

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 KVARTERSMARK

- B Bostäder, flerbostadshus. Två transformatorstationer får anläggas

UTNYTTJANDEGRAD

- e 48000 Största bruttoarea bostäder i m² ovan mark exkl. friliggande förråd etc.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- · · · · Marken får inte bebyggas
- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- u1 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u2 Marken skall vara tillgänglig för allmän bäck. För endast överbyggas med ett begränsat antal körbara överfarter samt gc-broar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Passage med fordonstrafik skall hastighetssäkras

MARKENS ANORDNANDE

- ← · · · · → Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- IX Högsta antal våningar
- v1 Vind får inte inredas
- v2 Sutturängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal

STÖRNINGSSKYDD

Byggnaderna ska placeras och ges en fasadisolering som med hänsyn till trafikbuller inte medför en bullernivå inomhus överstigande 45 dB(A) max eller 30 dB(A) ekv. På lek- och rekreationsytor utomhus får motsvarande ekvivalenta buller inte överstiga 55 dB(A).

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft

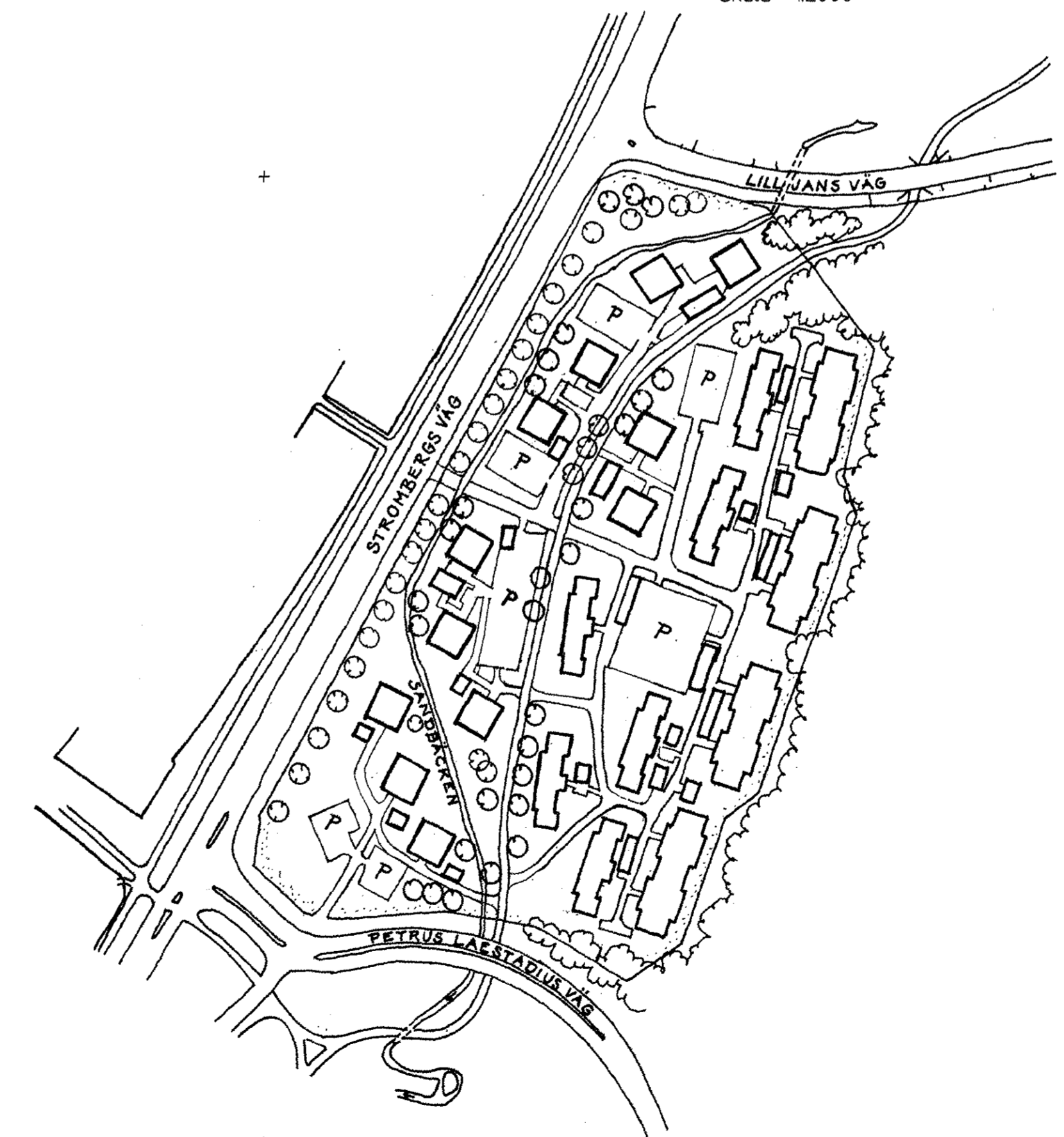
ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen KF 2004-09-27
Laga kraft 2004-10-26
Vidimeras *P.B.*

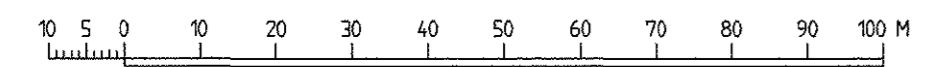
ILLUSTRATION
Skala 1:2000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-11-10
Reviderad
Ulf Sandell
Ulf Sandell
Måttav: KL, GF
Kartkonstruktion: PPK
Kartstandard enligt 1996
Innehållsförteckning: 2 (11-20)
Lägningsgränshet: 3 (11-31)
Aktuelltetsstandard: 2 (11-31)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå lokala system resp PPK 00
Höjdenormering:
Karttecken enligt Umeå system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografier år: 1963 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad med befintliga fastighetsindelningar och vägar
Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Guldänd or sakrelaterat för utredning
Upphavsätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för del av fastigheten
STADSLIDEN 6:6 inom universitetsområdet
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2004

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Patrik Forsberg
Arkitekt

BH



LAGAKRAFTBEVIS

2004-10-27

DNR PLA 03-65

Detaljplan för del av fastigheten **STADSLIDEN 6:6** inom Universitetsområdet i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2004-09-27, § 168

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-10-26**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

041027155714828

2480K - P04 / 233

2004-10-27 16:02

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(48)

Kommunfullmäktige

2004-09-27

Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.00, 13.00-14.50

Beslutande Se separat lista

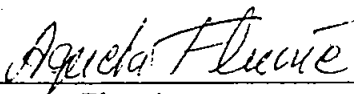
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämnsadsministratör
Jörgen Boman, pressinformatör
Olof Burström, ekonomidirektör
Carina Lidgren, kommunjurist

Justeringens tid och plats 2004-10-04, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum

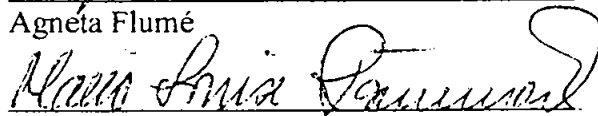
Utses att justera Carin Conradsson (s) Björn Kjellsson (fp)

**Underskrifter
Sekreterare**



Agneta Flumé

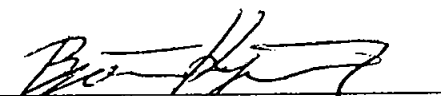
Paragrafer
150-174

Ordförande


Marie-Louise Rönmark

Justerande


Carin Conradsson


Björn Kjellsson

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2004-09-27

Datum för anslags

uppsättande 2004-10-05

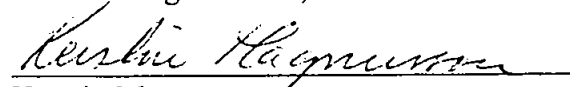
Datum för anslags

nedtagande 2004-10-27

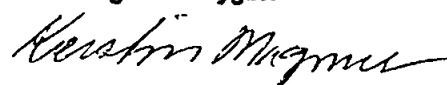
**Förvaringsplats
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Kerstin Magnusson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Närvarologg för ordinarie ledamöter
Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 27 september 2004 klockan 14:49:21.

