

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 ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

e 1600 Största bruttoarea i m2 ovan mark

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Cykelbodrar, förråd och dylikt får dock uppföras i anslutning till nya bostadshus där så prövas lämpligt
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt får användas som snöupplag för kommunen

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 ton
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 18.0 meter
- Minsta resp. största taklutning 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 2002-01-28
 Laga kraft 2002-05-30
 Vidimeras 2002-03-27
Känsögrändens beklad 2002-03-27
Regerings beslut 2002-05-30

Detaljplan för del av fastigheten
MEDICINAREN 1 mm
 inom ÅLIDHEM i UMEÅ KOMMUN
 Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i september 2001
 Reviderad i december 2001

Olle Foesgren
 Olle Foesgren
 Stadsarkitekt

Benny Sandberg
 Benny Sandberg
 Planingenjör EA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2000-12-05
 Reviderad 2001-09-10

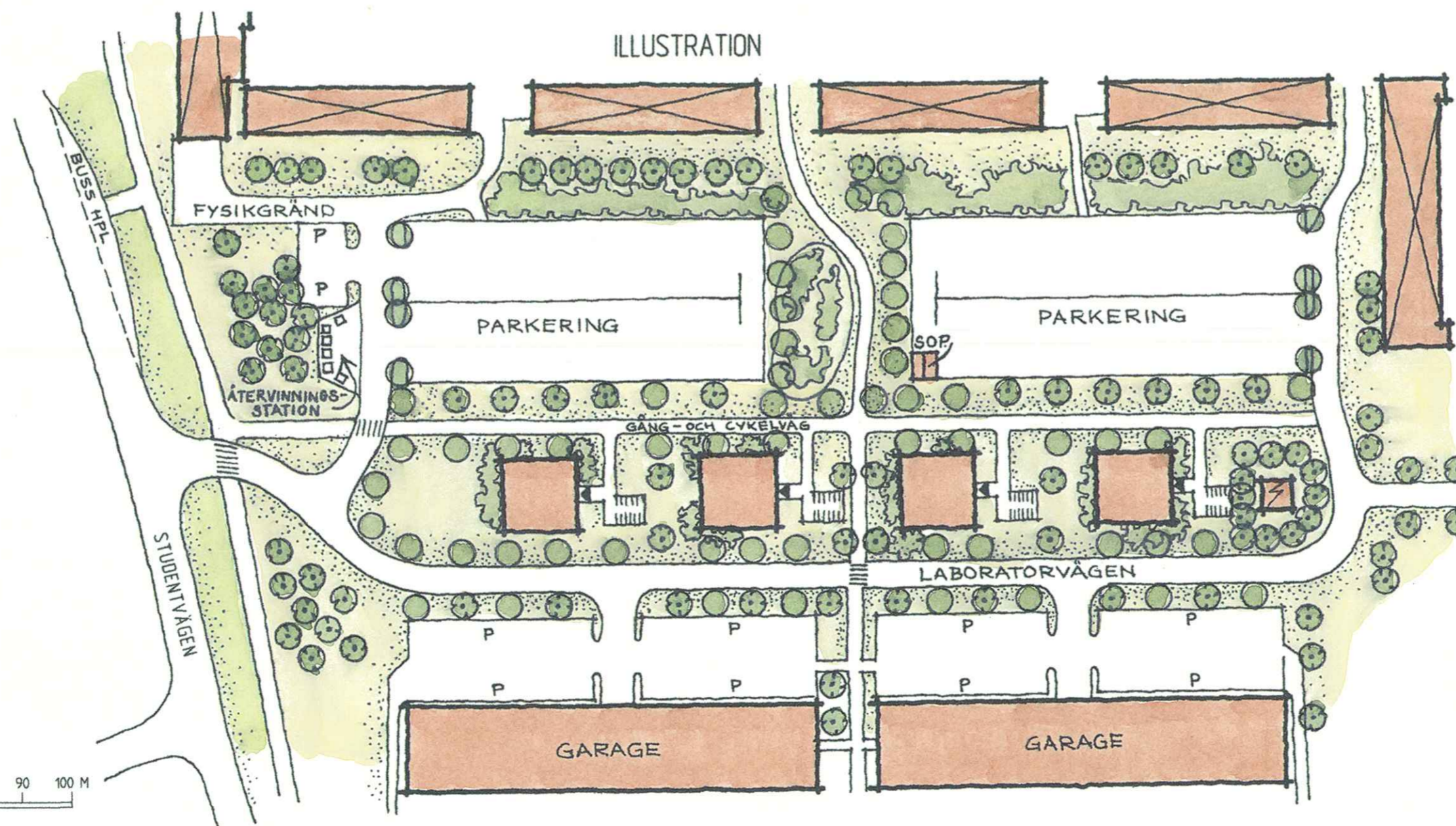
Bengt Franzén
 Bengt Franzén

Mätning: EF
 Kartkonstruktion: MN

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 sekretessynpunkt för spridning:
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



LAGAKRAFTBEVIS

2002-06-27

DNR PLA 00-25



Detaljplan för del av fastigheten **MEDICINAREN 1** mm inom Ålidhem

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2002-01-28, § 9

Kommunens beslut har överklagats till Länsstyrelsen.
Länsstyrelsen har beslutat att avslå överklagandena 2002-03-27.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 2002-05-30.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2002-05-30**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät och Kart n

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret



REGERINGEN

Regeringsbeslut

II.4

2002-05-30

M2002/1590/Hs/P

Miljödepartementet

Umeå kommun

STADSBYGGNADSKONTORET UMEÅ Plan- och lovavdelningen	
2002 -06- 27	
Dnr 00.25	Plan

901 84 UMEÅ

STADSELDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ KOMMUN	
Dnr 2001.17	Önr 214
År 2002	Bl 3

Överklagande i fråga om detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 m.m. inom Ålidhem, Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 28 januari 2002 att anta detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 m.m. inom Ålidhem i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 27 mars 2002 att avslå överklagandena, se *bilagan*.

Håkan Larsson och Johan Larsson har överklagat länsstyrelsens beslut.

Håkan Larsson anför därvid bl.a. följande. Ingen hänsyn har tagits till områdets kvalitéer och behov varken arkitektoniskt eller socialt. Punkt-hus är fel typ av hus som dessutom är felplacerade. Bristfällig grönstruktur/för lite grönska. Fler små hyresrätter leder till ökad segregation och ett än instabilare område. Ålidhem är en bra och noggrant planerad stadsdel och kan bli ett kulturarv från sin tid om man tar hänsyn till dess kvalitéer och möjligheter. Den föreslagna muren av punkthus skulle förstöra områdets karaktär för evigt och inte bidra med någonting. En fördjupad stadsplan krävs för Ålidhems framtid där grönstrukturen behandlas ingående samt de sociala aspekterna för området och framtida byggnationer behandlas.

Johan Larsson anför bl.a. följande. Berörda myndigheter borde ta fram andra alternativ till placering av byggnader så att de tre esplanaderna med adress Magistervägen, Laboratorvägen och Assistentvägen inom stadsdelen Ålidhem kan leva vidare som gröna rum i stadsbilden. Dessa tre

Postadress
103 33 STOCKHOLM
Besöksadress
Tegetbacken 2

Telefonväxel
08-405 10 00
Telefax
08-24 16 29

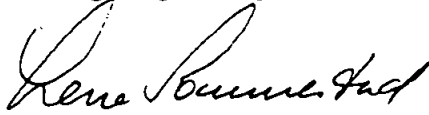
E-post: registrator@environment.ministry.se
X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE
Telex
154 99 MINEN S

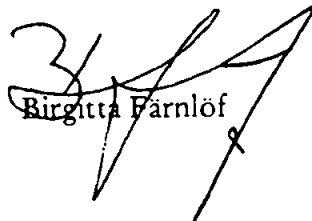
esplanader är en betydande del av områdets särart och utgör en viktig del i svensk arkitekturhistoria. Beslutet att anta detaljplanen är oriktigt. Många viktiga faktorer är åsidosatta. De ändringar som krävs för att detaljplanen skall anses som fullgod är att husen flyttas längs med esplanaden/allmänna platsen som den ursprungliga stadsplanen har fastställt. En utredning behöver utföras om hur rökgaserna från värmeverket kommer att påverkas av höga hus.

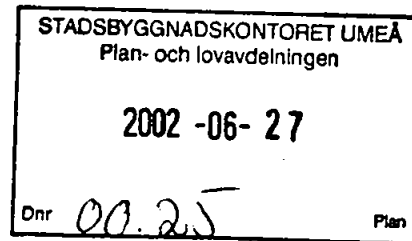
Skälen för regeringens beslut

Det har inte framkommit att detaljplanen medför sådana olägenheter för Håkan Larsson eller för Johan Larsson att planen av det skälet inte kan godtas. Vad de anfört utgör inte skäl för att regeringen med anledning av överklagandena skall upphäva antagandebeslutet. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Lena Sommestad


Birgitta Färnlöf



Kopia till

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



Länstyrelsen
Västerbottens län
Samhällsplanering

BESLUT

Datum
2002-03-27
rek+mb

Beteckning
203-2933-2002
203-2934-2002

1(5)

Klaganden

Håkan Larsson
Kemigränd 31
907 31 UMEÅ

Johan Larsson
Kemigränd 1
907 31 UMEÅ

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan (1 bilaga)

Beslut

Länstyrelsen avslår överklagandena.

Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 28 januari 2002, § 9 att anta detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 mm inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län.

Överklagandena

Ni har överklagat kommunens beslut att anta detaljplaneförslaget med motiveringar som kan sammanfattas i att förslaget inte tillgodoser kvalitativa aspekter bl a avseende intrångseffekter på olika stadsplanemässiga värden, arkitektur och gestaltning, områdets esplanader samt den gröna miljön i området. Ni har i överklagandena lagt stor vikt vid hur det Ni benämner "områdets esplanader" behandlats i planförslaget.

