

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- E** Nätstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

e 1600 Största bruttoarea i m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- n1** Marken får inte bebyggas. Cykelbod, förråd och dylikt får dock uppföras i anslutning till nya bostadshus där så prövas lämpligt.
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

n1 Marken skall utformas och vidmakthållas med karaktär av park/grönområde

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- VI** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Byggnader skall utformas samstämmiga i en tegelröd färgton
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 18.0 meter
- Minsta resp. största taktutning är 18-23 grader
- Yttertak skall utformas som kuverttak
- Takmaterialet skall utgöras av takpannor eller liknande i tegelröd kulör
- Energisnåla system för värme och ventilation skall installeras
- Gång- och cykelvägar skall anläggas i huvudsak enligt detaljplanens illustration
- Träd skall planteras och vidmakthållas längs lokalgatan och längs det östvästliga gång- och cykelstråket.

STÖRNINGSSKYDD

- Bostadsbyggnader skall ges en fasadisolering som medför att trafikbullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen KF 2000-12-18
 Laga kraft 2001-05-03
 Vidimeras *L.S.*
Känsstyrelsens beslut 2001-02-28
Regiutörens beslut 2001-05-03

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-11-16
 Reviderad 2000-08-18

Bengt Franzén
 Bengt Franzén

Mätning: LK
 Kartkonstruktion: JAR

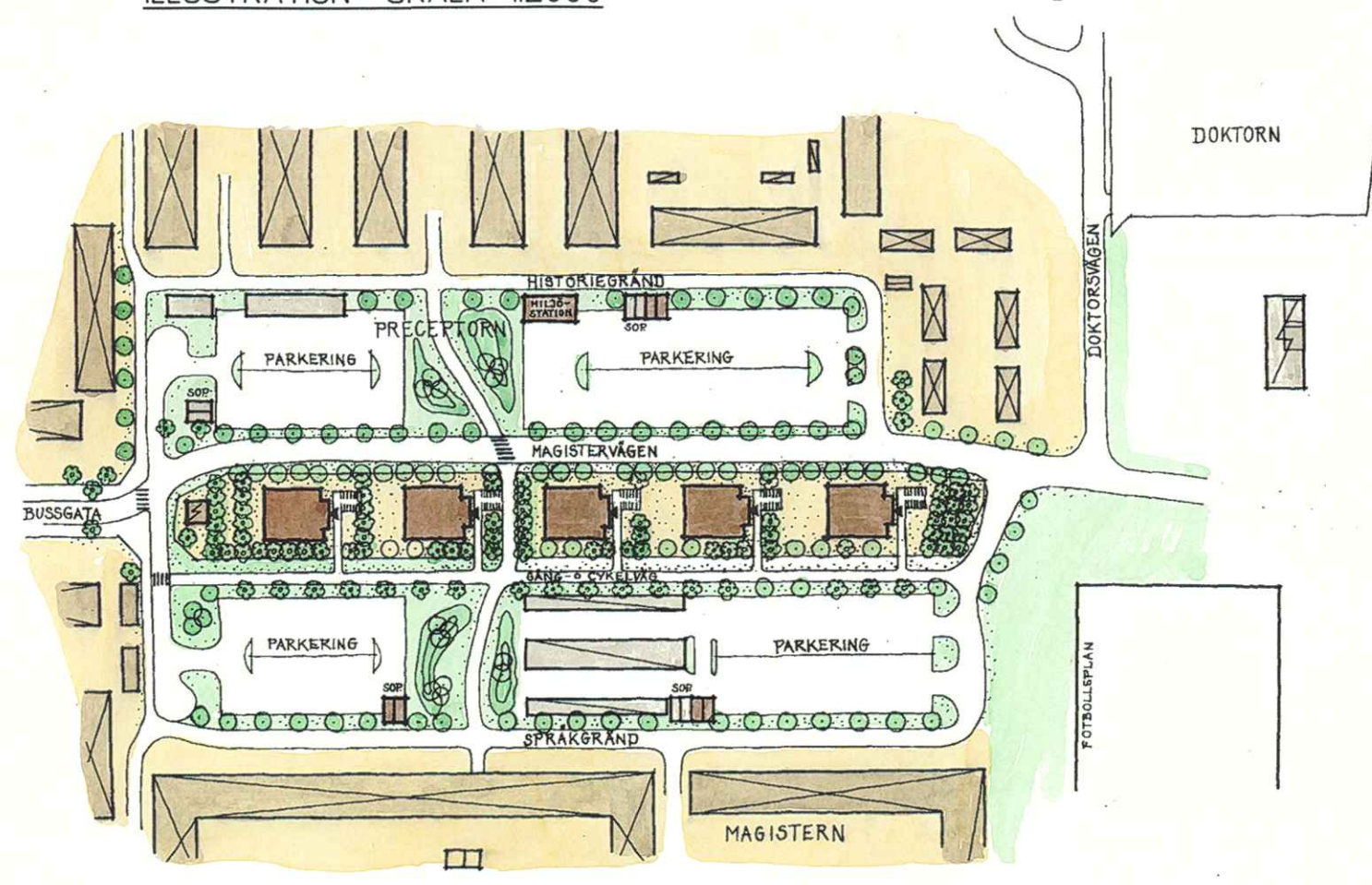
Kartstandard enligt HMK
 Innehållsstandard: 2 (1-2)
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
 Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
 Karttecken enligt Umeås system 1985
 Ursprung: Digital primärkarta
 Flygfotografering år: 1968 från 800 meters höjd
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning:
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



ILLUSTRATION SKALA 1:2000

= Befintligt träd



Ändrad/Upphävd
 Se plan aktnr
 2480K-P2018/9

Detaljplan för delar av fastigheterna
MAGISTERN 1 och PRECEPTORN 2 m m
 inom ÅLIDHEM i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i september 2000
 Reviderad i november 2000

Olle Forsgren
 Olle Forsgren
 Stadsarkitekt

Benny Sandberg
 Benny Sandberg
 Planingenjör

**LAGAKRAFTBEVIS**

2001-05-30

DNR PLA 00-3

Detaljplan för delar av fastigheterna **MAGISTERN 1** och **PRECEPTORN 2**
mm inom Ålidhem i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2000-12-18, § 184

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 2001-02-28.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2001-05-03.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-05-03**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

J. Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:
Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret



REGERINGEN

Kopf. Plan, Ölle
Lgb, Börje
Carin, Mits-Åke

Stadsbygg Anw: KF

Regeringsbeslut 8

2001-05-03 M2001/1524/Hs/P

Miljödepartementet

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2001 -05- 09	
Dnr.	Dol.
Aktbil	Bil.

STADSLEDNINGSKONTORET • UMEÅ Plan- och teckningsenheten
2001-05-14
Dnr 00.03 Plan

Överklagande i fråga om detaljplan för delar av fastigheterna Magistern 1 och Preceptorn 2 m.m. inom Ålidhem i Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 18 december 2000 att anta detaljplan för delar av fastigheterna Magistern 1 och Preceptorn 2 m.m. inom Ålidhem i kommunen.

Sedan beslutet överklagats av Johan Larsson fattade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 28 februari 2001 det beslut som framgår av *bilagan*.