Ledamot	Logg
Marie-Louise Rönmark	Ankom kl. 09:10 (§3)
Ulla Orring 1:e vice ordf	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Carin Nilsson 2:e vice ordf	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Lennart Holmlund	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Eva Arvidsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Britt-Marie Lövgren	Ankom kl. 09:10 (§3)
Sven-Olov Edvinsson	Ankom kl. 09:10 (§3)
Peter Olofsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Mikael Berglund	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Anders Ågren	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Marianne Normark	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Nils Häggström	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Margareta Rönngren	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Kjell Bäckman	Rolf Sjöström ers. kl. 09:10 (§3)
Nina Björby	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Anders Sellström	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Anders Sjölund	Jonas Ångström ers. kl. 09:10 (§3)
Lasse Jacobson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Sture Eriksson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Bernt Andersson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Lena Karlsson Engman	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ove Persson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Pernilla Djärv	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Thomas Hartman	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ingrid Gustafsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Catarina Karlsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ingrid Eriksson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Gunilla Berglund	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Christer Paulsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ulla-Britt Adolphsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Farokh Farrokhi	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Hans Lindberg	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Mattias Larsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Mikolaj Gladzki	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Pia Andersson	Jimmie Husing ers. kl. 09:11 (§3)
Lars Weinehall	Deltar i upprop 1 kl. 09:04 , utgår kl. 14:23 (§23)
Gunilla Jönsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04 , utgår kl. 14:23 (§23), ord. ankom kl. 14:23 (§23)
Amanda Johansson	Sebri Ibrahim ers. kl. 09:11 (§3)
Jan Hägglund	Per-Olov Johansson ers. kl. 09:11 (§3)
Eva Andersson	Ankom kl. 09:12 (§3)
Ingemar Dalgård	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ronny Johansson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Jabar Amin	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Gunilla Tjernberg	Jakob Birgersson ers. kl. 09:12 (§3) till kl. 09:18 (§3) till kl. 09:18 (§3), Jakob Birgersson ers. kl. 09:19 (§3)
Helén Edlund	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Patrick Nygren	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Erik Danielsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Anna Lind	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Hans-Christer Jonsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Carin Conradsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04

MR 36a CA

Forts. närvarologg den 27 september 2004 klockan 14:49:21.

Ledamot	Logg
Elmer Eriksson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Karin Svedert	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Cecilia Bergström	Elin Viberg ers. kl. 09:16 (§3)
Yvonne Lantto	Ankom kl. 09:14 (§3)
Margareta Ekesrydh	Peder Westerberg ers. kl. 09:14 (§3)
Bengt Holm	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Christina Bernhardsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Eric Bergner	Ankom kl. 09:14 (§3)
Tamara Spiric	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ingemar Jangvad	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Ari Leinonen	Deltar i upprop 1 kl. 09:04 , utgår kl. 11:51 (§5), Åsa Ögren ers. kl. 13:32 (§10)
Orjan Mikaelsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Alireza Mosahafi	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Björn Kjellsson	Deltar i upprop 1 kl. 09:04
Bassam Achour	Inga Sikström ers. kl. 09:15 (§3)

MKL BK CW

Bilaga till Kommunfullmäktiges protokoll.

Närvarologg för ersättare

Umeå kommunfullmäktiges sammanträde den 27 september 2004 klockan 14:49:22.

Ersättare	Logg
Jonas Angström	Ankom kl. 09:10 (§3)
Åsa Sundh	Ankom kl. 13:32 (§10), utgår kl. 13:32 (§10)
Jimmie Husing	Ankom kl. 09:11 (§3)
Inga Sikström	Ankom kl. 09:15 (§3)
Christer Lindvall	Ankom kl. 09:21 (§3)
Tommy Holmgren	Ankom kl. 09:21 (§3)
Åsa Ögren	Ankom kl. 09:21 (§3), utgår kl. 13:32 (§10), ers. återk. kl. 13:32 (§10)
Peder Westerberg	Ankom kl. 09:14 (§3)
Jerzy Lesinski	Ankom kl. 09:20 (§3)
Elin Viberg	Ankom kl. 09:16 (§3)
Yvette Constantin	Ankom kl. 09:13 (§3), utgår kl. 09:20 (§3)
Rolf Sjöström	Ankom kl. 09:10 (§3)
Sebri Ibrahim	Ankom kl. 09:11 (§3)
Jakob Birgersson	Ankom kl. 09:12 (§3), utgår kl. 09:18 (§3), ers. återk. kl. 09:18 (§3), utgår kl. 09:18 (§3), ers. återk. kl. 09:19 (§3)
Birgitta Lagnemyr	Ankom kl. 09:21 (§3)
Per-Olov Johansson	Ankom kl. 09:11 (§3)
Anna Hedlund	Ankom kl. 09:21 (§3)

ULLR BKK CA

PLU § 122, 143

KS § 116

KF § 168

2003.462

214

Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 6:6 inom universitetsområdet (bostäder) - antagande

Samhällsbyggnadskontoret har gett planeringsutskottet möjlighet att avge yttrande i rubricerade ärende.

Planhandlingarna bifogas protokollet.

BILAGA

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2004-07-05 följande:

Bakgrund och kommentarer

Planförslaget avser att möjliggöra etablering av ett nytt bostadsområde med ca 750 lägenheter i västra delen av universitetsområdet. Avsikten är att upplåta dem med hyresrätt. Det torde företrädesvis bli relativt små lägenheter, nästan alla mindre än 55 m², med inriktning mot studentboende, även om detta inte regleras i detaljplanen.

Enligt gällande fördjupad översiktsplan (KRUT-planen) är området dock reserverat för universitetets expansionszon, i första hand avsett för rekreationsändamål, alternativt parkering. Bostadsområdets lokalisering är således i strid med översiktsplanen. I en samlad bedömning med hänsyn till områdets karaktär och läge såväl i staden som i förhållande till universitetet och dess rekreationsmiljöer bedöms dock ett avsteg från översiktsplanens riktlinjer kunna anses rimligt och lämpligt i detta fall. Universitetet har också livligt tillstyrkt ärendet.

Kompletteringsbebyggelse med bostäder på lämpliga ställen inom tätorten är i princip önskvärt enligt kommunens samlade översiktsplanering.

Med tanke på bostadsområdets omfattning samt avvikelserna från den fördjupade översiktsplanens riktlinjer kan planärendet inte sägas sakna principiell innebörd eller anses vara utan större vikt. Byggnadsnämndens delegation att pröva antagande av

detaljplanen torde därigenom begränsas av PBL:s regler. Även om planeringsutskottet inte har invändningar enligt delegationsordningen så torde ändå antagande av planen behöva prövas av kommunfullmäktige. Vissa detaljsynpunkter har lämnats direkt till samhällsbyggnadskontoret under hand.

