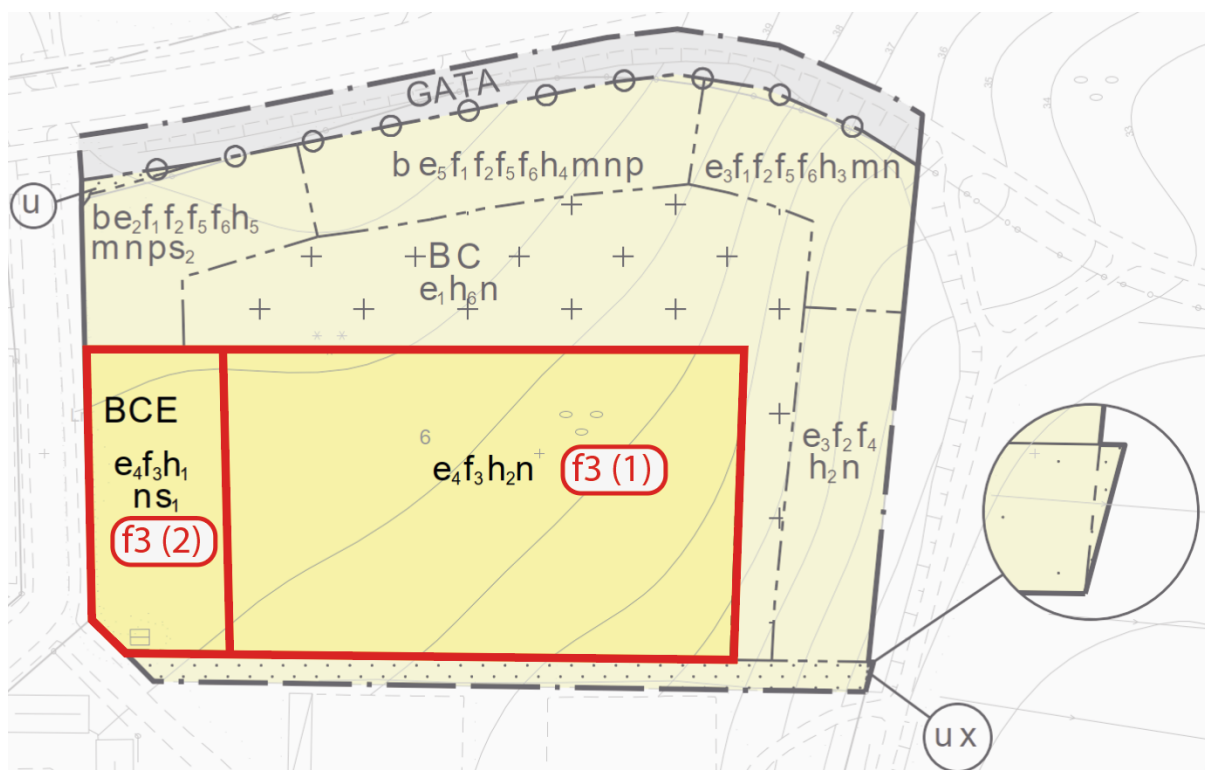
Skydd mot störningar

m - Lägenheter som är över 35 m² ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bostäder uppförs i enlighet med gällande riktvärden för buller. Regleras i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap. § 6 a pt 2 PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfart får inte finnas. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa att in- och utfart inte sker mot Gösta Skoglundsväg för att skapa trafiksäkra områden. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt 6 PBL.

Utformning



Figur 6. Inom rödmarkering redovisas områden med samma utformningsbestämmelser men med olika motiveringar.

f₁ - Lägsta frihöjd för utkragande balkong mot Gösta Skoglunds väg är 3,5 meter. Motiv: Bestämmelsen syftar till att skapa ett öppet och varierat gatuliv och kombineras med bestämmelse om att balkonger inte får glansas in vilket möjliggör för större utrymme mellan byggnad och gata samt bättre siktförhållanden. Regleringen syftar även till att skapa en tydligare entré till Universitetsområdet och Umeå stad. Regleras med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f₂ - Fasader som är längre än 45 meter ska ges variation i förskjutning, kulör eller material. Motiv: Bestämmelsen syftar till att skapa en variation i fasaden och ett ge området en livlig karaktär och syftar till att skapa en tydligare entré till Universitets- och sjukhusområdet och Umeå stad. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f₃ (1) - Byggnad får som mest vara 5 våningar. Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa invändig takhöjd genom begränsning av antal våningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f₃ (2) - Byggnad får som mest vara 5 våningar. Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa invändig takhöjd genom begränsning av antal våningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL samt för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt 6 PBL.

f₄ - Byggnad får som mest vara 6 våningar. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa invändig takhöjd genom begränsning av antal våningar. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en ur social synpunkt god livsmiljö enligt kap 2 § 3 pt 1 och 2 PBL.

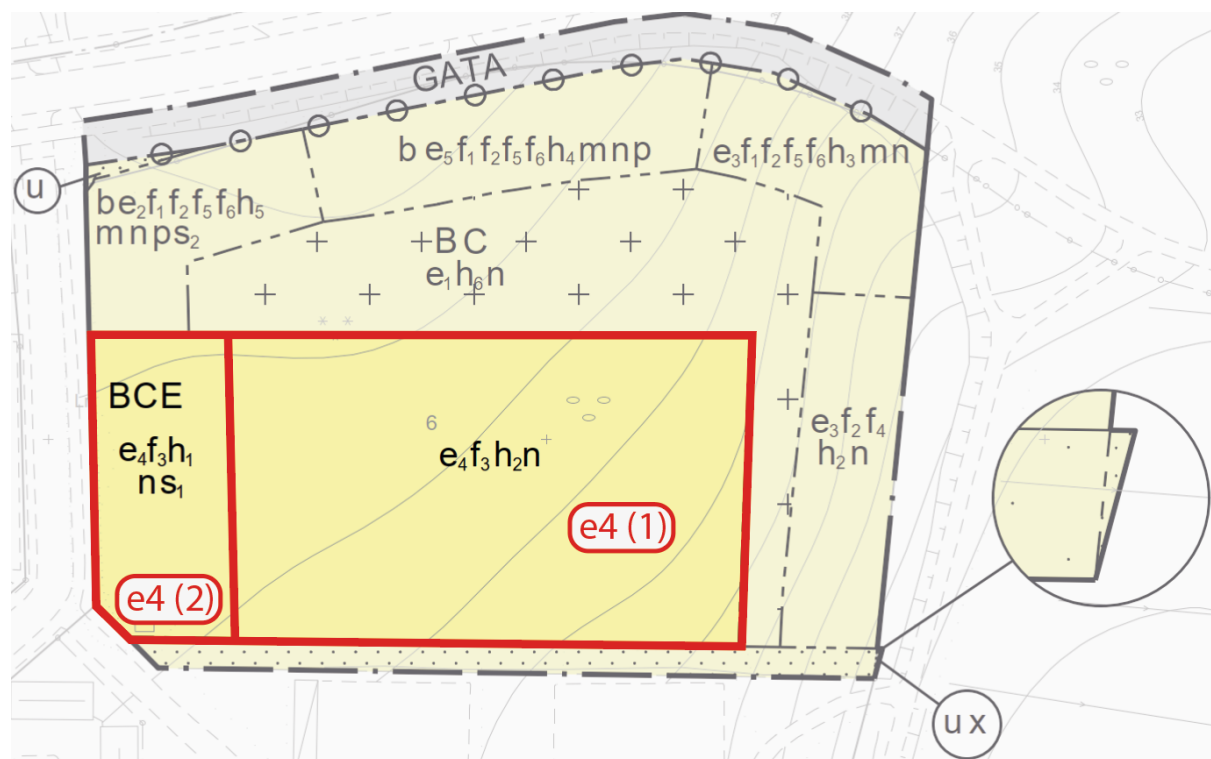
f₅ - Byggnad får som mest vara 7 våningar. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa invändig takhöjd genom begränsning av antal våningar. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en ur social synpunkt god livsmiljö enligt kap 2 § 3 pt 1 och 2 PBL.

f₆ - Balkong mot gata får ej glasas in. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att skapa ett öppet och varierat gatuliv och kombineras med bestämmelsen "lägsta frihöjd för utkragande balkong mot Gösta Skoglunds väg är 3,5 meter" vilket möjliggör större utrymme mellan byggnad och gata samt bättre siktförhållanden. Regleringen syftar till att skapa en tydligare entré till Universitetsområdet Umeå stad. Regleras med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

Utförande

b – Entréer ska vara genomgående. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att skapa en trygg och levande gatumiljö med god orienterbarhet. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en god tillgänglighet till friytan för de boende. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en ur social synpunkt god livsmiljö enligt kap 2 § 3 pt 1 och 2 PBL.

Utnyttjandegrad



Figur 7. Inom rödmarkering redovisas områden med samma utnyttjandegradbestämmelser men med olika motiveringar.

e₁ – Största komplementbyggnad är 420 m². *Motiv:* Bestämmelsen begränsar hur stor del av gården som kan användas till komplementbyggnader i syfte att säkerställa en tillräckligt stor friyta. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § pt 1–5 pt PBL.

e₂ – Största byggnadsarea är 700 m². *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmoniserar med omgivande bebyggelsemiljö och syftet med detaljplanen. Placeringen syftar till att säkerställa friytor och innergård samt avskärma mot störningar och avgaser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 pt PBL.

e₃ – Största byggnadsarea är 800 m². *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmoniserar med omgivande bebyggelsemiljö och syftet med detaljplanen. Placeringen syftar till att säkerställa friytor och innergård samt avskärma mot störningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 pt PBL.

e₄ (1) – Största byggnadsarea är 1600 m². *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmoniserar med omgivande bebyggelsemiljö och syftet med detaljplanen. Placeringen syftar till att säkerställa friytor och innergård samt avskärma mot störningar och avgaser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 pt PBL.

e₄ (2) – Största byggnadsarea är 1600 m². *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa en exploatering som harmoniserar med omgivande bebyggelsemiljö och syftet med detaljplanen. Bestämmelsen om utnyttjandegrad syftar till att säkerställa yta för suterräng eller parkeringshus för bostäder läng med Kuratorvägen. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 t. PBL.

e₅ – Största byggnadsarea är 1700 m². *Motiv:* Byggnadsarean regleras med hänsyn till omgivande bebyggelsemiljö och strukturen inom planområdet. Placeringen syftar till att säkerställa friytor och innergård samt avskärma mot störningar och avgaser. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1–5 pt PBL.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

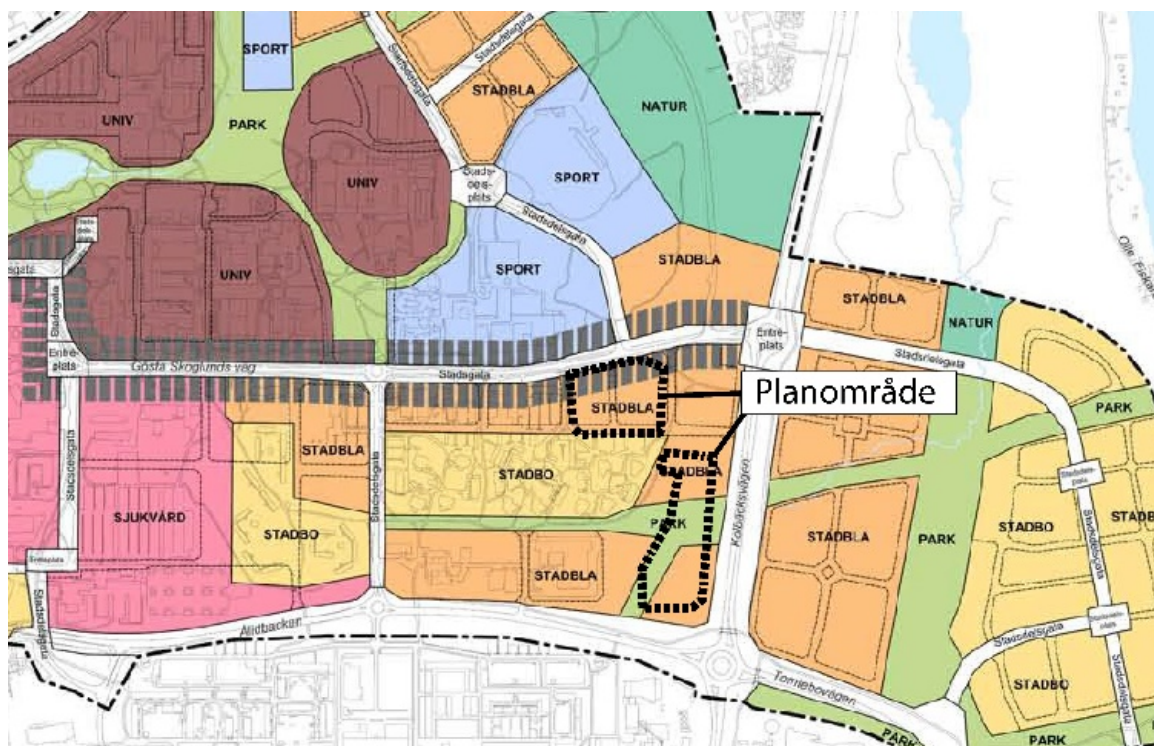
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Ambitionen i Översiktsplanen för Umeå kommun är att kraftigt öka antalet och andelen boende i Umeå tätort, inklusive universitetsområdet där planområdet ingår. Även anslutande stadsdelar har förutsättningar och potential att utvecklas med fler bostäder. Inom planområdet beskriver översiktsplanen att en omvandling bör ske till stadsbebyggelse med blandat innehåll och tydliga kvartersgränser. Tillväxt bör även så långt som möjligt ske inom en femkilometersradie från stadskärnan, vilket planområdet ligger inom. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar allas möjlighet att röra sig fritt i staden.

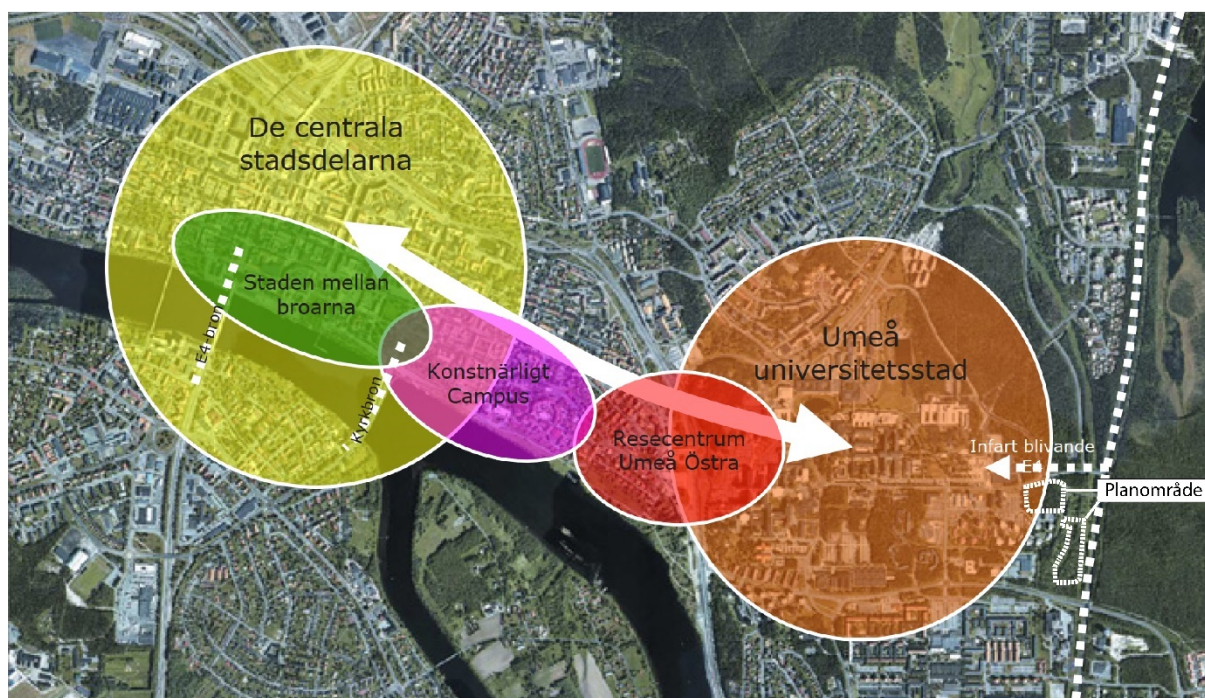
I *Fördjupning för Universitetsstaden* (Umeå kommun, 2013) är området för detaljplanen utpekat för utveckling av blandstad. Fördjupningen förespråkar en stark utveckling av universitets- och sjukhusområdet med inriktning att skapa en tydlig stadsstruktur med blandat innehåll, Figur 8 och Figur 9. Universitetsstaden ska bli en attraktiv del av staden som lever dygnet runt med en blandning av verksamheter, bostäder, service och handel med miljöer som inbjuder till rörelse i vardagslivet och som kan bidra till bättre hälsa.

Den fördjupade översiktsplanen anger att stadskaraktären närmast Gösta Skoglunds väg bör bestå av tät stadsbebyggelse i fyra till sex våningar. Bebyggelsen bör placeras i kvartersgräns och inrymma lokaler för kommersiella verksamheter i gatuplanet för att bidra till ökat stadsliv längs gatan. Parkering sker i huvudsak på kvartersmark, helst som källarparkering i nya hus eller markparkering avskilt inne i kvarteren. Angöringsparkering sker som kantstensparkering på anslutande tvärgator som utvecklas inom kvartersstrukturen.

Aktuellt planförslag bedöms inte vara förenlig med översiktsplanen eftersom den pekar ut området kring Kolbäcken nära E4:an för Blandstad, men dagvattenutredning och naturvärdesinventering visar att detta ej är möjligt. Därför planläggs i stället denna del av detaljplanen för Natur.



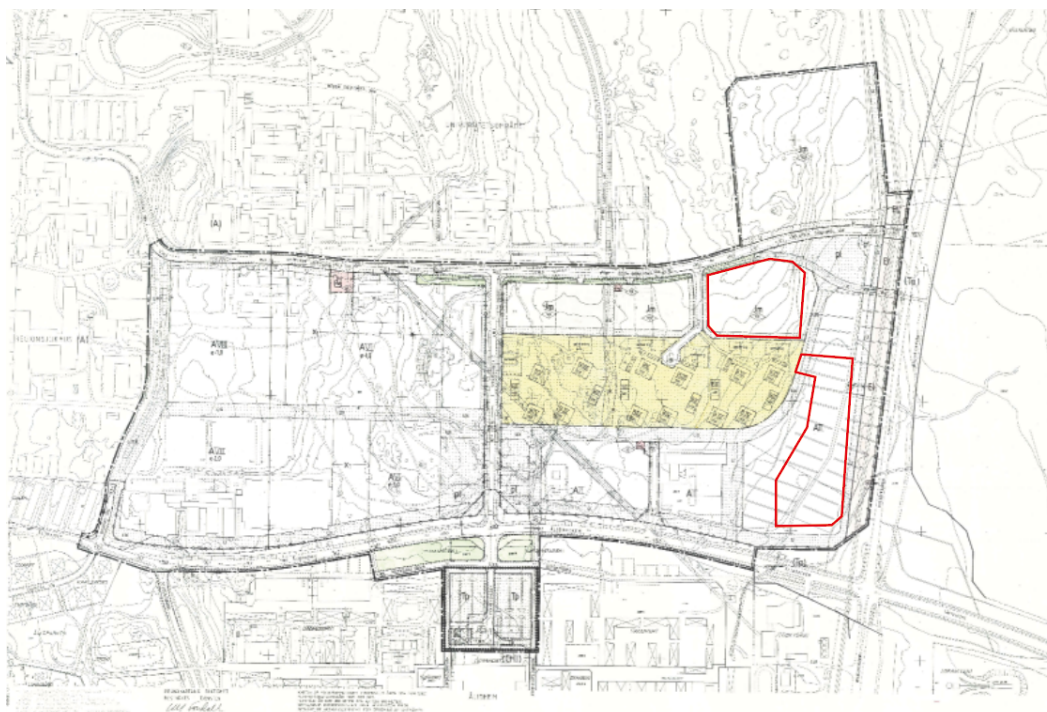
Figur 8. Planområdet föreslås i FÖP Universitetsstaden att bestå av stadsbebyggelse med blandat innehåll med tydliga kvartersgränser. Källa: FÖP Universitetsstaden (Umeå kommun, 2013).



Figur 9. En rad projekt bidrar till att knyta samman Umeås två kärnor, Umeås centrala delar och Umeå universitetsstad till en dynamisk levande stad. Källa: FÖP Universitetsstaden (Umeå kommun, 2013).

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Detaljplan för Ålidhöjden, del av sjukhus och universitetsområdet mm.* (2480K-P42/1985).



Figur 10. Gällande detaljplan Ålidhöjden, del av sjukhus och universitetsområdet mm (2480K-P42/1985) möjliggör för småindustri inom aktuellt planområde. Planområde ungefärliga placering i rött.

Detaljplanen reglerar markanvändningen för aktuellt planområde till små industriändamål, som får bebyggas till högst en tredjedel och är begränsad till en byggnadshöjd på 12 meter.

Del av gällande detaljplan kommer att ersättas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planprogram

För att underlätta ett detaljplanearbete kan kommunen upprätta ett planprogram där planens utgångspunkter och mål framgår. Programmet är i huvudsak skriftligt och kan innehålla kartor, illustrationer och bilder.

Ett planprogram (Planprogram för Ålidbacken) som berör områden söder om planområdet och området kring Kolbäcken är under arbete.

Pågående planprocesser

Ett planprogram håller på att tas fram för Ålidbacken, i vilket den del av Kuratorn 6 m.fl. som ligger inom Sofiehem 3:1 ingår. Inom planprogrammet finns även två positiva planbesked

som syftar till att utveckla bostäder och verksamheter: Sofiehem 2:156 samt Sofiehem 2:2 och 2:4. Den pausade planen Professorn 2 m.fl. ingår också i planprogrammet.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-19 § 274 att inleda planläggning för fastigheten Kuratorn 6.