Håkan Larsson anser därutöver att fler hyresrätter i området ger ökad segregation med påföljande instabilitet och att bostadsrätter skulle ge ett stabilare område. Ni menar också att andra områden i närheten är mera lämpade för kompletteringsbebyggelse.

Johan Larsson framför farhågor om påverkan från Ålidhemsverket och preciserar, med hänvisningar till ett antal paragrafer i plan- och bygglagen och miljöbalken, en rad brister i förslaget som strider mot gällande lagstiftning och styrker utgångspunkter för överklagandet med 34 bilagor i olika spörsmål. Ni hävdar också att förslaget strider mot det nationella handlingsprogrammet för arkitektur, formgivning och design.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen finner att grunderna för överklagandena i huvudsak utgår från hur de allmännas intressen har behandlats i planförslaget. Då området inte berörs av riksintressen är det i huvudsak en kommunal angelägenhet att avväga hur det allmännas intressen ska tillgodoses. Hur kommunen avvägt det allmännas intressen utgör ingen överklagningsgrund för den enskilde såvida inte den enskildes rätt träds för när. Var gränserna går för det allmännas påverkan av den enskildes rätt exempelvis i nyttjandet av de kvaliteter de allmänna ställer till förfogande i samhällsbyggandet kan vara något flytande och länsstyrelsen väljer därför att pröva överklagandet i sak.

Tidigare stadsplaner

För Ålidhemsområdet gällde ursprungligen en stadsplan fastställd av länsstyrelsens den 26 mars 1965. I programmet för stadsplanearbetet sägs att *"ett stort mått av stadsmässighet eftersträvas med medvetet skapade gårds- och gaturum och överallt klart angiven och motiverad markbehandling utan impediment och spillda grönmassor"*. Området gavs en tidstypisk stark trafikseparering med bilfria gårdsgrupper och samlade parkeringsområden mellan bebyggelsegrupperna.

I stadsplanebeskrivningen, undertecknad av Alf Engström och Gunnar Landberg, ELLT Arkitekter SAR, omnämns inga esplanader. Däremot omnämns alléplanteringar och breda promenader i det nord-sydliga centrala stråket från affärscentrum till skolan. Vidare sägs om bilparkeringen på "utsidan" om varje bostadsgrupp (bl a det nu aktuella området för kompletteringsbebyggelse) att *"den utbredda uppställningen dessutom skulle innebära miljömässiga och praktiska olägenheter med onödigt långa gångavstånd"*. I stället föreslås biluppställningar i två plan. *"Bilanhopningen hålls då under kontroll även stadsbildsmässigt och arkitektoniskt"*. Vidare framgår att enligt vissa antagande skulle trafiken i Ålidbacken 1980 uppgå till 22 000 fordon per dygn och angående barnens lekplatser sägs att dessa skulle utformas så attraktiva *"att barnen inte lockas till parkeringsplatserna eller andra olämpliga lekområden"*.

Planbeskrivningen antyder i dessa avseenden en stadsplan utgående från bilismens villkor och en, som det visat sig, felaktig bedömning av bilismens utveckling. År 1999 passerar enligt kommunens trafikräkning cirka 9000 fordon per dygn i tunneln vid Ålidbacken.

Den 13 november 1979 fastställde länsstyrelsen ändring av detaljplanen bl a för det nu aktuella området med ny markanvändning som specialområde för parkering. Marken fick inte bebyggas bl a med avsikten att möjliggöra parkeringsplatser med motorvärmare för skolans behov och för att förhindra uppsättande av skärmtak m m.

Området för kompletteringsbebyggelse i nu aktuell detaljplan hade ursprungligen markanvändning som gatumark med markparkering, omgiven av område med marköverbyggnad, parkeringsdäck. Endast ett fåtal parkeringsdäck har dock genomförts. Området har således aldrig varit utformad som esplanad och området har ej heller varit avsatt som parkmark i tidigare stadsplaner.

De mycket omfattande områden för parkering och parkeringsdäck som ursprungligen fanns i planen har, såsom fallet varit med andra områden planerade under 60- och 70-talen, visat sig överstora med låg utnyttjandegrad och dominerande i stadsbilden. Det dominerande inslaget i stadsbilden har efter hand föranlett kompletterande planteringar av träd inom parkeringsområdet.

Under senare tid har Ålidhemsområdets bebyggelsekaraktär förändrats genom att de tidstypiska platta taken åtgärdats till följd av läckage- och snöhanteringsproblem med tillägg av takvåningar med sadeltak i vissa delar av området. Den ursprungliga karaktären i områdets gestaltning har således redan förändrats.

Förändringsbehov

Umeå har under lång tid varit starkt expansivt med Umeå universitet och Norrlands Universitetssjukhus som motor för utvecklingen. Även om expansionstakten har avtagit finns ett, efter de senaste årens minskande bostadsproduktion, starkt behov av nya bostäder för att tillgodose bl a studenters och universitets- och sjukhusanställdas bostadsbehov. Länsstyrelsen ser det som ett regionalt intresse att kommunens bostadsförsörjning inte utgör ett hinder för möjligheterna att utveckla verksamheterna vid universitet och universitetssjukhus.

Ålidhemsområdet ligger inom gång- och cykelavstånd från universitet- och sjukhusområdet. Området har en väl utbyggd samhällsservice och utbyggd infrastruktur i form av vatten- och avlopp samt gatu- och vägnät med etablerade bussförbindelser. Genom åldersförändringar i befolkningssammansättningen har underlaget för service och skolor successivt minskat. Ett tillskott av bostäder inom området kan dels minska parkeringsytornas dominans i stadsbilden, dels ge ett tillskott i underlag för befintlig samhällsservice och därmed ge ett bättre nyttjande av samhällets resurser i detta avseende. Ur resurshushållningssynpunkt är detta angeläget.

Umeå kommuns grönplan anger ett behov av komplettering av parkmark inom Ålidhemsområdet. Av samrådsredogörelsen framgår nyanläggning av park är önskvärd vid norra infarten av Ålidhem. Det aktuella planområdet berör inte denna del och utgör således inget hinder för komplettering av parkmark enligt parkchefens önskemål. Planbeskrivningen redovisar dessutom möjliga kompletteringsområden för grönstruktur utanför planområdet och viss komplettering av grönytor illustreras även inom planförslaget.

Med tiden förändras förutsättningarna för stadens utveckling. Tidigare gjorda bedömningar av utvecklingsfaktorer revideras, nya planeringsförutsättningar aktualiseras, innebyggarnas ålderssammansättning förändras. En stadsplan som utformats med utgångspunkter som blivit omoderna kan behöva revideras. Detta har varit tydligt i många av miljonprogrammets bostadsområden som genomgått faser av anpassning till nya förhållanden. Förändringar ska göras med skälig respekt för bebyggelsens positiva karaktärsdrag och utformas så att de ger mervärden med utgångspunkt från dagens förhållanden. En stadsplan är, även om den utformats av namnkunniga samhällsplanerare, på så sätt inte en för all tid given reglering av hur mark och vatten ska nyttjas.

Länsstyrelsens slutsatser

Länsstyrelsen anser att planförslaget ger uttryck för en balanserad bedömning mellan kommunens bostadsförsörjningsansvar, naturresurshushållningsaspekter och bedömda karaktärsförändringar inom Ålidhemsområdet.

Länsstyrelsen ser föreslagen kompletteringsbebyggelse som en naturlig del i förändringarna av Ålidhemsområdet till följd av ändrade förutsättningar i tiden. Den ändrade karaktären av bebyggelsen jämfört med de ursprungliga strikta lamellhusen med platta tak är enligt länsstyrelsens mening inget hinder för detaljplaneförslagets genomförande bl a med tanke på redan genomförda kompletteringar som bryter gestaltningen med platta tak. Bebyggelsens placering på de tidigare parkeringsplatserna är klart åtskild från den tidigare sammanhållna bebyggelsen varför de gestaltningsmässiga avvikelserna i formspråk inte på något utmanade sätt behöver konkurrera med den ursprungliga bebyggelsens karaktärsdrag. Tvärtom kan inslagen av ett nytt formspråk i den sammanhållna bebyggelsen öka den formmässiga variationen på ett tilltalande sätt.

Länsstyrelsen finner inget fog för Ert resonemang om den ursprungliga planens ambitioner avseende esplander och grönstråk. Under senare tid har vikten av biologisk mångfald och grönstråkens spridningseffekter ur biologisk synpunkt aktualiserats. Detta har även uppmärksammats i kommunens grönplan med förslag till komplettering av parkmark inom området. Länsstyrelsen finner inte att detaljplaneförslaget på något avgörande sätt påverkar möjligheterna att upprätthålla en god miljömässig ambition i dessa avseenden.

Avseende farhågorna för påverkan från Ålidhemsverket konstaterar Länsstyrelsen att föreslagen kompletteringsbebyggelse lokaliseras inom ett område med etablerad bebyggelse sedan 1970-talet. Befintlig bebyggelse finns med större närhet till verket och föreslagen byggnadshöjd är lägre än bebyggelsen i Ålidhöjdsområdet, från tidigt nittital, som ligger närmare verket. Ålidhemsverket har successivt under dess verksamma period utvecklat

en allt mer förfinad reningsutrustning och klarar de myndighetskrav som gäller idag. Satsningen på ett nytt kraftvärmeverk vid Dåvanmyran, som ersätter de äldre sopförbränningsugnar i Ålidhemsverket, medför ett minskat utnyttjande av Ålidhemsverket vilket leder till lägre utsläppsnivåer från anläggningen. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att miljöeffekterna från Ålidhemsverket inte utgör något hinder för föreslagen kompletteringsbebyggelse.