Yrkande

Eva Arvidsson (v) - Avslag till förslaget.

Propositionsordning

Stadsledningskontorets förslag mot Eva Arvidssons avslagsyrkande.
Bifall till stadsledningskontorets förslag.

PLU

Planeringsutskottet beslutar

att tillstyrka planförslaget för del av fastigheten Stadsliden 6:6 med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2004-09-07.

Efter samråd och utställning enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen har byggnadsnämnden, med vissa revideringar för att tillgodose inkomna synpunkter, godkänt förslaget till områdesbestämmelser och lämnar ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämndens protokoll samt planhandlingarna bifogas protokollet. BILAGA

Bakgrund och kommentarer

Efter samråd och utställning enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen har byggnadsnämnden, med en mindre komplettering

Kommunfullmäktige

2004-09-27

av planillustrationen avseende busshållplatsredovisning, godkänt planförslaget och lämnar ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

I ärendet finns kvarstående invändningar som inte tillgodosetts från fastighetsägare i planområdets närhet. Invändningarna är kommenterade i byggnadsnämndens handläggning och föranleder inga ytterligare kommentarer i detta skede. Detaljplanen föreslås antas av kommunfullmäktige.

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen.

Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**Yrkande**

Eva Arvidsson (v) - Avslag till förslaget.

Propositionsordning

Planeringsutskottets förslag mot Eva Arvidssons avslagsyrkande. Bifall till planeringsutskottets förslag.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Stadsliden 6:6 inom universitetsområdet (bostäder).



Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Nina Björby, Örjan Mikaelsson, Ingrid Eriksson, Åsa Ögren, Britt-Marie Lövgren, Mattias Larsson, Bernt Andersson, Anders Ågren och Anders Sellström.

Yrkanden

Nina Björby (mp) med instämmande av **Åsa Ögren (s)**, **Britt-Marie Lövgren (fp)**, **Mattias Larsson (c)**, **Anders Ågren (m)** och **Anders Sellströms (kd)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Örjan Mikaelsson (v) med instämmande av **Ingrid Eriksson (rätt)** – Återremiss med motivering *att trafiklösningen är olämplig.*

Propositionsordning

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Avgöras idag.

KF**Kommunfullmäktige beslutar**

att anta deltajplanen för del av fastigheten Stadsliden 6:6 inom universitetsområdet (bostäder).

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-15.30

Beslutande
 Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd), vice ordförande
 Patrick Nygren (s)
 Ingemar Jangvad (s)
 Hans Lindberg (s)
 Roger Behrendtz (s)
 Farrokh Farrokhi (fp)
 Cecilia Bergström (c)
 Ulrik Berg (m), (ej närvarande § 116)
 Per Olov Ljung (v)
 Gunilla Jönsson (v)

Ersättare
 Karin Svedlert (s)
 Ann-Marie Andersson (s), från kl 14.00
 Örjan Mikaelsson (v)
 Maria Jonsson (kd)
 Ingemar Dalgård (m)

Övriga deltagande
 Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Börje Nordström, lantmätare

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2004-08-30

Underskrifter Sekretärs Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Justerande

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Åsa Ögren

Åsa Ögren

Anders Sellström

Anders Sellström

Paragrafer 114-123

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2004-08-23

Datum för anslags uppsättande 2004-08-31

Datum för anslags nedtagande 2004-09-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
 Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-08-23 § 116

Dnr PLA 03-65

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Del av Stadsliden 6:6**
Fastighetens adress: **Strombergs väg**

Sökande: **AB Bostaden**
Box 244, 901 06 Umeå

Ärendet avser: **Efter utställning, godkännande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Patrik Forsberg

Sign:

Detaljplanen för del av Stadsliden 6:6, som utarbetats av Samhällsbyggnadskontoret under maj-juli 2004, har varit föremål för samråd under tiden 10-24 juni 2004 och utställd under tiden 2 juli - 6 augusti. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2004-07-02. synpunkter från samrådet har redovisats i en samrådsredogörelse. Under utställningen har följande skriftliga synpunkter inkommit:

Länsstyrelsen har utöver tidigare avgivet yttrande inga ytterligare synpunkter.

Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU, anser att placeringen av studentbostadsområdet är mycket bra och tillstyrker förslaget. Man tillägger att det dock är viktigt att tillfarten från Petrus Laestadius väg till SLU:s huvudbyggnad vidmakthålls och att skogen mellan SLU och planområdet, bl a "Upplevelseskogen", inte påverkas av framtida vägar eller stigar till och från området.

Kommentar: Det aktuella förslaget till detaljplan påverkar inte SLU:s tillfart. Inga gc-vägar som berör det nämnda skogsområdet är heller aktuella.

Fastighetsägarna **Melker Aronsson** (Kälken 7) och **Gunnar Uppenbergs** (Kälken 6) har återkommit med ett nu utförligare yttrande. Man vidhåller och utvecklar synpunkterna från samrådet vad gäller förmodat trafikbuller, ljusstörningar och skuggbildningar och motsätter sig den nya infarten från Strombergs väg och föreslagen höjd (sex våningar) på byggnaderna längs samma väg. Man ifrågasätter bullerberäkningarna och ställer frågor om ljudreflektion från de nya byggnadernas fasaderna. Man menar också att ljussken kommer att beröra flera fastigheter än vad som nämns i samrådsredogörelsen. Aronsson och Uppenbergs återkommer också till risken för skuggbildning från de nya höga husen, som man anser ska byggas lägre. Slutligen undrar man varför *Arken Arkitekters* tidigare skisser med låga byggnader och småskalighet förkastats.

Kommentar: Frågan om tidigare skisser bör besvaras av markägaren, dvs Akademiska hus.

Övriga frågor har tidigare kommenterats i samrådsredogörelsen. Bullerberäkningarna har, som angivits i MKB:n, utförts enligt Naturvårdsverkets modell som innebär en översiktlig teoretisk beräkning utan reflektionsvärden.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2004-08-23 § 116

Dnr PLA 03-65

Justerarnas sign:

Umeå Energi har ingen erinran.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, Ks-PLU, tillstyrker planförslaget med bl a kommentaren att avsteget från översiktsplanens riktlinjer i detta fall kan anses rimligt och lämpligt. Med tanke på områdets omfattning menar man också att planens antagande torde behöva prövas av kommunfullmäktige.

Umeå kommun, **Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker med ett delegationsbeslut detaljplanen.

SAMMANFATTNING

Utställningen föranleder inga förändringar av planhandlingarna förutom att planillustrationen kompletteras med busshållplatser (utanför planområdet).

Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, föreslår därför att Byggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och distribuerar handlingarna för antagande i kommunfullmäktige.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från ett antal fastighetsägare vid Strombergs väg och från Bostaden AB.

Ola Almström (Stöttingen 2), Melker Aronsson (Kälken 7) och Gunnar Uppenbergsberg (Kälken 6) motsätter sig den nya infarten från Strombergs väg och befarar att de höga husen längs vägen ska skugga deras fastigheter. Berit och Erik Nordh (Kälken 2) befarar bl a en ökad insyn från de tänkta punkthusen.