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 (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Byggnadsnämnden har gjort bedömningen att detaljplanen kan antas utgöra ett så kallat annat stadsbyggnadsprojekt enligt 4 kap. 34 § andra stycket andra punkten plan- och bygglagen. Undersökningen av betydande miljöpåverkan har därför tagit hänsyn till vad som anges i både 5 § samt 10 § 1–3 och 11–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan föreligger varför ingen MKB har upprättats. Inte heller vid en sammanvägning av faktorer bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns risk att planen kan försvåra för vattenförekomsten Kolbäcken att bibehålla den status som miljö kvalitetsnormen föreskriver.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför överskridande av annan miljö kvalitetsnorm.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 2025-06-17 till 2025-07-08.

De risker som under undersökningen trots allt identifierades har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Parkeringsnorm för Umeå kommun (2018)*. Reviderad av byggnadsnämnden 2024-05-22. Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.
- *Dagvattenprogram för Umeå (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. Programmet anger att dagvattenhantering ska ske genom öppna lösningar i första hand

Utredningar

Bullerutredning, 2024-06-13, Structor.

Dagvattenutredning. Planprogram för Ålidhöjd (Sofiehem 3:1 m.fl.), 2024-01-29, WSP.

PM Sofiehem 3:1 ytöversvämning, 2023-08-15, Sweco.

Trafikutredning, 2023-09, Trivector Traffic

Arkeologisk utredning, 2021-07-17, Eldrun kulturmiljö AB.

PM Arkeologisk utredning av projekt Tomtebo strand, Umeå kommun. Västerbottens län, 2018, Eldrun kulturmiljö AB.

Geoteknisk utredning (PM), 2007-01-31, WSP.

Naturvärdesinventering av planeringsområdet Nydala sjöstad, Umeå kommun, 2017-10-02, Pelagia Nature & Environment Ab

Fladdermusinventering vid Nydala sjöstad, Umeå kommun, 2017-10-20, ECOCOM AB

Övriga underlag

Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet, Antagen av kommunfullmäktige 2018, aktualiserad 2024.

Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Universitetsstaden, Antagen av kommunfullmäktige 25 november 2013

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

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

Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandebestämmelser och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Planen omfattar ett användningsområde som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken, nämligen:

- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.

Delar av området längs Kolbäcken bedöms i naturvärdesinventering ha Högt naturvärde (*Naturvärdesinventering av planeringsområdet Nydala sjöstad, Umeå kommun, 2017*). Detta skyddas genom att ett 60 m brett område planläggs som Natur, vilket även skapar förutsättningar för rekreation i liten skala, form av att tex passera på stigar.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar del av Kolbäcken.

Grönområden i och i närheten av tätorter

Ett naturområde ingår i planområdet. Naturområdet planläggs för att säkerställa framtida behov av dagvattenhantering. Genom att i detaljplanen säkerställa naturområdet, ökar också den biologiska mångfalden och möjligheten att skapa estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation etc.

I miljöbalkens 3 kap. 6 § anges att behovet av grönområden i tätorter och i tätorters närhet behöver särskilt beaktas i detaljplan vilket man gjort genom att behålla del av området och planlägga det som Natur.

Riksintressen

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

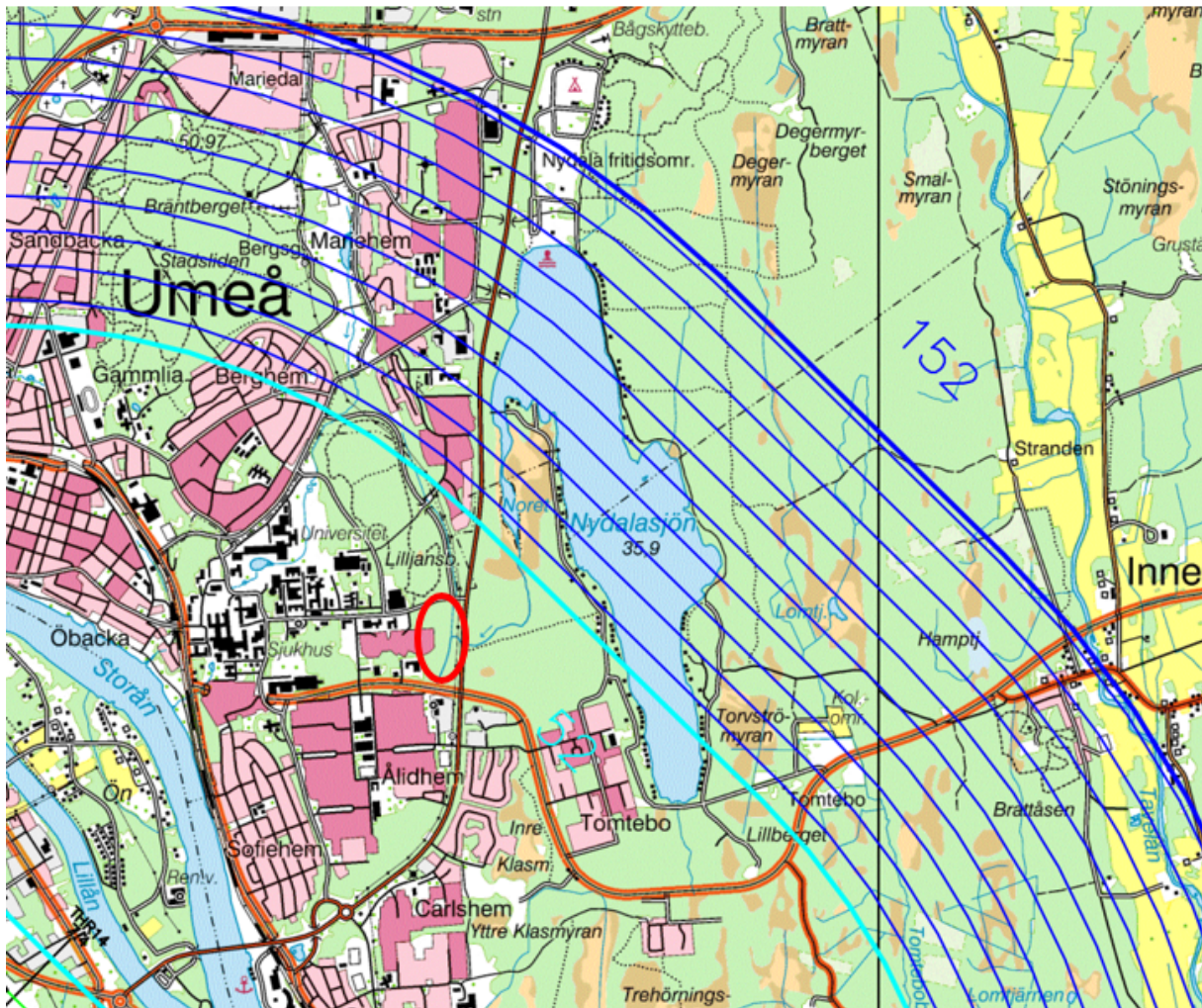
Kapitel 3 miljöbalken

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Flyghinderhöjden inom planområdet är 52,4 meter över angivet nollplan, Figur 11. Flyghinder för Umeå Airport, ungefärligt planområde markerat i rött..

Detaljplanen möjliggör höjder upp till 72 meter över nollplan och berör därav riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Bebyggelse inom Ålindhöjden överstiger redan idag flyghindershöjden.

Angränsande fastighet Kuratorn 5 tillåter även högre bebyggelse än Kuratorn 6 med en byggnadshöjd på 75 meter över nollplan. De högsta totalhöjder som medges i planen är lägre än en tänkt linje dragen från den höga byggrätten på Kuratorn 5 till en höjd belägen 52,4m över nollplanet på östra sidan av Kolbäcksvägen.

Eftersom detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.



Figur 11. Flyghinder för Umeå Airport, ungefärligt planområde markerat i rött.

Kapitel 4 miljöbalken

Planområdet omfattas/berörs inte av riksintressen enligt miljöbalkens fjärde kapitel.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom exempelvis trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för

- luftkvalitet (SFS 2010:477)
- vattenförvaltning (SFS 2004:660)

- havsmiljön (SFS 2010:1341)
- fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att status försämras eller att möjligheten att uppnå en miljökvalitetsnorm försvåras. Men en detaljplan kan normalt inte ensam säkerställa att en miljökvalitetsnorm följs, men den kan å andra sidan vara ett av flera medel som behövs för att följa normen. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan. En detaljplan kan heller aldrig fullt ut styra eller reglera vilken påverkan som den genomförda planen kan ge upphov till.

Miljökvalitetsnorm 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) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Det finns svenska MKN för följande ämnen i utomhusluft:

- kvävedioxid och kväveoxider
- svaveldioxid
- kolmonoxid
- ozon
- bensen
- fina partiklar (PM10 och PM2,5)
- bens(a)pyren
- arsenik
- metallerna kadmium, nickel och bly.

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

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

Miljökvalitetsnorm för vatten

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

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

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara över lag god inom distriktet.

Nuvarande status och mål 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. Ytvattenrecipient för planområdet är vattenförekomsten Kolbäcken (WA96847200) som ligger inom planområdet.

MKN ekologi

Den ekologiska statusen för en ytvattenförekomst bedöms i en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig status. Styrande för bedömning av ekologisk status är huvudsakligen de biologiska kvalitetsfaktorerna medan de fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna är stödjande för statusbedömningen.

- Biologiska kvalitetsfaktorer – beskriver tillståndet för växt- och djurlivet i vattenförekomsten
- Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer – beskriver det fysikaliska och kemiska tillståndet näringsämnen, och förekomsten av särskilt förorenande ämnen.
- Hydromorfologiska kvalitetsfaktorer – beskriver hydrologiska och morfologiska egenskaper, till exempel om en vattenförekomst är påverkad av mänsklig aktivitet

såsom hårda kajkanter, vandringshinder för fisk i form av en dammanläggning eller pirar och bryggor.

Kommuner har skyldighet att visa hur man uppnår MKN enligt MB 5 kap 9 § samt vattenförvaltningsförordningen 6 kap. 2 § enligt vad som anges i åtgärdsprogrammet för vatten.

Kolbäcken har måttlig ekologisk status med kvalitetsmålet måttlig ekologisk status. Enligt beslutad miljökvalitetsnorm (förvaltningscykel 3, år 2017 – 2021) har Kolbäcken måttlig ekologisk status. Anledningen till att Kolbäcken inte har god ekologisk status som mål är att halva dess sträcka är kulverterad under vägar och bebyggelse. Det är genomförbart eller önskvärt att riva tätortsbebyggelse för att åstadkomma god ekologisk status.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten för vattenförekomsten (Kolbäcken) att bibehålla god ekologisk.

MKN kemi

Den kemiska statusen för en ytvattenförekomst bedöms antingen vara god eller att god kemisk status inte uppnås. Bedömningen grundar sig på att mätvärden och observationer jämförs med gränsvärden för ett antal olika ämnen.

Kolbäcken har ej god kemisk ytvattenstatus till följd av höga halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar som är en effekt av atmosfärisk deposition. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

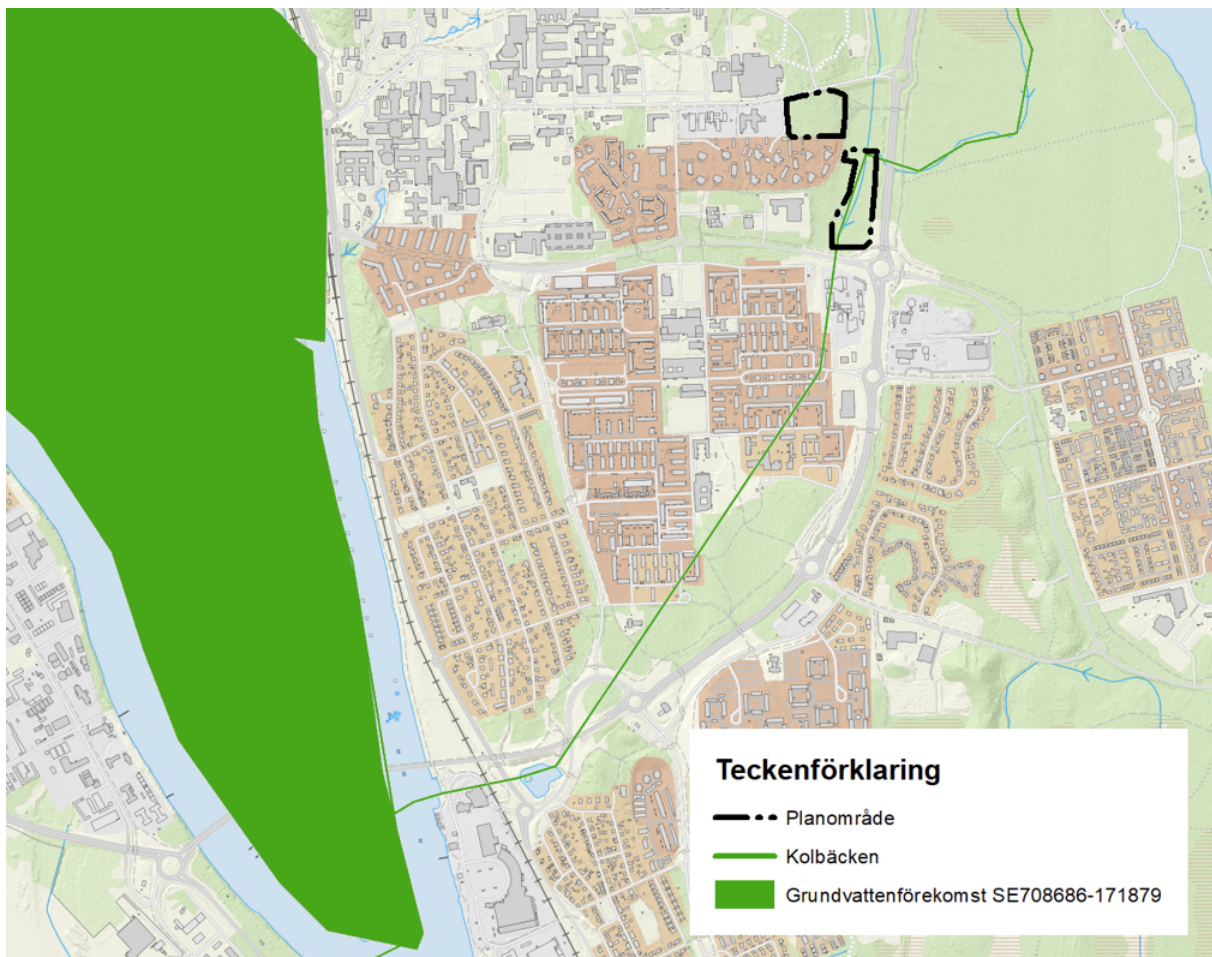
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten för vattenförekomsten (Kolbäcken) att uppnå god kemisk status.

Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.

Grundvattenförekomst

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

Detaljplaneområdet ligger inom tillrinningsområde för grundvattenförekomst SE708686-171879, Figur 12.



Figur 12. Planområde i förhållande till grundvattenförekomst.

MKN kemi

MKN anger att grundvattenförekomster ska ha en god kemisk status. En grundvattenförekomst bedöms antingen ha god eller otillfredsställande kemisk status. Bedömningen utgår från att jämföra mätvärden i grundvattenförekomsten med riktvärden som fastställts i föreskrifter av SGU.

Grundvattenförekomsten bedöms enligt VISS ha grundvattenförekomsten god status.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens kemiska status.

MKN kvantitativ

Kvantitativ status handlar om balansen mellan grundvattenbildning och grundvattenuttag. En grundvattenförekomst bedöms ha god kvantitativ status när grundvattennivåerna visar att det råder balans mellan långsiktig grundvattenbildning och uttagsmängd.

Enligt förvaltningscykel 3 (år 2017 – 2021) bedöms grundvattenförekomsten ha god kvantitativ status.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens kvantitativa status.

Sammanfattning av status och mål för berörda vattenförekomster

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i Tabell 1. (www.viss.lansstyrelsen.se). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges alla vattenförekomster.

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster

Vattenförekomst	EU-CD	Kvantitativ status	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Ytvattenförekomst (kustvatten): Kolbäcken	SE70856 1- 172259		Måttlig	Uppnår ej god	Måttlig ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kvick silverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter från atmosfärisk deposition, Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar, Fysisk förlust av hela eller delar av vattenförekomster, förändring av morfologiskt tillstånd, Introducerade sjukdomar eller arter
Grundvattenförekomst	SE70868 6- 171879	God		God kemisk grundvattenstatus 2027		God kemisk grundvattenstatus 2027	Potentiell påverkan från miljögifter från förorenade områden

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljö kvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen 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. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det frångår inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. 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.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå normen.

Andra särskilda områdesskydd

Detaljplanen berörs inte av några enligt lag skyddade områden eller objekt.

Natura 2000

Planområdet berör inte några Natura 2000-områden.

Naturresevat

Planområdet berör inte några naturresevat.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

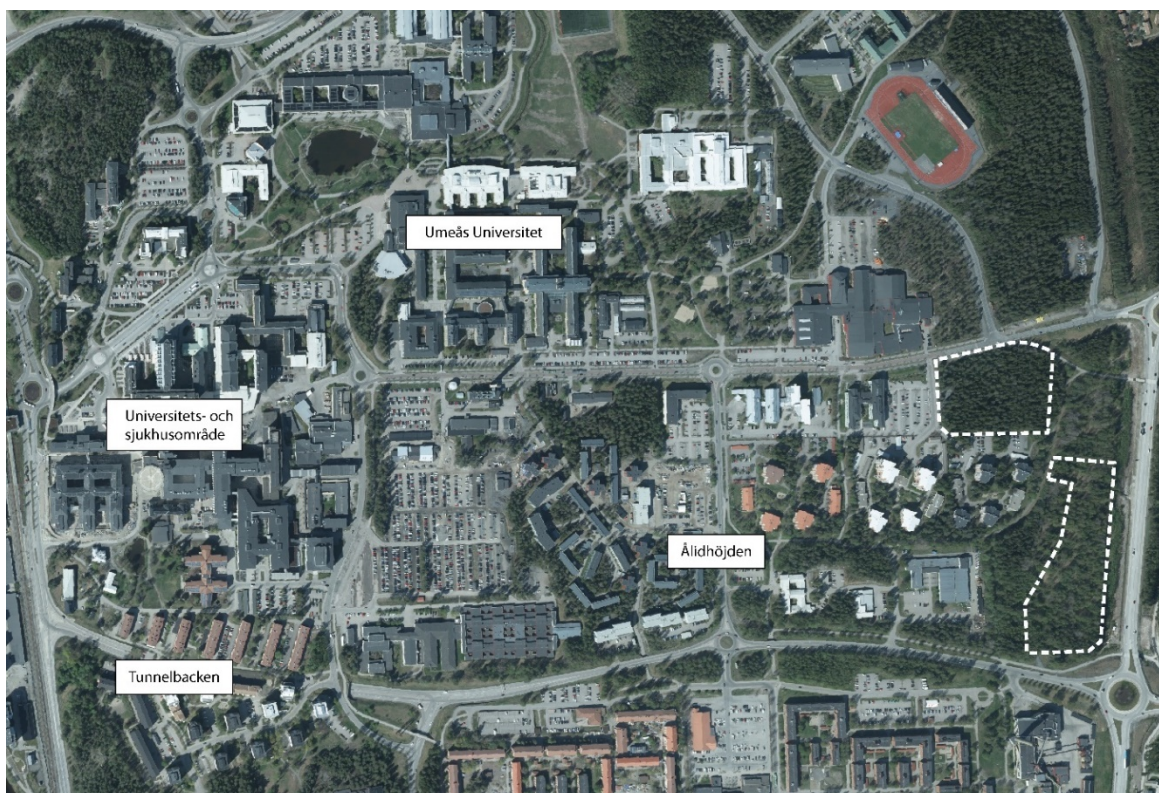
Mark- och vattenanvändning

Planområdet för Kuratorn 6 är idag oexploaterat och består av en del blandskog med övervägande barrskog.

Detaljplanens södra del ligger inom Sofiehem 3:1, som till mestadels består av lövskog och blandskog. Kolbäcken rinner genom denna del av planområdet, från en trumma under E4 till en kulvertöppning invid Ålidbacken.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget intill en av infarterna som den fördjupade översiktsplanen pekar ut som entréer till Universitetsstaden, Figur 13. Idag är planområdet oexploaterat och består av varierande typer av natur- och skogsmark. Byggnadsstrukturen i det anknyttande området Ålidhöjden karakteriseras av rad- och punkthus i två till fyra våningar, men även några högre punkthus upp till 10 våningar. Några återkommande byggnadselement i närliggande kvarter är i tegel- och träfasader samt sadeltak.



Figur 13. Översiktskarta över de omgivande stadsdelarna. Planområdet i vitt. (Lantmäteriet, 2024).

Bostäder

Det finns idag inga bostäder inom planområdet. Närmsta bostadsområde ligger söder om planområdet bestående av flerbostadshus i 2–10 våningar.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter eller anläggningar inom planområdet, men ett flertal i närliggande områden. Det finns flera sportanläggningar, restauranger och nordväst om planområdet finns även Umeå universitet och campusområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

I anslutning till planområdet finns storskaliga byggnader, och stadsbyggnadskulturen består främst av "hus i park". Gatunätet har inte en tydlig kvartersindelning och gårdarna har inga barriärer mot gator. Detta är något som kommer förändras i och med denna detaljplan och även i och med det som planeras för på Ålidbacken, i linje med Översiktsplanen som utpekar området för "Stadsbebyggelse med (...) tydliga kvartersgränser". (*Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Universitetsstaden*, 2013, Plankarta Universitetsstaden)

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Norr om planområdet finns ett möjligt läge för en förhistorisk boplatz samt registrerade fornlämningar i samband med en utgrävning år 2018.

