

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2005-01-19
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

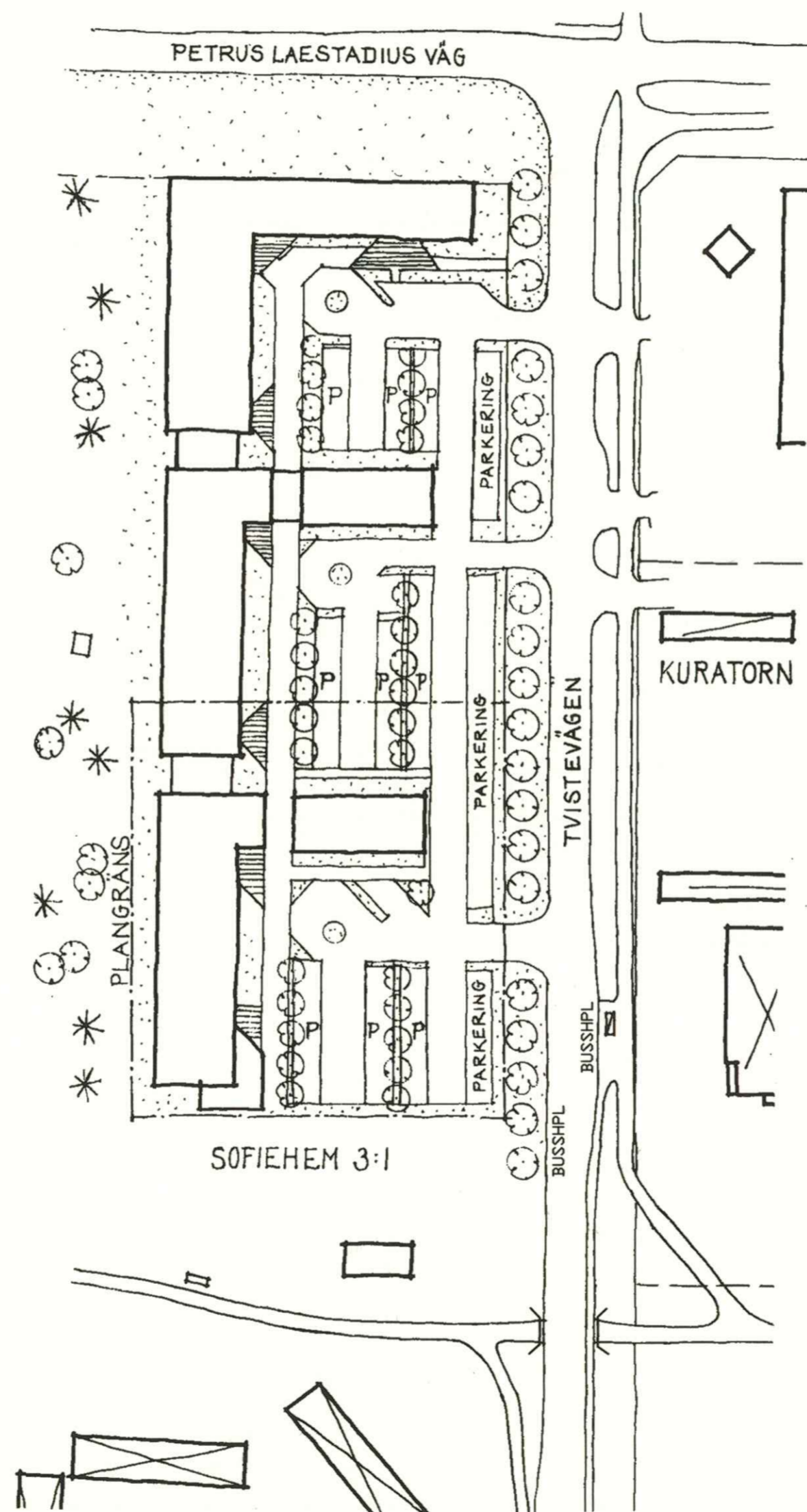
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Läsesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Höjdinformation: Höjddikurvor med en meters ekvidistans
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkart
Flygfotografering år: 2000 på 1000 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



ILLUSTRATION



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

- K1 Kontor, laboratorium, forskning för utvecklingsföretag knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde.