Länsstyrelsen tolkar i överklagandena framförda synpunkter som frågeställningar rörande det allmännas intresse vilka inte kränker Er enskilda rätt som boende på Kemigränd. I de delar som kan ha beröring med Er rätt som boende bedömer Länsstyrelsen att de inte utgör större intrång än att det må tålas. De eventuella negativa effekterna av rökgaser från Ålidhemsverket påverkar inte Er enskilda rätt i detaljplaneärendet och utgöra således ingen grund för upphävandet av kommunens antagandebeslut. I den mån boende i befintlig bebyggelse på Kemigränd anser sig påverkade av rökgaserna är detta en fråga som löses i annan ordning.


Då detaljplanen inte styr boendeformen i området utgör ej heller synpunkterna i detta avseende grund för att upphäva kommunen antagandebeslut.

Länsstyrelsen delar heller inte uppfattningen att planförslaget strider mot ambitionerna i det nationella handlingsprogrammet för arkitektur, formgivning och design.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att framförda motiv för överklagandet inte utgör grund för upphävande av kommunens antagandebeslut. Ej heller påverkas Er enskilda rätt på sådant sätt att effekterna av föreslagna förändringar inte får tålas. Ert överklagande ska därför avslås.

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

2002-01-28

Plats och tid Fullmäktiges sessionssal, Umeå
Klockan 09.00-12.00, 13.00-17.10

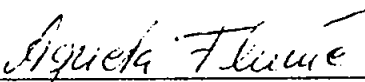
Beslutande Se separat lista

Ersättare (ej tjänstgörande) Se separat lista.

Övriga deltagande Jan Björinge, stadsdirektör
Ethel Eriksson, assistent
Carin Stiberg, administrativ chef

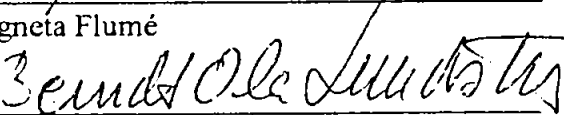
Utses att justera Bernt Andersson (s) Anders Ågren (m)

**Underskrifter
Sekreterare**

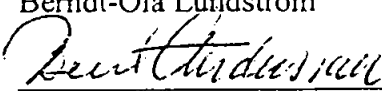

Agneta Flumé


Paragrafer
1-32

Ordförande


Berndt-Ola Lundström

Justerande


Bernt Andersson


Anders Ågren

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2002-01-28

**Datum för anslags
uppsättande** 2002-02-05

**Datum för anslags
nedtagande** 2002-02-27

**Förvaringsplats
för protokollet** Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Agneta Flumé

Kommunfullmäktige

2002-01-28

PLU § 23, 4

KS § 14

KF § 9

2001.17

214

Detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 m m inom
Ålidhem i Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret anhåller i skrivelse 2001-01-19 om
planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför i yttrande 2001-01-29 följande:

Planens syfte är att kunna bebygga övertaliga parkeringsytor med nya bostäder för studenter. Planförslaget medger 4 punkthus i sex våningar. Bostäderna innefattar både korridorrum och smålägenheter.

Attraktiva studentbostäder är ett betydelsefullt konkurrensmedel för Umeå Universitet i en tid när konkurrensen om studenterna ökar allt mer. I samband med de fortgående diskussioner som förs med Umeå universitet, studentkåren m fl om studenternas bostadsbehov så har också möjligheten att tillskapa nya studentbostäder i nära anslutning till Campusområdet framförts som ett ytterst angeläget önskemål. Det nu aktuella området på Ålidhem är mycket välbeläget och ligger dessutom inom ett redan väl etablerat och populärt studentbostadsområde.

PLU 2001-02-06 Planeringsutskottet beslutar

att planförslaget föranleder ingen erinran

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2002-01-08

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 2001-12-10 föreslagit att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Byggnadsnämndens protokoll jämte bilagor bifogas.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2002-01-08 följande:

Kommunfullmäktige beslutade 2000-12-18 att anta en långsiktig strategi för den framtida bostadsförsörjningen i kommunen. Några av de viktigare riktlinjerna är

- Andelen förtätning/kompletteringsbyggande i äldre stadsdelar bör öka för att utnyttja befintlig infrastruktur bättre än idag.
- Campusnära lägen skall i huvudsak reserveras för studentbostäder
- Andelen hyresbostäder måste öka i nyproduktionen för att klara en årlig volymökning på 400-600 bostäder netto

Det är svårt hitta några alternativa områden som så väl ligger i linje med bostadsstrategin. Genom att bygga på överstora parkeringsområden erhålls flera positiva effekter. Tidigare genomförda förtätningar på Ålidhem och Mariehem har också kunnat genomföras utan något större väsen från de boendes sida, sannolikt beroende på att byggandet genomförts i nära samråd med befintliga boende. Stadsledningskontoret förutsätter att projekteringen av grönytor och p-platser för det nu aktuella området sker i nära samråd med befintliga boende.

PLU

Planeringsutskottets förslag

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 m m inom Ålidhem i Umeå kommun.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt planeringsutskottet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Carin Conradsson, Jan Hägglund, Nils-Åke Sandström och Bernt Andersson.

Yrkanden

Carin Conradsson (s) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan Hägglund (rätt) – I första hand återremiss, i andra hand avslag.

Propositon

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras.
Kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet idag.

Kommunstyrelsens förslag mot Jan Hägglunds avslagsyrkande.
Kommunfullmäktige beslutar bifalla kommunstyrelsens förslag.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheten Medicinaren 1 m m inom Ålidhem i Umeå kommun.

Reservation

Rättvisepartiet socialisterna under åberopande av sitt yrkande.

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.30

Beslutande Carin Conradsson (s), ordförande
Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
Åsa Ögren (s), till kl 16.30, t o m § 194
Bert-Allan Persson (s), tjänstgör fr o m kl 16.30 § 195
Kurt Bergström (s)
Olov Sjöberg (s)
Örjan Mikaelsson (v)
Gunilla Jönsson (v)
Ingemar Dalgård (m), till kl 16.00, t o m § 195
Gösta Ludvigsson (m)
Jan Lundin (fp)
Assar Karlsson, (kd)
Ulrik Berg (m), tjänstgör fr o m kl 16.00, § 196

Ersättare Lennart Eriksson, (c)
Signar Olofsson (v), till kl 17.00

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Börje Nordström, lantmätare
Anders Berg, arkitekt
Stina Fahlgren, arkitekt
Peder Seidegård, arkitekt
Benny Sandberg, planingenjör
Niklas Broddeskog, bygginspektör

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 2001-12-11

Paragrafer 193-209

Underskrifter	Sekreterare	<u>Ann-Kristin Lundström</u>
	Ordförande	<u>Carin Conradsson</u>
	Justerande	<u>Nils-Åke Sandström</u>

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2001-12-10

Datum för anslags uppsättande 2001-12-12

Datum för anslags nedtagande 2002-01-07

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2001-12-10 § 198

Dnr PLA 2000-25

Justeramas sign:

Fastighetsbeteckning: **MEDICINAREN 1 m m**

Sökande: AB Bostaden i Umeå
Box 244
901 06 UMEÅ

Detaljplan, godkännes

Ärendet avser:

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanens syfte är att medge uppförande av studentbostäder på parkeringsområdet vid Laboratorvägen. 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 2001, reviderad december 2001. Den har varit utställd för granskning under tiden 2-23 oktober 2001.

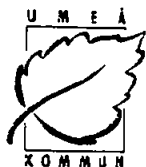
Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 25 september 2001. Sakägare och andra som vi bedömt ha ett väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 27 september 2001. Till berörda remissinstanser har utskick skett samma dag.

Umeå Energi AB har ingen erinran mot detaljplanen

Länsstyrelsen som avgett samrådsyttrande i ärendet den 7 februari 2001, har inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

Kommentar: Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet att behov av parkmark bör utvecklas och att behovet av ytor för närlek ytterligare bör studeras. Vidare anges att de synpunkter som framförts i yttrande över detaljplan för Magistern 1 / Preceptorn 2 gäller i stora delar även för nu aktuell detaljplan. Ovanstående tidigare framförda synpunkter har behandlats i samrådsredogörelsen i nu aktuell detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med hänvisning till följande : Detaljplanens syfte motsvarar det som gällde för den nyligen genomförda detaljplaneringen inom Magistern 1 och Preceptorn 2. Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande i det planärendet är i stort tillämpligt även i fallet Medicinaren 1. Nämnden betonar vikten av att de i planen beskrivna åtgärderna med att förstärka parkkaraktären genom att bl a behålla och vidareutveckla trädplanteringar genomförs.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-12-10 § 198

Dnr PLA 2000-25

Justerarnas sign:

Beträffande eventuella miljöeffekter p g a rökgaserna från Ålidhems fjärrvärmeverk hänvisas till kommentaren i denna fråga i ärendet Magistern 1 och Preceptorn 2 där konsekvenserna av rökgaserna inom planområdet bedömdes bli acceptabla.

Kommentar: Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. De synpunkter som framföres om vikten av att förstärka parkkaraktären och om eventuella miljöeffekter p g a rökgaser från fjärrvärmeverket har behandlats i detaljplanens samrådsredogörelse.

Tekniska kontoret För att erhålla en praktisk administrativ gränsdragning bör gatumarksområdet för den öst-västliga lokalgatan begränsas till 6 meter. Därutöver behövs ett område med två meters bredd för ledningar, belysningsstolpar och snöupplag.

Kommentar: Planhandlingarna har i samråd med byggherren AB Bostaden justerats i enlighet med Tekniska kontorets önskemål.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) De befintliga va-ledningar som kommer i beröring med planerad bebyggelse kan utgå. Befintliga dagvattenledningar kan komma att behöva ändras. Blir planområdet egen fastighet utgår normaltaxa. Tillförs planområdet befintlig fastighet försvinner grundavgiften medan däremot självkostnad utgår på eventuellt nya serviser. I övrigt enligt normaltaxa.