2018 utfördes en arkeologisk utredning steg 1 inom fastighet Baggböle 1:17 m.fl. vilket inkluderade Kuratorn 6 och del av Sofiehem 3:1 som berörs av planområdet. Inom Sofiehem påträffades inga fornlämningar men inom Kuratorn 6 upptäcktes en möjlig fornlämning, boplatzläge, med åtgärdsförslag om utredningsgrävning.

Vid utredningen steg 2, utgick delar av utredningsområdet och kom att omfatta enbart fastigheter tillhörande Umeå kommun och Akademiska hus. Detta medförde att boplatsläge, möjlig fornlämning inom Kuratorn 6 inte utreddes vidare.

2021 genomfördes en arkeologisk utredningsgrävning inom fastigheten med anledning av detaljplanen. Utredningen genomfördes med en mindre bandgående grävmaskin. Under kontroll av arkeolog grävdes skiktvis nio schakt som också ställvis handrensades.

Vid utredningen framkom inget av arkeologiskt intresse. Inte heller de historiska kartorna indikerar någon verksamhet, historisk bebyggelse eller odling inom området.

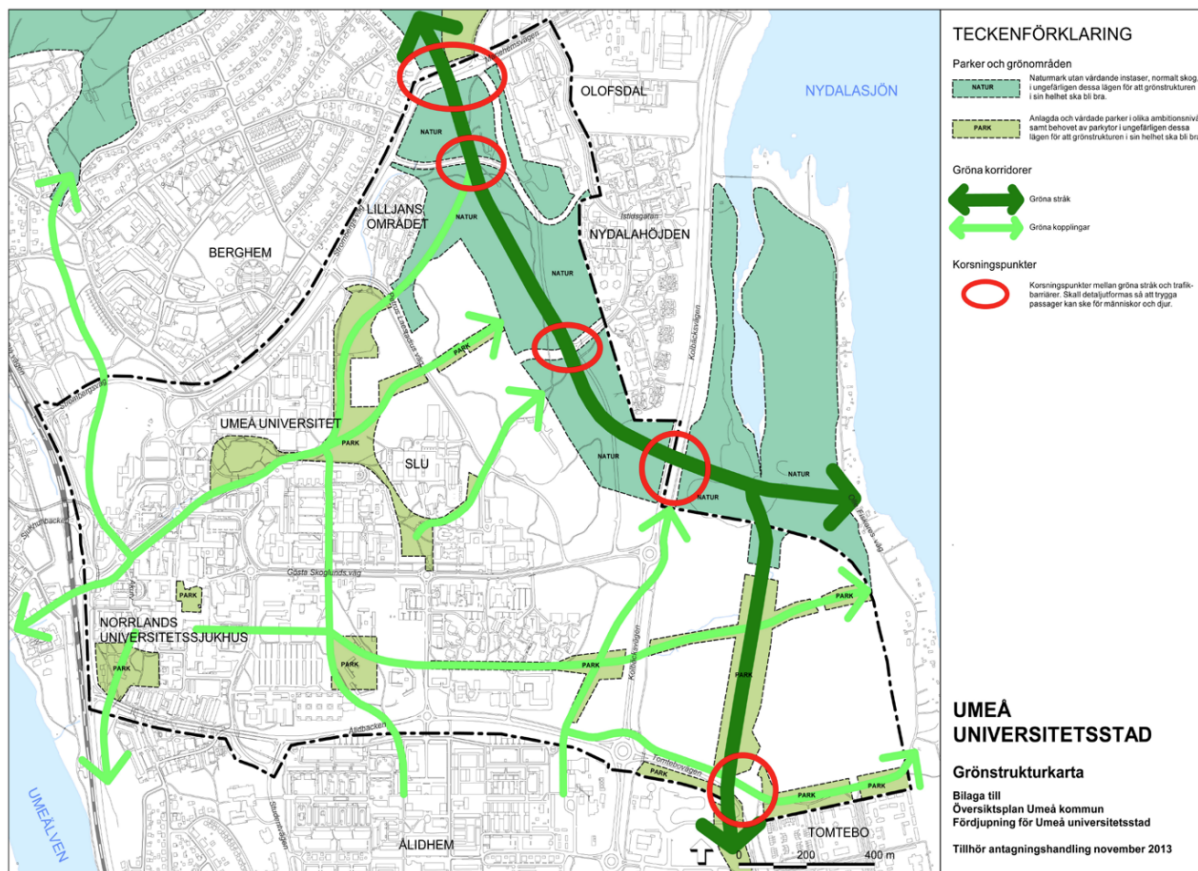
Naturmiljö

Planområdet har idag inga utpekade gröna områden, norr om planområdet går en grön korridor som ansluter till ett naturområde vid Nydalasjön, Figur 14.



Figur 14. Grönstrukturskarta, planområdes ungefärliga placering rödmarkerat (Umeå kommun 2024)

Planområdet har inga utpekade gröna stråk eller korridorer idag. I den fördjupade översiktsplanen "Fördjupning av universitetsstaden" pekas möjliga gröna kopplingar ut i ett planförslag som berör del av planområdet planlagt som natur Figur 15.

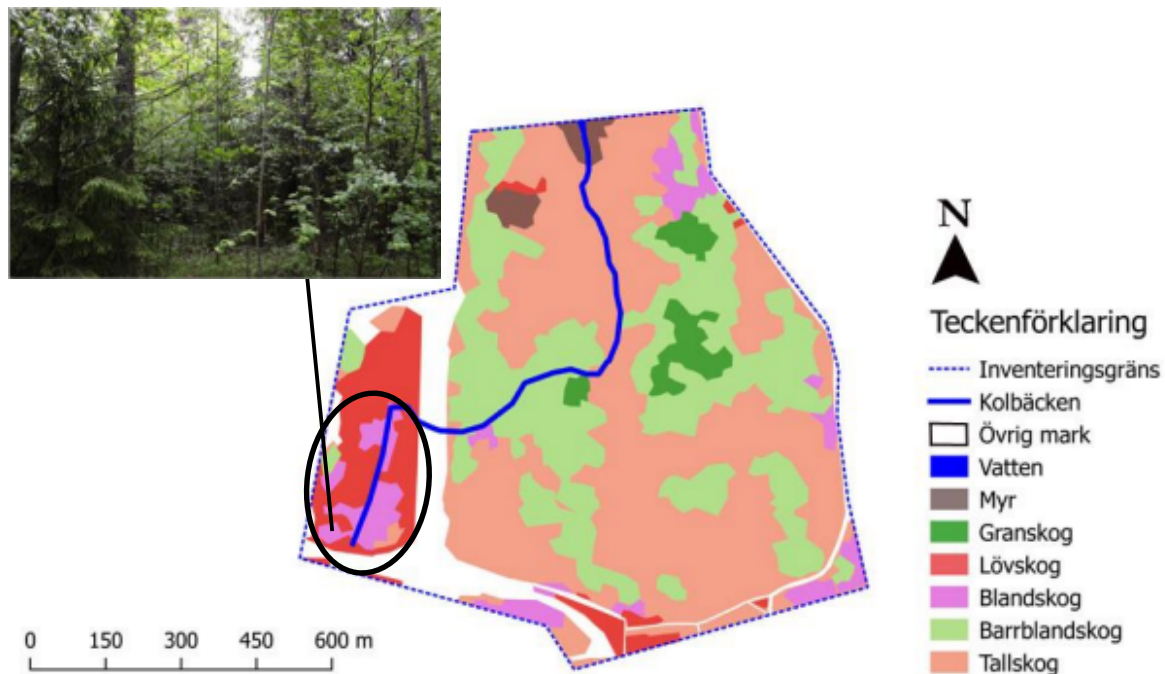


Figur 15. Planförslag från Fördjupning av universitetsstaden, grönstrukturkarta. Ljusgröna pilar visar föreslagna gröna kopplingar och mörkgröna visar föreslagna gröna stråk. Röd cirkel redovisar korsningspunkter mellan gröna stråk och trafikbarriärer som ska detaljutformas för trygga passager för människor och djur. (Umeå kommun 2013)

Idag är Kuratorn 6 planlagd för industri, men är oexploaterad och består av blandskog med övervägande barrskog. Inom fastigheten har följande rödlistade arter påträffats, enligt Umeå kommuns naturkarta:

- Grönsångare
- Talltita
- Tretåig hackspett
- Björktrast
- Blåmes
- Granticka
- Gropticka
- Zontagsvamp
- Tidig larvklubba
- Nordfladdermus

Den del av Sofiehem 3:1 som ingår i planen bestod fram till 1950-talet av jordbruksmark, som numera ersatts av naturligt utvecklad skog, huvudsakligen av lövskog och blandskog, se Figur 16. Löv- och blandskogen kommer dock tas över av granskog på sikt om inte insatser till förmån för lövskog genomförs. Den tidigare jordbruksmarken bedöms inte vara brukningsvärd eftersom den är liten och isolerad.

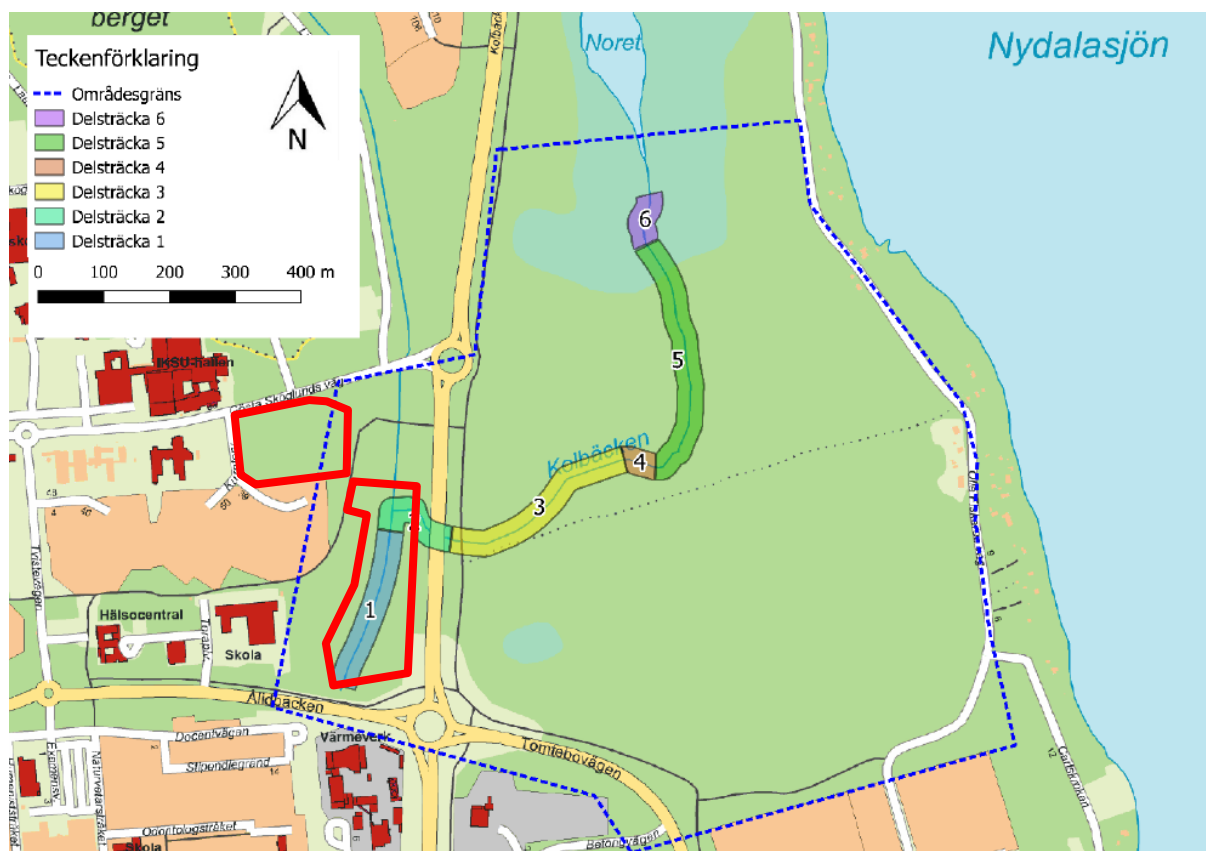


Figur 16. Bilden visar planområdet för Sofiehem 3:1, se svart markering. Fotografiet visar en del av det aktuella området där ett flertal olika lövträd etablerat sig efter att hävden upphört på den tidigare jordbruksmarken och utgör numer tillsammans med de äldre kvarvarande tallarna och granarna en blandskog.

I samband med att Tomtebo strand planlades genomfördes en naturvärdesinventering (*Naturvärdesinventering av planeringsområdet Nydala sjöstad, 2017-10-02*) som även innefattade det naturområde väster om E4 som ingår i detaljplanen för Kuratorn 6 inom Universitets- och sjukhusområdet.

Det inventerade området i sin helhet (alltså i huvudsak det stora området öster om E4 som inte berörs av planprogrammet, Figur 17) bedöms ha Visst biotopvärde och Påtagligt artvärde. Flera rödlistade arter har påträffats utanför detaljplanen, öster om E4. Stor aspticka förekommer även väster om E4. Tickornas exakta läge har vid platsbesök i samband med arbetet med planprogrammet för Sofiehem 3:1 m.fl. mätts in med GPS. De växer utanför planområdet, i vad som tidigare varit skogsbrynet mot jordbruksmarken.

Kolbäcken avvattnar Nydalasjön och rinner genom Tomtebo strand och därefter i trumma under E4 och genom den södra delen av planområdet, parallellt med E4. Den rinner ut ur planområdet genom den kulvert under Ålidhem som för ut vattnet till älven. I samband med dikningen för jordbruk på 1930-talet fick Kolbäcken en ny sträckning, och delen inom programområdet följer sålunda inte längre sin naturliga sträckning. Än idag ser man tydligt att denna del är ett grävt dike, med vertikala kanter på många ställen. Naturen kring Kolbäcken bedöms i naturvärdesinventeringen ha Högt naturvärde, trots att den alltså är påtagligt förändrad till sin sträckning och karaktär.



Figur 17. Delsträckorna 1 och 2 ligger inom planområdet.

Den tidigare jordbruksmarken i sänkan kring Kolbäcken är utdikad med mindre diken som rinner vinkelrätt mot Kolbäckens större dike. Dessa diken bedöms ha en dränerande funktion fortfarande – vid platsbesök oktober 2023 var marken torr, trots att den ligger låglänt mellan Östra paviljongen och E4.

I samband med att Tomtebo strand planlades genomfördes en fladdermusinventering (*Fladdermusinventering vid Nydala sjöstad, 2017*) som även innefattade det naturområde väster om E4 som ingår i detaljplanen. Två fladdermusarter påträffades vid inventeringen: nordfladdermus och vattenfladdermus. Ingen av dessa fladdermusarter är rödlistad, men samtliga fladdermusarter är skyddade inom EU:s art- och habitatdirektiv. Aktiviteten av nordfladdermus var hög i delar av det inventerade området, dock inte i den del som berörs av planområdet. Aktiviteten av vattenfladdermus var generellt låg. Inga kolonier påträffades vid koloniinventeringen. Det tidigare jordbruksområdet kring Kolbäcken väster om E4 bedöms vid habitatvärdering ha Högt värde.

Inom den del av Sofiehem 3:1 som omfattas av detaljplanen har, utöver fladdermöss, följande rödlistade arter påträffats, enligt Umeå kommuns naturkarta:

- Björktrast
- Granticka
- Grönsångare

- Spillkråka
- Tidig larvklubba

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen planlagd grönstruktur eller rekreationsområden inom Kuratorn 6 men den berörda delen av Sofiehem 3:1 används sparsamt för rekreation.

Lekplatser finns på intilliggande kvartersmark, Kuratorn 2 och Kuratorn 3.

Geotekniska förhållanden

En geologisk utredning har sen tidigare utförts på fastigheten Kuratorn 6 av WSP, 2007. Den visade att marken är sten- och blockrik och sluttar svagt mot söder och öster. Marknivåerna varierar stort mellan ca +34 och + 40,5. Jorden består av ca 0,1- 0,2 m tjockt vegetationstäckte av morän och berg. Inom de högst belägna delarna av området ligger berget delvis i dagen.

Grundvatten

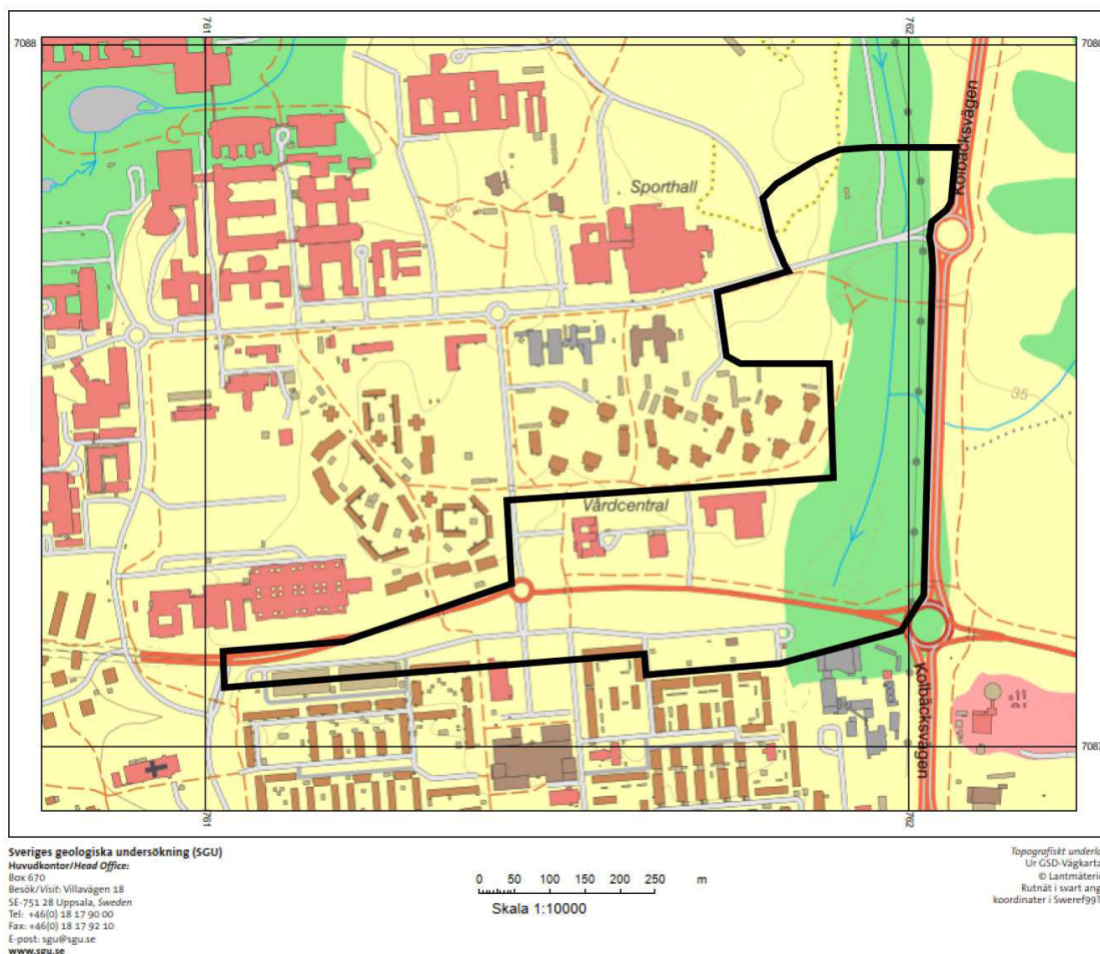
Grundvattenytan inom Kuratorn 6 uppmättes av WSP 2007 och låg då vid utförda korttidsmätningar och observationer i öppna provtagningshål på 1 meter. Grundvattenytan varierar med årstider varför både högre och lägre nivåer än de uppmätta kan förekomma. Högsta grundvattenytan bedöms ligga på 0,5–1 m djup under markytan.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta har planområdet generellt en medelhög genomsläpplighet (gul markering) och längs med Kolbäcken är genomsläppligheten låg (grön markering), se Figur 18. Om markytan höjdsätts och byggs upp någon meter över grundvattenytan kommer vatten att kunna infiltrera i marken. Sannolikt kommer den underliggande siltiga sandmoränen eller ytnära berg dock att förhindra att det bildas djupare grundvatten. Vattnet som infiltreras sjunker lätt ned i de översta marklagren för att därefter avledas när vattnet träffar på markmaterial som är mindre genomsläppligt och rinner då horisontellt mot lägre topografi.

Inom Kuratorn 6 bedöms infiltrerat vatten rinna mot Kolbäcken, inom planområdet på fastigheten Sofiehem 3:1, för att där åter bilda ytvatten.

Grundvattenytan antas ligga marknära och infiltrationsmöjligheterna bedöms vara begränsade. Infiltration av dagvatten bidrar troligen inte till grundvattenbildningen på grund

av täta jordar under de övre marklagren. Områdets topografi inverkar sannolikt på grundvattenflödets riktning, framför allt på ytnära grundvatten i det svallade ytjordsskiktet.



Figur 18. Genomsläpplighetskarta från SGU (SGU, 2022). Grönt indikerar låg genomsläpplighet och gult indikerar medelhög genomsläpplighet, (WSP, 2023).

Social miljö

Rekreation och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer.

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen införd i svensk lag, vilket även gäller Plan- och bygglagen. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor.

Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Detaljplanen skall möjliggöra parkering för rörelsehindrade.