Bostaden AB:s önskan om en sydöstlig utfart till Petrus Laestadius väg har inte tillgodosetts.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att godkänna förslaget till detaljplan samt
- att distribuera handlingarna till kommunfullmäktige för antagande

Ulrik Berg (m) var ej närvarande vid ärendets behandling.

PLANBESKRIVNING

1 (7)

DNR pla 03.65

Detaljplan för del av fastigheten **STADSLIDEN 6:6** inom universitetsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med bestämmelser och illustration, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning (MKB), samrådsredogörelse samt utlåtandet.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för ett nytt bostadsområde med flerbostadshus.

PLANDATA

Planområdet, som omfattar drygt 5,1 ha, gränsar mot Strombergs väg i väster, mot Petrus Laestadius väg i söder samt mot Lilljansvägen i norr. I öster delar plangränsen av det skogbeklädda Lilljansbergets västsluttning. All mark inom planområdet är i Akademiska hus ägo men avses överlåtas till AB Bostaden i Umeå.



Flygbild över området.

SHBK.

TIDIGARE BESLUT

Den fördjupade översiktsplanen över universitets- och sjukhusområdet, KRUT, ingår som en del i kommunens översiktsplan, ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. I denna KRUT-plan är det aktuella planområdet beläget inom universitetets *expansionszon 1, d v s* inom området öster om Petrus Laestadius väg. Zonen 1 anges i första hand vara reserverad för rekreation, men om så erfordras kunna nyttjas till parkeringsanläggningar för kompaktzonen. Kompaktzonen omfattar det centrala universitetsområdet väster om Petrus Laestadius väg. Aktuellt planförslag innebär således en ändring av markanvändningen i förhållande till gällande översiktsplan.

I huvudsak är det aktuella området inte detaljplanelagt men gränsar till och berör stadsplaner Kungl Maj:ts beslut 1950-08-25 (98C), 1958-11-28 (152B) och detaljplan laga kraft 1991-10-04 (407C).

Samhällsbyggnadskontoret har utrett olika lägen för in- och utfart till området. Byggnadsnämnden har i maj 2004 beslutat att i plansamrådet pröva in- och utfart till planområdet till/från Strombergs väg. Under utställningen kvarstår denna in- och utfart. Byggnadsnämnden har också i juni 2004 beslutat att i utställningsskedet inte medge en syd-östlig utfart mot Petrus Laestadius väg.

BAKGRUND

I en situation där konkurrensen mellan olika studieorter skärpts har en diskussion om förtätning av umeåuniversitetens campusområde pågått. Möjligheten till en förtätning av området med egna verksamhetslokaler och därtill kopplad service har utvidgats till en prövning om kvalitetshöjande närliggande student- och forskarlägenheter kan inrymmas.

Det nu aktuella området har valts ut som lämpligt för detta ändamål. Området ligger i direkt anslutning till universiteten, har nära till kommunikationer och till viss service, en närhet finns också till andra större stadsdelar med ett bredare serviceutbud.

Den tidigare tänkta markanvändningen, expansionsmark för universitetens egna utbyggnader, förändras, men innebär bara att en mindre del av de stora expansionsarealerna omvandlas till bostadsmark. De nya bostäderna bedöms kunna utgöra ett mycket attraktivt tillskott för universitetens framtid.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att exploateringen innebär betydande påverkan på miljön och en detaljplane-MKB har därför upprättats och ingår i planhandlingarna.

MKB:ns slutsatser beträffande lokalklimat, dagvatten, kulturmiljö, naturmiljö, buller samt friluftsliv och rekreation har inarbetats i denna planbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag obebyggt och består till största delen av låglänt, relativt plan äldre åkermark, bevuxen med lövskog och sly, som i den östra delen övergår i skogsmark med tall och gran på Lilljansbergets västra sluttning. I områdets sydvästra hörn finns en kulle med glesare växtlighet. Nivåskillnaden inom området är som mest cirka 11 meter. Kringliggande vägar ger området tydliga avgränsningar mot omgivningarna.

Den öppna Sandbäcken, med ett omgivande lövskogsparti, rinner genom området och en allmän gång- och cykelväg som förbinder Mariehem m fl stadsdelar med universitets- och sjukhusområdet delar av området.

Sandbäckens flöde regleras av ett vattenmagasin norr om Lilljansvägen. Söder om Petrus Laestadius väg har bäcken vid tidigare reglering givits en vacker serpentinformat sträckning.



Vy mot Strombergs väg.

Illustration: SWECO FFNS

Gång- och cykelvägen passerar Lilljansvägen och Petrus Laestadius väg planskilt, vid den senare under en cirka 30 meter lång vägbro, en av cykelolyckor drabbad passage.



Vy mot Petrus Laestadius väg.

Illustration: Sweco FFNS.

Genom planområdet och runt Lilljansberget har ett elbelyst motionsspår anlagts. Utanför planområdet är närområdet obebyggt med undantag för villabebyggelsen m m på västra sidan av Strombergs väg (kvarteren Kälken, Stöttingen m fl).

Planutformning

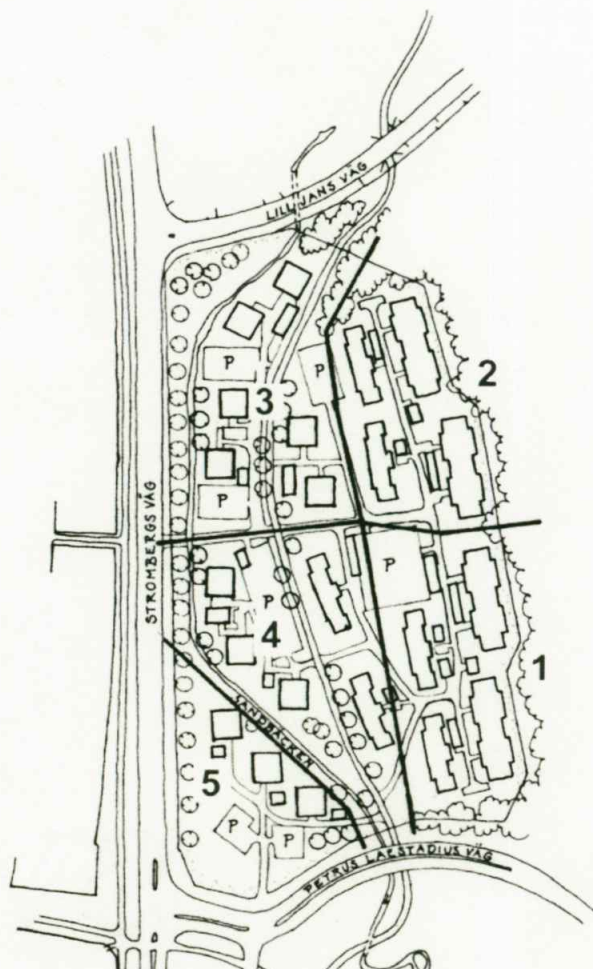
Området avses bebyggas med flerbostadshus upplåtna med hyresrätt och med AB Bostaden i Umeå som byggherre. Totalt beräknas området rymma drygt 750 lägenheter i storlekar från 1 rum med pentry till 4 rum och kök. Tonvikten ligger på de mindre lägenheterna (718 lgh mindre än 55 m²).

Kompletteringsutrymmen för undercentraler, tvättstugor och cykelförråd kan utföras som fristående byggnader eller inom bostadshusen. Omhändertagande av hushållsavfall mm avses ske i fristående sopbyggnader dimensionerade för sopsortering.