Johan Larsson har överklagat länsstyrelsens beslut. Han gör gällande att länsstyrelsens beslut att avvisa hans överklagande är felaktigt och anför bl.a. följande. Det berörda enskilda intresset av en miljö utan ökade halter av luftföroreningar från värmeverket har inte kommenterats av länsstyrelsen. Hans överklagande är vidare riktigt utfört i enlighet med den information som länsstyrelsen har lämnat. De allmänna intressena enligt översiktsplanen, plan- och bygglagen (1987:10) och miljöbalken har inte heller tagits upp till granskning av länsstyrelsen.

Johan Larsson har därefter kommit in med ytterligare en skrivelse.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen prövar i ärendet endast överklagandet av länsstyrelsens beslut den 28 februari 2001.

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Besöksadress
Tegelbacken 2

Telefonväxel
08-405 10 00

Telefax
08-24 16 29


E-post: registrator@environment.ministry.se
X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Telefax
154 99 MINEN S

Regeringen finner vid denna prövning att det i ärendet inte framkommit att Johan Larsson bor eller äger mark inom eller i anslutning till planområdet eller att han på annan grund har rätt att överklaga kommunens planbeslut. Regeringen finner således att länsstyrelsens avvisningsbeslut är riktigt. Överklagandet till regeringen bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Hans Mildemberger

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Johan Larsson, Kemigränd 1, 907 31 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2001-02-28

Beteckning
203-561-2001

1(2)

rek + mb

Klagande:

Johan Larsson
Kemigränd 1
907 31 UMEÅ

**Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)**

Beslut

Länsstyrelsen tar inte upp Ert överklagande till prövning.

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 18 december 2000, § 184, att anta detaljplan för delar av fastigheterna Magistern 1 och Preceptorn 2 m m inom Ålidhem i Umeå kommun.

Överklagandet

Ni har överklagat kommunens beslut att anta detaljplaneförslaget med motiveringen att förslaget inte tillgodoser allmänna intressen bl a avseende förslagets intrångseffekter på olika stadsplanemässiga kvaliteter, arkitekturhistoriska intressen, områdets esplanader samt den gröna miljön i området. Ni anger farhågor för påverkan från Ålidhemsverket och anser att ingen hänsyn tagits till den politiska historien i Umeå. Med hänvisning till plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) anser Ni att planförslaget strider mot gällande lagstiftning och styrker Era ståndpunkter med 23 bilagor i olika spörsmål. Ni anser att stadsplaner upprättas för att generationer ska bygga efter den, en stadens plan.

Ni anser vidare att Ni trots att Ni inte bor i direkt anslutning till detaljplaneområdet bör ha rätt att överklaga då liknande förändringar är att vänta vid kvarteret Medicinaren som är närmare er bostad. Ni anser att föreliggande detaljplan blir prejudicerande för kommande förändringsförslag och att Ni därmed bör ges inflytande på beslutet av nu aktuell plan.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen konstaterar att Er bostad ligger skilt från nu aktuellt detaljplaneområde av de nord-sydliga huvudstråken genom Ålidhemsområdet. Ålidhemsområdet har ett trafiksystem med utifrånmatning som via huvudstråken

medger en bilfri gång- och cykelkommunikation inom området. Läns huvudstråken ligger bi a Ålidhemsskolan som visuellt och trafikmässigt utgör en barriär mellan Kemigränd och nu aktuellt detaljplaneområdet. Avståndet mellan Er bostad och närmaste del av föreslagen kompletteringsbebyggelse är cirka 500 m fågelvägen. Ni kan således ej anses vara direkt berörd av föreslagen kompletteringsbebyggelse.

Då Ni framfört synpunkter som ej har beaktats under samrådet har ni underrättats om utställelse av planen. Ni har däremot inte erhållit underrättelse om hur man överklagar kommunens beslut efter kommunens antagande av detaljplanen.

Länsstyrelsen finner det inte nödvändigt att de två kompletteringsbebyggelseområden Ni refererar till behandlas under en och samma detaljplan. Länsstyrelsen finner heller ingen grund för att Ni, som boende intill ett område som senare kan komma att beröras av kompletteringsbebyggelse, som sakägare ska ges möjlighet att föra talan i nu aktuellt detaljplaneärende.

Länsstyrelsen bedömer således att Ni inte är att betrakta som sakägare i PBLs mening och då Ni ej heller har erhållit underrättelse om hur man överklagar kommunens beslut efter antagandet ska Er överklagande inte prövas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Umeå kommun



Länstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

Kop: Plan, Olle Loh, Börje
Carin, Nils-Alca

BESLUT

Datum
2001-02-28

Beteckning
203-561-2001

1(2)

rek + mb

STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2001 -03- 07	
Dnr	Dpl.
Akr/bil	Bil.

Klagande:

STADSBYGGNADS KONTORET-UMEÅ
2001 -03- 08
Dnr 00.03

Johan Larsson
Kemigränd 1
907 31 UMEÅ

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen tar inte upp Ert överklagande till prövning.

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 18 december 2000, § 184, att anta detaljplan för delar av fastigheterna Magistern 1 och Preceptorn 2 m m inom Ålidhem i Umeå kommun.

Överklagandet

Ni har överklagat kommunens beslut att anta detaljplaneförslaget med motiveringen att förslaget inte tillgodoser allmänna intressen bl a avseende förslagets intrångseffekter på olika stadsplanemässiga kvaliteter, arkitekturhistoriska intressen, områdets esplanader samt den gröna miljön i området. Ni anger farhågor för påverkan från Ålidhemsverket och anser att ingen hänsyn tagits till den politiska historien i Umeå. Med hänvisning till plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) anser Ni att planförslaget strider mot gällande lagstiftning och styrker Era ståndpunkter med 23 bilagor i olika spörsmål. Ni anser att stadsplaner upprättas för att generationer ska bygga efter den, en stadens plan.

Ni anser vidare att Ni trots att Ni inte bor i direkt anslutning till detaljplaneområdet bör ha rätt att överklaga då liknande förändringar är att vänta vid kvarteret Medicinaren som är närmare er bostad. Ni anser att föreliggande detaljplan blir prejudicerande för kommande förändringsförslag och att Ni därmed bör ges inflytande på beslutet av nu aktuell plan.

Länstyrelsens bedömning

Länstyrelsen konstaterar att Er bostad ligger skilt från nu aktuellt detaljplaneområde av de nord-sydliga huvudstråken genom Ålidhemsområdet. Ålidhemsområdet har ett trafiksystem med utifrånmatning som via huvudstråken

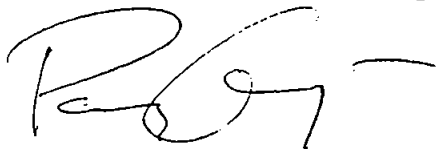
medger en bilfri gång- och cykelkommunikation inom området. Längs huvudstråken ligger bl a Ålidhemsskolan som visuellt och trafikmässigt utgör en barriär mellan Kemigränd och nu aktuellt detaljplaneområdet. Avståndet mellan Er bostad och närmaste del av föreslagen kompletteringsbebyggelse är cirka 500 m fågelvägen. Ni kan således ej anses vara direkt berörd av föreslagen kompletteringsbebyggelse.

Då Ni framfört synpunkter som ej har beaktats under samrådet har ni under rättats om utställelse av planen. Ni har däremot inte erhållit underrättelse om hur man överklagar kommunens beslut efter kommunens antagande av detaljplanen.