Service

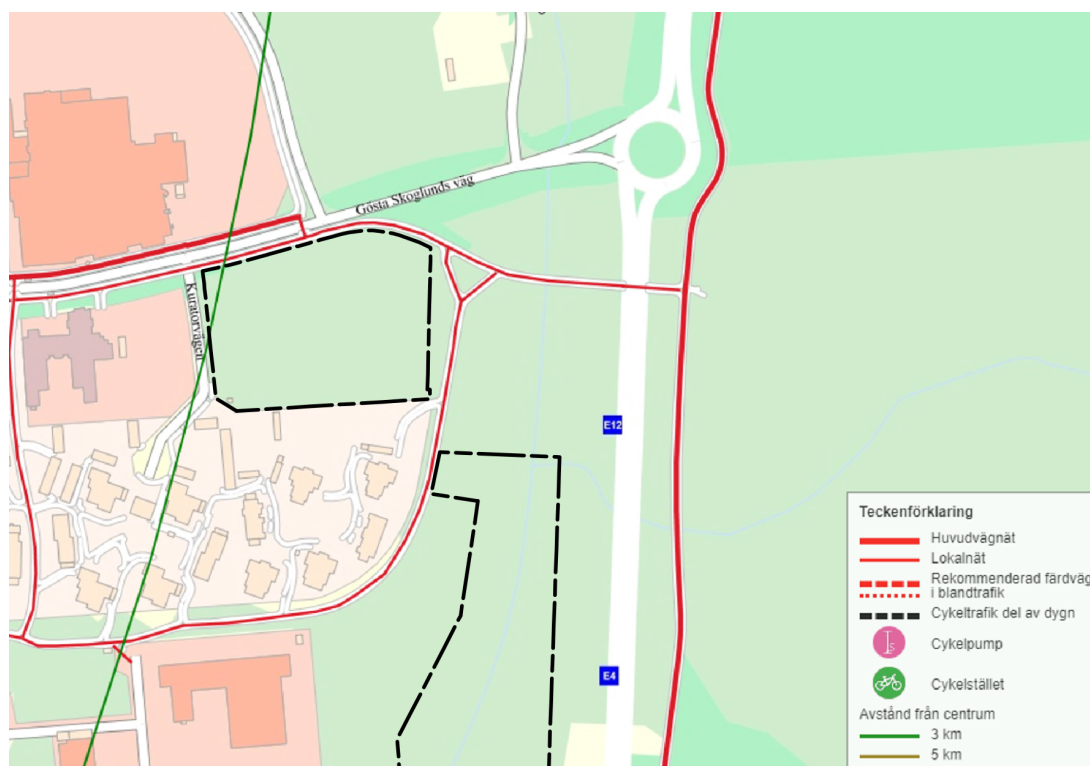
Ca 500 meter väster om planområdet ligger universitet, vårdcentral och förskola. I nära anslutning finns det även aktivitetscentrum och restaurang. Planområdet är beläget drygt 3 kilometer från Umeå centrum med dess utbud av service och arbetsplatser.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Bebyggelsen och trafiksystemet är i huvudsak byggt under 1960- och 1970-talen, som sedan utvecklats efterhand med ytterligare bostäder och verksamheter samt kompletteringar och justeringar i trafiksystemet.

Norr om planområdet längs med Gösta Skogslundsväg går ett cykelstråk som utgör huvudvägnät för cykeltrafik, Figur 19. Det finns även gång- och cykelväg i anslutning till planområdet både på norra och östra sidan Kuratorn 6 som utgör lokalnät för cykeltrafik. Nätet har skiftande standard och saknar ofta separering mellan gång- och cykeltrafik.



Figur 19. Cykelvägnät kring planområdet, (Trivector Traffic, 2023).

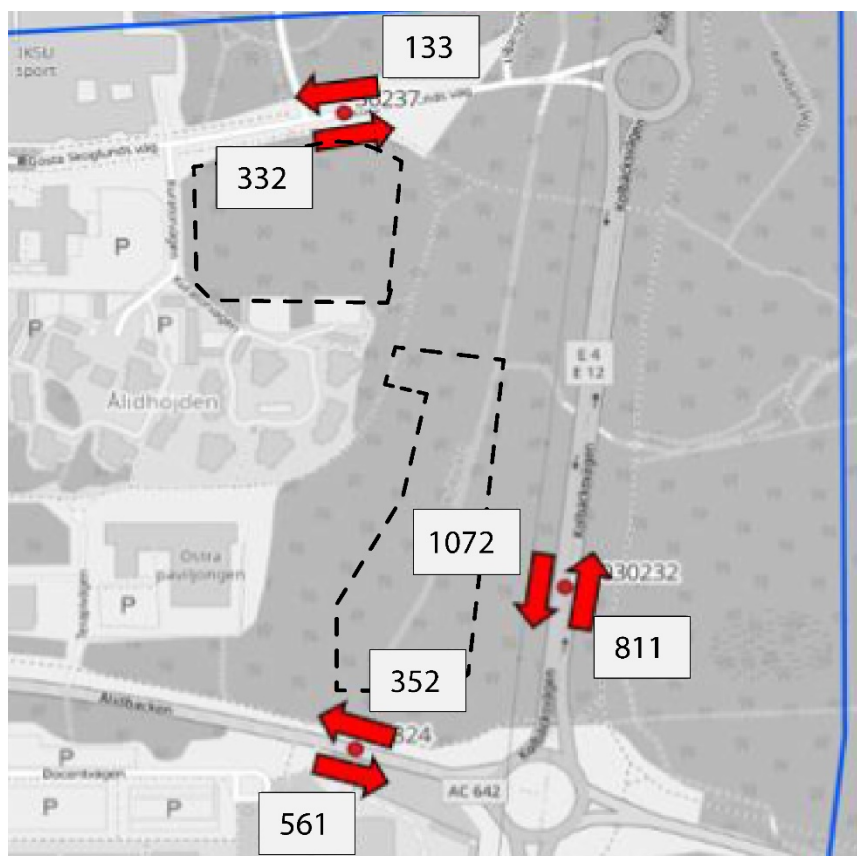
Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 130 meter från busshållplatsen "Umeå IKSU-hallen" som trafikeras av linje 2 med avgångar var 15 minut och linje 72, en direktbuss som avgår i linje med pendlingstider och passar till skolornas och arbetsplatsernas start- och sluttider.

Fordonstrafik

Kommunens mätningar (utförda 2016, 2019, 2021 och 2022) visar hur trafikerade vägarna är

kring planområdet under maxtimme (kl. 16-17). Längs med Gösta Skoglunds väg som angränsar planområdet i norr är det cirka 320 fordon som rör sig i östlig riktning och cirka 130 i västlig riktning. Längs med E4:an, öst om planområdet, färdas det cirka 1070 fordon i sydlig riktning respektive 810 i nordlig riktning, Figur 20.



Figur 20. Sammanställning av uppmätta fordonsslöden i anslutning till utredningsområdet, under eftermiddagens maxtimme, (Trivector Traffic, 2023).

Parkering, varumottagning och angöring

Planområdet är oexploaterat idag och finns därför inga parkeringar. Närmast belägna parkering ligger inom Kuratorn 5 väst om området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

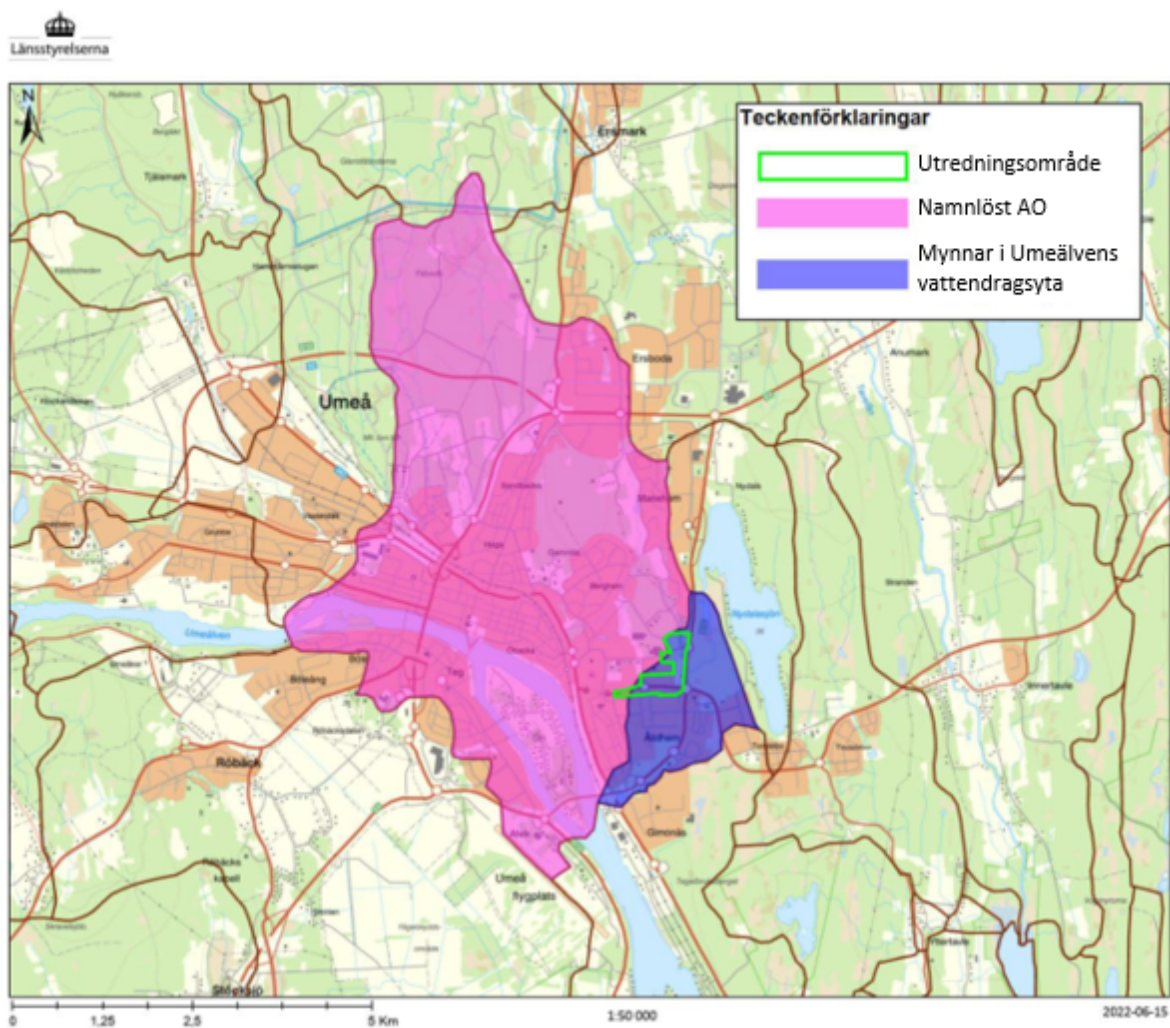
Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

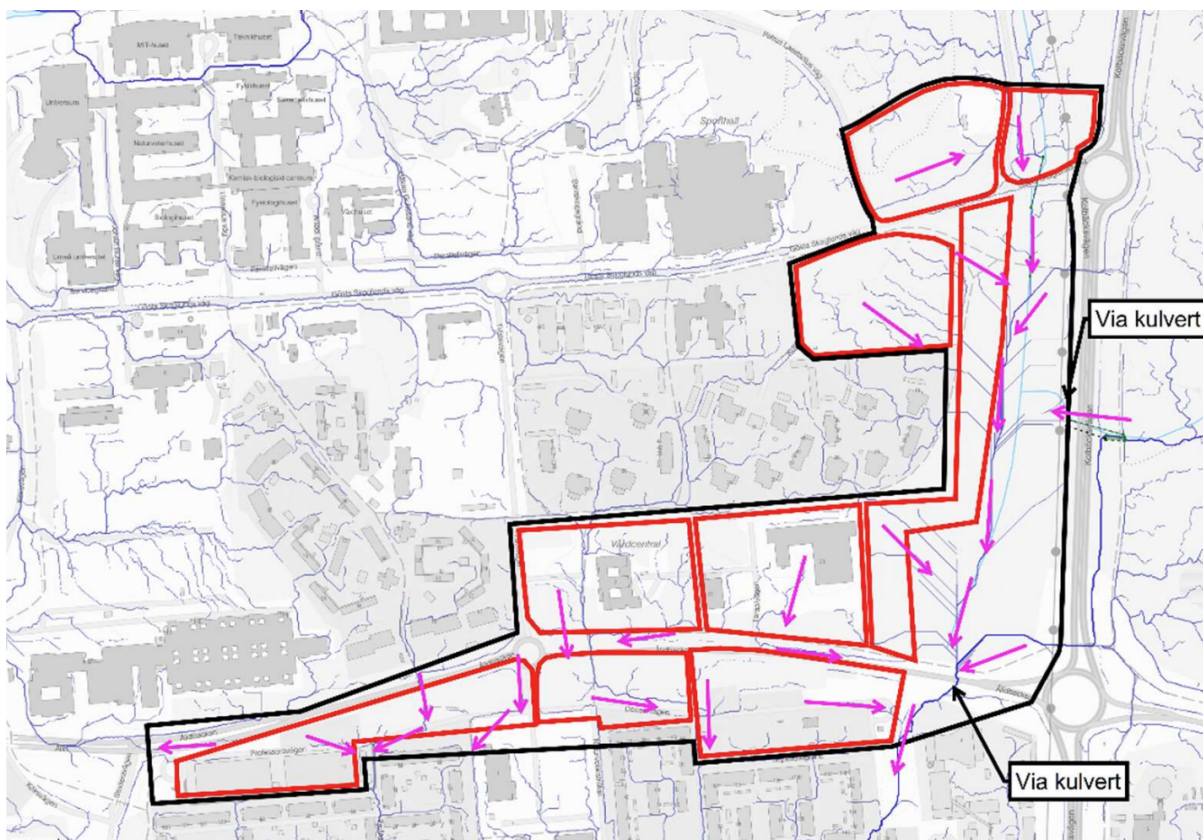
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Öppna dagvattenlösningar för fördröjning och omhändertagande av dagvatten lokalt förordas i dagvattenprogrammet för att inte överbelasta ledningsnät samt minimera skador vid extrema regn eller kraftig snösmältning. Sådana lösningar ökar också den biologiska mångfalden och kan om det finns tillräckligt med ytor skapa estetiska och sociala mervärden i form av lek, rekreation — så kallade multifunktionella ytor. Dessa lösningar eftersträvas också i första hand enligt dagvattenprogrammet Dagvattensystem bör planeras utifrån att klara ett mer nederbördsrikt klimat.

Kommunen har låtit ta fram en dagvattenutredning (*Dagvattenutredning. Planprogram för Ålindhöjd, 2024*) som även har kompletterats med en simulering av översvämning (*PM Sofiehem 3:1 ytöversvämning, 2023*). Planområdet ligger till största del inom delavrinningsområdet "Mynnar i Umeälvens vattendragsyta" och till mindre del i ett namnlöst. "Mynnar i Umeälvens vattendragsyta" uppgår till 2,96 km² och sträcker sig från Nydalasjöns utlopp i norr till Umeälven i söder. Avrinningsområdet mynnar i Umeälven och tar inte hänsyn till det tekniska avrinningsområdet, se Figur 21 (Länsstyrelsen, 2022). Avrinningsområdet består till stor del av skogsmark och bostadsbebyggelse, samt i mindre utsträckning av industriområde och vägar. Det namnlösa delavrinningsområdet är betydligt större och uppgår till ca 28 km². Delavrinningsområdet sträcker sig från Ersmark i norr till Umeå flygplats i söder och består till stor del av Umeås centrala delar, men även skog och åkermark i de norra delarna av delavrinningsområdet. Planområdets tekniska avrinningsområde följer avrinningsområdenas utsträckning till stor del och mynnar även i Umeälven såsom avrinningsområdena.



Figur 21. Avrinningsområdena som utredningsområdet är beläget inom, (Länsstyrelsen, 2022).

Dagvattenutredningen framtagen av WSP visar att det finns ett tydligt lågstråk, Kolbäcken, som går längs planområdets östra del, se Figur 22. Vattnet flödar i detta stråk från norr mot söder och fångar upp en stor andel av den ytliga avrinningen från planområdet samt kringliggande områden. Område i nära anslutning till Kolbäcken har primärt sin avrinning mot Kolbäcken.



Figur 22. Rinnvägar inom WSPs utredningsområde vid befintlig höjdsättning. Baserat på ett 100-årsregn med en nederbördsmängd om 60 mm, en varaktighet på 30 minuter samt en klimatfaktor på 1,3 (Scalco Live, 2022).

Kolbäcken rinner genom planområdet innan den kulverteras strax norr om Ålidbacken. Enligt en simulering (*PM Sofiehem 3:1 ytöversvämning*, 2023) har kulverten tillräcklig kapacitet för att avleda ett regn med 100 års återkomsttid utan risk för skador på planerad bebyggelse inom utredningsområdet. Detta förutsätter dock att kulvertintaget fungerar normalt.

Kulvertens inlopp är idag av undermålig standard och är i behov av ombyggnation. Gallrets utformning och möjlighet till fördamm/sedimentfälla vid inlopp behöver beaktas för att säkerställa kulvertens funktion.

Kulvertinloppet ligger inom planområdet för Kuratorn 6 m.fl.



Figur 23. Översikt lokalisering av befintlig dagvattenpumpstation med utlopp och dike som ansluter till Kolbäcken (Sweco, 2023).

Snöhantering

Då området är obebyggt och består av skogsmark så snöröjs det inte i dagsläget.

El, värme, fiber och tele

Inom planområdet finns det idag en teknisk anläggning, nätstation, belägen i nordvästra delen av området. Vid en exploatering av området behövs nya anläggningar för att tillgodose för ny bebyggelse.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång-

och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 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 vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller.

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

Transporter av farligt gods

E4 är primär transportled för farligt gods och ligger ca 120 meter öster om Kuratorn 6 och ca 30 meter öster om planområdet inom Sofiehem 3:1, Figur 24. Enligt de riktlinjer som presenteras i *Riktlinjer farligt gods i Norr- och Västerbottens län* bör ett riskhanteringsavstånd från transportled för farligt gods på 150 m tillämpas. När bebyggelse planeras bortom riskhanteringsområdet, det vill säga bortom 150 m från transportleden för farligt gods, krävs inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder.

Generellt rekommenderat skyddsavstånd i Västerbotten och Norrbotten vid transport av farligt gods på väg är 55 meter.



Figur 24 visar planområdet markerat i svart och E4 som primär transportled för farligt gods, (Trafikverket, 2024).

Brandsäkerhet

Umeå brandstation bemannas av heltidsanställda brandmän.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 1 km väst om detaljplaneområdet.

Närmaste brandpost finns 40 meter söder om planområdet och bedöms av Brandförsvaret ha tillräcklig kapacitet för släckvatten.

Om högsta våningsplan överstiger 23 meter är utrymning via höjdfordon inte möjligt. Ska utrymning ske med hjälp av räddningstjänsten måste därför uppställningsplatser för bärbar stege/höjdfordon och eventuellt räddningsvägar anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livslängd.

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Byggnaderna kan i stället utformas med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan. På så sätt undviks att friyta tas i anspråk för uppställningsplatser samt kostnader till följd av drift och underhåll av dessa.

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.

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, bygglov och förhandsbesked.

Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Utöver reglerade riktvärden finns flertalet vägledning avseende buller, exempelvis industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverkets rapport 2015:21).

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

	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

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.

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbuller enligt kommunens bullerkartering.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

Planområdet berörs inte av industri- eller verksamhetsbuller enligt kommunens bullerkartering.

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. 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.

Detaljplaneområdet består till stor del av morän och berg.

Ljuförhållanden

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

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

Orsakad påverkan på området idag kommer från bebyggelse i angränsade fastighet i väst. Lägsta antal soltimmar ligger på 7 timmar närmast fastighetsgränsen i väst. Större del av området idag upplever ingen skuggpåverkan beroende på bebyggelse.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden och läcker till i mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon

sippa in i hus och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Strålsäkerhetsmyndigheten uppskattar att förhöjda radonhalter orsakar omkring 500 lungcancerfall per år. Det är därför av yttersta vikt att gränsvärden för nybyggda bostäder följs. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt Swecos utredning (2023) beräknas det att vid regn med 100 års återkomsttid inte föreligger någon risk för ytöversvämning inom området. Kulvertintaget och kulverten har tillräcklig kapacitet för att avleda ett regn med 100 års återkomsttid utan risk för skador på planerad bebyggelse inom utredningsområdet. Detta förutsätter dock att kulvertintaget fungerar normalt.

Risk för ras, skred och erosion

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

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningarna bostäder **[B]** och centrumverksamhet **[C]**. I planområdets västra del, inom kvartersmark för bostäder, möjliggörs också för tekniska anläggningar **[E]**.

Ett naturområde **[NATUR]** placeras över ett separat område sydöst om Kuratorn 6 för att säkerställa skydd av de naturvärden som påträffats, säkerställa utrymme för dagvattenhantering samt att viss del tillgängliggörs för rekreation.

Området norr om Kuratorn 6 planläggs som **[GATA]**. Användningen bekräftar och möjliggör en breddning av befintlig gång- och cykelväg inom planområdet.