Kommentar: Frågor rörande fastighetsindelning behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) har inga ytterligare synpunkter utöver de som framförts i samrådskedet.

Västerbottens museum har inga principiella invändningar mot en förtätning av Ålidhemsområdet eller mot nybebyggelse på de aktuella parkeringsfälten.

Beträffande föreslagen utformning anför följande:

Ålidhem är ett fint, välstuderat och relativt välbevarat exempel på 60-talets stadsbyggande. Området har en enhetlig arkitektonisk karaktär med platta tak och rött fasadtegel som sammanhållande fasadmateriell. Centrumstråket och de trädplanterade parkeringsfälten är viktiga för upplevelsen av området. Stadsdelen utgör en sammanhållen planmässig och arkitektonisk helhet och bör förnyas med ett samlat grepp och hög arkitektonisk kvalitet. Ett genomtänkt förtättningsprogram angivande lämpliga platser för komplettering och gestaltningsmässiga principer borde funnits innan förtätning på olika håll påbörjades. Påbyggnader i trä med sadeltak finns på några hus i områdets nordvästra del och nya punkthus i rött tegel eventuellt rödslammade fasader planeras på områdets parkeringsytor utan plan för hur området som helhet ska utvecklas. Påbyggnaderna gör inte den ursprungliga arkitekturen rättvisa. Någon gemensam



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-12-10 § 198

Dnr PLA 2000-25

Justerarnas sign:

nämndare mellan påbyggnaderna och punkthusen är svårt att se. Med spridda dellösningar för förtätning riskerar områdets sammanhållna karaktär och dess arkitektoniska kvalitet att förloras.

Kommentar: Västerbottens museum har inga principiella invändningar mot nybebyggelse på det aktuella parkeringsfältet. Beträffande behov av förtättningsprogram och gestaltningsmässiga principer för stadsdelen anser stadsbyggnadskontoret, liksom i det tidigare planärendet Magistern 1 / Preceptorn 2, att planerad bebyggelse kan utföras utan föregående fördjupad översiktsplan.

Umeå Studentkår ser med lättnad på att studentbostadsbyggandet äntligen tagit fart igen och ser inga problem med att det byggs sexvåningshus mellan Fysikgränd och Kemigränd. Det kan bidra till att stadsdelen känns trivsammare än idag med stora tomma parkeringsytor. Viktigt är att upprätta grönområden runtomkring så att inte Ålidhem blir än mer betongliknande. Som ett led i miljötankandet bör upplåtas plats för cykelvård. Studenter färdas ofta med cykel. Antalet cykelplatser ska dimensioneras efter en cykelplats per boende.

Kommentar: Frågan om förbättring av utemiljön har utvecklats i planbeskrivningen. Att tillräckligt många cykelplatser anordnas får bevakas i bygglovskedet. Eventuell plats för cykelvård får tillgodoses av byggherren.

Kommunala Handikapprådet framför att minskning av antalet parkeringsplatser inte får medföra att antalet handikapplatser begränsas. I övrigt framför allmänna synpunkter om tillgängligheten för funktionshindrade med hänsyn till utformning av gångytor, kantstenar, lutningar, övergångsställen, sophantering m m.

Kommentar: Dessa frågor bevakas vid bygglovprövningen.

Bostadsrättsföreningen Kemisten vidhåller att den tänkta bebyggelsen inte bör genomföras. Av inkomna yttranden är samtliga emot förslaget utom Bostaden och studentföreningen. Varför tillämpas samråd om man sedan inte bryr sig om opinionen?

Ålidhem tillhör de tätast befolkade stadsdelarna. Bostadsrättsföreningens förväntningar var att man skulle skapa ett grönare Ålidhem. Föreslagen bebyggelse innebär en ytterligare förtätning, som markant försämrar för de som bor konstant i området. Om byggnationen ändå genomföres bör endast en eller högst två huskroppar uppföras i västerläge mot Studentvägen.

Samma förslag som tidigare återkommer nu utökat till fyra punkthus med 96 lägenheter. Problemet att BRF Kemisten får tillhandahålla besöksparkering till skolan och sporthallen kvarstår eller har förvärrats då deras besöksparkering ligger 50 – 100 meter närmare. Om trafikflödet ökar med ett femtiotal bilar samtidigt som trafiken på två gator flyttas över till en enda gata, som går när-



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-12-10 § 198

Dnr PLA 2000-25

Justerares sign:

mast BRF:s område, blir trafikökningen betydande för boende på Kemigränd. Återvinningsstationen föreslås enligt planförslaget flyttas till områdets nordvästra hörn, närmare Bostadens hyresgäster, längre från bostadsrättsföreningen, som har många medlemmar med rullator. Det vore rimligt att Bostadens unga hyresgäster orkar transportera sitt avfall lite längre än BRF:s gamla på Kemigränd.

Kommentar: Kommunen har att planera för en god helhetsmiljö och har huvudansvaret för att bebyggelsemiljön ur allmän synpunkt får en lämplig utformning. Planförslaget innebär att det på outnyttjade parkeringsytor byggs bostäder och anläggs grönytor. De stora ödsliga parkeringsfälten delas upp med föreslagen bebyggelse. Planförslaget har hela tiden omfattat fyra punkthus. Föreslagen bebyggelse bedöms inte ge ett tätt eller trångt bostadsområde.

Parkeringsplatser för skolan och sporthallen kommer att inrymmas inom kvarteret Medicinarens östra del. Obehörig parkering på bostadsrättsföreningens område får förhindras genom bostadsrättsföreningens försorg. Biltrafiken kommer naturligen att öka på den enda kvarvarande bostadsgatan; trafikmängden kommer i absoluta tal ändå att vara låg. Återvinningsstationen har i planförslaget getts ett läge nära områdets utfart, centralt i sitt upptagningsområde.

Håkan Larsson boende Kemigränd 31 anser att detaljplanen är en skymf mot Ålidhem som område och de boende där. Ingen hänsyn har tagits till områdets kvalitéer och behov, varken arkitektoniskt eller socialt. Håkan Larsson kräver att innan ytterligare byggnationer påbörjas måste en fördjupad områdesplan för Ålidhem tas fram, som behandlar grönstrukturen, de sociala aspekterna samt framtida byggnader inom stadsdelen.

Kommunen saknar helt visioner om hur man bygger en "god stad". Ålidhem är ett av de bättre områden som byggts på 1960-70 talet, stadsmässigt, med sammanhängande kvarter och bilfria gårdar. Esplanadmönstret är nyckeln i områdets planering/karaktär. Mer grönska har varit ett behov ända sedan området byggdes. Det hastverk man nu vill bygga borde kallas för "hus i parkering", föga attraktivt. Ytterligare bebyggelse måste ta hänsyn tas till den ursprungliga planeringen och byggas på de parkeringsfält som löper längs med esplanaderna, anpassas till befintlig bebyggelse och bevara esplanaderna som gröna oaser i stadsrummet.

Behöver Ålidhem fler studentbostäder? Idag finns ca 2800 studentbostäder, ca 1000 hyreslägenheter och ca 500 bostadsrätter. En hög andel studentbostäder ger hög omsättning på folk, området blir instabilt och den normala sociala kontrollen blir minimal. Det finns gigantiska områden runt universitetet mer lämpade för studentbostäder. Att bygga där ger mer liv åt Campus. Ett kvalitativt studentboende är ett starkt argument för universitetets utveckling inte "hus i parkering". En väl fungerande stadsdel bör bestå av olika kategorier av boende, arbetsplatser och service. Den uppdelning som nu pågår, strider mot regeringens mål att minska segregeringen. Bygg istället bostadsrätter eller annan



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-12-10 § 198

Dnr PLA 2000-25

Justerarnas sign:

[Handwritten signature]

form av boende som ger en varaktig befolkningsstruktur. I husens markplan skulle arbetsplatser eller service kunna ordnas. Ålidhem kan bli ett kulturarv från sin tid om hänsyn tas till dess kvalitéer och möjligheter. De föreslagna punkthusen skulle förstöra områdets karaktär för evigt.

Kommentar: Beträffande planförslagets utformning, grönstruktur och behov av fördjupad översiktsplan se Kommentrar till yttranden från Länsstyrelsen, Västerbottens museum och BRF Kemisten. Som stadsbyggnadskontoret framfört i samrådsskedet anser vi inte att parkeringsfälten har möjlighet att utvecklas till esplanader. Stadsbyggnadskontoret delar inte Håkan Larssons uppfattning att planförslaget skulle leda till sociala problem. Stadsdelen Ålidhem som helhet innehåller både studentbostäder och "vanliga" bostäder. Syftet med denna detaljplan är att tillgodose en ökad efterfrågan av studentbostäder. Stadsbyggnadskontoret anser att Ålidhem kan bli ett kulturarv även med de förtätningar som det nu är fråga om.

Johan Larsson boende Kemigränd 1 framför i yttrande 2001-10-20 kritiska synpunkter på planförslaget. Larsson har tidigare i samrådsskedet för denna detaljplan och för ett liknande detaljplaneförslag vid Magistervägen inlämnat ett nära nog likalydande yttrande som det nu aktuella.

Kommentar: De synpunkter som nu framförs har behandlats och kommenterats i samrådsskedet av den nu aktuella planen. I utställningsskedet framförda synpunkter föranleder ingen ändring av planförslaget.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret anser att byggande enligt aktuellt planförslag kan utföras utan att upprätta fördjupad översiktsplan för Ålidhem. Enligt önskemål från Tekniska kontoret har lokalgatan smalnats av till 6 meters bredd med ett två meter brett sidoområde på kvartersmark avsett för ledningar, belysningsstolpar och snöupplag. Planhandlingarna har justerats på denna punkt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning av detaljplanen inte fordras.