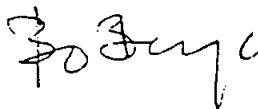
Länsstyrelsen finner det inte nödvändigt att de två kompletteringsbebyggelseområden Ni refererar till behandlas under en och samma detaljplan. Länsstyrelsen finner heller ingen grund för att Ni, som boende intill ett område som senare kan komma att beröras av kompletteringsbebyggelse, som sakägare ska ges möjlighet att föra talan i nu aktuellt detaljplaneärende.

Länsstyrelsen bedömer således att Ni inte är att betrakta som sakägare i PBLs mening och då Ni ej heller har erhållit underrättelse om hur man överklagar kommunens beslut efter antagandet ska Ert överklagande inte prövas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson



Bo Berge

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Kopia till

Umeå kommun

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(55)

Kommunfullmäktige

2000-12-18

Plats och tid

Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 09.00-12.00, 13.00-18.00, 19.00-22.30

Beslutande

Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande) Se sidan 2.

Övriga deltagande

Ütses att justera

Christer Paulsson (s)

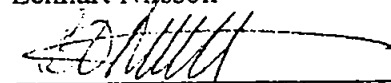
Sven-Olov Edvinsson (c)

Underskrifter
Sekreterare

Lennart Nilsson

Paragrafer
164-188

Ordförande

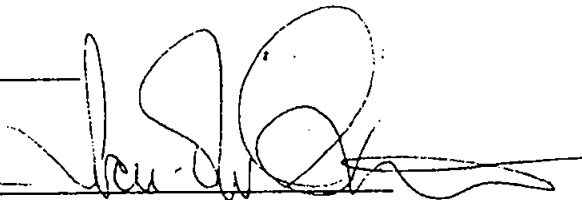


Berndt-Ola Lundström

Justerande



Christer Paulsson



Sven-Olov Edvinsson

BEVIS

Justerings har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

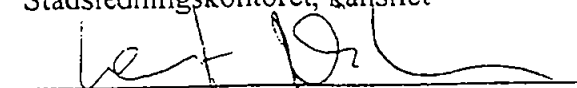
Datum för anslags
uppsättandeDatum för anslags
nedtagande

2001-01-05

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

001222
Postat till LS
+ sök. A

Kommunfullmäktige

2000-12-18

PLU § 121, 192

KS § 187

KF § 184

2000.269

214

Detaljplan för delar av fastigheterna Magistern 1 och Preceptorn 2
mm inom Ålidhem i Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret anholder i samrådsremiss 2000-06-08 om
planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför följande i yttrande 2000-06-14:

"Inom stadsdelen Ålidhem finns stora ytor avsatta för parkering. Huvuddelen av p-platserna ligger på kvartersmark men ett betydande antal ligger på gatumark. AB Bostaden är intresserad av att bygga bostäder för i första hand studenter på de parkeringsytor som ligger mellan de två grenarna av Magistervägen. Stadsbyggnadskontoret har i en särskild parkeringsutredning konstaterat att det faktiska platsbehovet ligger på ca 40% av det tillgängliga antalet p-platser. I utredningen förslås en lokal anpassning av gällande p-norm enligt följande:

Studentlägenheter	9 bilplatser/1000 kvm BTA (gällande norm=12 bilplatser)
Studentrum i korridor	6 bilplatser/1000 kvm BTA (gällande norm= 9 bilplatser)

Stadsledningskontoret anser att det är angeläget att planförslaget genomförs. Det ökar tillgången på studentbostäder samtidigt som dåligt utnyttjade markytor får en bättre användning än i dag. Kommunens driftskostnader för offentlig platsmark minskar genom att en del gatumark överförs till kvartersmark."

PLU 2000-08-08 Planeringsutskottets beslut

Planeringsutskottet tillstyrker planförslaget och godkänner den lokala tillämpningen av parkeringsnormen som föreslås med stöd av en särskild parkeringsutredning samt medger att

Justeringsmännens sign



Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden får antaga detaljplanen med stöd av delegation.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2000-11-28.

Planbeskrivningen har kompletterats angående hur rökgaser från värmeverket påverkas av föreslagen bebyggelse. Inkomna synpunkter i övrigt har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte fordras.

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2000-11-20 beslutat

”att godkänna den reviderade detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.”

Reviderad detaljplan samt Byggnadsnämndens protokoll bifogas protokollet.

BILAGOR

PLU 2000-11-28 Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Nina Björby.

Kommunfullmäktige

2000-12-18

Yrkanden

Nina Björby (mp) att ärendet återremitteras för redovisning av en tydlig miljökonsekvensbeskrivning.

Lennart Holmlund (s) avslag på Nina Björbys återremissyrkande samt bifall till planeringsutskottets förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutat bifalla planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktiges beslut

Detaljplanen antas.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Carin Conradsson, Nina Björby.

Yrkanden

Carin Conradsson (s) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nina Björby (mp) yrkar, med instämmande av **Ingrid Eriksson (rätt)**, återremiss för redovisning av en tydlig miljökonsekvensbeskrivning.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska återremitteras eller avgöras idag och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet idag.

Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktiges beslut**Detaljplanen antas.**

Reservation

Ingrid Eriksson (rätt) till förmån för sitt yrkande.

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, 13.30-17.30

Beslutande
Carin Conradsson (s), ordförande
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
Bert-Allan Persson (s)
Åsa Ögren (s)
Olov Sjöberg (s)
Per Olov Ljung (v)
Örjan Mikaelsson (v)
Ingemar Dalgård (m)
Margareta Ekesrydh (fp), ej närvid § 166
Gösta Ludvigsson (m)
Ulrik Berg (m), tjänstgjorde vid § 166
Assar Karlsson (kd)

Ersättare
Signar Olofsson (v)
Gunilla Jönsson (v), från kl 15.30

Övriga deltagande
Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Ulf Sondell, stadsingenjör
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör
Stina Fahlgren, arkitekt
Patrik Forsberg, arkitekt
Maria Hessel, bygglovarkitekt
Hans Allergren, planingenjör

Utsees att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2000-11-23

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 159-176

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Carin Conradsson

Justerande

Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2000-11-20

Datum för anslags uppsättande 2000-11-24

Datum för anslags nedtagande 2000-12-15

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Handläggning till
KF 00-11-22
JL



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2000-3

Beslutsdatum
2000-11-20 § 161

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **MAGISTERN 1 och PRECEPTORN 2 m m**

Sökande: AB Bostaden i Umeå
Box 244
901 06 UMEÅ

Ärendet avser: **Detaljplan antagande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg Sign: /

Detaljplanens syfte är att medge uppförande av studentbostäder på parkeringsområdet vid Magistervägen. Planbestämmelserna utformas så att byggnaderna i framtiden kan nyttjas för "normalboende" utan ändring av detaljplanen. Planförslaget möjliggör ett bättre markutnyttjande och en förbättring av stadsbildningen.

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontoret i september 2000, reviderad november 2000. Den har varit utställd för granskning under tiden 21 september-13 oktober 2000.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 14 september 2000. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 13 september 2000. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Tekniska kontoret och Umeå Energi AB har inget att erinra mot planförslaget.

Länsstyrelsen. Med anledning av närheten till Ålidhems fjärrvärmeverk bör eventuella konsekvenser vad gäller rökgaser från avfallsförbränningen redovisas i planbeskrivningen. Möjligen kan erfarenheter från närliggande bebyggelse exempelvis i Ålidhöjd nyttjas i sammanhanget.