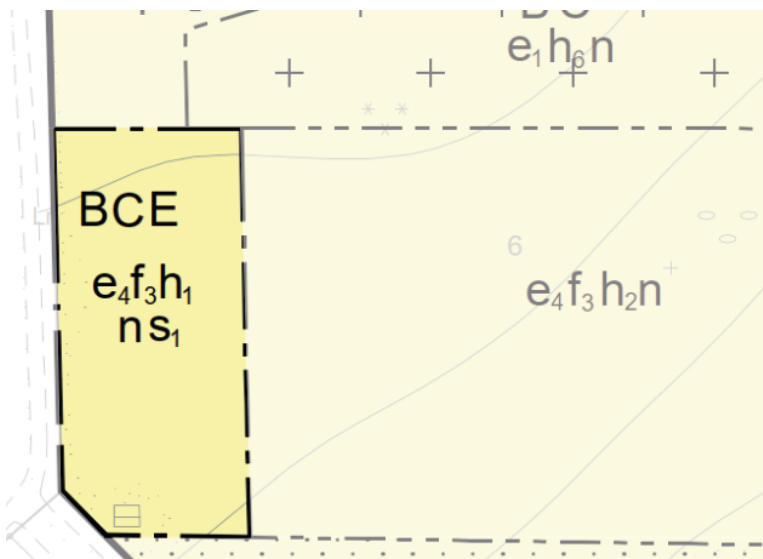
Stads- och landskapsbild

För att värna om stadsbilden och allmän plats är den lägsta frihöjden för utkragande balkong mot Gösta Skoglunds väg 3,5 meter **[f₁]** samt att balkonger mot gata inte heller får glasas in **[f₆]** vilket möjliggör för större utrymme mellan byggnad och gata samt bättre siktförhållanden. Fasader som är längre än 45 meter ska ges variation i förskjutning, kulör eller material **[f₂]** för att skapa liv i fasaden. En rad med träd går längs med Gösta Skoglundsväg som inte påverkas av detaljplanen men försiktighet ska iakttas vid byggnation för att inte negativt påverka allén.

Bostäder

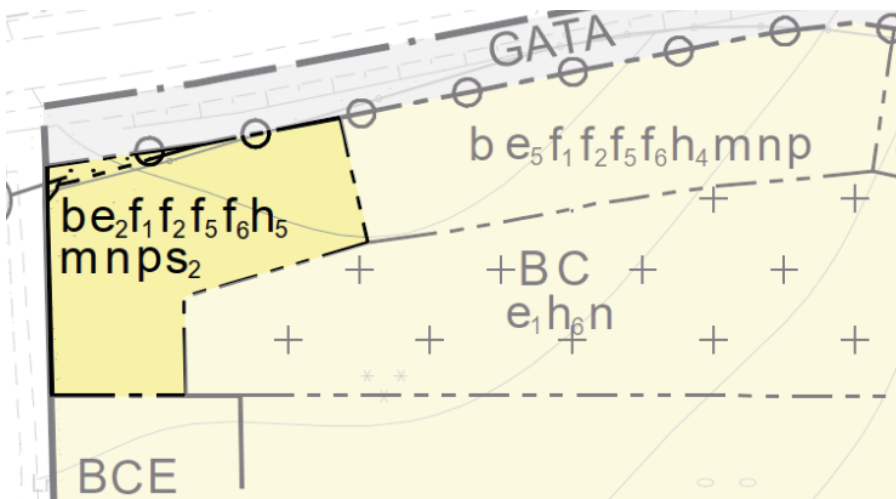
Bostäder **[B]** planläggs i området längs med Gösta Skoglunds väg, samt med utrymme för att möjliggöra centrumverksamhet **[C]**. I området beläget vid korsningen mellan Kuratorvägen och Gösta Skoglunds väg ska

Västra delen av Kuratorn 6 möjliggörs parkeringshus med kombination av användningen **[B]** och egenskapsbestämmelse **[s₁]** bostad får ej anordnas för att tydliggöra att det är parkering för boende som ska angöras. Största tillåtna byggnadsarea är 1600 m² **[e₄]**. Högsta totalhöjd är 60 meter över angivet nollplan **[h₁]** och byggnader får som mest uppgå till 5 våningar **[f₃]**, Figur 25.



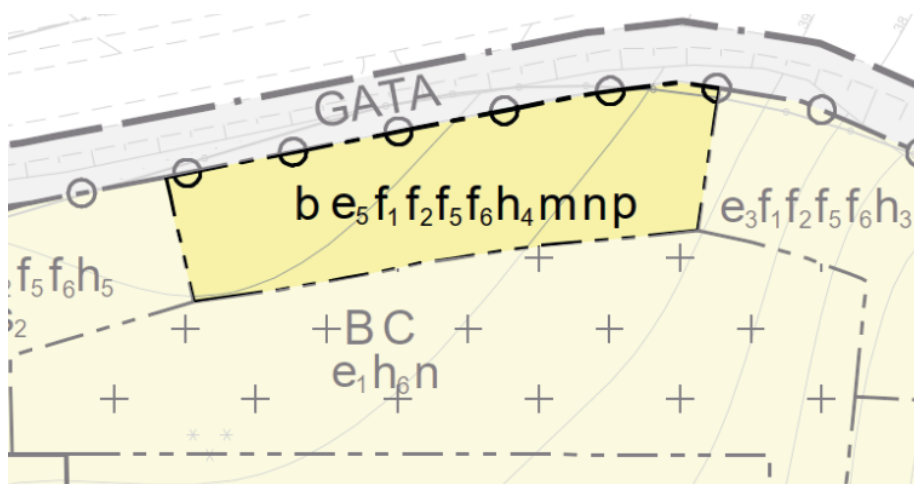
Figur 25. Västra delen av Kuratorn 6.

I nordvästra delen av Kuratorn 6 beläget vid korsningen mellan Kuratorvägen och Gösta Skoglund's väg tillåts en största byggnadsarea på 700 m² [e₂]. Lägenheter som är över 35 m² ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Alternativt ska lägenheter om högst 35 m² uppföras [m]. Högsta totalhöjd är 72 meter över angivet nollplan [h₅] och begränsas till 7 våningar [f₅]. Centrumverksamhet ska finnas i bottenplan [s₂] för bättre tillgänglighet med möjlighet för större rörelse från Kuratorvägen och Gösta Skoglund's väg. För att skapa en bilfri miljö inom bostadsområdet får marken inte användas för bilparkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade [n]. Detta för att för att säkerställa en säker miljö för barn och individer att röra sig fritt, Figur 26.



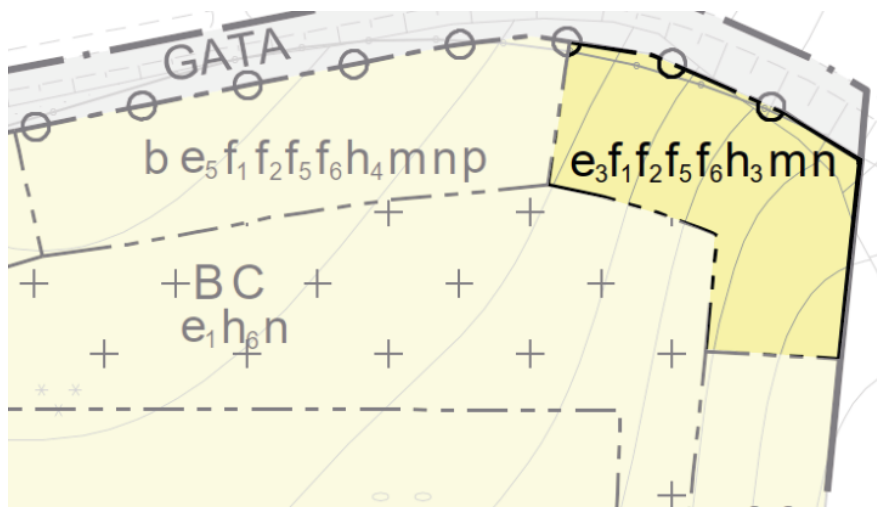
Figur 26. Nordvästra delen av Kuratorn 6.

I norra delen av Kuratorn 6 placeras en största byggnadsarea om 1700 m² [e₅]. Lägenheter som är över 35 m² ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Alternativt ska lägenheter om högst 35 m² uppföras [m]. Högsta totalhöjd är 68 meter över angivet nollplan [h₄] och byggnader får som mest uppgå till 7 våningar [f₅], Figur 27.



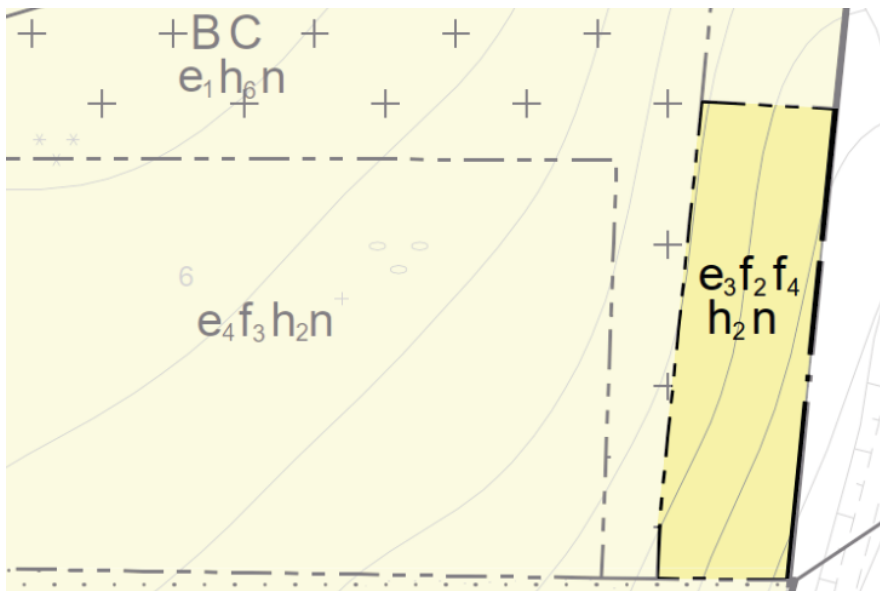
Figur 27. Norra delen av Kuratorn 6.

Inom Kuratorn 6 nordöstra del tillåts en största byggnadsarea om 800 m² [e₃]. Högsta totalhöjd är 66 meter över angivet nollplan [h₃] och byggnader får som mest uppgå till 7 våningar [f₅]. Lägenheter som är över 35 m² ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Alternativt ska lägenheter om högst 35 m² uppföras [m], Figur 28.



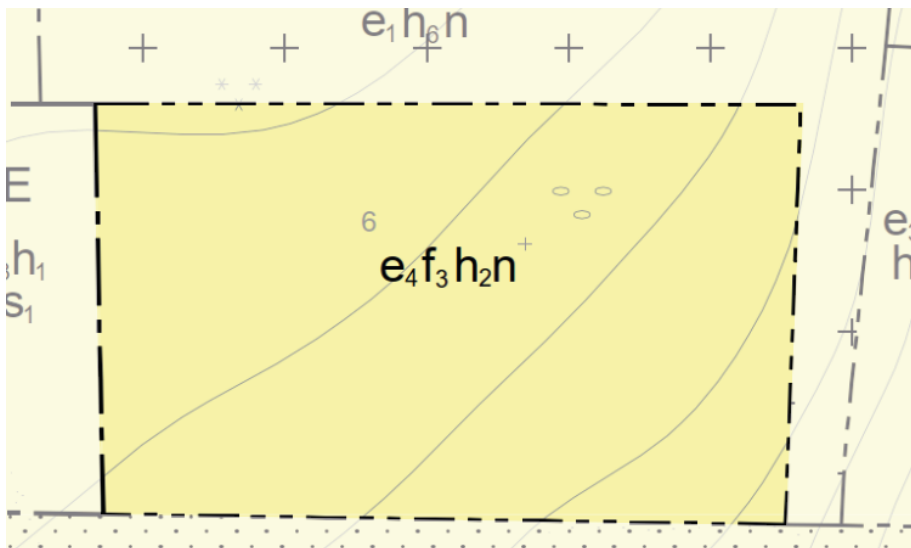
Figur 28. Nordöstra delen av Kuratorn 6.

I östra delen inom Kuratorn 6 tillåts att största byggnadsarea om 800 m² [e₃]. Högsta totalhöjd är 62 meter över angivet nollplan [h₂] och byggnader får som mest uppgå till 6 våningar [f₄], Figur 29.



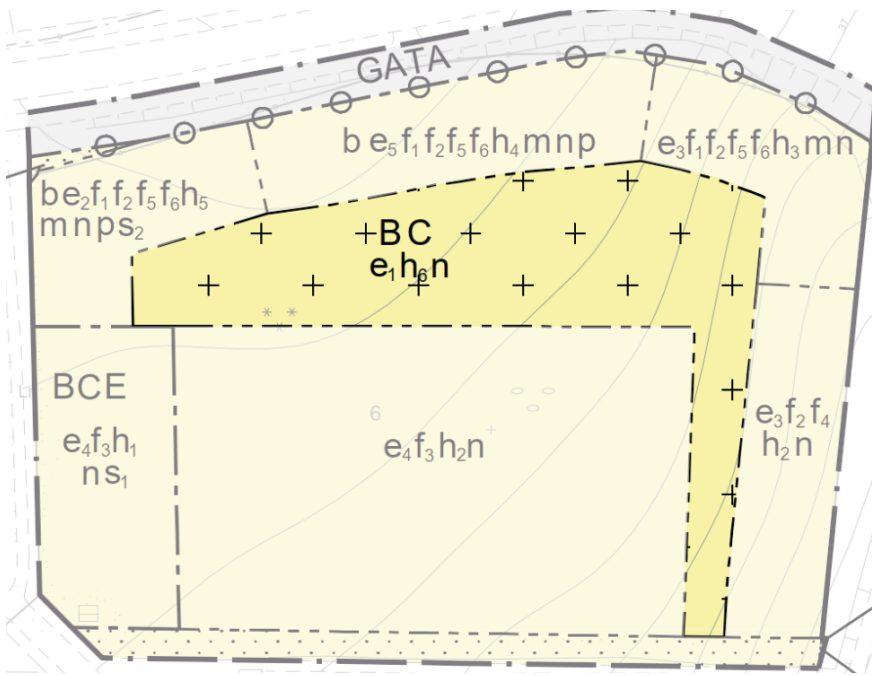
Figur 29. Östra delen inom Kuratorn 6.

Bostadsområdets centrala del tillåts en största byggnadsarea om 1600 m² [**e₄**]. Högsta totalhöjd är 62 meter över angivet nollplan [**h₂**] och byggnader får som mest uppgå till 5 våningar [**f₃**], Figur 30.



Figur 30. Centrala bostadsdelen delen av Kuratorn 6.

Den mittersta delen av Kuratorn 6 har belagts med **korsmark** vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad ovan mark och garage under mark. Största komplementbyggnad i området är 420 m² [**e₁**], Figur 31.



Figur 31. Centrala delen av Kuratorn 6 planlagd med korsmark.

Prickmark har placerats längs med den södra plangränsen av Kuratorn 6 för att säkerställa att ny bebyggelse inte kommer för nära anslutande fastighet och möjliggör passage för gång och cykel samt bil för tillgång till eventuellt suterränggarage.

Verksamheter och andra anläggningar

I nordvästra delen av Kuratorn 6 ställer detaljplanen krav på att centrumverksamhet ska finnas i bottenplan [**s₂**]. I övriga delar av Kuratorn 6 möjliggör för centrumverksamhet [**C**] utan krav att det ska finnas, vilket skapar bättre förutsättningar för ett utökat serviceutbud i området och en mer stadsmässig gata för ett mer levande område.

Byggnadskultur och gestaltning

Med ett öppet, varierat och livfullt område ställs krav på hur utformning av balkonger och fasader ska utformas, därför är lägsta frihöjden för utkragande balkong mot Gösta Skoglunds väg är 3,5 meter [**f₁**] samt att de inte heller får glasas in [**f₆**]. Byggnader ska även placeras med långsidan mot gata [**p**] samt att entréer ska vara genomgående [**b**] för att samspela med områdets karaktär samt skapa ett varierat och livligt område. Fasader som är längre än 45 meter ska ges variation i förskjutning, kulör eller material [**f₂**].

Sammanfattning

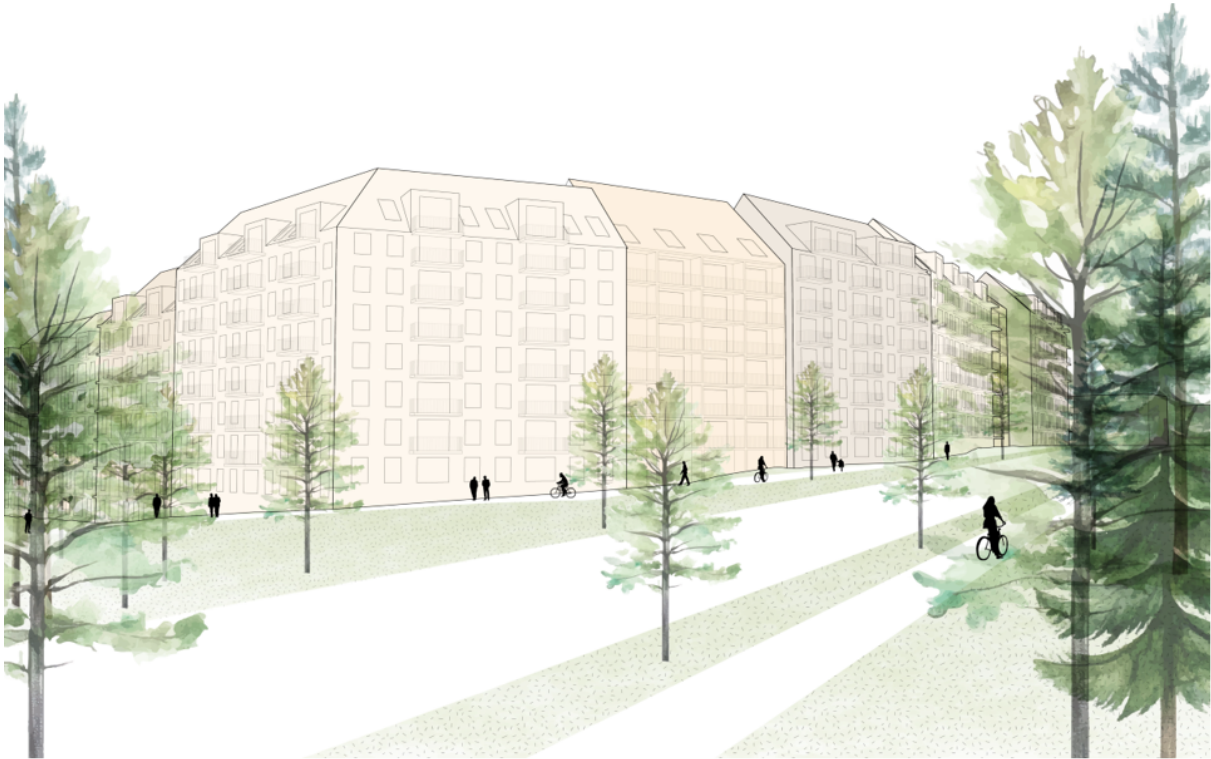
Huvudsakliga användningen för planområdet inom Kuratorn 6 är bostäder samt centrumverksamheter vilket kan utgöras av en kombination av handel, service, samlingslokaler. I det nordvästra hörnets bottenplan skall centrumverksamhet finnas. Detta kan bidra till att skapa ett levande område blandat med både bostäder och verksamheter.

Parkering tillåts bara i västra delen av Kuratorn 6 i parkeringshus vilket minskar biltrafik inom planområdet för en tryggare miljö. Nedgrävd parkering möjliggörs också. Planens utformningsbestämmelser avseende entréplaceringar, balkonger och fasader bedöms bidra till att skapa ett mer levande och varierat gaturum.

Bebyggelsen regleras av antal våningsplan. Högsta bebyggelse möjliggörs vid korsningen av Gösta Skoglunds väg och Kuratorvägen där bebyggelse är tillåtet upp till 7 våningar. Mot Kuratorn 3 begränsas bebyggelse till 6 och 5 våningar vilket skapar jämna övergångar till närliggande bebyggelse. Längs med Gösta Skoglunds väg minskar tillåten bebyggelse succesivt åt öst från 7 våningshus till 5 våningshus vilket skapar en tydligare entré till Umeå från E4an i öst. Högre bebyggelse längs med Gösta Skoglunds väg och mot E4an begränsar även buller mot innergårdar inom Kuratorn 6.

Planförslaget syftar till att det blir stimulerande och tryggt att vistas på platsen. Exploatering av Kuratorn 6 innebär ett tydligt inslag för att bidra till utvecklingen av Universitetsstaden och skapa en tydligare entré in till Umeå. Funktionsblandningen av bostäder, service och arbetsplatser som planförslaget skapar, samt bildandet av nya mötesplatser, ger förutsättningar för att underlätta människors vardagsliv. Förutsättningarna att miljön nyttjas under en större del av dygnet och året bedöms öka.

Inom planområdet regleras byggnadshöjden för att motsvara övriga närliggande fastigheter, men även för att säkerställa ljusinsläpp inom kvarteret. Höjden på byggnaderna regleras i högsta totalhöjd över angivet nollplan samt maximalt antal våningar, Figur 32 och 33.



Figur 32. Illustration från Gösta Skoglunds väg, vy från öster. Källa: Balticgruppen/LINK Arkitekter



Figur 33. Illustration, flygbild med vy från söder. Källa: Balticgruppen/LINK Arkitekter

Kulturmiljö

Fornlämningar

Efter en utförd arkeologisk utredning 2018 påträffades en möjlig fornlämning inom Kuratorn 6, men utreddes inte vidare. Ina fornlämningar påträffades inom Sofiehem 3:1 som berör planområdet.

2021 utreddes Kuratorn 6 och inga fornlämningar påträffades.

Detaljplanen bedöms inte påverka några fornlämningar då inga lämningar identifierats. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Naturmiljö

För fastigheten Kuratorn 6 kommer detaljplanen medföra stora förändringar då oexploaterad naturmiljö kommer tas i anspråk i ett genomförande av planförslaget. Fastigheten är i översiktsplanen utpekad som blandstad, vilket detaljplanen går i linje med och motiverar därför planförslaget. Vid kommande exploatering ska hänsyn tas till träd utanför planområdet så att de inte tar skada.

Häckfåglar har påträffats inom planområdet tex tretåig hackspett och talltita och i anslutning till planområdet tallbit och spillkråka. Arterna är minskande och påträffade under häckningsperiod, men planområdet bedöms vara litet och kommer inte påverka bevarandestatus. Exploatering kan dessutom göras utanför häckningsperiod. De har större nytta av de större sammanhängande områden kring Liljansskogen och Noret och det är viktigt att dessa bevaras. Nordfladdermus är också skyddad men även där bedöms Noret och Liljansskogen vara av större betydelse.