Kvarvarande synpunkter som inte kunnat tillgodoses har i utställningsskedet inkommit från

Västerbottens Museum rörande områdets utformning och behov av förtättningsprogram.

Bostadsrättsföreningen Kemisten. Förslaget innebär ytterligare förtätning och ökad trafik.

Håkan Larsson och Johan Larsson beträffande stadsbyggnadsmässiga, miljömässiga och sociala kvalitéer och behov av fördjupad översiktsplan.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2001-12-10 § 198

Dnr PLA 2000-25

Justeramas sign:

Kvarstående synpunkter som inte kunnat tillgodoses har i samrådsskedet därutöver framförts av nedanstående. Dessa synpunkter avsåg i huvudsak för-sämrad boendemiljö med en trång och tät bebyggelse där mer grönska vore önskvärd.

Ålidhem-Sofiehems socialdemokratiska förening

Joel Burström / Anne Kokkonen

Hervor Björne

Lars Carlsson, Malin Magnusson, Elin Carlsson, Linus Fallén

Annette Pettersson, Neville Kynman

Elisabeth Wiklund

Åke, Anna och Barbro Strandman

Peter Lindberg

Göran Sundquist

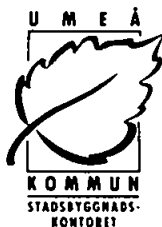
samt från

Tommy Andersson, Julia Bredberg, Thommy Bredberg, Tina Bredberg, Peder Engstrand, Ingrid Gunnarsson, Thomas Hammarstedt och Wiveka Wallmark, Birgitta Holmström, Britt-Marie Larsson – Norén, Magnus Lindfors med familj, Mats och Anne Lindström, Margareta Lundgren och Maya Lundgren – Echeverria och Lina Echeverria, Sitty S Negash och Leila Abdu och Sara Abdu och Aksem Abdu, Marcus Portin, Ali-Reza Shokouhi, Ulla Svensson, Carola Öhman .

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

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



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **MEDICINAREN 1 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 Laboratorvägen. 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 inom västra Ålidhem, ca 3 km sydost om Umeå centrum och ca 1 km från universitets- och sjukhusområdet. Det omfattar ca 1 ha. Berörd kvartersmark 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 och 1979. Stadsdelen Ålidhem började bebyggas i slutet av 1960-talet. Stora parkeringsytor anlades med en bilplats/50 m² våningsyta som norm. Dessa parkeringsytor har under alla år varit dåligt utnyttjade. Ett detaljplaneförslag vid kvarteren Magistern/Preceptorn inom östra Ålidhem, med samma syfte som det nu aktuella planförslaget, har 2000-12-18 antagits av kommunfullmäktige. Denna plan har ännu inte vunnit laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

AB Bostaden har som ägare till kvarteret Medicinaren ansökt om ny detaljplan för att kunna uppföra studentbostäder i anslutning till detta kvarter. 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 stadsdelen Ålidhem. Med aktuell förtättningsbebyggelse ökar detta behov ytterligare. Kommunen avser att utveckla befintliga grönområden och på sikt till skapa ytterligare någon park inom stadsdelen (se Umeå Grönstruktur juni 1999). Detta berör inte nu aktuellt detaljplaneområde.

Mark

Planområdet består huvudsakligen av asfalterade, kala parkeringsytor. Inom kvarteret Medicinaren, angränsande till planområdet, har för cirka 10 år sedan en stor

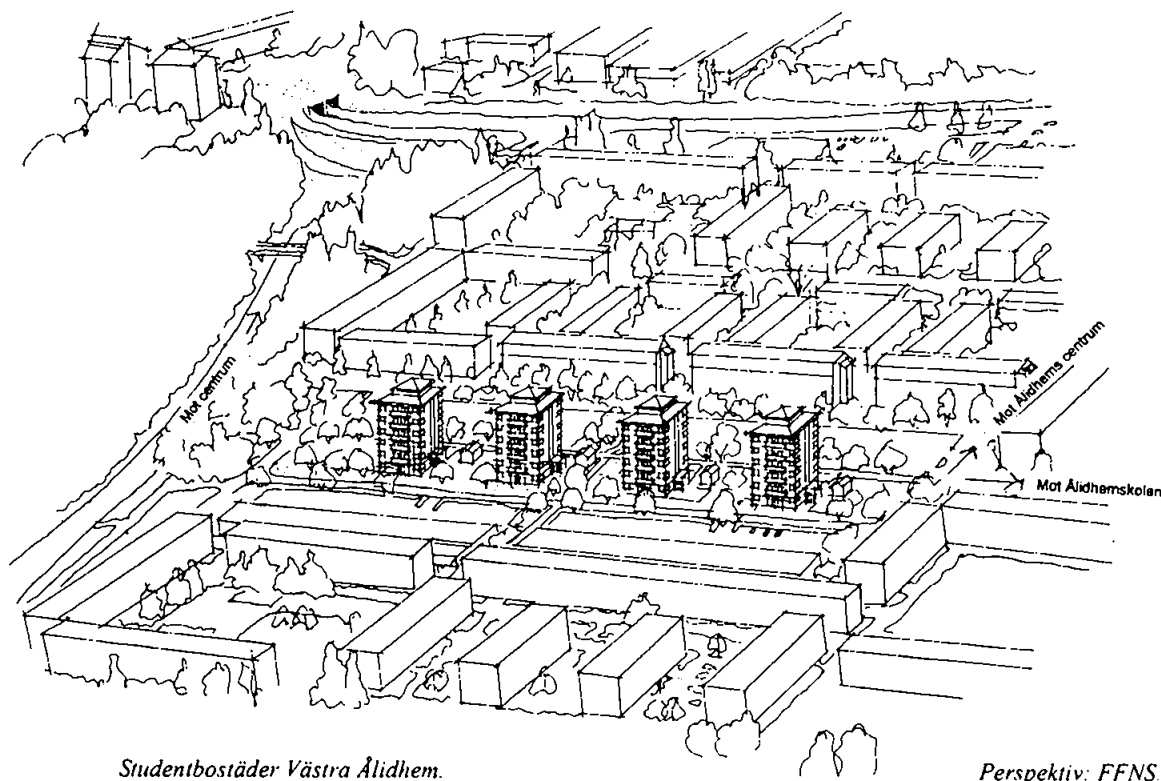
del av Fysikgränd tagits bort och gräsbesådda små kullar skapats med buskar och mindre träd. Denna välbehövliga vegetation delar upp de stora parkeringsytorna. Marken består huvudsakligen av morän. Ytterligare grundundersökning kan komma att erfordras vilket avgörs i samband med byggnmälan.

Bebyggelse

Stadsdelen Ålidhem är uppbyggd med utifrånmatning av biltrafiken med stora parkeringsytor vid infarterna. Dessa parkeringsfält är för stora för stadsdelens behov. Stadsbyggnadskontoret anser att ett anpassat byggande på dessa ytor inte behöver förta stadsdelens karaktär. Den föreslagna kompletteringsbebyggelsen kan istället vara till fördel för stadsbilden, då den delar upp de stora parkeringsytorna. Nu aktuell bebyggelse utföres som en motsvarighet till den nyligen antagna detaljplanen vid Magistervägen.

Planerad bebyggelse innefattar fyra punkthus i sex våningar. Varje hus omfattar högst 1 600 m² BTA. Byggnaderna är avsedda för studentbostäder med möjlighet till flexibla planlösningar. Avsikten är att uppföra 24 smålägenheter i varje hus, totalt 96 lägenheter. Byggstart planeras ske inom de närmaste åren. Föreslagen bebyggelse utföres i huvudsak enligt planens illustration och redovisade perspektiv. Byggnaderna utföres med röda tegelfasader och yttertak som kuverttak. En indragen takvåning innehållande teknikrytmen och lägenhetsföråd kan medges utöver angivet våningsantal.

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



Studentbostäder Västra Ålidhem.

Perspektiv: FFNS

Grönområden och friitor

Inom stadsdelen Ålidhem avser Tekniska kontorets parksektion att utveckla befintliga grönområden och på sikt tillskapa ytterligare en eller flera nya mindre parker. Utvecklingsbara platser är i huvudsak det nord-sydliga centrumstråket och de öst-västliga bilfria stråken genom bebyggelsen (se planbeskrivningens översiktliga kartskiss). Aktuella åtgärder kan vara plantering av nya träd, buskar och perenner m m.

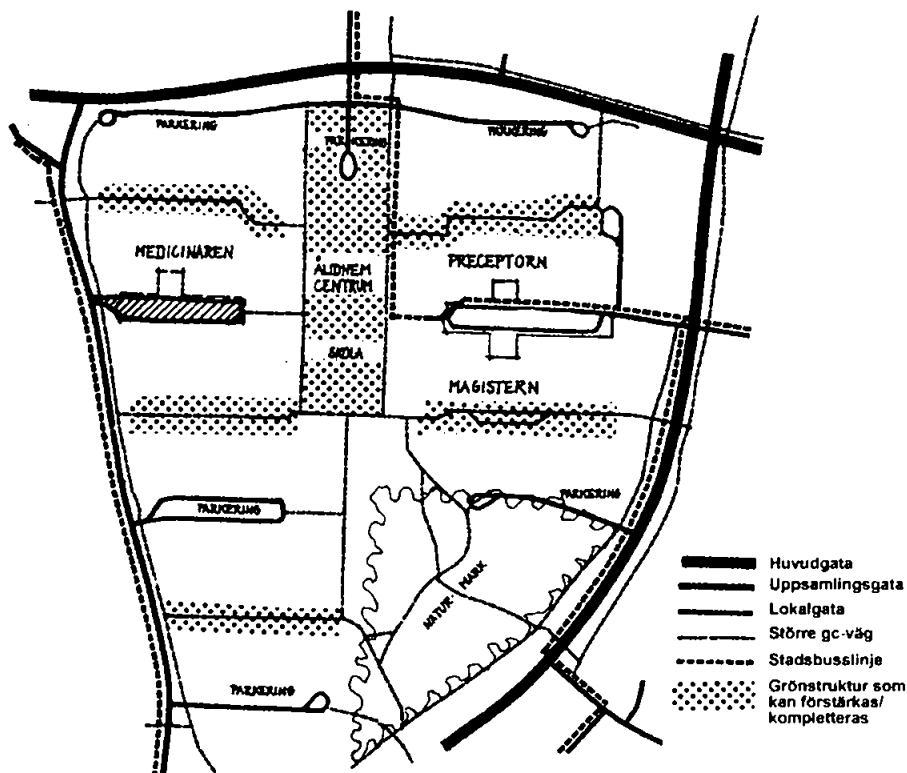
Parkkaraktären inom detaljplaneområdet avses förstärkas. Den befintliga grönytan mellan parkeringsytorna förbättras och kompletteras med en inramande trädplantering. En karaktär av "hus i park" ska eftersträvas (se detaljplanens illustration).