Detaljplanen medger en exploatering om ca 48 000 m² BTA bostadsyta, d v s ett exploaterings-tal (bostadshus) om 0,94. Till detta kommer ytor för fristående bostadskomplement och tekniska utrymmen.

Planillustrationen visar ett antal lamellhus i fyra–fem våningar och i övrigt punkthus i sex–nio våningar.

De relativt långa och tjocka huskropparna högst upp på bergsslutningen avses sannolikt byggas med suterrängvåningar och planeras innehålla enkelsidiga små lägenheter. Mellan dessa byggnader bildas ett tydligt artikulerat stråk mot vilket entréerna placeras. Om möjligt bör dessa byggnader av dagsljusskäl placeras i strikt nordsydlig riktning.



Den smäckrare typen av lamellhus beräknas, liksom punkthusen på den planare marken, innehålla små lägenheter. Dessa byggnader, som också delvis kan bli suter-rängbyggnader, har en friare rumslig gruppering utan stråk- eller gårdsbildningar.

Punkthusen illustreras byggda i fyra grupper på den plana marken i områdets västra delar i princip som "hus i park", d v s fristående byggnader i plan terräng utan rumsbildande element. Till varje husgrupp illustreras en parkeringsplats kopplad till den centrala infarten.

Höjden på punkthusen medges generellt vara upp till sex våningar, men upp till nio våningar längst norrut, där de kan utgöra en accent och en avslutning norrut på området.

Planillustrationerna visar en bebyggelse som ger ett relativt jämnhögt intryck och som inte överskrider omkringliggande skogs höjd.

Etapputbyggnad

Området planeras byggas ut i fem etapper under en fyraårsperiod enligt bild till höger.

Naturmiljö

Då den största delen av befintlig vegetation kommer att ersättas av planerad bebyggelse och hårdgjorda ytor ligger det ett stort värde i bevarandet av den återstående vegetationen. Lämpliga åtgärder under planering och projektering ska vidtas för att grönstråk och grönpartier med lägen och omfattning enligt MKB:n ska sparas: inom markerat gång- och cykelstråk, längs Sandbäcken, längs Strombergs väg och övriga vägar samt vissa andra partier. I lämpliga åtgärder ingår en höjdsättning som ej medför uppfyllning av vegetationsområden avsedda att bevaras.

Sandbäcken

Sandbäcken är en viktig del av landskapsbilden och som mottagare av dagvatten från planområdet och från andra stadsdelar. Till viss del kan bäcken komma att flyttas men skall även fortsättningsvis bibehållas öppen. Av detta skäl säkerställs bäckens sträckning och öppenhet i planen med en u_2 -markering: överbyggnad får endast förekomma i begränsad utsträckning för fordonspassage och för gång- och cykelbroar.

Lämplig mängd vegetation bör bibehållas längs bäcken.

Friytor

Inom planområdet skall enligt gällande norm friytor om 16 000 m² anordnas (=1/3 av aktuell BTA bostäder). Planillustrationen visar en utformning av området som med viss marginal uppfyller detta krav.

Kulturmiljö

Strax öster om planområdet finns två fornlämningsområden, i norr ett gravfält och i söder stensättningar. Lämningarna är markerade på plankartan med ett "R" och fornlämningsområdena är avgränsade.

Som skydd mot åverkan skall områdena markeras i fält. Innan byggstart skall också ett avgränsat område inom och i anslutning till planområdet utredas arkeologiskt.

Se även bifogad *Genomförandebeskrivning!*

Friluftsliv och rekreation

Den del av befintligt elljusspår som finns inom planområdet skall med bibehållen längd anläggas inom annan del av Lilljansskogen.

Service

Ingen form av kommersiell service e d planeras inom planområdet. Närmaste dagligvarubutik finns i korsningen Axtorpsvägen/Strombergs väg dvs på cirka 600 meters avstånd från planområdets mittpunkt. Närmaste förskola finns på Rågängen på ett gångavstånd av en knapp kilometer.

Trafik och parkeringar*Kollektivtrafik*

Strombergs väg trafikeras idag inte av lokala bussar men väl Petrus Laestadius väg. Närmaste hållplats finns vid Humanisthuset (cirka 600 meter från planområdet).

Ett fullt utbyggt område kan nödvändiggöra en busshållplats på Strombergs väg.

Fordon

Strombergs väg trafikeras av cirka 7 150 fordon (2003; 1998: 6 000 fordon), Petrus Laestadius väg av 1 800 fordon (2002) och Lilljansvägen av bara 405 fordon (1998 vadt). På Strombergs väg är hastigheten idag nedsatt till 50 km/tim, men gatans sektion är utformad för högre hastighet, bl a saknas trottoarer.

I korsningen Strombergs väg/Petrus Laestadius väg övervägs en cirkulationsplats med koppling även till Berghemsvägen. Planområdet berörs inte av en sådan ombyggnad.

Planområdet avses ges en huvudsaklig trafikmatning från Strombergs väg med gatuförgreningar till parkeringsplatser och till ett centralt placerat parkeringsdäck i två plan. Denna infart innebär förändringar av trafikteknisk art på Strombergs väg.

En andra infart kan inför den sista utbyggnadsetappen anläggas från Petrus Laestadius väg i områdets sydvästra hörn. Detaljplanen medger också en eventuell tredje infart till området från Lilljansvägen.

Parkering

I områden med många universitetsnära smålägenheter har erfarenhetsmässigt parkeringsbehovet uppskattats till 5,5 bilplatser/1 000 m² BTA. I aktuellt område innebär detta 264 parkeringsplatser. Illustrationen redovisar dels öppna markparkeringar, dels parkering i ett parkeringsdäck i två plan (delvis suterräng) sammantaget 248 parkeringsplatser. För rörelsehindrade skall ett lämpligt antal parkeringsplatser anordnas i närheten av bostadsentréerna.

Med tanke på den långa utbyggnadstiden bör området utföras med möjlighet till en framtida utbyggnad till normalt antal parkeringsplatser, dvs 9 platser/1000 m² BTA = 432 parkeringsplatser. Parkeringsdäck kan bli nödvändiga.

För att åstadkomma en god boendemiljö är det viktigt att de illustrerade hårdgjorda parkeringsytorna ges en omsorgsfull gestaltning avseende skärmande vegetation, materialbehandling och belysning.

Gång och cykel

Cykeltrafikflödet på det övergripande gång- och cykelstråket som passerar genom området uppmättes 1997–99 till 1 700 fordon per vardagsmedeldygn sommarhalvår. Gång- och cykelstråket skall bibehållas i befintligt läge och säkerställas genom x-markering på plankartan. Markerat område får inte bebyggas eller i övrigt exploateras utan skall vara tillgängligt för snöröjning. Befintlig vegetation skall sparas i lämplig omfattning. Passager med fordonsinfaller etc skall hastighetssäkras.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av Tyréns Infrakonsult AB (dat 2002-10-31, pnr 401356). Av utredningen framgår i stort att i områdets västra del med låglänt åkermark utgörs jorden generellt av 2–3 meter sediment ovan morän. Lilljansbergets sluttning består av morän ovan mark. Berget är relativt ytligt beläget och berg i dagen finns i den sydöstra och södra delen närmast Petrus Laestadius väg. I områdets södra och sydvästra del finns en gräsbeväxt kulle bestående av fyllnadsmassor upp till cirka 1,5 meter ovan omgivningen. Under fyllningen finns torv och dy kvar ovan sediment av sand, silt och lera på morän.