Kommentar: Frågan om eventuella miljöeffekter inom planområdet p g a rökgaserna från Ålidhems fjärrvärmeverk kan jämföras med resonemangen vid detaljplanearbetet av bostadsområdet Ålidhöjd. SMHI:s utredning Spridning av rökgaser från Ålidhemsverket mot Ålidhöjden, Umeå daterad 1983-06-01 visade att några problem att underskrida riktvärdena för svaveldioxid inte förelåg. Gjorda beräkningar angående stoft och kvävedioxid visade också på halter under riktvärdena.

Dessa resultat bedöms kunna tillämpas på den nu aktuella bebyggelsen. De planerade bostadshusen ligger inte i den förhärskande vindriktningen, vilket Ålidhöjd gör, och planerad bebyggelse är lägre än den på Ålidhöjd. Värmeverkets skorsten är ca 62 meter hög. Produktionen vid värmeverket har minskats sedan tillkomsten av Dävaverket, sopförbränningen har i princip halve-



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2000-3

Beslutsdatum
2000-11-20 § 161

Justerarnas sign:

rats och flispannans drifttid reducerats. Stadsbyggnadskontoret gör i samråd med Miljökontoret bedömningen att konsekvenserna av rökgaser inom planområdet från värmeverket blir acceptabla. Speciella situationer, exempelvis driftproblem vid verket kan dock ge upphov till tillfälliga störningar för den närliggande bebyggelsen främst i form av lukt. Planbeskrivningen har kompletterats på denna punkt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med hänvisning till vad Miljökontoret framfört i ärendet.

Miljökontoret har i samrådsskedet anfört frågor rörande grönytor inom stadsdelen och om bevarande av befintliga oxlar. Av planförslaget, som kompletterats efter samrådsskedet, framgår att parkkaraktären avses förstärkas och befintliga trädplanteringar i möjligaste mån behållas och vidareutvecklas. Nämnden förutsätter att dessa åtgärder genomföres.

Projektet "Biologisk mångfald i staden", som omfattar en LIFE-ansökan (EU) kommer att utmynna i ett åtgärdsprogram. Ett prioriterat område är Ålidhem där avsikten är att höja kvalitet på grönytor, bl a den mellan Ålidhems värmeverk och bostäderna på Stipendiegränd. Den kulverterade bäcken kan bli ett tillskott om den lyfts fram i dagen. Miljökontoret väcker därför frågan om exploatören vill delta i iordningställandet av en grön miljö på denna plats och därmed bidra till att både höja boendemiljöns kvalitet och förbättra för djur och växter.

Kommentar: Som redovisats i kommentar till Miljökontorets yttrande i detaljplanens samrådsredogörelse finns inga planer på att tillskapa park/ grönområde på det aktuella parkeringsfältet. Detaljplanen medför ett lyft för de grönytor som ingår/tillkommer i planen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden väcker frågan om exploatören vill delta i iordningställandet av en grön miljö mellan värmeverket och bostäderna på Stipendiegränd. Området ligger utanför det som omfattas av detaljplanen och frågan behandlas därför inte inom ramen för aktuell detaljplan.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) har ur VA-synpunkt ingen erinran. Inom området finns en återvinningsstation för hushållens sorterade förpackningar och papper som Avfall och återvinning är ansvarig för. En planförändring som förorsakar en flyttning ska innehålla ett förslag till nytt läge för återvinningsstationen.

Kommentar: En ny plats för återvinningsstationen har redovisats på planillustrationen på parkeringsområdet invid Historiegränd.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) har inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes under samrådet.

Johan Larsson, boende Kemigränd 1 framför i yttrande 2000-10-12, liksom i samrådsskedet, kritiska synpunkter på planförslaget. Till yttrandet är bifogat



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-11-20 § 161

Dnr PLA 2000-3

Fosterarnas sign:

kopior ur gällande stadsplan, utdrag ur bl a tidigare arbeten av arkitektfirman ELLT, skrifter och tidningsurklipp om den fysiska miljön i Ålidhem, stadsplanering och arkitektur i Sverige och Europa under 1800- och 1900-talen, Umeå kommuns rapport Umeå Grönstruktur, tidningsurklipp om arkitektur och design samt hur rökgaser påverkas av vind och temperatur. Totalt 20 bilagor.

Larsson upprepar de synpunkter han framfört i samrådsskedet. Dessa gällde huvudsakligen att planförslaget går emot dagens stadsbyggnads- och miljötänkande, innebär byggande på parkmark, bryter mot gällande stadsplans intentioner, att byggande av punkthus går emot byggnadstraditionen och att planförslaget har dålig trafiksäkerhet. Han anser att förslaget strider mot PBL och Miljöbalken och att alternativ måste tas fram som bevarar esplanaderna Magistervägen, Laboratorvägen och Assistentvägen.

Utöver dessa tidigare framförda argument anføres i utställningsskedet följande: Larsson anser att planförslaget värnar om asfalterade parkeringsplatser och skövlar en park. Ingen miljöutredning är utförd inför detaljplanen som behandlar den gröna miljön inom stadsdelen, trots att kommunens rapport Umeå Grönstruktur visar på behov av parker. Ingen utredning är utförd som visar konsekvenserna av att detaljplaneområdet ligger 300 meter från Umeås ena värmeverk. De höga husen kommer att påverka rökgaserna från värmeverket, vilket resulterar i en sämre livsmiljö. Ingen hänsyn har tagits till arkitekturhistorien. Arkitektfirman ELLT, som ritat Ålidhems stadsplan, hade stadsbyggnadsmässiga intentioner med "esplanaderna". Ingen hänsyn tas till den politiska historien i Umeå. En stor folkopinion fick politikerna att förbättra utemiljön inom Ålidhem under 1970-talet.

Larsson redovisar ett flödesschema över arkitekturbakgrund från antiken till Ålidhem. Han anser slutligen att den föreslagna bebyggelsen ska placeras på stadsplanens avsedda mark för bebyggelse, där parkeringshus var planerade.

Kommentar: De synpunkter som framförts i samrådsskedet har kommenterats i detaljplanens samrådsredogörelse. De synpunkter som därutöver anförts i utställningsskedet av detaljplanen kommenteras nedan:

Det föreslagna bebyggelseområdet utgörs enligt gällande stadsplan fastställd 1979-11-13 huvudsakligen av ett specialområde för parkering. Påståendet att planförslaget skövlar en park saknar därför saklig grund.

I Umeå kommuns rapport Umeå Grönstruktur behandlas även stadsdelen Ålidhem. Någon ytterligare miljöutredning som behandlar den gröna miljön har Stadsbyggnadskontoret inte ansett erforderlig som grund för den nu aktuella detaljplanen.

Beträffande de föreslagna byggnadernas påverkan på rökgaserna från Ålidhemsverket, se kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Kommunens tidigare uttalade syfte med förbättringar av den sterila och karga miljön anser Stadsbyggnadskontoret väl överensstämmer med den nu aktuella detaljplanen.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-11-20 § 161

Dnr PLA 2000-3

Justerarnas sign:

Planbeskrivningen har kompletterats beträffande rökgaser från värmeverket. I övrigt föranleder Johan Larssons synpunkter ingen ändring av planförslaget.

SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen har kompletterats angående hur rökgaser från värmeverket påverkas av föreslagen bebyggelse. Inkomna synpunkter i övrigt har inte föranlett någon ändring av planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte fordras.