Uteplatser, cykelparkering, bodar etc kan med fördel inringas av pergola och spaljéer med klättrväxter som förstärker denna karaktär. De hårdgjorda ytorna inom planområdet minimeras, gräsarmerade markytor kan med fördel användas. Utrymme för närlek för småbarn (sandlåda) kan inrymmas invid varje huskropp. Balkonger anordnas till varje lägenhet. På 1,5 km avstånd nås det vidsträckta rekreationsområdet vid Nydalasjön.

Gator och trafik

Stadsdelens utifrånmatade trafiksystem medger inte genomfartstrafik för bilar. Hållplats för stadsbuss finns på Studentvägen alldeles intill planområdet. Detaljplaneområdets kopplingar till rådande trafikförhållanden framgår av översiktlig kartskiss. Lokalgatan utföres med bredden 6 meter med ett 2 meter brett sidoområde på kvartersmark för ledningar och snöupplag.

Parkeringsbehovet för föreslagen och befintlig bebyggelse inom kvarteret Medicinaren och exploateringsområdet har beräknats efter normen 6 respektive 9 bil-



platser/1 000 m² bruttoarea för studentrum respektive lägenhet. Som grund ligger stadsbyggnadskontorets "Ålidhem parkeringsutredning okt -99." Bilplatsbehovet för tillkommande bebyggelse har beräknats till 49 bilplatser. Det totala parkeringsbehovet tillgodoses på befintliga parkeringsytor genom att dessa utökas cirka fem meter mot norr. Befintlig buskplantering som berörs kommer att anpassas till detta.

Gång- och cykelvägar ska anläggas i huvudsak enligt detaljplanens illustration. Cykelparkeringar ska anläggas vid entrén till varje bostadshus.

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 biltrafik. Eventuella miljöeffekter orsakade av rökgaserna från 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 och avlopp ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Fjärrvärme ansluts till Umeå Energi AB. En befintlig nätstation finns i östra delen av planområdet. Läget av denna har säkerställts i detaljplanen. En ny sopbod för sopkärl samt ett nytt läge för en återvinningsstation har redovisats på illustrationen. Möjlighet att integrera sopheringen med befintlig bebyggelse bör beaktas. Energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation bör installeras. Avfall tas om hand via källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

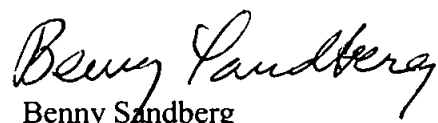
REVIDERING

Lokalgatans bredd har minskats till 6 meter med ett 2 meter brett sidoområde på kvartersmark för ledningar och snöupplag. Detta har säkerställts genom en planbestämmelse (u-område). Därutöver har visst förtydligande gjorts i planbeskrivningen rörande buskplantering vid utökad parkeringsplats.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2001
Plan- och lovavdelningen Reviderad december 2001



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **MEDICINAREN 1 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 fyra punkthus i sex våningar vardera med mindre lägenheter på del av parkeringsområdet i västra 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 den norr därom liggande Medicinaren 1.

Kvartersmarken kan avstyckas från Sofiehem 2:2. Alternativt kan berörd del av fastigheten tillföras Medicinaren 1 genom fastighetsreglering.

Om avstyckning sker och parkeringsbehovet skall tillgodoses utanför fastighetens gränser bör tillgång till nödvändiga parkeringsplatser säkerställas genom bildande av gemensamhetsanläggning.

Särskild fastighet kan bildas för befintlig transformatorstation genom avstyckning från Sofiehem 2:2.

Mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas med servitutsupplåtelse till förmån för kommunal gatemarksfastighet.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik och parkering mm

Området trafikmatas från Studentvägen. Infartsvägen till parkeringsplatsen norr om det aktuella utbyggnadsområdet kommer att byggas om. 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 00-25

En särskild parkeringsutredning har tagits fram för Ålidhem med anledning av önskemålet om komplettering av bostadsbebyggelsen inom stadsdelen. I det aktuella projektet avses uppföras 96 smålägenheter vilket ger ett beräknat parkeringsbehov av 49 bilplatser. Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses genom en begränsad ökning av 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 av vegetationsytorna 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 fjärrvärmnät.

Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas. Sophämtning skall ske från sopbodar som kan uppföras utanför själva planområdet vid sidan om parkeringsplatserna, eventuellt samordnad med befintlig bebyggelse.

Befintlig återvinningsstation måste flyttas till ett läge utanför planområdet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader på kvartersmark.

Kostnader för flyttning av servisleddningar för elektrisk ström och VA, liksom kostnader för flyttning av återvinningsstation skall bäras av utbyggnadsprojektet.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden i Umeå.

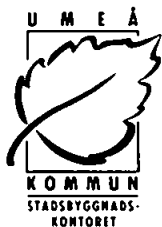
STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2001

Lantmäteriafdelningen

rev december 2001



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Medicinaren 1 m m** inom Ålidhem i Umeå kommun

Samråd har under tiden 19 januari–8 februari 2001 skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, sakägare, boende och intresseföreningar, kommunala förvaltningar och bolag m fl. Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 19 januari 2001. Boende inom området har informerats via flygblad utdelade samma dag.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har tidigare lämnat yttranden över detaljplan för delar av Magistern 1 och Preceptorn 2 m m inom Ålidhem. De synpunkter som framförts i denna detaljplan gäller i stora delar även för nu aktuell detaljplan.

Resonemangen om behovet av anläggande av parkmark bör utvecklas och aktuella områden kan lämpligen anges i den översiktliga principskissen för trafikförhållanden.

Då området omges av trafik- och parkeringsytor bör behovet av ytor för närlek studeras vidare redan i planskedet. Tillgängligheten till den befintliga grönytan mellan parkeringsplatserna norr om Laboratorvägen kan därvid vara av särskilt intresse.

Detaljplaneförslaget vid kvarteren Magistern/Preceptorn har överklagats och är under beredning inför länsstyrelsens beslut i ärendet.

Kommentar: Länsstyrelsen framförde i planärendet Magistern 1/Preceptorn 2 synpunkter som i huvudsak berörde behov av fördjupad översiktsplan, kopplingar till rådande trafikförhållanden, servicestruktur, gång- och cykelvägssystem och grönstruktur. Man ansåg det angeläget att behålla och utveckla befintlig grönstruktur och att lägga stor omsorg på gestaltningen av utemiljön. Eventuella konsekvenser vad gäller rökgaser från Ålidhems fjärrvärmeverk borde redovisas.

Stadsbyggnadskontoret har därvid ansett att föreslaget byggande vid kvarteren Magistern/Preceptorn och vid kvarteret Medicinaren kan utföras utan att upprätta fördjupad översiktsplan för Ålidhem.

Konsekvenserna av rökgaserna inom planområdet från värmeverket bedömdes av Stadsbyggnadskontoret och Miljökontoret bli acceptabla.

I föreliggande planärende för Medicinaren 1 har resonemangen om anläggande av parkmark i samråd med kommunens parkchef utvecklats i planbeskrivningen. Den befintliga grönytan mellan parkeringsplatserna är tillgänglig för gång- och cykeltrafik via den öst-västra gång- och cykelvägen norr om föreslagen be-

byggelse. Jämför även kommentarer till yttranden från socialförvaltningen, miljökontoret och hyresgästföreningen.

FASTIGHETSBLIDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

SAKÄGARE OCH ANDRA INTRESSETER

Ålidhem-Sofiehems socialdemokratiska förening vädjar till byggnadsnämnden att avstyrka planförslaget. Bland Ålidhemsborna råder starkt motstånd mot förslaget. Ålidhem är en tätbefolkad stadsdel med mycket små grönytor. Planförslaget kommer att försämra boendemiljön för de närboende och skapa en dålig boendemiljö vid de tilltänkta husen. För att förbättra miljön borde västra halvan av parkeringen omvandlas till grönområde.

Från privatpersoner, samtliga boende inom bostadsrättsföreningen vid Kemigränd, har följande yttranden inkommit:

Joel Burström/Anne Kokkonen tycker inte att det ska byggas mer på Ålidhem. Planförslaget innebär att det blir trångt, sikten försämras, husen blir för höga för att passa in i miljön och stadsbilden. Varför bebygga de små ytor som är kvar. Nya grönområden i stället, skulle bli små oaser i betongöknen. Det finns lediga studentrum här. Den nya vägdragningen är inte barnvänlig, det blir mer buller och mer trafik kring husen. Gör istället Ålidhem mer attraktivt. Gör inte samma misstag som på 70-talet att få in många lägenheter på minsta möjliga yta.