Planområdet har inga utpekade gröna stråk eller korridorer idag. I den fördjupade översiktsplanen "Fördjupning av universitetsstaden" pekas möjliga gröna kopplingar ut i ett planförslag som berör del av planområdet planlagt som natur. Genom planläggning av natur kan viss påverkan uppstå genom anläggning av dagvattenlösningar men ingen större påverkan antas ske och förhindrar inte möjliga gröna kopplingar inom planområdet.

För den del av fastigheten Sofiehem 3:1 som ingår i detaljplanen innebär den nya planen att de höga naturvärden som påträffats där skyddas, vilket inte är fallet i nu gällande planering. I dagsläget är området kring Kolbäcken utpekad för Blandstad och Park i översiktsplanen, och i

gällande detaljplan är området planlagt som Allmänt ändamål, vilket kan antas betyda att avsikten var att kulvertera bäcken på samma sätt som gjorts under Ålidhem.

Kolbäcken planläggs som naturområde **[NATUR]** för hantering och fördröjning av dagvatten **[dagvatten]**. Naturområdet omfattar 30 m breda svämplan på ömse sidor, för att bäcken och naturvärdena kopplade till den inte ska påverkas negativt av exploateringen detaljplanen möjliggör. I planområdets sydligaste del är dock naturen starkt påverkad av markarbeten för Ålidbackens och Östra Paviljongens slänter, kulverteringen av Kolbäcken samt en pumpanläggning. Svämplanet är därför något smalare än 30 meter där, då detta bedöms vara en förutsättning för rationell markanvändning i kommande detaljplan för Sofiehem 2:156.

Dagvattenlösningarnas påverkan på naturmiljön

Den dagvattenutredningen som kommunen låtit ta fram (*Dagvattenutredning. Planprogram för Ålidhöjd, 2024*) föreslår att dagvattenanläggningar anläggs antingen som dämmen i Kolbäcken, eller som torrdammar i dess närhet. Området kring Kolbäcken avses utgöra naturområde, **[NATUR]**, för att skapa en robust dagvattenhantering. Oavsett vilken lösning som väljs ska den utformas som en del av naturmiljön. Om torrdammar väljs skall natur i och omkring torrdammarna återställas.

I samband med anläggning av dagvattenanläggningarna kan man överväga att återskapa någon typ av våtmark kring Kolbäcken, samt se över kulvertinloppets utformning. Genom att lägga igen de mindre diken som leder vatten mot det större dike som utgör Kolbäcken i dagsläget skulle marken kunna återfuktas för att förbättra möjligheterna för naturvärden att utvecklas.

Grönstruktur och rekreation

Detaljplanen skapar inga nya grönytor utan tar skog i anspråk för bostäder vilket smalnar av den befintliga grön korridoren av naturmark och skog. Naturområdet ska möjliggöra för dagvattenhantering området och tillkommande detaljplaner vilket i sin tur kommer gynna en biologisk mångfald. Planmässigt ändras användningen inom planområdet från Industri till Bostäder med bostadsgård (Kuratorn) och Allmänt ändamål till Natur (Sofiehem 3:1).

Naturområdet kan tillgängliggöras för viss rekreation genom att entréer och stigar anläggs och bullerskydd mot E4 uppförs. Genom att kommunen får rådighet över naturmarken och därmed möjlighet att bygga bullerplank eller -vall kan bättre förutsättningar skapas för att i

framtiden planlägga för bostäder kring det som nu är Östra Paviljongen. Området kring Kolbäcken är i översiktsplanen delvis utpekad som Park, men planläggning av park ger otillräckligt skydd för naturvärden in området varför det planläggs för Natur i stället.

Geotekniska förhållanden

Inom Kuratorn 6 innebär markens geotekniska förhållanden att byggnader kan grundläggas med plattor på morän eller på packad sprängstensfyllning ovan morän eller berg efter bortschaktning av torv/vegetationstäcke. Där bergschaktning erfordras, rekommenderas att grundläggningen utförs på minst 0,5 m packad sprängstensfyllning på avsprängt berg.

All schakt ska utföras med säkerhet mot ras och skred. Släntlutning ska anpassas till jordens sammansättning och hållfasthet och rådande grundvattenförhållanden. Förekommande sediment är i huvudsak erosionskänsliga och flytbenägna vid vattenöverskott och samtidig bearbetning vilket måste beaktas vid schaktning under grundvattenytan.

Det bör beaktas att förekommande lösa siltsediment är sättningskänsliga. Vid detaljprojektering ska sättningsberäkningar utföras.

För Sofiehem 3:1 saknas en geoteknisk undersökning.

Dagvattenledningarnas påverkan på grundvatten

Infiltration av dagvatten bidrar troligen inte till grundvattenbildningen på grund av täta jordar under de övre marklagren. Söder om Kuratorn 6 har en del av Sofiehem 3:1 planlagts som **[NATUR]** med bestämmelsen **[dagvatten]** för att säkerställa område för dagvattenhantering för både gällande och framtida utveckling. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u]** och markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik **[x]** placeras i östra delen av Kuratorn 6 så att dagvatten kan ledas från området till naturområdet under gång- och cykelvägen som går längs med östra plangränsen. Biflödet till Kolbäcken, som rinner genom naturområdet i öster, bör säkerställas att det fortsatt kan passera området så att ingen översvämningsproblematik skapas.

Grundvattennivån kring Kolbäcken bedöms vara relativt marknära. Grundvattennivåns läge och variation bör undersökas, bland annat för att klargöra hur dagvattenanläggningar ska fungera och anläggas.

Jordarna i skogen kring Kolbäcken är av typen aktiv sur sulfatjord. Då dagvattenutredningen föreslår att dagvattenanläggningar anläggs i anslutning till eller i Kolbäcken bör dessa jordar först undersökas för att klargöra om infiltration eller permanenta vattenytor i föreslagna

dagvattenlösningar är lämpliga eller om anläggningarna behöver anpassas för att inte påverka jordarna.

Social miljö

Rekreation och friytor

Bebyggelsen i detaljplanen ordnas i en sluten kvartersstruktur som skapar ett skyddat läge från buller och avgaser. Genomgående entréer som förbinder omgivande gator med innergården möjliggör friare rörelse genom kvarteret för de boende och bedöms därmed begränsa barns behov att röra sig i den omgivande trafikmiljön. Bebyggelsens höjder anpassas i relevanta väderstreck för att tillgodose goda sol- och skuggförhållanden på innergården då solljus är en viktig faktor för en attraktiv och hälsostärkande friyta.

Den tillkommande byggrätten som möjliggörs inom planområdet är 36 600 m² BTA bostäder. En friyta om cirka 12 300 m² säkerställs genom exploateringsgrad och prickmark. Friytan anordnas på innergården direkt på mark alternativt ovanpå underjordiskt garage.

Detaljplanen säkerställer att det inom fastigheten kan anordnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse i enlighet med 8 kap. plan och bygglagen.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär att fler barn kommer att bo och röra sig i området. Barns behov av friytor ska särskilt beaktas vid utveckling av bostäder.

Detaljplanens utformning med byggrätter som skärmar av gården från omgivande gatumiljö bedöms främja barnens fria rörelse på innergården och dessutom ge skydd från bland annat buller och avgaser. Även gång- och cykelförbindelser i området bedöms bidra till att skapa en god boendemiljö för barn och unga. Yta för parkering möjliggörs i väst eller under mark och tillåter i övrigt inte att mark används för bilparkering med undantag för parkering för rörelsehindrade [n] vilket skapar en bilfri miljö inom bostadsområdet för barn vuxna.

Barn- och unga har inte särskilt involverats i framtagandet av detaljplanen. Barnperspektivet har beaktats och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra särskilda konsekvenser för barn och unga som kan leda till att betydande negativ påverkan sker.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att säkerställa att lokaler och verksamheter som ligger centralt i bottenplan ska vara lätta att nå och bidrar på så sätt till ökad tillgänglighet. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten. Krav på tillgänglighet och användbarhet av byggnader och tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns reglerad i plan- och bygglagen, PBL, plan- och byggförordningen, PBF, och förtydligas i Boverkets byggregler, BBR. Byggaktörer ansvarar för att PBL:s, PBF:s och BBR:s krav på byggnadsverk och utformning av mark uppfylls vid detaljplanens genomförande.

Service

Detaljplanen ställer krav på centrumverksamhet ska finnas i bottenplan [s₂] inom planområdets nordvästra del, övriga delar av planområdet tillåter centrumverksamhet [C], vilket innebär att planen ger förutsättningar för ett utökat serviceutbud i området.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga tillkommande gång- och cykelvägar, men säkerställer att den gång- och cykelväg som ligger i anslutning till Kuratorn 6 idag kan breddas vid behov [GATA].

Fordonstrafik

Planområdet har idag inga anlagda vägar, utfartsförbud planläggs mot [GATA] och angöring av in- och utfarter sker från Kuratorvägen, för att säkerställa trafiksäkerheten på Gösta Skoglunds väg. Varumottagning och sophantering ska, i den mån det är möjligt, samordnas med trafikytan för parkering och placeras i nära anslutning till gatan.

Angöring sker från Kuratorvägen, för att säkerställa trafiksäkerheten på Gösta Skoglunds väg. Bebyggelse uppförs längs med Gösta Skoglunds väg och separerar vägen från innergård och fungerar samtidigt som skydd från möjligt buller och avgaser.

Parkering, varumottagning och angöring

Planförslaget möjliggör att parkeringshus uppförs i västra delen av Kuratorn 6, längs med Kuratorvägen. Planen möjliggör också att garage kan anordnas under mark. Sammanlagt möjliggörs för minst 400 parkeringsplatser i garage och suterräng, vilket är mer än det förväntade behovet enligt kommunens parkeringsnorm.

Planförslaget säkerställer i övrigt att mark inte används för bilparkering med undantag för parkering för rörelsehindrade [n]. Genom att inte möjliggöra för parkering på gården skapas en bilfri miljö inom bostadsområdet, vilket innebär en säkrare miljö för barn och andra att röra sig fritt inom kvarteret.

Varumottagning och sophantering ska, i den mån det är möjligt, samordnas med trafikytan för parkering och placeras i nära anslutning till gatan.

Angöring sker från Kuratorvägen, alternativt från befintlig väg på Kuratorn 3, och regleras då i avtal.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bostäder och centrumverksamhet innebär en ökad vattenförbrukning samt ett ökat spillvattenflöde. Då området idag är obebyggt finns ingen vatten- eller spillanslutning, VAKIN anvisar lämpliga anslutningspunkter till det allmänna ledningsnätet i samband med projektering/exploatering. För att säkerställa åtkomst för underjordiska ledningar placeras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

El, värme, fiber och tele

Befintlig och eventuell ny teknisk anläggnings placering inom planområdets västra del, säkerställs med användningsbestämmelsen [E]. Området E-användningen planläggs i medger två olika parkeringslösningar, eller en kombination: parkering i suterräng eller i p-hus. Beroende på vilket alternativ som väljs så kan befintlig nätstation behöva flyttas varför användningen E planlagts mer flexibelt. Bebyggelsen ansluts genom ny anslutning till befintligt ledningsnät. Anslutning till fjärrvärme- och fjärrkyla är möjlig om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna medger det. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. För att säkerställa åtkomst

för allmänna underjordiska ledningar placeras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Dagvatten

Största delen av fastigheten Kuratorn 6 planläggs för bebyggelse, och planen möjliggör även nedgrävd parkering. Detta innebär att yta för fördröjning och rening av dagvatten måste ordnas utanför fastigheten. Även för andra pågående och kommande detaljplaner i närområdet måste dagvattenhanteringen lösas. Ett planprogram (Planprogram för Sofiehem 3:1 m.fl.) har initierats på grund av behovet av att hantera denna och andra frågor i ett större perspektiv än i de enskilda detaljplanerna, vilket också innebär fördelar i och med att gemensamma och mera rationella lösningar kan föreslås. Inom ramen för planprogrammet har en dagvattenutredning tagits fram (*Dagvattenutredning. Planprogram för Ålidhöjd (Sofiehem 3:1 m.fl.)*, WSP, 2024), som visar att det finns ett stort behov av yta för dagvattenhantering för att kunna hantera höga vattenflöden vid kraftigt skyfall. Området kring Kolbäcken planläggs därför som naturområde [NATUR] för hantering och fördröjning av dagvatten [dagvatten] innan avledning till kulvert för att säkerställa att bäcken fortsatt kan passera genom området utan att någon översvämningsproblematik skapas och att befintlig och framtida bebyggelse inte skadas vid en extrem översvämningsituation. Detta naturområde föreslås omhänderta dagvatten från såväl Kuratorn 6 som från kommande detaljplaner i närheten, för fördröjning och rening. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] och markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik [x] placeras i östra delen av Kuratorn 6 så att dagvatten kan ledas från området till naturområdet under gång- och cykelvägen som går längs med östra plangränsen.

Dagvattenutredningen för planprogrammet för Sofiehem 3:1 m.fl. föreslår dagvattenanläggningar i anslutning till eller i Kolbäcken och att de utformas som en del av naturmiljön. Området kring Kolbäcken avses utgöra naturområde, och därmed vara fri från bebyggelse, för att bidra till en robustare översvämningsituation. Placeras dagvattenanläggningar inom den 30 meters zonen till Kolbäcken måste en beräkning på hydromorfologisk status göras samt ta med beräkningen som gjordes för Tomtebo strand för att få den totala påverkan på hydromorfologi

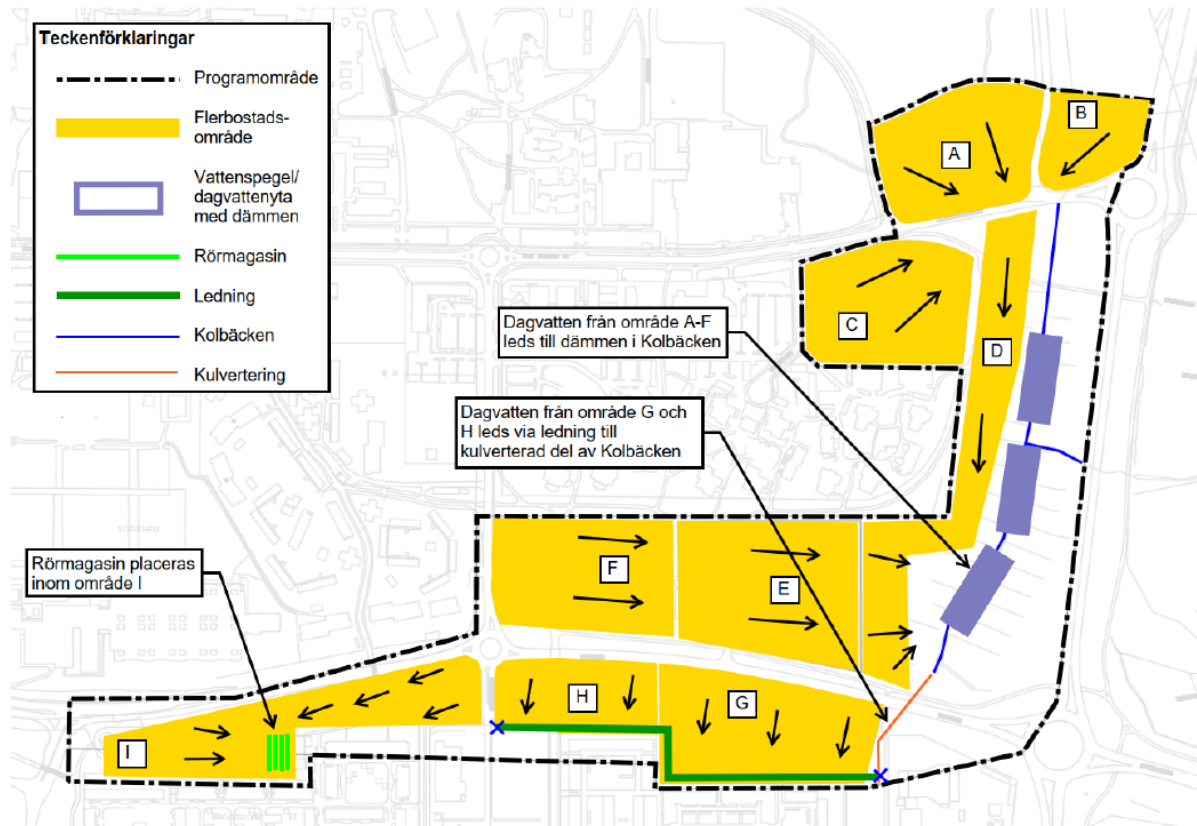
Två alternativa dagvattenlösningar (A och B) beskrivs för planprogrammet Sofiehem 3:1 m.fl. Vilken lösning som väljs vid genomförandet av detaljplanen för Kuratorn 6 inom Universitets- och sjukhusområdet kommer avgöra dagvattenhanteringen för hela planprogramsområdet. Kuratorn 6 benämns i dagvattenutredningen som "C".

Lösningförslag A går ut på att utnyttja lågstråket i Kolbäcken, som kommer att planläggas som naturmark, för att fördröja och rena dagvatten från område A-F. Dagvatten från dessa områden avleds via yttlig avrinning eller ledningsnät till Kolbäcken. Förslaget bygger på att dämmen byggs upp i Kolbäckens fåra, vilka gör att en vattenspiegel skapas och dagvatten kan fördröjas och renas på liknande sätt som i en dagvattendamm. Tre uppdämda ytor längs Kolbäcken skulle kunna anläggas. Vilket flöde som tillåts släppas igenom dämmena måste beräknas i tillståndsansökan för dagvattenanläggningarna. Man bör då även besluta om kapaciteten på inloppet till den befintliga kulverten ska minskas ner, för att på detta sätt begränsa flödet i kulverten vid större regn, eftersom det har visat sig att det finns kapacitetsbegränsningar närmare kulvertens utlopp.

Dämmen i Kolbäcken föreslås att anläggas som vallar tvärs över Kolbäckens bäckfåra. Dessa utformas så att de kan dämna till en viss nivå så att en permanent vattenspiegel bildas. Ovan den permanenta vattenytan ska möjlighet till att dämna ytterligare 1235 m³ åstadkommas för att inte öka avrinningen från hela planprogramområdet. För enbart Kuratorn 6 inom Universitets- och sjukhusområdet, som kommer vara den första detaljplanen som genomförs av de planer som är beroende av dagvattenlösningen, krävs enbart en mindre del av denna volym.

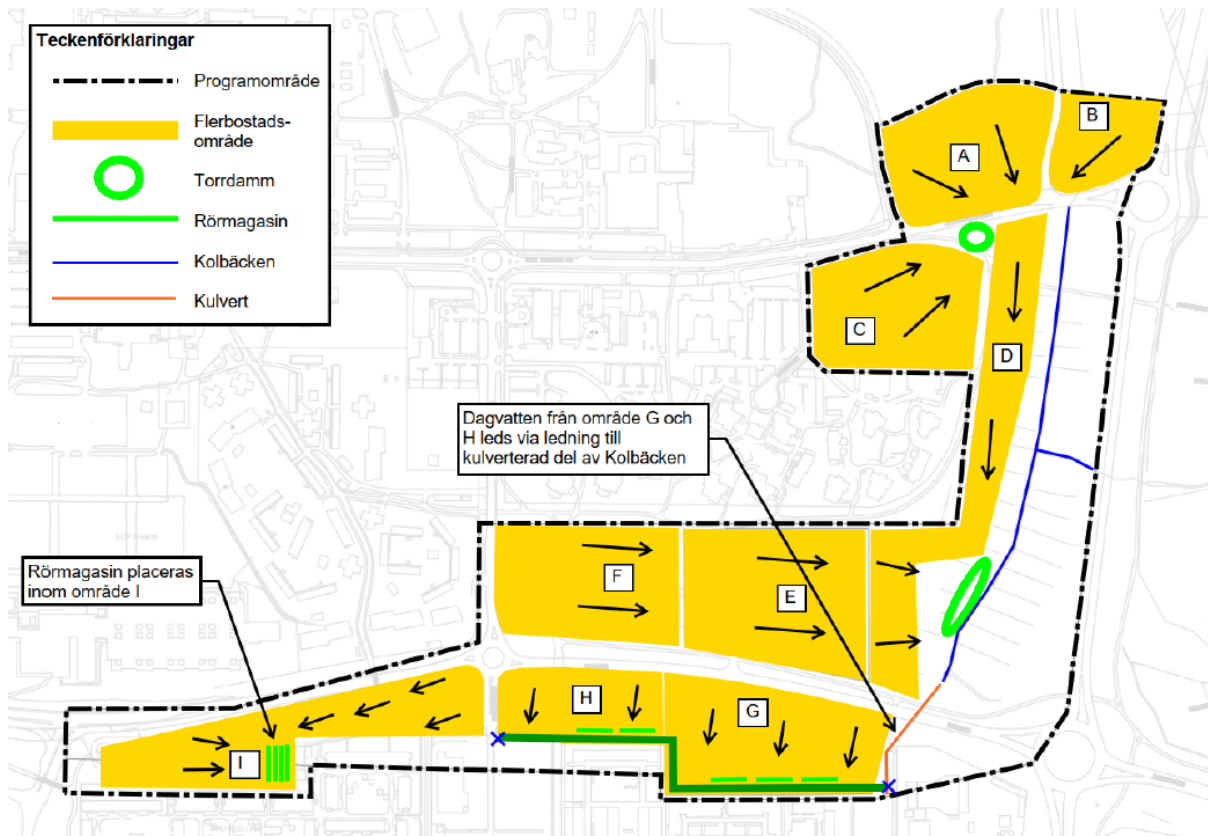
Det är möjligt att dagvattnet från enbart Kuratorn 6 i ett första skede, då inte de övriga detaljplanerna genomförts, kan ledas till Kolbäcken utan att anläggning för fördröjning och rening anordnats. Ytterligare utredning krävs om detta ska prövas.