Kvarstående synpunkter som ej kunnat tillgodoses har framförts av Johan Larsson.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna den reviderade detaljplanen och föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.



Detaljplan för delar av fastigheterna **MAGISTERN 1** och **PRECEPTORN 2** m m inom Ålidhem i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge uppförande av studentbostäder på parkeringsområdet vid Magistervägen. Planbestämmelserna utformas så att byggnaderna i framtiden kan nyttjas för "normalboende" utan ändring av detaljplan. Planförslaget möjliggör ett bättre markutnyttjande och en förbättring av stadsbilden.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 3,5 km sydost om Umeå centrum och cirka 1 km från universitets- och sjukhusområdet. Det omfattar cirka 1,5 ha. Berörd kvartermark ägs av AB Bostaden i Umeå och allmän platsmark av Umeå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Umeå kommun, antagen 1998. För området gäller stadsplaner fastställda åren 1965, 1969 och 1979. Stadsdelen Ålidhem började bebyggas under senare delen av 1960-talet. Stora parkeringsytor anlades med en bilplats/50 m² våningsyta som norm. Dessa parkeringsytor har under alla år varit dåligt utnyttjade.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

AB Bostaden har som ägare till kvarteren Magistern och Preceptorn ansökt om ny detaljplan för att få uppföra fler studentbostäder i anslutning till dessa kvarter. AB Bostaden har även för avsikt att senare ansöka om detaljplan för samma syfte invid kvarteret Medicinaren (Laboratorvägen). En parkeringsutredning för Ålidhem utförd av Stadsbyggnadskontoret oktober 1999 visar att inom studentbostadsområdena i norra delen av stadsdelen finns stora möjligheter att förtäta bebyggelsen utan att anlägga fler bilplatser.

Översiktsplanen för Umeå kommun (Öpl 98) anger behov av anläggande av park inom Ålidhem. Detaljplaneområdet berörs inte av dessa planer (se Umeå Grönstruktur juni 1999).

Mark

Planområdet utgörs idag av asfalterade parkeringsytor och körvägar, samt vissa grönytor som tidigare varit parkeringsplatser. Dessa grönytor har sedermera

kompletterats med trädplanteringar. Planområdet lutar svagt mot väster. Marken består huvudsakligen av morän. Ytterligare grundundersökning kan komma att erfordras.

Bebyggelse

Stadsdelen Ålidhem är uppbyggd med utifrånmatning av biltrafiken med stora parkeringsytor vid infarterna. Dessa parkeringsfält är för stora för stadsdelens behov. AB Bostaden har vid flera tillfällen under senare år önskat att få bygga bostäder på en del av dessa parkeringsplatser. Stadsbyggnadskontoret anser att ett anpassat byggande inte behöver förtä stadsdelens karaktär. Den föreslagna kompletteringsbebyggelsen med omgivande grönytor kan istället vara till fördel för stadsbilden, då dessa delar upp de nuvarande stora parkeringsytorna.

Planförslaget innefattar fem punkthus i sex våningar. Varje hus omfattar högst 1600 m² bruttoarea. Byggnaderna är avsedda för studentbostäder, som studentrum och smålägenheter. Totalt avses uppföras 120 studentrum och 48 smålägenheter. Byggstart planeras till år 2001.

Föreslagen bebyggelse utföres i huvudsak enligt planens illustration och redovisade perspektiv.

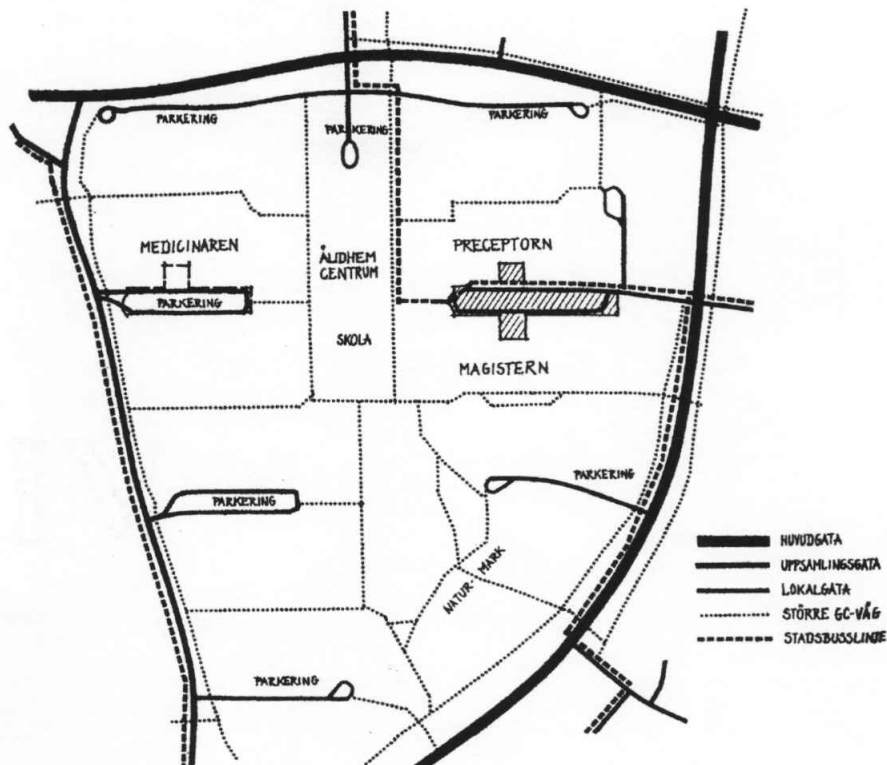
Byggnaderna utföres med röda tegelfasader. Yttertak utföres som kuverttak. En indragen takvåning innehållande teknikutrymmen och lägenhetsförråd kan medges utöver angivet våningsantal.

Ett stort utbud av kommersiell och offentlig service finns i Ålidhem centrum ca 300 meter från planområdet. Daghem och skolor finns i omedelbar närhet. Tillgänglighet för rörelsehindrade ska uppfylla gällande normer.



Studentbostäder Ålidhem.

Perspektiv: FFNS.

Gator och trafik

Stadsdelens utifrånmatade trafiksystem medger inte genomfartstrafik för bilar. Genomgående stadsbusslinjer finns med hållplats i direkt anslutning till planområdet.

Detaljplaneområdets kopplingar till rådande trafikförhållanden framgår av översiktlig kartskiss.

Parkeringsbehovet för föreslagen och befintlig bebyggelse inom kvarteren Magistern och Preceptorn har beräknats efter normen 6 respektive 9 bilar/1000 m² bruttoarea för studentrum i korridor respektive lägenhet. Som grund ligger Stadsbyggnadskontorets "Ålidhem parkeringsutredning okt - 99". Bilplatsbehov vid föreslagen fördelning mellan smålägenheter och studentrum beräknas till 54 bilplatser. Detta behov kan tillgodoses på återstående parkeringsytor.

Gång- och cykelvägar ska anläggas i huvudsak enligt detaljplanens illustration. Ett vitt förgrenat gång- och cykelvägnät finns inom stadsdelen. Inom planområdet anläggs en intern nordsydlig gång- och cykelväg genom "parkstråket" och en större gång- och cykelväg söder om föreslagen bebyggelse. Cykelparkeringar ska anläggas vid entrén till varje bostadshus.