Grundvattenytan ligger högt i sedimentområdet och varierar med bäckflödet. I moränsluttningen är däremot grundvattennivån djupare, ca 1–2 meter under omgivande markyta.

Vid årsmax, efter snösmältningen, måste man räkna med att grundvattenytan genomgående ligger i eller nära markytan. I sluttningen är moränen i den övre delen, till ca 1 meters djup, sandig och därmed genomsläpplig. Den huvudsakliga grundvattenströmningen sker i det sandiga skiktet av moränen nedför sluttningen mot nordväst.

Grundvattentransport i det låglänta området sker både från sluttningen nordväst mot bäcken men även i riktning från Strombergs väg sydost mot bäcken.

Ytvattenavledning sker i huvudsak nedför sluttningen och längs befintliga dikessystem inom området mot bäcken.

Grundvattnet uppvisar förhöjda halter av järn och medför risker för utfällningar i dräneringsledningarna. Resultatet av utförda radonmätningar visar enligt rapporten på att frågan bör ytterligare studeras.

Grundläggning

För tyngre byggnader rekommenderas grundläggning med platta på mark på packad fyllning av friktionsjord efter utgrävning ned till den underliggande fasta friktionsjorden. Ett alternativ är pålning ned till fast friktionsjord av morän.

Grundläggning i fastmarksområdet på bergets sluttning kan utföras på valfritt sätt på morän eller berg.

Schakter och schaktstabilitet

Schaktproblematiken måste uppmärksammas då man måste räkna med kraftig vattentillströmning och kalvande slänter vid schakt.

Teknisk försörjning

De spillvattenledningar som idag finns i anslutning till det genomgående gång- och cykelstråket kommer fortsättningsvis inte att användas. I sydvästra delen av planområdet finns däremot spillvatten- och avloppsledningar som ska bibehållas och som därför markeras med "u₁" på plankartan.

Omhändertagande av dagvatten avses ske via öppna diken med utlopp i Sandbäck-en. Den ökade belastningen av dagvattensystemet och Sandbäcken som aktuell nybyggnation innebär, beräknas inte medföra några negativa konsekvenser.

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme, som lämpligen anslutes till befintlig kulvert i de östra delarna av Lilljansskogen.

För elförsörjningen kommer sannolikt två transformatorer att bli nödvändiga inom planområdet.

Störningar*Buller*

Fordonsmängderna på Strombergs väg kan enligt den översiktliga bullerberäkningen i MKB:n ge upphov till bullerstörningar som överskrider de nivåer som godtas vid nybyggnation av bostäder.

Bullerberäkningen visar att en acceptabel bullernivå inomhus svårigen kan åstadkommas med bostadshus närmare Strombergs väg än cirka 30 meter. På detta avstånd kan eventuellt också lokal avskärmning av uteplatser och balkonger med skärmar, indragning eller inglasning ge acceptabla bullernivåer utomhus.

Gränser för godtagbara bullernivåer införs i planbestämmelserna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE

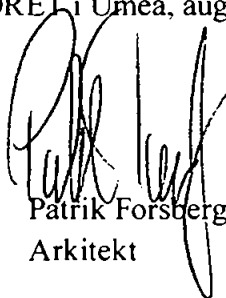
AB Bostaden i Umeå, med SWECO FFNS Arkitekter AB, WSP Samhällsbyggnad och Tyréns Infrakonsult AB som konsulter, har presenterat de ursprungliga handlingarna för området. Tyréns har på Samhällsbyggnadskontorets uppdrag också ansvarat för Miljökonsekvensbeskrivningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, augusti 2004

Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **STADSLIDEN 6:6** inom universitetsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid närmast påföljande årsskifte, tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse inom Campusområdet invid universitetet.

En för ändamålet lämplig fastighet bildas genom avstyckning från Stadsliden 6:6. Stadsliden 6:6 ägs av Akademiska Hus i Norr AB. AB Bostaden har tecknat avtal med Akademiska Hus om förvärv av planområdet.

Område för transformatorstation bör avstyckas som egen fastighet.

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

Utrymmen som upplåts för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Samma sak kan och bör gälla för eventuell telestationsutrustning.

Miljöbalkens generella regler förväntas ge erforderligt skydd åt Sandbäcken.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning mm

Grundläggning bör ske i samråd med kommunens bygginspektion i samband med bygganmälan.

Sandbäcken skall hållas öppen med undantag av broar/trummor för in- och utfarterna. Preparering av botten kan erfordras för att jämnt flöde skall erhållas. Intrycket av ett naturligt, svagt meandrande, vattendrag skall bibehållas.

Tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken (MB) kan komma att erfordras för ingrepp i Sandbäcken. Smärre ingrepp som inte påverkar allmänna eller enskilda intressen torde dock kunna hanteras utan sådan prövning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-65

Vegetation mm

Området är idag huvudsakligen skogsbevuxet. Befintlig trädvegetation skall där så är möjligt bevaras. Erforderliga skyddsåtgärder skall vidtas så att träd som kan bevaras och angränsande naturmark inte kommer till skada under byggtiden.

Efter färdigställandet skall vegetationen kompletteras så att området med tiden kan ge intryck av trädbevuxen naturmark

Planområdet berörs av ett befintligt motionsspår som är flitigt utnyttjat av bl a besökande till IKSU:s idrottsanläggning längre bort utmed Petrus Laestadius väg. Motionsspåret måste ges en ny sträckning längre österut. Kostnader för omlägningsarbeten skall bäras av exploateringsföretaget. Omläggning skall ske i samråd med Umeå fritid och SHBK Park och Natur.

Fornlämningar

Utanför planområdet finns två kända fasta fornlämningar. Byggnads- och markarbeten skall rent allmänt ske på sådant sätt att dessa inte kommer till skada. Till fast fornlämning hör dessutom ett område som behövs för att skydda och bevara detsamma, det s k fornlämningsområdet. Det planerade byggnadsföretaget kommer att inkräkta på dessa båda områden.

För ingrepp i fornlämningsområde erfordras tillstånd från länsstyrelsen. Exploatören skall tillse att ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämningsområde enligt 2 kap 12 § KML inges till länsstyrelsen i god tid innan ingreppen avser att äga rum. Länsstyrelsen har aviserat att tillstånd kommer att vara förenat med villkor.

Trafik och parkering

Planområdet skall efter byggnadsnämndens särskilda beslut angöras dels direkt från Strombergs väg dels från Petrus Laestadius väg.

Området skall planeras så att onödigt trafikarbete inom området kan undvikas i största möjliga utsträckning.

Parkeringsplatser anläggs i anslutning till infarterna. Behovet är anpassat efter en lägre norm till följd av det stora inslaget av studentbostäder. Parkeringsplats skall delvis anordnas som parkeringsdäck.

Bebyggelse

De mot Strombergs väg närmast liggande byggnaderna kan behöva förses med kompletterande bullerskydd.

Teknisk försörjning

Uppvärmningen av den nya bebyggelsen ordnas lämpligen med fjärrvärmeanslutning varför uppvärmningssystemet skall vara vattenburet.

Anslutning till allmänna VA-ledningar skall ske i områdets södra del.

Dagvatten förutsätts kunna ledas till Sandbäcken.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-65

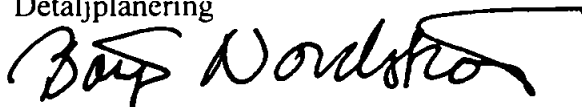
PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Eventuella merkostnader till följd av villkoren för tillstånd enligt KML skall bäras av exploateringsföretaget i enlighet med bestämmelser i 2 kap 13 § KML.

Planavtal har tecknats med AB Bostaden. Upplåtelsefrågor och eventuella anläggningsfrågor av kommunalteknisk natur kan komma att regleras i exploateringsavtal.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2004

Detaljplanering



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Stadsliden 6:6 inom universitetsområdet i Umeå

Förslaget till detaljplan för del av Stadsliden 6:6 som har utarbetats av Samhällsbyggnadskontoret under juni 2004 har varit föremål för samråd under tiden 10–24 juni 2004. Sakägare, Länsstyrelsen, statliga och kommunala myndigheter och instanser m fl har givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Från remissinstanser:

Den nuvarande fastighetsägaren, **Akademiska Hus**, står som en av initiativtagarna bakom idén till projektet och tillstyrker planförslaget. Man reserverar sig dock emot den tidpunkt när infart från Petrus Laestadius väg får anläggas. För att bli integrera en planerad gång- och cykelväg längs Petrus Laestadius väg önskar man att infarten anläggs så tidigt som möjligt.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte tidpunkten för anläggandet av tillfarter på annat sätt än med genomförandetiden. Planen reglerar inte heller sträckningen för någon annan gång- och cykelväg än den befintliga allmänna. Frågorna får lösas i dialog med AB Bostaden.

Villaägarna **Ola Almström** (Stöttingen 2), **Melker Aronsson** (Kälken 7) och **Gunnar Uppenberg** (Kälken 6) ger en kort historik över Strombergs vägs tillkomst, anser att samrådet varit knapp men framför följande synpunkter:

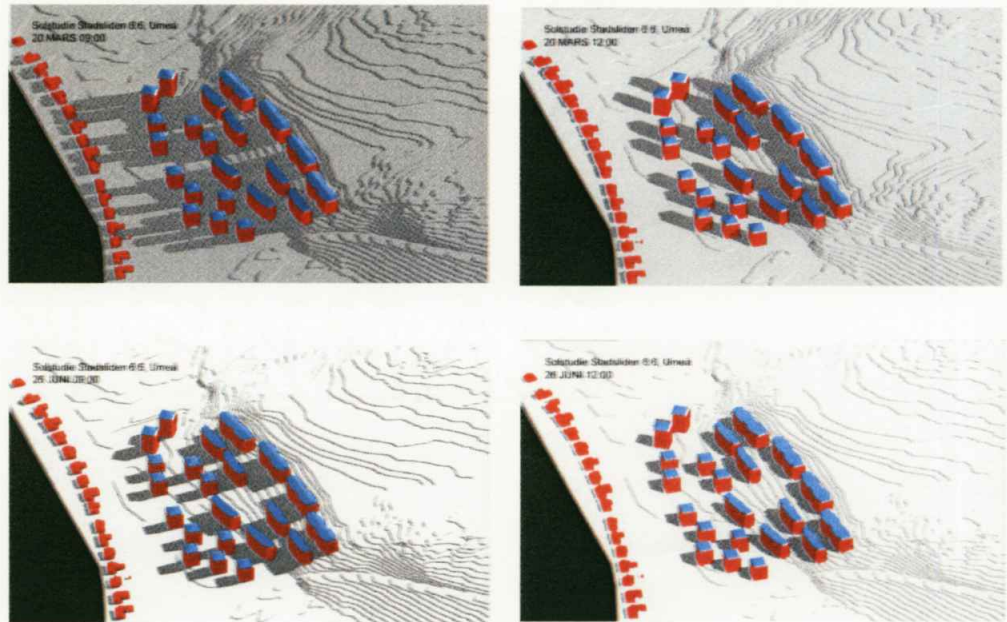
1. De egna fastigheterna saknar idag bullerplank och man motsätter sig sådana som lösning på den ökade trafiken: de skulle bli för höga. Kanske kan gång- och cykelvägen höjas till en bullervall.
2. Man motsätter sig den föreslagna trafikmatningen från Strombergs väg, som kommer att ge mer buller och ljussken rakt in i villaområdet. Man föreslår istället trafikmatning från Lilljansvägen och Petrus Laestadius väg.
3. Man anser att de tänkta höga husen närmast Sandbäcken kommer att skugga villaområdet och försämra utsikten och önskar därför lägre hus.
4. Man anser att planen tar god hänsyn till friluftsliv och rekreation.

Kommentar: Den ökning av fordonstrafiken som området fullt utbyggt alstrar är inte av den storleksordning att den av bullerskäl föranleder skärmning mot villorna. De fordon som kommer att köra ut från det nya området kan ge vissa ljusstörningar, särskilt för fastigheterna Kälken 7 och Stöttingen 1. Ett plank i tomtgräns kan skärma ljusskenet, som möjligtvis också kan reduceras av vegetation.

De skuggstudier som gjorts efter samrådet visar att vid vår- och höstdagjämning (20 mars respektive 22 september) kommer skuggor från de tänkta punkthusen närmast Strombergs väg att nå vissa av villatomterna längs Axtorpsvägen under tidig förmiddag. Under sommarhalvåret, april t.o.m. september, kommer skuggorna inte att nå dessa fastigheter. Under övriga delar

av året kommer den då lägre stående solen att ge skuggor i större omfattning, men huvudsakligen under förmiddagar.

En periodvis ökad skuggning av fastigheten är självfallet en försämring för villaägarna, men kan enligt Samhällsbyggnadskontorets mening inte betraktas som ett tillräckligt starkt skäl att ändra planområdets utformning.



Villaägarna **Berit** och **Erik Nordh** (Kälken 2) har många synpunkter på planförslaget och även förslag till ändringar. Synpunkterna kretsar kring ökad insyn, vegetationens betydelse för klimatförhållandena och höga hastigheter på Strombergs väg.

För att minska ”en avsevärd ökad” insyn föreslår man att husen längs Strombergs väg ska sänkas med två våningar och att istället byggnaderna i norr ska höjas.

För att den höga exploateringen inte ska ge en dålig boendemiljö föreslår man att detaljplanen ska innehålla bestämmelser om husens detaljutformning och att arkitektoniskt spännande och nyskapande byggnader uppförs. En intressant ljussättning skulle också kunna bidra positivt.

Parkeringsdäck i norr och öster bör ersätta de stora centrala parkeringarna.

För att undvika att viktiga skogsridåer tas bort föreslår man bevarande och komplettering av befintliga träd och annan vegetation, samt att urschaktning av naturliga terränghinder undviks.

Som motåtgärder mot alltför höga hastigheter på Strombergs väg föreslår man hastighetssänkande åtgärder. Därutöver önskar man också en gång- och cykelbana längs östra sidan av Strombergs väg.

Slutligen önskar man att en totallösning för trafiken inom berghemsområdet utreds och att Axtorpsvägen m fl gator stängs för genomfartstrafik.

Kommentar: En sänkning av de planerade byggnadernas våningsantal minskar det totala antalet boende som kan tänkas få insyn i villorna. Då avståndet till villorna längs Axtorpsvägen är omkring 60 meter, bedömer dock Samhällsbyggnadskontoret att det är ett avstånd som inom tätbebyggda områden måste anses som acceptabelt.

Samhällsbyggnadskontoret delar Nordhs uppfattning att utformningen av byggnaderna är viktig, men har inte för avsikt att reglera detta i detaljplanbestämmelser. Ansvar för utförandet ligger istället på den tänkte exploatören.

Då området saknar egentlig bevaransvärd vegetation bör detaljplanen inte heller innehålla sådana skyddsbestämmelser. I miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) och även i planbeskrivningen anges dock vikten av ett gott lokalklimat, d v s bibehållandet av vissa vegetationsridåer. Detta kommer med stor sannolikhet också att vara en självklarhet längs Strombergs väg och i den nordvästra delen av området, d v s där ingen bebyggelse planeras. Längs Sandbäcken och den allmänna gång- och cykelvägen bör gallring ske men parkkaraktär eftersträvas. Ansvar, som också innebär nyplanteringar, tillfaller fastighetsägaren.

En utredning av trafiken inom berghemsområdet pågår och eventuella åtgärder, avstängningar av gator etc, bör ej föregripa utredningens slutsatser.

Den tänkta cirkulationsplatsen i Strombergs vägs korsning med Petrus Laestadius väg, medför en hastighetsreducering liksom förhoppningsvis också en infart till planområdet med ett nytt körfält för vänstersväng.

Länsstyrelsens synpunkter behandlar avsteget från KRUT-planen, motionsspåret, Sandbäcken, massbalansen, gestaltning av parkeringsplatserna, infarter, buller, fornlämningarna mm. Yttrandet bifogas.

Kommentar: Motiven för en ändring av översiktsplanens markanvändning redovisas i planbeskrivningen.

Fördelen av en tidig flyttning av motionsspåret införs i genomförandebeskrivningen.

En redogörelse för massbalanseringen införs i MKB:n.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om gestaltning av parkeringsplatserna.

En ny illustration, som bättre överensstämmer med plankartan, görs. En gång- och cykelväg längs Petrus Laestadius väg ingår inte i denna illustration, inte heller en gång- och cykelutfart mot samma väg.

De trafikmängder som använts för bullerberäkningarna har inte inkluderat Mariestrand. Nya bullerberäkningar har därför gjorts men medför inga nämnvärda förändringar av bullerutbredningen.

Då en byggnad ligger närmare Strombergs väg än 30 meter, och således svårigen klarar rimliga bullernivåer inomhus, ändras dess läge i den nya illustrationen. Liksom övriga illustrerade byggnader längs Strombergs väg är detta punkthus också tänkt för smålägenheter; genomgående lägenheter är alltså inte aktuella.

Länsstyrelsens skrivningar angående fornlämningarna tillgodoses genom ändringar i planhandlingarna.

TeliaSonera AB önskar ett utrymme för stationsutrustning centralt i området, i fristående egen byggnad eller i annan fastighetsägares byggnad.

Kommentar: Frågan bör lösas i diskussion med Bostaden AB.

UMEVA påpekar att vatten- och avloppsanslutning sker i den södra delen av området och att höjdsättning av området ska ske m h t vattennivåerna i Sandbäcken.

Man anser också att sortering och avfallshantering bör planeras noga för att trafik med tung lastbil ska undvikas inom området. Anvisningar i NOA 03 ska följas.

Umeå Energi AB påpekar att två transformatorstationer krävs och markerar önskade lägen för dessa på en bifogad skiss.

Kommentar: Möjligheten att anlägga transformatorstationer införs under planbestämmelserna.

Umeå Fritid konstaterar att man har skötselansvaret för elljusspåret och att planmässigt skydd för detta inte är tillfredsställande. Man påpekar också att ett ökat behov av spåret har uppkommit i och med Polishögskolans och Idrottsmedicins etableringar; ett behov som inte minskar genom aktuell bostadsbebyggelse. Spårets status bör höjas genom bla en planskild korsning vid gång- och cykelvägen (i södra delen av Lilljansberget).

Kommentar: Läget för den önskade planskilda korsningen finns på stort avstånd från planområdet; frågan får behandlas i annat sammanhang.

Umeå Universitet "tillstyrker livligt detaljplanen" och ser inga negativa konsekvenser med den. Man anser sig trygg med att planen "innebär god hushållning med naturresurser" och med att befintligt elljusspår ersätts med ett nytt spår med bibehållen längd.

Universitetet pekar också på den stora, delvis avgörande, betydelse som välbelägna studentbostäder har och förutsätter att området till övervägande del kommer att bebos av universitetets studenter.

Kommentar: Den aktuella detaljplanen reglerar inte lägenhetsfördelningen och därmed inte heller boendekategorierna.

Exploator

AB Bostaden önskar en utfart för sop- och flyttbilar i områdets sydöstra hörn mot Petrus Laestadius väg. Detta för att farliga backningar eller stor vändplan ska kunna undvikas inom området. Man påpekar att väginnehavaren, Akademiska hus, godkänt detta.

AB Bostaden önskar också mindre förgårdsmark mot öster, 4,0 istället för 6,0 meter. Slutligen påpekar man att bedömningen i MKB:n är att planen innebär en god hushållning med naturresurser.

Kommentar: Förgårdsmarken i öster ändras till 4,0 meters bredd.

En sydöstlig utfart mot Petrus Laestadius väg riskerar att bli en smitväg för gång- och cykeltrafikanter och samtidigt också en infart för fordon. Situationen leder till trafiksäkerhetsproblem, i synnerhet om mittrefugen på Petrus Laestadius väg blir kvar. Samhällsbyggnadskontoret rekommenderar inte denna lösning utan förordar en vändplats likvärdig den inom den norra delen av området.

SAMMANFATTNING

I MKB:n revideras uppgifterna om befintliga bullerskärmar och fornlämningarna. Massbalanseringen kommenteras också utförligare.

På plankartan ändras den östra förgårdsmarkens bredd till fyra meter.

Illustrationen omarbetas med bl.a. ett flyttat punkthus och Sandbäcken bibehållen i befintligt läge. Den sydöstra utfarten mot Petrus Laestadius väg utgår.

Planbestämmelserna om buller förtydligas och möjligheten att utplacera transformatorstationer läggs till under kvartersmarkens användning.

Genomförandebeskrivningen kompletteras vad gäller motionsspåret och Sandbäcken.

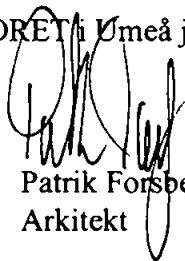
I planbeskrivningen tydliggörs i ett nytt avsnitt motiven för ändring av markanvändningen. Där görs också ändringar vad gäller vissa av ovan nämnda frågor samt parkeringsplatsernas utformning. Tillägg görs också under *Tidigare beslut*.

Utställningshandlingarna delges även Lantbruksuniversitetet.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juli 2004
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Patrik Forsberg
Arkitekt

Bilaga: Samrådsyttrande *Länsstyrelsen 2004-06-24 (402-7292-2004)*

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2004-12-21

Registrering av åtgärder:
STADSLIDEN 6:6, Detaljplan

Information:
Registerkarta: 446

Berörda fastigheter:
STADSLIDEN 6:6

HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-09-27	BD	Beslutsdatum
2004-10-26	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-12-16	PB	Inlagd i ACM