I den schematiska illustrationen i Figur 34 visas ett förslag på dämmen. Dämmen kan utformas på olika sätt, exempel ett stort dämme, då en större vattenspiegel skapas, eller flera små dämmen längs med bäckfåran för att skapa flera mindre vattenspeglar.



Figur 34. Lösningförslag A med uppdämda ytor i Kolbäcken för rening och fördröjning av dagvatten från område A-F. Kuratorn 6 motsvarar område C. Bilden är schematisk. (WSP, 2023).

I lösningförslag B fördröjs och renas dagvatten i torrdammar innan det avleds till lågstråket i Kolbäcken, Figur 35. I detta förslag leds dagvattnet från Kuratorn 6 (område C) norrut till en torrdamm vid Gösta Skoglunds väg, vilket är svårgenomförbart dels på grund av markens lutning, dels eftersom planförslaget med hänsyn till gestaltning och trafikbuller föreslås sluta det nordöstra hörnet med byggnadskroppar. Detta skulle kunna lösas genom att vattnet i stället leds till den andra torrdammen, invid Kolbäcken.



Figur 35. Lösning B med torrdamm för rening och fördröjning av dagvatten från område A-F. Kuratorn 6 motsvarar område C. Lösningarna är inte skalnlga i figuren. (WSP, 2023).

Vid en jämförelse mellan de två dagvattenlösningarna framstår lösning A som lämpligast.

Fördelar med lösningsförslag A (dämmen):

- Reningsanläggningen fungerar effektivare.
- Renar dagvatten från uppströms belägen bebyggelse och vägar.
- Blir mer yteffektiv - lättare att få till ett bra utnyttjande av naturmarken.
- Utförs det som en våtmark går det ev. att söka stöd/bidrag, går att se som en återställning av våtmark då området är sedan tidigare utdikad.
- Bedöms vara den lösning som bäst samspelar med andra förutsättningar för Kuratorn 6, såsom markens lutning och behov av bulleravskärmning.

Fördelar med lösningsförslag B (torrdamm):

- Kräver till skillnad från lösning A *inte* tillstånd för vattenverksamhet för att göra en anläggning och rena dagvattnet i recipient, under förutsättning att torrdammarna placeras utanför svämplanet. Med tanke på hur kraftigt modifierad recipienten är – det rör sig i själva verket om ett dike från 30-talet som inte följer Kolbäckens ursprungliga naturliga sträckning – bedöms det ända vara värt att pröva frågan med tillstånd.
- Mindre underhållskrävande än lösning A.

Ytterligare kulvertering av Kolbäcken, lik den som gjordes på 60-talet för att bygga Ålidhem bedöms inte vara önskvärd eller möjlig, dels på grund av bäckens naturvärden, dels på grund av hur detta skulle påverka flödena uppströms. Det skulle förmodligen även strida mot vattendirektivet.

Underhållet av Ålidkulvertens mynning är i dagsläget eftersatt. Vid genomförande av dagvattenanläggningar kring Kolbäcken bör det förbättras enligt förslag i Swecos utredning för att säkerställa dess funktion. Anläggningen i fåran ska klara att rena och fördröja ett 20-års regn från planprogrammet samtidigt som inlopp till kulvert stryps till dimensionerade flöde i syfte att upprätthålla kulvertens funktion nedströms. Vid regn som orsakar ett högre flöde tillåts området runt inloppet att översvämmas.

Efter rening minskar samtliga föroreningshalter eller är oförändrade jämfört med befintlig situation. Föroreningsmängderna minskar eller är oförändrade för samtliga föroreningar förutom för kväve som ökar jämfört med befintlig situation. Rening sker i de föreslagna dagvattenanläggningarna som också möjliggör fördröjning. De utslagsgivande parametrarna på Kolbäckens ekologiska och kemiska status härleds inte till påverkan av dagvatten, utan till hydromorfologiska faktorer. Med en genomtänkt dagvattenlösning i Kolbäckens fåra, som anpassas till ev fiskar och andra vattenlevande organismer genom att t ex tröskla dämnet (lösning A) nedströms så att stalp inte skapas, bedöms inte Kolbäckens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna påverkas. Med samma resonemang bedöms inte heller det andra lösningsförslaget (B) som tagits fram, där fördröjning och rening sker vid sidan om Kolbäcken, påverka Kolbäckens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Kommunen måste lösa in naturmarken för att få rådighet över att dagvattenlösningarna finns på plats innan utbyggnad på kvartersmark kan påbörjas. Kommunen ansvarar för skötsel av tillkommande dagvattenanläggningar och en skötselplan ska tas fram.

Efter samråd avgörs vilket lösningsförslag (A eller B) som ska vara vägledande för det fortsatta planarbetet. Den lösning som väljs kan behöva utredas vidare med hänsyn till förordningen HVMFS 2019:25.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom kvartersmarken. Om underjordiskt garage anläggs ska detta konstrueras med körbart bjälklag för att möjliggöra snöröjning med mindre traktor. Allmän plats **[GATA]** norr om Kuratorn 6 ska dimensioneras så utrymme för snöupplag finnas.

Efter att planen varit på samråd kan det behövas utreda hur MKN vatten påverkas av snösmältning.

Avfall

Detaljplanen reglerar inget särskilt område för avfallshanteringen.

Av säkerhets- och arbetsmiljöskäl samt omsorg om boendemiljön bör körning av hämtningsfordon inne på gården undvikas så långt som möjligt. Angöring ska ske från Kuratorvägen. Utformningen av avfallsutrymmen ska följa gällande anvisningar. Kraven enligt NOA (Anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning) bedöms kunna uppnås. NOA ska följas vid bygglovsprövning.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Bebyggelsen i aktuellt planförslag kommer ligga med ett avstånd på ca 120 meter från E4an, då bebyggelse enbart planerats inom Kuratorn 6 bedöms risknivån för olycka med farligt gods som låg. Därmed bedöms inga skyddsåtgärder behöva vidtas inom planområdet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör inte för miljöfarlig verksamhet.

Brandsäkerhet

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

Brandposter finns och kapacitetshöjning behövs inte för den nya exploateringen.

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

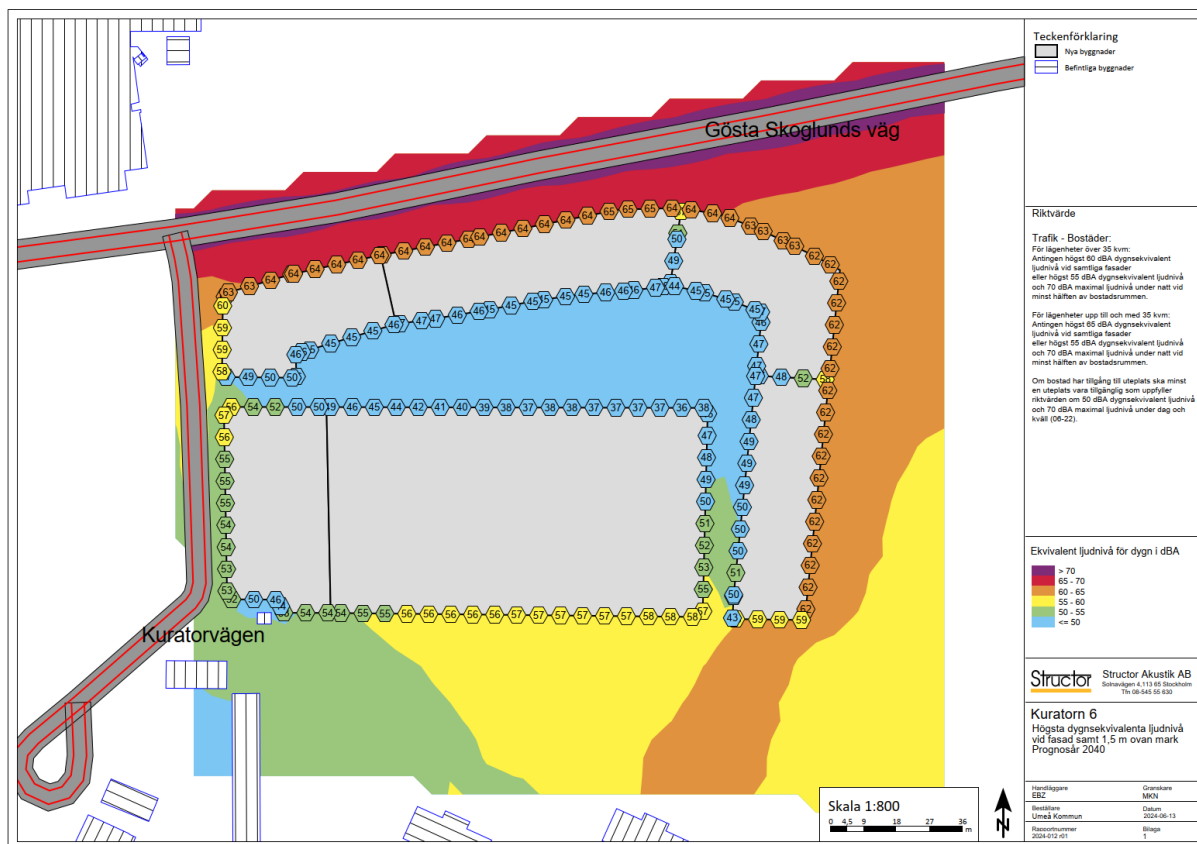
Uppställningsplatser uppförs inom kvartersmark. Uppställningsplats för brandfordon etc bör ej ske på allmän platsmark, i stället kan byggnaderna utformas med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan. På så sätt undviks att friyta tas i anspråk för uppställningsplatser samt kostnader till följd av drift och underhåll av dessa.

Buller

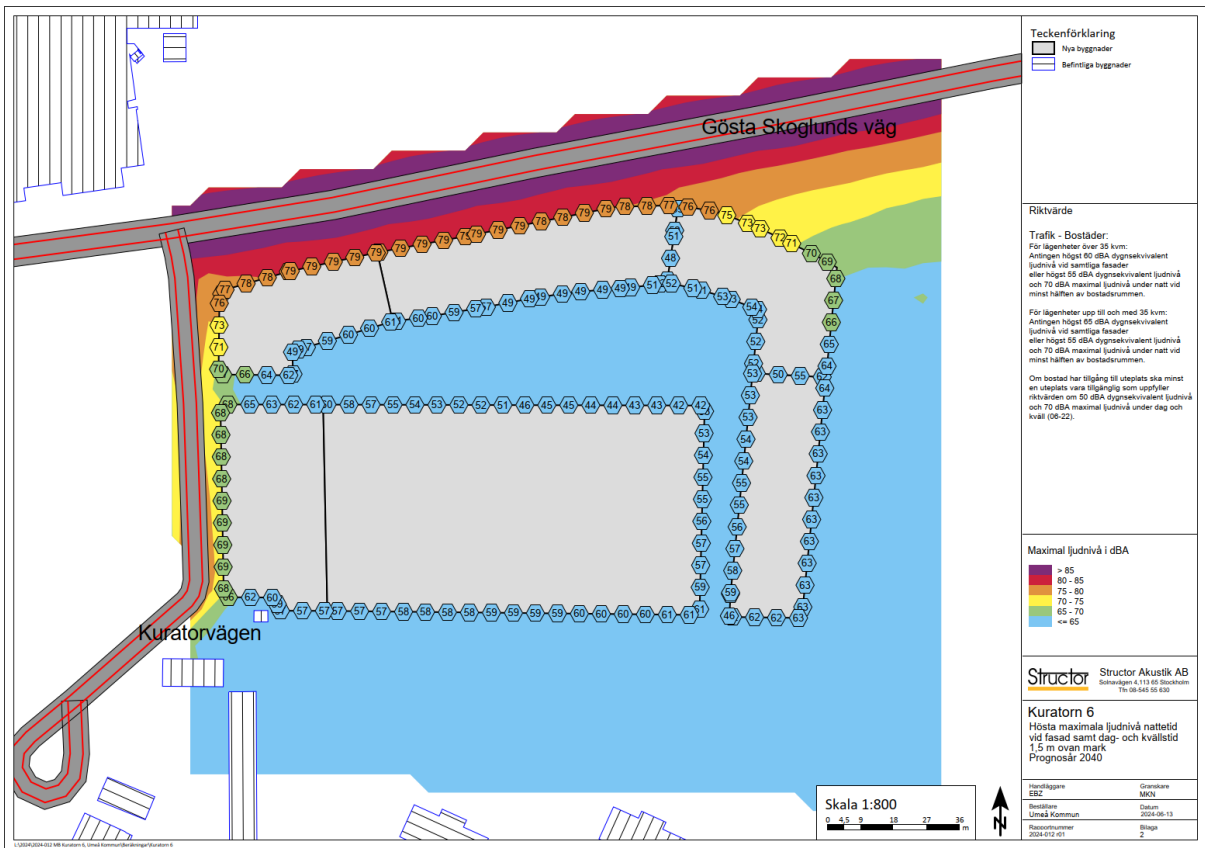
Bullerutredning utförd av Structor (2024) visar att planlagd bebyggelse längs med fastighetsgränsen i norr mot Gösta Skoglunds väg och i öst mot E4:an och kommer reducera buller på innergården, Figur 36 och Figur 37.

Bullerkarteringen visar att för fasader som vetter mot Gösta Skoglunds väg beräknas ekvivalenta ljudnivåer uppgå till över 60 dBA men högst 65 dBA. Lägenheter som är över 35 m² ska därför utföras som genomgående, där minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot fasad mot innergården, där riktvärdet för ljudvärdet för ljudvärdet på 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Alternativt uppförs enkelsidiga lägenheter om högst 35 m². I detaljplanen regleras det med bestämmelsen [m], lägenheter som är över 35 m² ska utföras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljudvärdet på 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Alternativt ska lägenheter om högst 35 m² uppföras.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden skall tillgång finnas till en uteplats (enskild eller gemensam) där riktvärdena för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå dag/kväll klaras. Ekvivalent och maximal ljudnivå 1,5 meter ovan mark redovisas i bilaga 20–21. Kraven för uteplats uppfylls på hela innergården, då de ekvivalenta ljudnivåerna inte överstiger 50 dBA och de maximala ljudnivåerna inte överstiger 70 dBA. Därmed finns möjlighet att anlägga en eller flera gemensamma uteplatser som klarar kraven utan åtgärder.



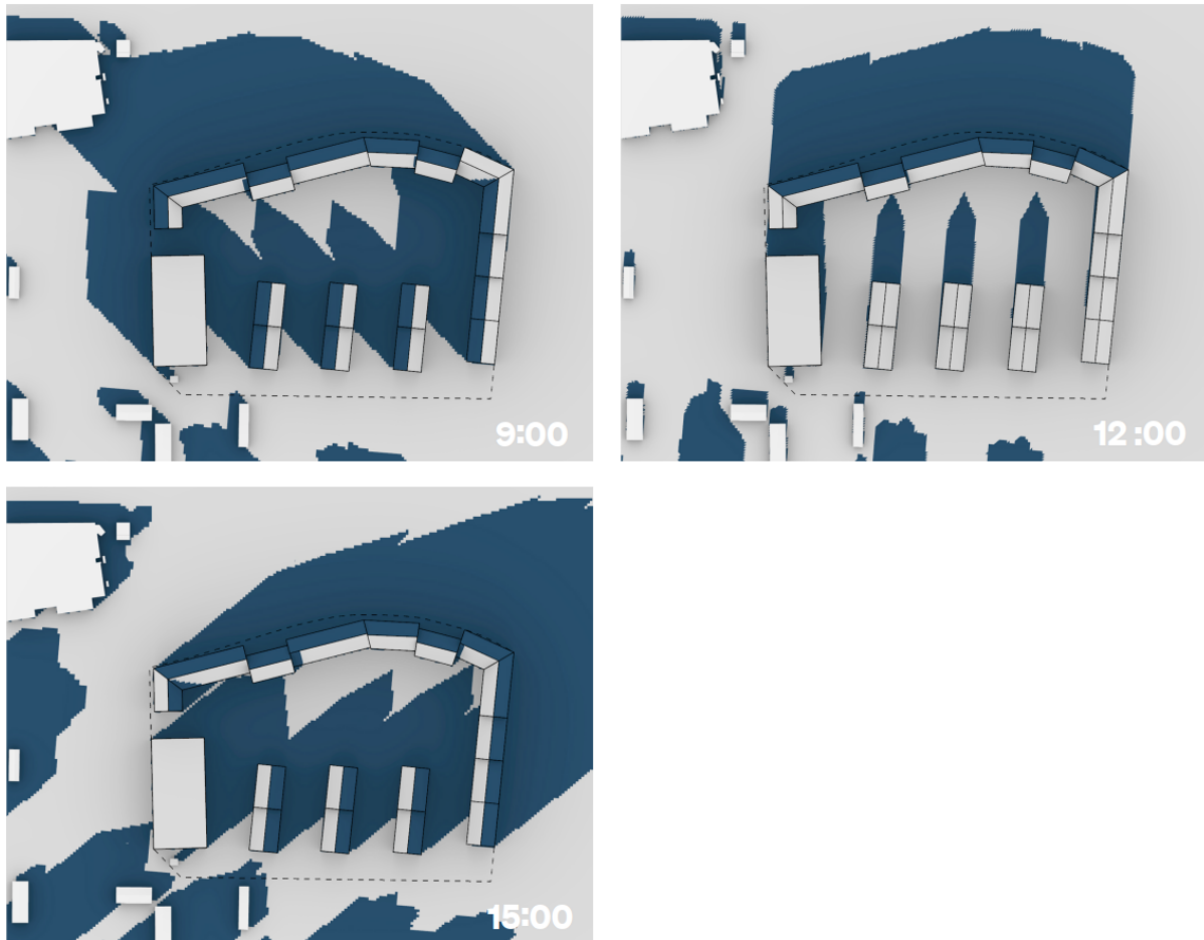
Figur 36. Hösta dygnsekvivalenta ljudnivå vid fasad samt 1,5 m ovan mark Prognosår 2040, (Structor, 2024).



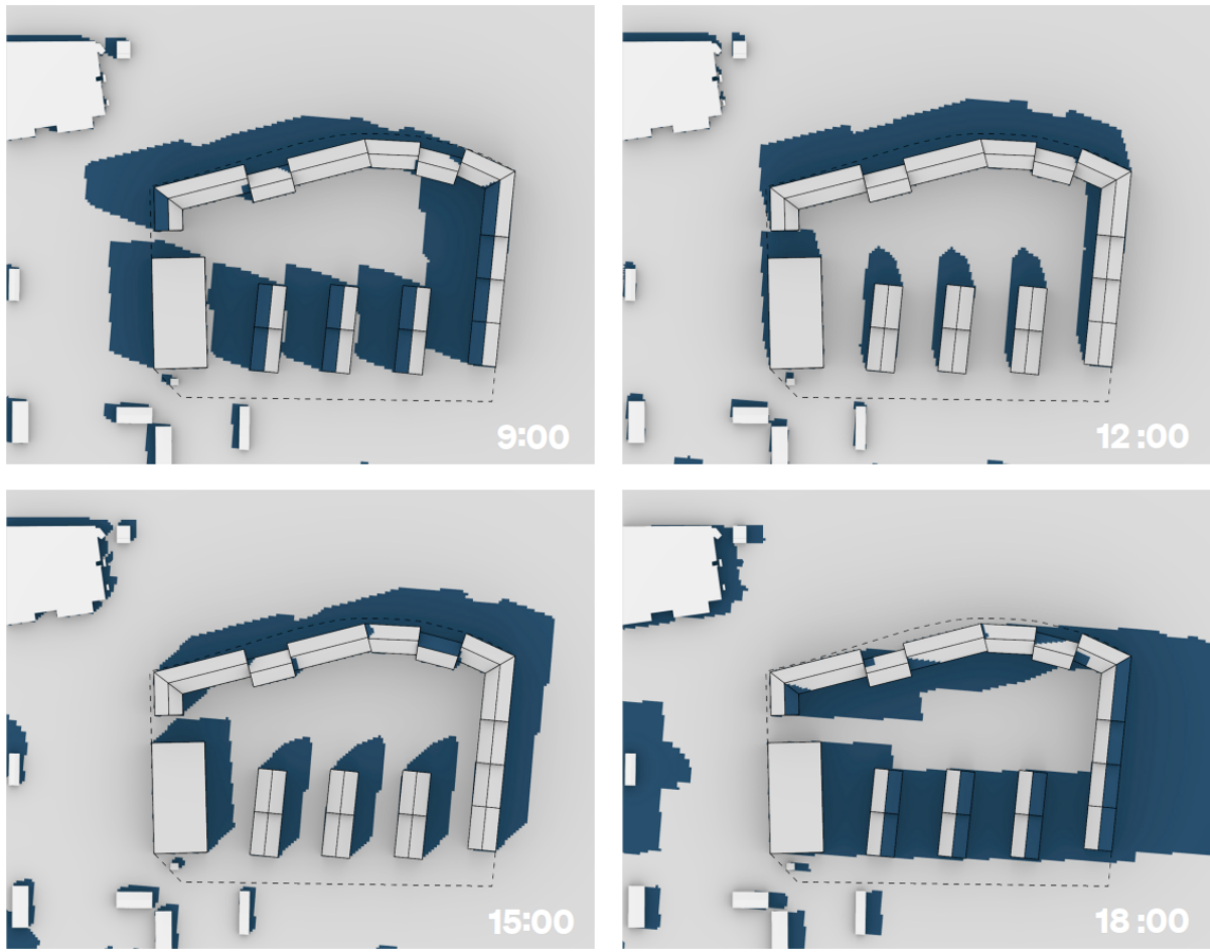
Figur 37. Högsta maximala ljudnivå nattetid vid fasad samt dag- och kvällstid 1,5 m ovan mark Prognosår 2040, (Structor, 2024).