Hervor Björne vill starkt ta avstånd från och mycket starkt avråda från föreslagna nybyggnation. De nya husen blir för höga för att passa in i miljön och stadsbilden, de skymmer sikten för de boende, det är nog trångt som det är. Känslan av rymd, frihet och den öppna vyn förloras. Föreslagna byggnader ter sig främmande i landskapsbilden. Områdets karaktär utradas. Stadsdelen förstörs både mänskligt och arkitektoniskt. Lediga studentrum finns här. Gör istället grönområde av de små fria ytorna. Den nya vägdragningen är inte barnvänlig, det blir mer trafik kring husen, mer buller, avgaser och andra olägenheter för alla de som bor här.

Lars Carlsson, Malin Magnusson, Elin Carlsson, Linus Fallén blir upprörda över förslaget att bygga nya studentbostäder och vill att planerna skrinläggs för gott. Det är redan för trångt. Hur tätt kan man packa ihop folk. Det blir varken för de nya studenterna eller de som redan bor, några brytande inslag av natur för ett acceptabelt boende. Det blir svårare att parkera och stökigare atmosfär för de boende, ej studerande.

Johan Larsson framför i yttrande 2001-02-05 kritiska synpunkter på planförslaget. Larsson har tidigare, i samband med ett liknande detaljplaneförslag vid Magistervägen, bifogat 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, samt hur rökgaser påverkas av vind och temperatur.

De framförda synpunkterna gäller 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.

Förslaget tar ej hänsyn till esplanadernas arkitektoniska kvaliteter. Ingen miljöutredning är utförd inför detaljplanen som behandlar den gröna miljön inom stadsdelen, trots att kommunens rapport Umeå Grönstruktur visar på behov av parker. Rapporten föreslår esplanad Laboratorvägen som plats för en ny park. Ingen utredning är utförd som visar konsekvenserna av att detaljplanområdet ligger 700 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 och anser att den föreslagna bebyggelsen kan placeras på stadsplanens avsedda mark för bebyggelse, där parkeringshus var planerade.

Annette Pettersson, Neville Kynman Det bör absolut inte byggas tre sexvåningshus på parkeringen mellan Fysik- och Kemigränd. Sexvåningshus skulle förstöra stadsbilden. Det är nog trångt utan att trängas in fler hus. Det måste finnas parkering för de nya husen. Gör hellre grönområde med träd av en del av parkeringen. Det behövs hellre än höghus.

Elisabeth Wiklund anser att förslaget är en skymf mot de boende på Kemigränd. Det förstör helt hennes boendemiljö. Med nya 18 meter höga hus utanför fönstret, med människor som stör nattsömnen, försvinner mycket av livskvalitén. Planförslaget är ett steg i att sänka standarden och attraktionskraften i Kemigränds bostadsrättsförening med boende i alla åldrar. Området blir trångt, instängt och osäkert getto. Studentboendet får inte överta hela Ålidhem. Studenter kan t ex bo i Röback. Vill kommunen serva dem, bjud på bussresa från ytterområdena.

Från följande personer har inkommit 18 st likalydande skrivelser enligt nedan:

Tommy Andersson, Julia Bredberg, Thommy Bredberg, Tina Bredberg, Peder Engstrand, Ingrid Gunnarsson, Thomas Hammarstedt och Wiveca Wallmark, Birgitta Holmström, Britt-Marie Larsson-Norén, Magnus Lindfors med familj, Mats och Anne Lindström, Margareta Lundgren och Maya Lundgren-Echeverria och Lina Echeverria, Sitty S Negash och Leila Abdu och Sara Abdu och Aksem Abdu, Marcus Portin, Ali-Reza Shokouhi, Ulla Svensson, Carola Öhman samt en skrivelse utan namn.

Skrivelsen lyder: Ert förslag till detaljplan gillar jag inte. Det skymmer sikten för oss alla och det är nog trångt som det är. Husen blir dessutom för höga för att passa in i miljön och stadsbilden. Är inte Ålidhem tillräckligt tätt som det är: varför ska man då bebygga de små ytor som är kvar? Det finns mycket vettigare saker att göra med dom fria ytorna t ex nya grönområden. Jag tycker inte att det ska byggas mer på Ålidhem därför att jag tror att ingen mår bra av det. Det måste finnas någon annanstans att sätta upp de nya husen, dessutom finns det lediga studentrum här. Den nya vägdragningen är inte heller barnvänlig och det blir mer buller, dessutom kommer det att bli mer trafik kring husen om det byggs fler bostäder.

Åke, Anna och Barbro Strandman har utöver ovanstående framfört: Ålidhem har kallats gettot; det har blivit lugnare. Men på helgerna varje vår och höst väcks man av skrålande studenter. Byggs de föreslagna husen får man nog kalla Ålidhem för gettot igen. Tendensen är mot det sämre.

Peter Lindberg har utöver ovanstående framfört: Ska Ålidhem göras till bostadsområde enbart för studenter? Kommunen och Bostaden verkar strunta i barnfamiljerna; öka trivseln i stället för att förtäta. Hur påverkas värdet av lägenheterna på Kemigränd? Problem med klotter, våld och stölder kommer att öka. Gör inte Ålidhem till ett betonggetto. Vem bekostar ombyggnad av Kemigränds lägenheter så att de klarar ökat trafikbuller.

Göran Sundquist har inlämnat en skrivelse lika den ovanstående med tillägget "Det kan inte vara tillåtet att genomföra detta", vilket syftar på miljön och stadsbilden.

Kommentarer till yttranden från sakägare och andra intressenter: Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsen inte på ett påtagligt sätt försämrar sikten eller ger ett trångt eller tätt bebyggelseområde. Från föreslagen bebyggelse är det 70 meter till befintlig bebyggelse. Det nuvarande 150 meter breda parkeringsfältet ger ett kallt och ödsligt intryck. En trivsammare miljö skapas då dessa stora parkeringsfält byggs bort. Antalet parkeringsplatser redovisade i planförslaget är, enligt stadsbyggnadskontorets parkeringsutredning för Ålidhem daterad oktober 1999, tillfyllest för både kvarteret Medicinaren och den tillkommande bebyggelsen. Parkeringsplatsbehovet beräknas till 180 platser för kvarteret Medicinaren, 49 platser för tillkommande bebyggelse och resterande för skolans behov.

Syftet med en avvikande form på de nya byggnaderna är att uppnå en viss kontrastverkan men med bibehållet fasadmateriell m m. Grönytor tillskapas runt de föreslagna husen och det centrala "parkstråket". Detta har utvecklats i planhandlingarna. Se även kommentarer till yttranden från Länsstyrelsen, Socialkontoret och Miljökontoret.

Enligt kommunens, AB Bostadens och studentkårens mening behöver fler studentbostäder byggas. Av de två befintliga parallella lokalgatorna vid Laboratorvägen ersätts den norra med en gång- och cykelväg. Ökningen av trafik och trafikbuller bedöms bli mycket måttlig. Antalet parkeringsplatser blir efter nybyggnationen bättre anpassat till det faktiska behovet. Det stora överskottet av parkeringsplatser byggs bort.

Kommentar till yttrande från Johan Larsson: Stadsbyggnadskontoret framför liksom i det tidigare detaljplaneärendet Magistern 1 / Preceptorn 2 följande: 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 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. 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.

Beträffande konsekvenser av rökgaser från värmeverket se Kommentar till yttrande från Miljökontoret.

Larssons yttrande föranleder ingen ändring av planförslaget.

KOMMUNAL REMISS

Brandförsvaret, Kommunstyrelsens planeringsutskott och Tekniska kontoret har inkommit med yttranden utan erinran ur plansynpunkt.

Miljökontoret Syftet med detaljplanen motsvarar det för den nyligen genomförda detaljplanen för Magistern 1 / Preceptorn 2. Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande i det planärendet är i stort tillämpligt även för Medicinaren 1. Miljökontoret betonar vikten av att de i planen beskrivna åtgärderna med att förstärka parkkarakteren genom att bl a behålla och vidareutveckla trädplanteringar genomförs. I frågan om eventuella miljöeffekter p g a rökgaserna från Ålidhems fjärrvärmeverk hänvisas till kommentaren i ärendet Magistern 1 / Preceptorn 2 där konsekvenserna av rökgaserna inom planområdet bedöms bli acceptabla.

Kommentar: Miljökontoret framförde i planärendet Magistern 1/Preceptorn 2 att detaljplanen tar i anspråk ytor som eventuellt skulle kunna iordningställas som parker/grönytor. I syfte att slå vakt om den biologiska mångfalden ska om möjligt de befintliga närmare 200 st oxlarna flyttas eller ersättas med nya.

Stadsbyggnadskontoret framförde därvid att inga planer finns att tillskapa grönområde på aktuell plats och att befintliga träd i möjligast mån bevaras. Flyttning av träd bör lösas i samråd med exploatören, Stadsbyggnadskontoret och Miljökontoret.

I föreliggande planärende för Medicinaren 1 m m har vikten av att förstärka parkkarakteren ytterligare betonats och utvecklats i planhandlingarna. Stadsbyggnads-

kontoret har i samråd med Miljökontoret gjort bedömningen att konsekvenserna av rökgaser inom planområdet från värmeverket blir acceptabla.

Socialtjänsten har inga invändningar mot att ytterligare studentrum och små lägenheter tillskapas enligt planförslaget. Det är viktigt att minska asfalt och kala parkeringsytor och istället satsa på grönytor, planteringar och övrig utemiljö. Om lägenheterna avses bli nyttjade av barnfamiljer måste behovet av lekparkutrymmen beaktas.

Kommentar: Särskild vikt ska läggas på gestaltning av grönytor, planteringar och övrig utemiljö. Detta har utvecklats i planbeskrivningen.

Umeå Energi AB Nuvarande elnät för hög- och lågspänning kommer inte i konflikt med föreslagen bebyggelse med ett undantag. Längs Laboratorvägens södra sida, helt intill de föreslagna två östligaste byggnadernas norra vägg finns lågspänningskablar, vilka måste flyttas. Detta skall bekostas av exploatören.