Friytor

Parkkaraktären inom detaljplaneområdet avses förstärkas. Befintliga trädplanteringar bör i möjligaste mån behållas och vidareutvecklas. Mellan de föreslagna byggnaderna och i det föreslagna nordsydliga "parkstråket" anläggs grönytor,

PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 00-3

gärna något kuperade. Stor omsorg ska läggas på gestaltning och utformning av utemiljöerna vid de föreslagna bostäderna. På 1 km avstånd nås det vidsträckt rekreativområde runt Nydalasjön. Balkonger ordnas på varje våningsplan; vid lägenhetslösning till varje lägenhet. Eventuellt behov av ytor för närlek intill de nya bostadshusen bedöms vid bygglovprövningen.

KONSEKVENSER

En genomgång av de miljöaspekter som kan påverkas av den planerade exploateringen har gjorts av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Miljökontoret. Denna genomgång visar att de miljöeffekter/konsekvenser som uppkommer, orsakas främst av ökad trafik. Eventuella miljöeffekter orsakade av rökgaserna från det närlägnade Ålidhems fjärrvärmeverk bedöms inte vara av sådan omfattning att de inte skulle kunna accepteras. Dessa miljöeffekter/konsekvenser bedöms inte vara av sådan omfattning att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras. Med normal fasadisolering understiger trafikbullernivån inomhus 30 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och fjärrvärme ansluts till kommunens nät. En befintlig nätstation finns i västra delen av planområdet. Läget av denna har säkerställts i detaljplanen. Behov av en ytterligare nätstation finns inom östra delen av planområdet. Ett E-område för en sådan nätstation har införts i detaljplanen. Befintlig återvinningsstation ges en ny plats i anslutning till planområdet. Sopbodar för totalt sex containers anordnas. Energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation bör installeras. Avfall tas om hand via källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING


Planbeskrivningen har utvecklats angående eventuella konsekvenser av rökgaser från Ålidhems fjärrvärmeverk.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2000

Plan- och lovavdelningen

Reviderad november 2000


Olle Forggren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för delar av fastigheterna **MAGISTERN 1 och PRECEPTORN 2 mm** inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.
Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av fem punkthus i sex våningar vardera – primärt för studentbostäder – på del av det f d parkeringsområdet i östra delen av Ålidhem.

Planområdet är huvudsakligen beläget på fastigheten Sofiehem 2:2 som ägs av Umeå kommun. Kvartersmarken avses att överlåtas till AB Bostaden som även äger omkringliggande bostadsfastigheter.

Kvartersmarken kan avstyckas från Sofiehem 2:2. Alternativt kan berörd del av fastigheten tillföras Magistern 1.

Om avstyckning sker bör tillgång till befintliga parkeringsplatser säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Särskilda fastigheter kan bildas för befintlig och planerad transformatorstation genom avstyckning från Sofiehem 2:2.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering mm

Området trafikmatas från Kolbäcksvägen. Enbart bussar i linjetrafik tillåts passera genom Ålidhem.

En cykelled för genomgående gång- och cykeltrafik skall anläggas genom planområdet som en del av det omfattande nät av gc-vägar som finns i stadsdelen.

En särskild parkeringsutredning har tagits fram för Ålidhem med anledning av önskemålet om komplettering av bostadsbebyggelsen inom stadsdelen. I det

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-03

aktuella projektet avses uppföras 120 studentrum och 48 smålägenheter vilket ger ett beräknat parkeringsbehov av 54 bilplatser. Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses på befintliga parkeringsytor i anslutning till den planerade bebyggelsen.

Cykelparkeringar skall anläggas i anslutning till entrén till varje bostadshus.

Befintlig trädvegetation bör sparas i största möjliga utsträckning. Komplettering och bevarande av träd bör ske i samråd med tekniska kontorets avdelning för gata och park.

VA och avfall mm

Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till allmän VA-anläggning.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas. Sophämtning skall ske från befintliga sopbodar i området belägna utanför själva planområdet, som i två fall kompletteras med utrymmen för ytterligare två sopcontainrar.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader på kvartersmark.

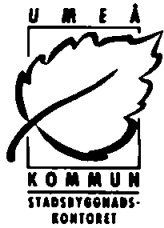
Om flyttning av befintlig 10 kV-kabel erfordras för trädplantering eller annat ändamål skall flyttningen bekostas av exploatören.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden i Umeå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2000,
Lantmäteriavdelningen rev november 2000



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheterna **MAGISTERN 1** och **PRECEPTORN 2 m m** inom Ålidhem i Umeå kommun

Samråd har skett under tiden 8–29 juni 2000 med Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, kommunala förvaltningar och bolag, Västerbotens museum, Umeå studentkår m fl. Sakägare har underrättats om detaljplane-förslaget genom brev postade den 8 juni 2000.

LÄNSSTYRELSEN

Ålidhemsområdet har höga stadsplanemässiga kvaliteter och en gestaltning typisk för sin tid. Utifrånmatning ger en separerad trafikmiljö med hög standard för gång- och cykeltrafiken. Området har stora överytor för parkering. Gestaltningen med lamellhus i tegel och platta tak har med tiden förändrats med kompletteringsbebyggelse med våningstillägg och sadeltak. Den väl fungerande samhällsservicen inom området har med tiden till viss del blivit underutnyttjad p g a ändringar i befolkningens ålderssammansättning. Områdets grönstruktur består mest av anlagda ytor, med närhet till strövområden kring Nydalasjön och Kolbäcksvägen. Öpl 98 anger ett behov av anläggande av park inom Ålidhem. Invid föreslagen detaljplan finns ett område med tillfällig användning som bostäder, där tiden för marknyttjande som bostäder gick ut 1999.

Detaljplaneförslaget utgör en avvägning mellan kommunens bostadsförsörjningsansvar – och ett samhällsekonomiskt bättre utnyttjande av befintlig servicestruktur – och ambitionerna att vidmakthålla och utveckla stadsplanemässiga kvaliteter och grönstruktur. Enligt länsstyrelsens mening är avvägningen i dessa avseenden balanserad.

Ur ett översiktligt plansammanhang är det önskvärt att detaljplaneområdets kopplingar till rådande trafikförhållanden, servicestruktur, de övergripande gång- och cykelvägssystemen och grönstrukturen utvecklas i planbeskrivningen. På sikt bör, om ytterligare förändringar aktualiseras, dessa förutsättningar tacklas för Ålidhemsområdet som helhet exempelvis i en fördjupad översiktsplan.

Planområdet utgör en av flera huvudentréer för bilburna till Ålidhemsområdet. De överdimensionerade parkeringarna har med tiden glesats ut och fått en grönnare inramning. Planförslaget redovisar att senare tids planteringar av träd i stor utsträckning bibehålls, vilket är angeläget då vegetationen berikar miljöupplevelsen kring föreslagen kompletteringsbebyggelse.

Föreslagen bebyggelse avviker gestaltningsmässigt från den ursprungliga strukturen. Placering inom parkeringsytorna är klart åtskild från den tidigare

sammanhållna bebyggelsen varför avvikelserna i formspråk inte behöver konkurrera med de kvaliteter den ursprungliga strukturen har.