UTNYTTJANDEGRAD

e= 1,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U1 +6,2 Bergtunnel, respektive dess takhöjd
- U2 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING

VI Högsta antal våningar

STÖRNINGSSKYDD

Verksamheten inom planområdet får inte vara störande för omgivningen

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 BN 2005-05-23
Laga kraft 2005-06-22
Vidimeras *J.L.*

Detaljplan för del av fastigheten
SOFIEHEM 3:1 inom Universitets- och
Sjukhusområdet, INOM UMEÅ KOMMUN
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2005
Reviderad i maj 2005

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

2480K-P05/148



LAGAKRAFTBEVIS

2005-06-27

DNR PLA 04-25

Detaljplan för del av fastigheten **Sofiehem 3:1** inom Universitetsområdet och Sjukhusområdet inom Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-05-23, § 98

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-06-22**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning

050627084546625

2480K - P05/148

2005-07-13 14:53

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



5

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-05-23 § 98

Dnr PLA 2004-25

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Sofiehem 3:1**

Sökande: Uminova Fastighets AB
Box 7959
907 19 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att medge uppförande av nybyggnad för kontor, laboratorium, forskning m m knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Detaljplanen är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i mars 2005, reviderad maj 2005. Samråd har hållits under tiden 7-9 mars 2005.

Länsstyrelsen, Västerbottens läns landsting, kommunala instanser och sakägare har per brev, postade 7 mars 2005, givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Närboende har informerats via flygblad utdelade samma dag.

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet

Markanvändning för näringsliv med koppling till universitetets och sjukhusets verksamhetsområden är angelägen i ett regionalt utvecklingsperspektiv för att nå tillväxtfrämjande effekter inom en arbetsmarknad baserad på forskning inom högre utbildning och sjukvård.

Inriktningen på markanvändningen till näringslivsinriktad verksamhet skiljer sig något från KRUT-planens tidigare prioritering av markanvändningen. Med tanke på att planen genomförs med enkelt planförfarande ser Länsstyrelsen fördelar med att utveckla resonemangen kring hur föreslagen markanvändning förhåller sig till tidigare ställningstaganden i KRUT-planen och förväntade effekter ur perspektivet av hållbar regional utveckling.

Intressant i sammanhanget kan också vara att diskutera hur utbyggnaden av näringslivsverksamhet knuten till universitet och sjukhus kan planeras i ett mer övergripande och långsiktigt perspektiv.

Kommentar: Markanvändning för näringsliv med koppling till universitetets och sjukhusets verksamhetsområde är angelägen, anser länsstyrelsen. KRUT-planen anger aktuellt område som expansionszon för Norrlands universitetssjukhus. Landstinget har, genom att år 2001 försälja berörd mark till Uminova Fastighets AB, aktivt medverkat till föreslagen detaljplan. En översyn av KRUT-planen avses påbörjas under innevarande år. De övergripande frågor länsstyrelsen tar upp i sitt yttrande torde komma att behandlas där.

Kommunstyrelsens planeringsutskott tillstyrker planförslaget.



7

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-05-23 § 98

Dnr PLA 2004-25

Justerarnas sign:

Umeå Energi. Befintlig huvudledning för fjärrvärme mellan Ålidhemsanläggningen och Bergtunneln korsar det föreslagna planområdet i öst-västlig riktning, enligt en till yttrandet bifogad ledningskarta. För att säkerställa rätten för denna måste ett u-område införas i planen.

Kommentar: Ett u-område har införts i detaljplanen för befintliga fjärrvärmeledningar som korsar planområdet i öst-västlig riktning och längs Tvistevägen. Den öst-västliga ledningen ska alternativt flyttas ut från planområdet eller ska tillgängligheten till ledningen säkerställas genom byggnadstekniska konstruktioner om den behålls i sitt läge och byggnation sker ovanpå den.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Anslutning av vatten och avlopp ska ske mot gång- och cykeltunnel söder om området. Vägar fram till avfallsutrymmen ska byggas enligt anvisningar i NOA 03.

Samhällsbyggnadskontoret internt

Brandförsvaret. Ingen erinran ur brandskyddssynpunkt. En mark- eller väggbrandpost förutsätts dock anordnas på lämplig byggnad efter Tvistevägen.

Kommentar: Frågan om brandpost behandlas i bygglovskedet.

Gator och trafik. Sjukhus- och universitetsområdet har i dag goda gång- och cykelvägsförbindelser med kringliggande stadsdelar. Detta bör utnyttjas genom att bygga en gång- och cykelvägsförbindelse mellan det aktuella området och cykelvägen som går mellan Ålidhems bostadsområde och universitetet.

I detaljplanen bör även cykelparkeringar ingå, åtminstone delar av dessa väderskyddade. Detaljplanen för Sofiehem 3:1 och den detaljplan som ska göras för Petrus Laestadius väg bör samordnas. Detta för att de gång- och cykelvägsförbättringar som görs efter denna sträcka om möjligt ska kunna knytas samman med Sofiehem 3:1.

Kommentar: Den gång- och cykelväg som Gator och Trafik föreslår ingår inte inom aktuellt planområde. I samband med kommande detaljplanearbete för Petrus Laestadius väg bör översiktligt studeras hur ett sammanhängande huvudnät för gång- och cykeltrafik ska åstadkommas för universitetsområdet. Cykelparkering behandlas i bygglovskedet.

Miljö- och Hälsoskydd tillstyrker planförslaget. Laboratorier med en total golvyta större än 5000m² utgör C-objekt enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Krav kommer att ställas bl a på omhändertagande av processvatten inom anläggningen.



9

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL
Beslutsdatum
2005-05-23 § 98

Dnr PLA 2004-25

Justerarnas sign:

Bygglov påpekar att del av planområdet idag används som parkering för det närbelägna nyuppförda studentbostadsområdet. Parkeringsbehovet för studentbostäderna måste tillgodoses.

Kommentar: Enligt underhandskontakt med sökanden Uminova Fastighets AB och Baltic-gruppen, som äger de nyuppförda studentbostäderna, som uppförts med tillfälligt bygglov i 10 år, kommer annan närliggande mark att kunna iordningställas som parkeringsplats för studentbostäderna den dag nu aktuell detaljplan genomföres.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har kompletterats angående u-område för fjärrvärmeledning samt i planbeskrivningen angående kommande översyn av KRUT-planen och om hur parkeringsbehovet för närliggande studentbostäder ska tillgodoses.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 3:1** inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge uppförande av nybyggnad för kontor, laboratorium, forskning m m knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom universitets- och sjukhusområdet cirka 2,5 km öster om Umeå centrum. Det omfattar cirka 0,6 hektar. Uminova Fastighets AB har förvärvat nu aktuellt planområde och området närmast norr därom, tillsammans cirka 1,3 hektar, av Västerbottens läns landsting.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun, ÖPL 98, samt i dess fördjupning för Universitets- och sjukhusområdet, KRUT. Bägge dessa handlingar är antagna av kommunfullmäktige 1998-05-25. Gällande stadsplan är fastställd 1984-11-14. En översyn av KRUT-planen ska påbörjas innevarande år.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ingår i universitetssjukhusets expansionszon enligt KRUT planen. En detaljplan för kvarteret Hygienisten, beläget omedelbart norr om nu aktuell detaljplan, är antagen 1999-02-15. För denna detaljplan erforderligt markområde, cirka 0,7 ha, uppläts vid denna tidpunkt till Uminova Fastighets AB av dåvarande markägaren Västerbottens läns landsting med ett arrende på 30 år. Denna detaljplan är sedan 1999 bebyggd och innehåller verksamheter av avsett slag.

Uminova Fastighets AB har år 2001 förvärvat ett markområde på cirka 1,3 ha längs Tvistevägen. Detta område omfattar ovannämnda kvarteret Hygienisten och det nu aktuella planområdet på cirka 0,6 ha. Förvärvet har skett för att Uminova Fastighets AB vill ha möjlighet till ytterligare utbyggnader. Syftet med nu aktuell detaljplan är således att ha planberedskap för ytterligare utbyggnad för kontor, laboratorium, forskning m m. Detaljplanen avses innehålla

lika stor tillåtet exploateringsgrad och våningsantal som den år 1999 antagna detaljplanen.

Natur

Området består idag av en avröjd plan yta. Idag används en mindre del av planområdet som parkering för de nyuppförda närbelägna studentbostäderna. Då nu aktuell detaljplan genomföres måste annan närliggande mark iordningsställas som parkeringsplats för studentbostäderna. I övrigt utgör marken etableringsområde vid utbyggnaden av angränsande studentbostäder. Översiktlig geoteknisk utredning finns utförd 1998-11-12. Detaljerad grundundersökning utförs i samband med byggnmälan.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Detaljplanen medger byggnader för utvecklingsföretag knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde. Ny bebyggelse får uppföras i högst sex våningar. Tillåten exploateringsgrad $e = 1,0$. Illustrationen redovisar ett förslag till utformning av planområdet. Här samspelar ny bebyggelse med redan befintlig. Annan disposition än den illustrerade är fullt möjlig inom detaljplanens bestämmelser.

Gator och trafik

Planområdet angörs med bil från lokalgatan Tvistevägen, som löper längs planområdets östra sida. En gång- och cykelväg finns längs gatans östra sida. Sydväst om planområdet genom sjukhusets expansionszon har nyligen uppförts cirka 400 studentlägenheter. Genom detta område löper en stor gång- och cykelväg som bl a knyter samman Ålidhems bostadsbebyggelse med universitetet.

Hållplats för flera stadsbusslinjer ligger helt nära planområdet.

Antalet parkeringsplatser ska för kontor uppgå till minst 24 bilplatser per 1 000 m² bruttoarea. För industri/hantverk gäller 20 bpl / 1 000 m². Om det tidigare planlagda kvarteret Hygienisten och nuvarande planområde ses sammantaget (totalt tillåten bruttoarea 13 000 m²) ska vid fullt utnyttjande av byggrätten, och om enbart kontor uppföres, inrymmas 312 bilplatser. För enbart industri/hantverk krävs 260 bpl. Om platsbehovet inte kan lösas på mark inom planområdet är framtida parkeringsdäck, källarparkering eller att parkeringsbehovet varaktigt löses i nära anslutning till planområdet ett möjligt alternativ. På illustrationen redovisas cirka 140 bilplatser.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät och Umeå Vatten och Avfall:s (UMEVA) vatten- och avloppsnät. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör prövas. Avfallshanteringen sköts av entreprenör eller UMEVA. En ledningstunnel passerar planområdet cirka 30 meter under mark. En befintlig fjärrvärmeledning korsar planområdet i öst-västlig riktning. Dess funktion ska säkerställas antingen genom att flyttas eller genom byggnadstekniska konstruktioner som bibehåller tillgängligheten till denna.

Konsekvenser

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser, som exploateringen medför, har utförts i samråd mellan Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering och Miljö och Hälsoskydd. Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från en ökad biltrafik på omgivande gator. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

Barnkonsekvensanalys enligt Umeå kommuns riktlinjer har inte genomförts i detta ärende. Byggnader och markytor inom planområdet ska vara anpassade till rörelsehindrade.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.


REVIDERING

Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats med u-område för befintlig fjärrvärmeledning samt angående kommande översyn av KRUT-planen och de närliggande studentbostädernas parkeringsbehov.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2005
Detaljplanering Rev maj 2005



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Benny Sandberg
Planingenjör



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-25

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 3:1** inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Markägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge att planområdet får tas i anspråk för nybyggnad av kontor, laboratorium, forskning eller annan verksamhet knuten till universitetet eller sjukhusets verksamhetsområde.

En fastighet för kontorsändamål kan nybildas genom avstyckning från Sofiehem 3:1 tillsammans med det område som avsattes för samma ändamål i detaljplan, antagen 1999-02-15, beläget omedelbart norr om det nu aktuella planområdet, eventuellt tillsammans med ett mindre område från Sofiehem 2:1.

Utrymmen för eventuella allmänna underjordiska ledningar måste säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Kulvertområdet behöver säkerställas genom särskild servitutsupplåtelse.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Översiktlig geoteknisk undersökning finns. Grundläggning bör ske i samråd med byggnadsinspektör i samband med byggnamälan.

Vatten och avlopp

Fastighet som nybildas skall anslutas till allmän vatten- och avloppsnät och anslutningsavgift erläggas i enlighet med fastställd taxa.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör undersökas och tillämpas om så är möjligt.

Genom området passerar en huvudledning för fjärrvärmenätet. Ledningen kan på fastighetsägarens bekostnad flyttas så att den går fri från framtida bebyggelse. För att maximalt utnyttja den tillgängliga byggrätten kan ledningen med fördel

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 04-25

förläggas i källarvåning eller motsvarande i den nya bebyggelsen. Dock måste åtkomst till ledningen tillförsäkras ledningshavaren, Umeå Energi AB.

Trafik och parkering

Den nya kontorsbebyggelsen angörs från Tvistevägen.

Parkeringsplatser skall utföras i enlighet med gällande norm. Tillåten exploateringsgrad är förhållandevis hög vilket medför att fullt utbyggt kommer kvarteret tillsammans med befintlig kontorsbebyggelse norr om planområdet kräva drygt 300 parkeringsplatser. Kan parkeringsbehovet inte tillgodoses på mark måste parkeringsplatser anläggas i källare, parkeringsdäck eller motsvarande vilket även underlättar samlokalisering med befintlig fjärrvärmeledning.

Parkeringsplatser på mark skall i huvudsak utföras som planillustrationen visar. Erforderlig trädplantering skall utföras på sådant sätt att goda livsbetingelser skapas för vegetationen trots att parkeringen huvudsakligen utgörs av hårdgjorda ytor.

Trädplantering skall utföras i samråd med SHBK Park och Natur.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med exploatören Uminova Fastighets AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2005,
Detaljplanering rev maj 2005



Börje Nordström
lantmätare

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 05/148
Dnr: 05/345

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2005-08-23

Registrering av åtgärder:
SOFIEHEM 3:1, DP

Information:
Registerkarta: 447

Berörda fastigheter:
SOFIEHEM 3:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-05-23	BD	Beslutsdatum
2005-06-22	LK	Laga kraft
2010-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-08-17	PB	Inlagd i ACM