Kommentar: Erforderlig flyttning av kablar bekostas av exploatören.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) . Föreslagna byggnader hamnar rakt över befintliga va-ledningar. En förutsättning för byggande är att ledningarna flyttas. Kostnaderna för flyttning är ca 1 Mkr. Att enbart va-bolaget ska ta kostnaderna är inte aktuellt. För va-bolaget är det önskvärt att placeringen av husen ändras, så att inga ledningsflyttningar fordras.

Befintlig återvinningsstation måste flyttas. Nytt läge ska säkerställas i planen. Flyttningen ska ej bekostas av UMEVA. Soprummens placering bör fungera, men anvisningar i PM 970423 måste beaktas vid måttsättning (Anvisningar för avfallshämtning).

Kommentar: UMEVA har efter närmare undersökning konstaterat att befintliga vatten- och spillvattenledningar kan tas ur drift utan att behöva ersättas. Flyttning av dessa ledningar fordras därför inte. Befintliga dagvattenledningar kan behöva justeras till sitt läge. Nytt läge för sopbod och återvinningsstation, som tagits fram i samråd med AB Bostaden och UMEVA, redovisas på plankartans illustration.

Umeå Lokaltrafik AB (ULTRA) tillstyrker detaljplaneförslaget. Då en av Ultras huvudlinjer trafikerar Studentvägen kan befintliga resurser nyttjas för att kollektivtrafikförsörja området. Närheten till stora målpunkter och förstklassig kollektivtrafik gör att lokaliseringen ligger i linje med kommunens målsättning att åstadkomma ett långsiktigt hållbart samhälle.

Västerbottens museum hänvisar till de synpunkter man tidigare framfört i ett yttrande över detaljplaneförslaget för Magistern/Preceptorn på Ålidhem. Dessa synpunkter gäller i sak även för fastigheten Medicinaren 1 m m.

Kommentar: Västerbottens museum hade i planärendet Magistern 1/Preceptorn 2 ingen invändning mot att bebyggelse tillkommer på parkeringsfältet. Man uttryckte dock viss tveksamhet inför planerad bebyggelse och dess föreslagna utformning och ansåg att ett program för förtätning av stadsdelen borde upprättas. Stadsbyggnadskontoret anser nu, liksom i det tidigare ärendet Magistern/

Preceptorn, att planerad bebyggelse kan utföras utan föregående fördjupad översiktsplan och att föreslagen nybebyggelse är en väl balanserad avvägning mellan befintlig och ny bebyggelse.

Hyresgästföreningen Södra Västerbotten Planförslaget kan innebära parkeringsbrist i området. Reservplan bör tas fram; kanske p-hus mot Fysikgränd. Vart ska skolans p-platser flyttas? Hur många platser ger utökad parkering mot Fysikgränd? Den begränsade tillgängligheten till föreslagnabostadshus kan bli problem för utryckningsfordon och färdtjänst. Möjligen bör entréerna vändas mot cykelvägen för att öka tillgängligheten för bl a flyttbussar.

Planerad cykelväg mellan de nya husen och parkeringen vid Fysikgränd kan bli en genomfartsled för cykeltrafik. Cykelbanan bör dimensioneras så eventuell biltrafik till fastigheterna kan framföras. Utrymme för soprum bör, förutom de redovisade sopbodarna kompletteras i riktning vid cykelvägen i mitten av planområdet.

Detaljplaneförslaget bör presenteras vid ett offentligt möte i Ålidhem. Detaljplanering av utemiljö och eventuell närlek förväntas ske i samråd med de boende. Bostadsområdet Ålidhem är ett "tegel- och betonggetto" som behöver mer parkmark mellan husen. I en skrivelse 1997-06-18 från en hyresgästförening på Språkgränd-Kandidatvägen till Umeå kommun vid planeringsarbetet för ÖPL-98 presenterades förslag på hur parkmark kan skapas mellan kvarteren. Tankegångarna i skrivelsen är alltmer aktuella med tanke på planerade husbyggen.

Kommentar: Hur parkeringsbehovet för befintlig och tillkommande bebyggelse samt för skolan kan lösas har utvecklats i planbeskrivningen. Tillgängligheten för utryckningsfordon och andra nödvändiga transporter kan lösas genom att gång- och cykelvägar ges en förstärkt underbyggnad för sådana fordon. Husens entréer avses vändas mot öster. Lokalisering av sopbod och återvinningsstation har tagits fram i samråd med AB Bostaden och UMEVA och redovisas på plankartans illustration.

Vid ett offentligt möte om Ålidhems framtid i Ålidhems centrum den 8 maj 2001 har detaljplaneförslaget presenterats. Frågorna om utemiljö, parkmark och ytor för närlek har utvecklats i planbeskrivningen.

NTK studentkår (Umeå naturvetar- och teknologkår) ställer sig i allt väsentligt bakom remissen.. Det är viktigt både för kommunen och universitetet med fler studentbostäder, då boendet i hög grad avgör var studenterna väljer att studera. Hela regionen, är beroende av studenternas situation. Om planförslaget genomförs kan Umeå att stärka sitt grepp som en av Sveriges största studentstäder.

Parkeringsplatserna är idag ödsliga. En nybyggnation inlindad med träd och buskar som bryter det karga landskapet kan ändra på detta.

En trivsamt utomhusmiljö är viktig. Föreslagen detaljplan kan bryta det monotona mönster som Ålidhem består av. Behovet av grönområden uppfylls genom den parkliknande utomhusmiljön och närheten till större grönområden.

Den bilfria mittzonen i stadsdelen bör bevaras. Nybyggnationen är mycket väl tillgodosett ur kommunikationsperspektiv. Föreslagen parkeringsnorm räcker bra. Mycket viktigt att goda cykelvägar och cykelparkeringar säkerställs. Fastlåsning av cyklar bör vara möjlig.

Kommentar: Frågan om förbättring av utemiljön har utvecklats i planbeskrivningen. Cykelparkeringar avses iordningställas vid varje husentré.

AB Bostaden i Umeå Avsikten är att bygga fyra punkthus med flexibel planlösning och med 96 smålägenheter eller 48 smålägenheter (enpersonsboende) och 48 smålägenheter med 2 rum och kök för "kompisboende". Vatten och avlopp ansluts till UMEVA AB. Fjärrvärme ansluts till Umeå Energi. Tvättstugor, undercentral, elcentral samt vissa lägenhetsförråd placeras i envånings gårdshus. Genomgående cykelleder för gång- och cykeltrafik förutsätts bekostas av kommunen beträffande utförande, drift och ansvar om olyckor inträffar på en dålig väghållning.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats angående flexibel planlösning och antalet smålägenheter/studentrum samt att vatten och avlopp ansluts till UMEVA och fjärrvärme ansluts till Umeå Energi AB. Tvättstugor, elcentraler och vissa lägenhetsförråd placeras i envånings gårdshus. Frågan om byggande, drift och underhåll av i planen ingående gång- och cykelvägar behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Riksbyggen BRF Kemisten Styrelsen för BRF Kemisten Umeå godkänner inte föreslagen detaljplan.

- antalet parkeringsplatser blir ej tillräckligt inom området
- redan idag är det behov av parkeringsplatser närmast Ålidhems Centrum
- besökare till Sporthallen Ålidhem nyttjar redan bostadsrättsföreningens parkeringsplats otillåtet och ställer till problem för föreningens besökare
- förslaget skapar ökad trafik på Laboratorvägen
- antalet människor inom Ålidhem redan är för högt
- utnyttjade parkeringsplatser, bör/skall byggas om till grönområde för de boende
- inom BRF Kemisten finns få lediga rum för studenter. Varför bygger man fler?
- Utsikten för de ca 60 lägenheter som har sina fönster mot planerad utbyggnad får en sämre utsikt
- Att placera sexvåningshus är också att punktera Ålidhems profil.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med hur parkeringsbehovet löses. Av nybebyggelsen orsakad trafikökning bedöms bli mycket måttlig, likaså ökningen av antalet boende. På utnyttjade parkeringsplatser byggs bostäder och anläggs grönytor. Beträffande utsikt från befintliga bostadsfönster och behov av studentrum samt parkeringsfrågor se yttrande från sakägare och andra intressenter.

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret anser att byggande enligt aktuellt planförslag kan utföras utan att upprätta fördjupad översiktsplan för Ålidhem. De synpunkter som därutöver kommit in behandlar främst behov av grönytor och parkeringsfrågor. Kommunen har ambitionen att utveckla befintliga grönområden inom Ålidhem och att tillskapa en eller flera små parker. Parkkaraktern inom planområdet ska förstärkas och stor omsorg ska läggas på gestaltning av grönytor, planteringar och övrig

utemiljö. Översiktskartan om trafikförhållanden har kompletterats med hur grönstråken kan utvecklas inom stadsdelen. Frågorna om grönområden och hur parkeringsbehovet för befintlig och tillkommande bebyggelse kan lösas har utvecklats i planbeskrivningen.

Som en följd av att det befintliga parkeringsområdet utökats fem meter mot norr har även norra gränsen för det centrala "parkstråket" flyttats fem meter norrut på plankartan. Illustrationsplanen har justerats angående parkeringsplatsernas utformning samt med läge för sopbod och återvinningsstation. I övrigt har mindre justeringar skett och planhandlingarna har förtydligats på några punkter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2001
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 02/128
Dnr: 02/344

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2002-09-18

Registrering av åtgärder:
MEDICINAREN 1 mm

Information:
Registerkarta: -448

Berörda fastigheter:
MEDICINAREN 1
SOFIEHEM 2:2

HÄNDELSER I ÄRENDET

2002-05-30	BD	Beslutsdatum
2002-05-30	LK	Laga kraft
2007-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2002-09-18	PB	Inlagd i ACM