I detaljplanen ryms även områden som ska utformas och vidmakthållas med karaktär av park/grönområde. Om detta är tillräckligt för att uppnå översiktsplanens ambition om skapande av parkmark inom Ålidhemsområdet bör utvecklas i planbeskrivningen. Det bör övervägas om marken med ovannämnd barackbebyggelse kan återgå till parkmark. Parkstråket bakom Ålidhemsverket skulle då vidgas och ge ett miljömässigt tillskott till området.

Då kompletteringsbebyggelsen till stora delar omges av parkeringsytor bör stor omsorg läggas på gestaltning av utemiljöerna inom bebyggelsekvarteret.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret ser stora fördelar i att nyttja överstora parkeringsytor inom Ålidhem för ytterligare bostadsbebyggelse. Detta minskar ödsligheten på dessa ytor och innebär ett bättre utnyttjande av befintlig infrastruktur och stadsdelsservice. Planförslaget utgör en avvägning mellan kommunens bostadsförsörjningsansvar och ambitionerna att vidmakthålla och utveckla stadsplanemässiga kvalitéer och grönstruktur.

Planförslaget har kompletterats med en översiktskarta som visar kopplingar till rådande trafikförhållanden, övergripande gång- och cykelvägssystem, servicestruktur och grönstruktur. En planerad motsvarighet till detta planärende vid kvarteret Medicinaren ingår också i denna karta. Utöver dessa två planärenden är det inte inom närmaste framtiden aktuellt med något ytterligare förtätningsprojekt.

Planbeskrivningen har utvecklats angående behov av ytterligare park inom Ålidhem enligt ÖPL 98 och ambitionerna med trädplantering. Enligt parkchefen är nyanläggning av park önskvärd invid norra infarten av Ålidhem. Aktuellt detaljplaneområde berörs inte. Stor vikt ska läggas på en omfattande vegetation och gestaltningen av utemiljön vid nya bostäder. Avsnittet om friytor vid bostäder har utvecklats. Frågan om borttagande av den tillfälliga barackbebyggelsen behandlas inte inom ramen för detta detaljplanearbete.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE OCH ANDRA INTRESSETER

Johan Larsson, boende Kemigränd 1 framför i ett yttrande 2000-06-27 kritiska synpunkter på planförslaget. Till yttrandet är bifogat kopia på gällande stadsplan, utdrag ur bl a regeringspropositioner, handlingar från Boverket, Umeå kommuns grönstrukturplan samt ett alternativt förslag av Johan Larsson. Larsson har också tidigare 2000-05-07 inlämnat en liknande skrivelse i samma ärende.

De kritiska synpunkterna gäller inte bara det nu aktuella detaljplaneförslaget utan även ett planerat liknande detaljplaneärende vid Laboratorvägen.

Johan Larsson anser att planförslaget på ett antal punkter helt går emot dagens stadsbyggnadstänkande. Tre befintliga stora esplanader utgör stommen i stadsplanen för Ålidhem. Två av dessa har iordningställts med gräsmattor och stora parkträd. Förslaget att bygga hus på de få ytor med parkmark som finns går helt emot både dagens miljötänkande, och bryter mot stadsplanen där esplanaderna bildar ett mönster, samt emot de stadsrum som finns idag med hus och kvarter, där stadsrummen håller ihop kvarteren.

Förslaget med tjocka punkthus går helt emot byggnadstraditionen inom stadsdelen, med smala avlånga byggnader 2 – 4 våningar höga. Det bryter också med dagens debatter om att bygga ihop städerna och värna om staden. Kom bort från fritt utslängda hus. Det som gäller är väl fungerande och trivsamma städer med parker och grönska. Hus omgärdat av trafik är trafikfarligt och överensstämmer ej med Vägverkets nollvision med frirum, mjuktrafikrum och transportrum. Förslaget strider, enligt Larsson, mot Plan- och Bygglagens kap 1, 2, 3, 6 och 16 och mot Miljöbalkens kap 1 och 3 samt Regeringsprop 1997/98:17 och 1994/95:230. Andra alternativ måste tas fram som bevarar esplanaderna Magistervägen, Laboratorvägen och Assistentvägen, som gröna rum i stadsbilden. Dessa esplanader är en betydande del av områdets särart och utgör en viktig del i svensk arkitekturhistoria.

Kommentar: Enligt Plan- och Bygglagen, kap 1:2 är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen gör en lämplighetsbedömning och har huvudansvaret för att bebyggelsemiljön får en ur allmän synpunkt lämplig utformning. Kommunen har också ansvaret för att följa gällande lagar och regler vid planläggning (t ex PBL, Miljöbalken och kommunens egna översiktliga planer). Kommunen ska planera för att en god helhetsmiljö och funktion skapas. En god miljö innebär bl a att tillräckliga parkerings-, angörings- och manöverutrymmen för fordon ska skapas avskilda från bostadshusens omedelbara närhet. Det av kommunen framlagda planförslaget bedömer Stadsbyggnadskontoret vara en balanserad avvägning av de faktorer kommunen har att ta ställning till: ambitionen att vidmakthålla och utveckla stadsplanemässiga kvalitéer inom Ålidhem, stadsbildsmässiga och upplevelsemässiga kvalitéer, bättre utnyttjande av befintlig infrastruktur, tillgänglighet till service, krav på ökat bostadsbyggande m m (jfr kommentar till Länsstyrelsens yttrande). Därvidlag har Stadsbyggnadskontoret en annan uppfattning än Johan Larsson.

Johan Larsson anser det mycket viktigt att behålla esplanadsystemet intakt. Stadsbyggnadskontoret anser att dessa parkeringsfält inte har möjlighet att utvecklas till esplanader.

Larssons yttrande föranleder ingen ändring av planförslaget.

KOMMUNAL REMISS

Yttrande utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Brandförsvaret** och från **Umeå Parkerings AB (UPAB)**.

Kommunstyrelsens planeringsutskott tillstyrker planförslaget och godkänner den lokala tillämpningen av parkeringsnormen som föreslås med stöd av en särskild parkeringsutredning samt medger att byggnadsnämnden får antaga detaljplanen med stöd av delegation.

Umeå Kultur. Planerad byggnation avser att ta i anspråk den öppning som finns i området av esplanadkaraktär. Umeå Kultur ser alternativa lösningar för att vidga bostadsbeståndet i området utan att ändra rådande stadsplan och föreslår att den möjligheten tillvaratas och att esplanaderna i området även fortsättningsvis får vara obebyggda ytor.

Kommentar: Även andra sätt att placera kompletteringsbebyggelse på parkeringsytor än det planförslaget visar kräver en detaljplaneprocess. Förmodligen avses i yttrandet: utan att ändra strukturen i gällande stadsplan. Se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen och Johan Larsson.

Miljökontoret. Planförslaget bedöms godtagbart med följande kommentar: Detaljplanen tar i anspråk ytor som eventuellt skulle kunna iordningställas som parker/grönytor i stadsdelen. Inom ramen för projektet Biologisk mångfald i staden, som Miljökontoret och Tekniska kontoret driver, pågår inventeringar av växt- och djurliv i bl a Ålidhem. Resultatet av detta arbete kan ge underlag för hur man ska se på denna fråga.

Miljökontoret har 2000-09-05 som ett resultat av projektet "Biologisk mångfald i staden" lämnat följande synpunkter:

Inventeringar av växt- och djurliv inom projektet Biologisk mångfald i staden har för Ålidhems del visat att det inom planområdet finns närmare 200 oxlar. Dessa träd utgör ett värdefullt tillskott för djurlivet i en stad och oxlarna på Ålidhem är med sin rikliga blomning värdväxter för bl a flera humlearter. I syfte att slå vakt om den biologiska mångfalden i en stadsdel av Ålidhems typ skall dessa träd om möjligt flyttas till en mer skyddad plats i planens närområde eller ersättas med lika många nya träd.

Kommentar: Enligt parkchefen finns inga planer på att tillskapa park/grönområde på det aktuella området. Detaljplanen medför ett lyft för de grönytor som ingår/tillkommer i planen. Som framgår av planbeskrivningen avses befintliga träd i möjligaste mån bevaras. Planillustrationen redovisar en ur stadsbildssynpunkt önskvärd trädplacering. Flyttning av träd föranlett av projektet "Biologisk mångfald i staden" bör lösas i samråd mellan exploatören, Stadsbyggnadskontoret och Miljökontoret.

Socialtjänsten har ingen erinran i ärendet och ser enbart positivt på att parkeringsområdet på Ålidhem nyttjas för bostadsbebyggelse. Att detaljplanen dessutom ger förutsättningar för "normalboende" om lägenheterna inte behövs för

studerande är mycket positivt då socialtjänsten ofta efterfrågar mindre lägenheter i närheten av varann.

Tekniska kontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Parkchefen framhåller i ett kompletterande yttrande följande:

De befintliga träden, som skall vara kvar, skyddas under byggtiden med avstängning i ytterkant av kronlinjen. Området innanför avstängningen får ej användas som upplagsplats. Befintliga träd, som ej kan vara kvar flyttas under, höst eller vår, och återanvänds för komplettering. Träden skall under byggtiden jordslås och skötas på ett fackmässigt då de ej kan flyttas direkt till avsedd plats.

Kommentar: Synpunkterna bör bevakas i samband med bygglovprövningen.

Umeå Energi AB För tillkommande elbehov krävs att ett område enligt en till yttrandet bifogad karta avsätts för placering av en ny nätstation. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmennät.

Utöver detta yttrande har Stadsbyggnadskontoret från Umeå Energi AB underhand erhållit en ritning som utvisar att en 10 kV ledning jämte lågspänningsledningar är förlagda längs Magistervägens södra sida.

Kommentar: Ett E-område införs i detaljplanen för en ny nätstation placerad i enlighet med Umeå Energi AB:s önskemål. Troligen måste befintlig 10 kV-kabeln flyttas för att planerad trädrad längs gatans södra sida ska kunna planteras.

Umeå Vatten och Avlopp AB (UMEVA). Hushållsavfallet hämtas i dag i stålcontainers som är placerade i närheten av parkeringarna. Det är viktigt att minst två nya utrymmen tillkommer för de nya husen och att hänsyn tas till de nya förutsättningarna för de befintliga sophusen.

Kommentar: På planillustrationen har illustrerats sobodrar för sex containers i samråd med UMEVA.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA). Under förutsättning att befintlig bussgata förblir intakt har ULTRA inga synpunkter på förslaget. Magistervägen utgör ett av de mest frekventerade kollektivtrafikstråken i Umeå, med i högtrafik under vintern en buss var 6:e minut i vardera riktningen. Pågående exploatering av Tomtebo kommer att skapa behov av ytterligare trafik. Goda kopplingar till såväl universitets- och sjukhusområdet samt Umeå centrum gör att tänkt exploatering på ett utmärkt sätt kan nyttja befintlig infrastruktur.

Kommentar: Bussgatans standard kommer inte att försämrats.

Umeå Studentkår har hittills inga kommentarer till planförslaget. Studentkåren påpekar att man vill delta i förhandlingar gällande hyresnivåer, då detta är av största intresse för studentkåren och studenterna.

Kommentar: Frågan om medverkan i hyresförhandlingar berör inte detaljplanen. Frågan får tas upp med fastighetsägaren AB Bostaden.

Föreningen för byggnadskultur har inte inkommit med något yttrande.

Västerbottens Museum har inga invändningar mot att kompletterande bebyggelse tillkommer på parkeringsfältet vid Magistervägen.

Ålidhem är ett fint, välstuderat och relativt välbevarat exempel på 60-talets stadsbyggande. I denna plan är centrumstråket och de trädplanterade parkeringsfälten viktiga element för upplevelsen av området och för möjligheten att orientera sig.

Muséet känner viss tveksamhet inför den planerade exploateringen. Om en exploatering ska ske är det viktigt att förtätningen vid Magistervägen utformas som en första etapp i ett program för förtätning av Ålighemsområdet, med målsättningen att området, efter varje genomförd förtätning fortfarande upplevs som en helhet, och att slutresultatet håller en hög arkitektonisk kvalitet där 00-talets inslag på ett spännande sätt samverkar med arkitekturen från 1960-talet.

Nya hus och byggnadsdelar måste inte efterlikna befintliga i material och form. Förtätningen kan med fördel bygga på kontrastverkan. Kanske diagonalställda luftiga hus i park med lätta fasader i färgat glas, som speglar grönskan utanför och lyser som lyktor på kvällen. är att föredra framför rätvinkligt ställda hus med tunga puts- eller tegelfasader. Planen bör därför inte låsa nya byggnader till röda tegelfasader och rätvinklig placering. Husen kan kanske vara högre eller ha en annan planform än den redovisade. Parkeringsfältens gröna parkkaraktär bör behållas. Utveckling av Ålighemsområdet är väl lämpad för en arkitektävling.

Kommentar: Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillräcklig kontrastverkan mellan ny och befintlig bebyggelse uppnås i och med att tillkommande bebyggelse har en avvikande form. Kontoret håller därför fast vid röda tegelfasader och rätvinklig placering. Beträffande program, se kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.

Kommunala handikapprådet framför allmänna synpunkter om handikapp-parkeringar, gång- och cykelvägar, cykelparkeringar, skyltar, sophämtning m m.

Kommentar: Dessa frågor bevakas vid bygglovprövningen.

Övrigt. För att få överrensstämmelse med Ålidhem i övrigt har föreslagna x-områden utgått ur planförslaget. Planbeskrivningen har i stället utvecklats vad gäller anläggande av gång- och cykelvägar.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret anser att byggande enligt aktuellt planförslag och ett kommande liknande planförslag vid kvarteret Medicinaren kan utföras utan att upprätta fördjupad översiktsplan för Ålidhem i detta avseende. Planförslaget

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

7 (7)
Dnr PLA 00-03

har kompletterats med en översiktskarta utvisande koppling till rådande trafik-, service och grönstruktur. Avsnittet om parkareal, träd och vegetation har kompletterats. Ett E-område för en ny nätstation har införts. Föreslagna x-områden har utgått som sådana i planförslaget och planbeskrivningen förtydligats angående gång- och cykelvägar. Mindre justeringar i övrigt har skett och planbeskrivningen förtydligats på några punkter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2000
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 01/111
Dnr: 01/330

Handläggare:
BARBRO HOLMGREN

Regdatum: 2001-08-14

Registrering av åtgärder:
MAGISTERN 1 OCH PRECEPTORN 2 MM

Information:
Registerkarta: 428 och 448

Berörda fastigheter:
MAGISTERN 1
PRECEPTORN 2
SOFIEHEM 2:2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2001-05-03	BD	Beslutsdatum
2001-05-03	LK	Laga kraft
2006-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2001-08-14	PB	Inlagd i ACM