Ljushöghållanden

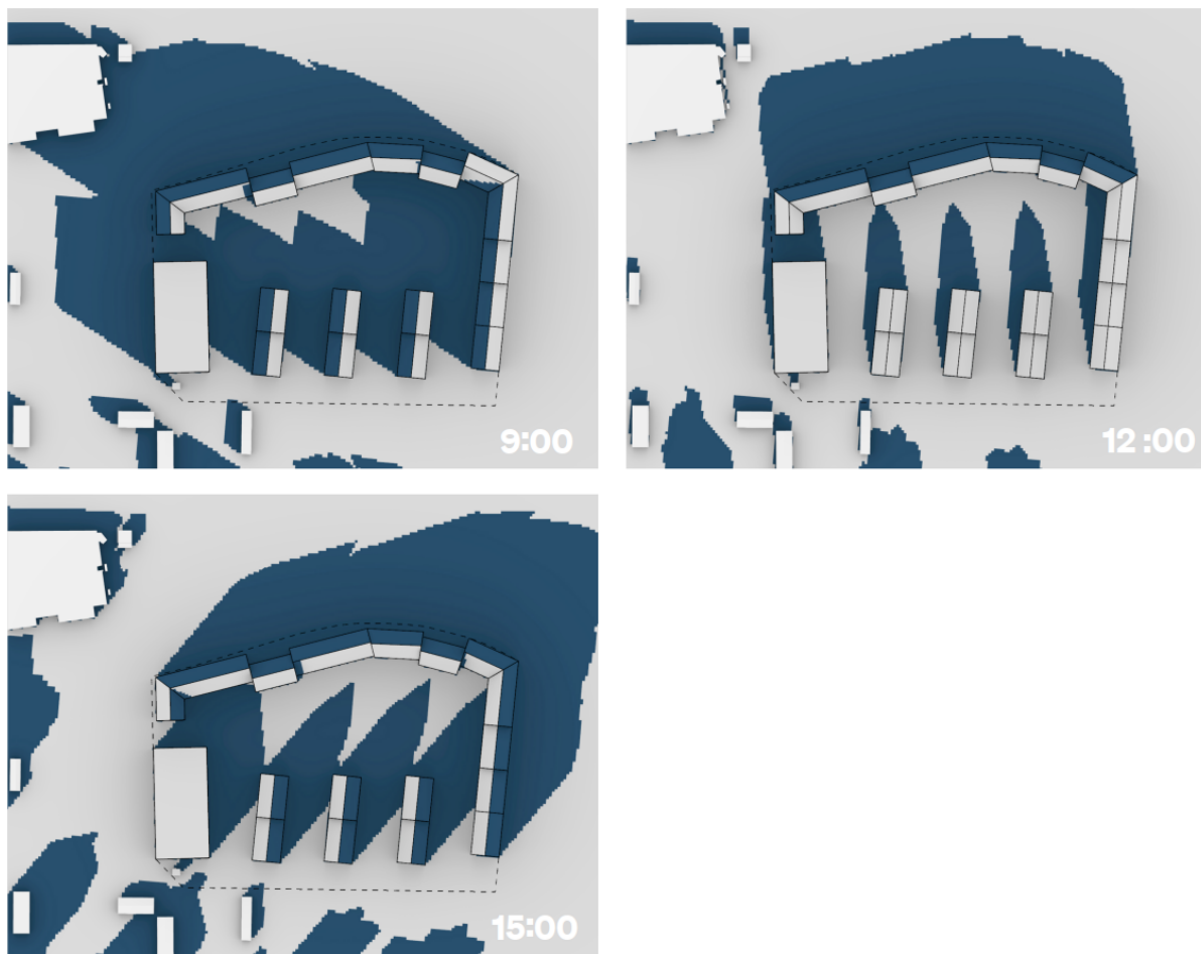
En skuggstudie har gjorts utifrån föreslagen byggrätt. Observera att det är den maximala byggrätten som illustreras av volymen i skuggstudien och inte den faktiska byggnaden. Skuggstudien visar att tillfredställande ljushöghållanden uppnås med förslaget som redovisas i Figur 38, 39 och 40.



Figur 38. 21 mars, kl. 09:00, 12:00 & 15:00. Källa: Balticgruppen/LINK Arkitekter



Figur 39. 21 juli kl. 09:00, 12:00, 15:00 & 18:00. Källa: Balticgruppen/LINK Arkitekter



Figur 40. 21 september kl. 09:00, 12:00 & 15:00. Källa: Balticgruppen/LINK Arkitekter

Insyn och siktlinjer

Sikt in till området kommer möjliggöras från Kuratorvägen samt från fastigheten Kurator 3 i söder. Närmast befintliga bostäder ligger 40 meter söder om Kuratorn 6 och kommer inte drabbas av insyn.

Risk för översvämning

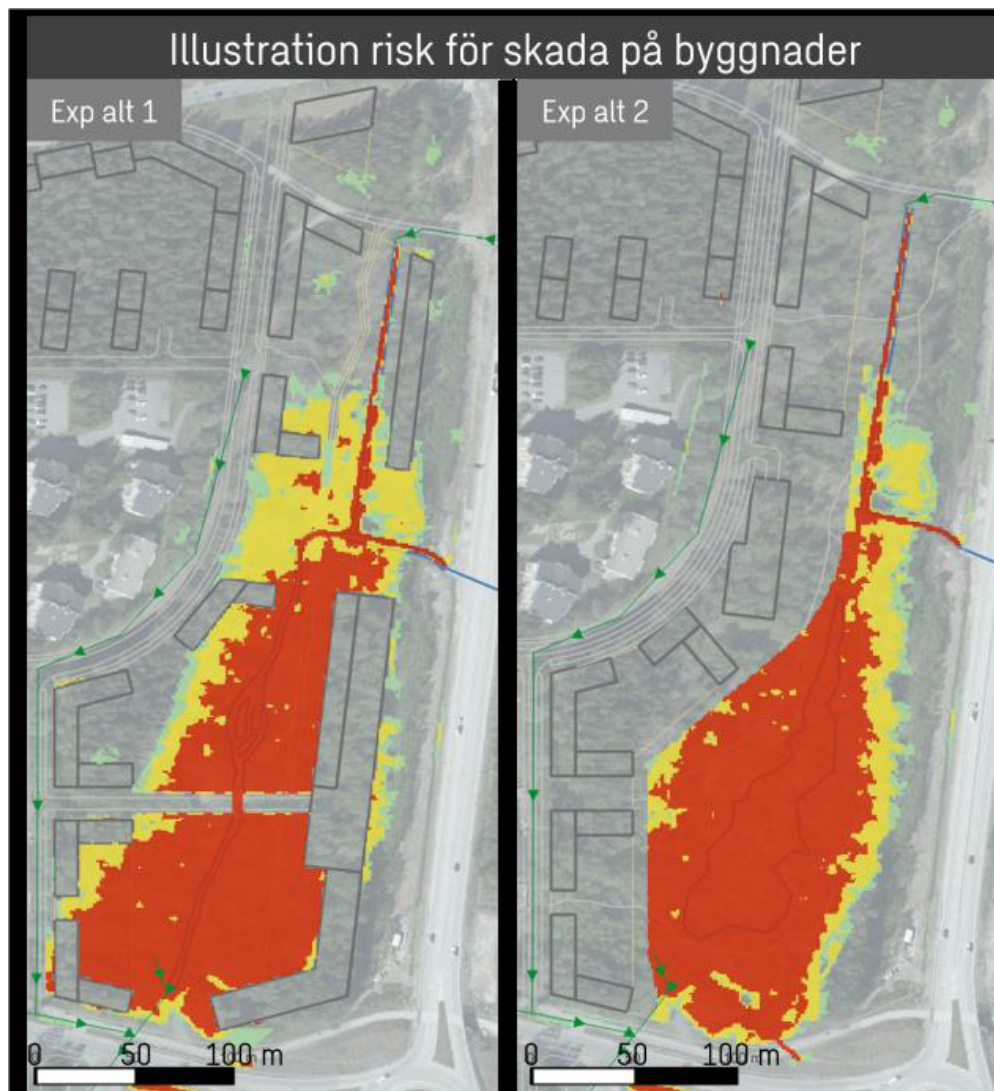
Kuratorn 6 är högt belägen, varför ingen risk för översvämning föreligger där Vatten vid skyfall föreslås ledas till området kring Kolbäcken. Område för **[NATUR]** och **[dagvatten]** behöver därför utformas med avseende på skyfall och höjdsättas så att befintlig och framtida bebyggelse och infrastruktur inte skadas.

I Översiktsplan för Umeå – Fördjupning för Universitetsstaden utpekas området kring Kolbäcken för Blandstad, med undantag för mindre ytor som avsätts för park. Denna markanvändning är dock problematisk med tanke på att bäcken här rinner i ett lågstråk, omgiven av högre mark åt alla håll. Att planlägga för bebyggelse här bedöms vara allt för riskabelt med tanke på översvämningensrisken – om mynningen till kulverten under Ålidhem

skulle sättas igen på grund av skräp eller is så skulle sänkan börja fyllas av vatten från Kolbäcken och eventuell nederbörd. För att avgöra om detta skulle kunna gå att hantera med någon typ av larm och beredskap gjordes en simulering av ytliga översvämningar inom ramen för det pågående planprogrammet för Sofiehem 3:1 m.fl. (*PM Sofiehem 3:1 ytöversvämning*, 2023). I den provades två bebyggelseförslag och vad som händer i dessa om kulverten sätts igen under ett 10-årsregn, Figur 41.

Det ena bebyggelseförslaget (alternativ 1) följde översiktsplanen, med bebyggelse i sänkan. I detta fall skulle byggnadernas översvämmas redan efter en timmes regn, vilket gör att detta förslag inte kan anses vara säkert.

Det andra bebyggelseförslaget (alternativ 2) möjliggör en mindre exploatering – enbart väster om Kolbäcken, utanför planområdet för den här föreliggande detaljplanen för Kuratorn 6 inom Universitets- och sjukhusområdet. I detta fall placeras byggnadernas bottenvåning högre är Ålidbackens lågpunkt (ca + 32m) nära Tomteborondellen, vilket medför att vattnet avleds via sin sekundära avrinningsväg över Ålidbacken i händelse av stopp i kulverten.



Figur 41. Simulering av ett 10-årsregn då kulvertens mynning satt igen. Alternativ 1 till vänster - planläggning i linje med översiktsplanen. Alternativ 2 till höger – planläggning för bostäder endast väster om Kolbäckens svämplan (utanför detaljplaneområdet) på högre höjd än sekundär avrinningsväg. Enbart alternativ 2 ger skydd för översvämningar. (Sweco 2023)

De båda lösningsförslagen som tagits fram i dagvattenutredningen (*Dagvattenutredning. Planprogram för Ålindhöjd (Sofiehem 3:1 m.fl.)*, 2024) är dimensionerade utifrån att hantera ett 20-årsregn och kommer att överbelastas vid regnintensiteter som är högre än regn med 20 års återkomsttid. För att inte översvämning ska ske inom detaljplaneområdet vid regn med högre intensiteter behöver ytlig avrinning utnyttjas.

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 tredje kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) 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 i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

För att säkra detaljplanens genomförande kan flertalet avtal behövas. Exempelvis avtal om rättigheter, avtal om vatten och avlopp, avtal om markförvärv och optioner och/eller liknande avtal/beslut.

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2021-01-10. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

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

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal.

Exploateringsavtalet reglerar det juridiska genomförandet av detaljplanen i enlighet med framtagna planhandlingar.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Kommunen har även huvudmannaskap för dagvattenanläggningar i **NATUR [dagvatten]**-området. Vakin har huvudmannaskapet för 20-års regnet.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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.

Utformning av eventuella avstyckningar avgörs vid lantmäteriförrättning. Ansökan om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning görs av fastighetsägaren hos Lantmäterimyndigheten, Umeå kommun.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda del av en annan fastighet till ett visst syfte (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut.

Officialservitut

Inga officialservitut finns registrerade inom planområdet.

Avtalsservitut

Inga avtalsservitut finns registrerade inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop, exempelvis vägar, bryggor eller lekplatser. Kravet för att bilda en gemensamhetsanläggning är att den ska tillgodose ett gemensamt behov hos flera fastigheter.

En gemensamhetsanläggning redovisas i fastighetsregistret och har en egen registerbeteckning, till exempel Umeå ga:1. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning.

Fastigheter äger del i gemensamhetsanläggningen genom andelstal som bestäms i lantmäteriförrättning. Det innebär att fastigheter som äger del i gemensamhetsanläggningen har ett juridiskt och ekonomiskt ansvar för gemensamhetsanläggningen. Ägandeskapet och driften av gemensamhetsanläggningen kan skötas genom en samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas för följande gemensamma ändamål:

- Enskilda vägar
- Parkeringsplatser eller garage
- Vatten- och avloppsanläggningar
- Grönytor
- Lekplatser
- Bryggor
- Badplatser
- Bredband för data och TV
- Trapphus och hissar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet idag, vid eventuell avstyckning och bildande av fler fastigheter skulle korsmark exempelvis kunna användas som en gemensamhetsanläggning.

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av markområdet/fastigheten.

Umeå energi har ledningar som går utanför planområdet i väst vars influensfält sträcker sig inom planområdet varav ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u] har placerats för att säkerställa dess influensfält. För att säkerställa mark för allmän gång- och cykelväg har bestämmelsen [x] placerats ut.

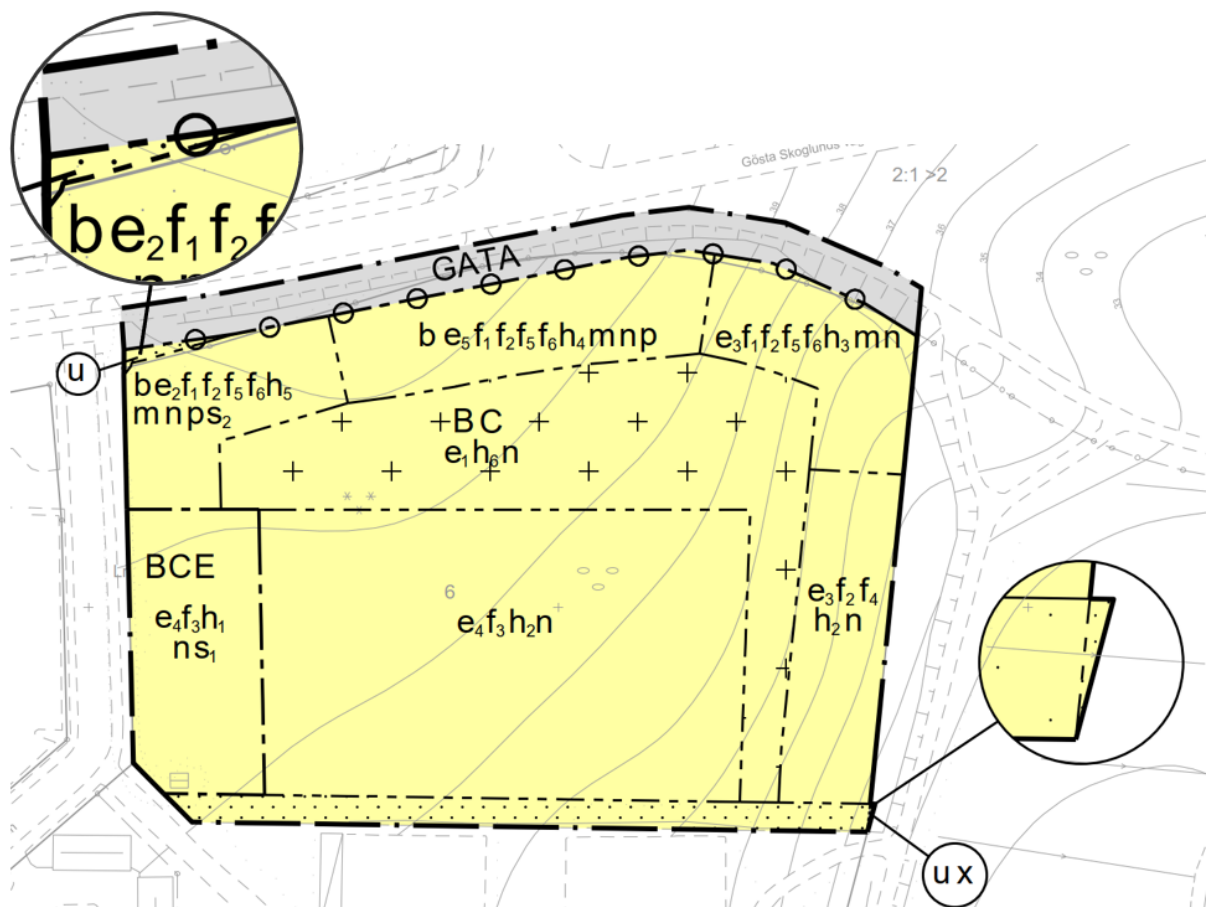
Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Markområde för ledningsrätt kan enbart upplåtas för ledningstyper som anges i Ledningsrättslagen (1973:1144) med tillbehör för ledningens funktion. Exempelvis tillåter ledningsrättslagen att ledningsrätt bildas för ledningstyper såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar.

Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Umeå energi har ledningsrätt för ledningar längs med Kuratorvägen i väst och nätstation inom Kuratorn 6, rättighet 2480K-05/209.1. Ledningarna vars influensfält sträcker sig inom planområdet varav ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u], har placerats för att säkerställa dess influensfält.

Planens två delar angränsar till u- och x-område i befintlig detaljplan, vilket säkerställer att de kan förbindas med ledningar, Figur 42.



Figur 42. Markerade u-områden i väst och öst inom kuratorn 6, (WSP, 2025).

Markavvattningsföretag

Markavvattningsåtgärder har varit ett viktigt inslag inom jordbruket under lång tid. De flesta jordar i det svenska jordbrukslandskapet är inte självdränerande och för att en gröda ska kunna utvecklas optimalt finns behov av att marken kan dräneras. Därför bildades flertalet

markavvattningsföretag för att kunna utöka den odlingsbara marken under 1800- och 1900-talet.

De fastighetsägare som är delägare i markavvattningsföretag gemensamt sköter och leder bort huvudavvattningen (markvatten) och ansvarar för anläggningen (diken, fördjupning av vattendrag eller vall). Markavvattningsföretag är reglerat i flera lagstiftningar och kan liknas vid en gemensamhetsanläggning.

Kring Kolbäcken finns markavvattningsföretaget Västerteg nr 8 dikningsföretag 1933, vars syfte var att leda om Kolbäcken och dika ut marken omkring den för att möjliggöra för jordbruk. Följande fastigheter är delägare:

Doktorn 1

Doktorn 2

Doktorn 3

Magistern 1

Preceptorn 2

Preceptorn 3

Sofiehem 2:1 (kommunal fastighet)

Sofiehem 2:2 (kommunal fastighet)

Sofiehem 2:4 (kommunal fastighet)

Sofiehem 3:1

Delägarna är informerade kring Markavvattningsföretagets existens, som de inte var medvetna om tidigare, och deras skyldigheter kopplade till detta. Markavvattningsföretagets framtid avgörs i genomförandeskede, när dagvattenhanteringen blivit fastställd.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen huvudman

Kommunal huvudman

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

För allmän plats med användningen **GATA** eller **NATUR** på plankartan gäller att Umeå kommun ska lösa in marken.

Markreservat

Markreservat kan bildas för allmänna ändamål. Den som ska vara huvudman för utrymmet är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva den typ av rättighet som behövs för att uppfylla det allmänna ändamålet.

Gemensamhetsanläggning

Rätt att ansöka om att bilda gemensamhetsanläggning har någon av de fastigheter som ska ha del i den. Det är frivillig ansökan och kan inte ske på någons begäran.

Vid eventuell avstyckning och bildande av fler fastigheter skulle **korsmark** exempelvis kunna användas som en gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Stuprör och andra tekniska anordningar ska inrymmas inom kvartersmark och får inte placeras på allmän plats.

Vid nybyggnation av flerbostadshus placeras en fastighetsbox i entréplan. Exploatören ansvarar för att kontakta PostNord i ett tidigt skede.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Om val av dämmen/våtmark behöver reningseffekten och dimensionering av våtmark/dämmen utredas mera noggrant. Placeringen av anslutning till Kolbäcken är avgörande för hur reningen fungerar.

Tomtebo strand avleder vatten till Kolbäcken, vilket måste beaktas vid vidare utredning.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Infrastrukturlagstiftning

- *Lagen om allmänna vattentjänster*
- *Ellagen*
- *Lagen om elektronisk kommunikation*
- *Ledningsrättslagen*

Skydds- och bevarandelagstiftning

- *Miljöbalken- tillståndsprövning*
- *Artskyddsförordningen*
- *Bullerförordningen*
- *Miljöbedömningsförordningen*

Fastighet- och exploateringslagstiftning

- *Expropriationslagen*

- *Fastighetsbildningslagen*

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt genomförandet inom kvartersmarken bekostas av exploatören. Exploatören ska även betala exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar. Fastighetsbildningsåtgärder, ev. gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter bekostas av exploatören. Eventuell flytt av ledningar och/eller nätstation bekostas av exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Iordningställande och drift av allmän platsmark bekostas av kommunen.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpande intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter. Denna taxa baseras på Sveriges kommuner och regioners rekommendationer och revideras årligen i januari.

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören under planprocessens gång.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken.

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken.

Ersättning

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

Upplysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD med Focus Detaljplan 2020 och bestämmelsekatalog BFS-2020-10-01.

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 måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplanprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av

detaljplanen. I Figur 43 redovisas detaljplanens samrådskrets. Delägare i markavvattningsföretaget ingår också. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 43. Fastighet som ligger helt eller delvis inom den röda rektangeln ingår i samrådskretsen.

Bilaga

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

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

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

- WSP Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges