

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

- [HUVUDGATA] Trafik mellan områden
- [LOKALGATA] Lokaltrafik
- [PARK] Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- [B] Bostäder
- [F] Tekniska anläggningar
- [I] Industri
- [P] Parkering
- [T] Trafik

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0.0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
- e₂ 0.00 Största bruttoarea i m² ovan mark
- e₃ Hela byggrätten i nord-sydlig riktning ska utnyttjas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- [] Marken får inte bebyggas
- [] Parkeringsdäck
- [] Marken får endast bebyggas med skärmtak och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- [] Stängsel skall finnas
- [] Återvinst Återvinningsstation får anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Byggnadshöjden får högst vara
- 6.5 m för byggnader i 2 vån
- 10.0 m --- 3 vån
- 13.0 m --- 4 vån
- 16.0 m --- 5 vån
- 19.0 m --- 6 vån
- 22.0 m --- 7 vån
- 25.0 m --- 8 vån
- 28.0 m --- 9 vån
- 31.0 m --- 10 vån

- [] Högsta byggnadshöjd i meter
- [II, X] Högsta antal våningar
- [II-VII] Lägst respektive högsta antal våningar
- [V₁] Lägenheter orienterade enkelsidigt mot öster får inte förekomma

Utseende

Begyggelsen ska utformas med vita fasader och med takbeläggning i mörkgrå kulör.

STÖRNINGSKYDD

Byggnaderna skall ges en fasadisolering som medför en dygnsekvivalent bullernivå inomhus för bostäderna ej överstigande 30 dB(A) med hänsyn till vägtrafikbuller. Den maximala ljudnivån inomhus nattetid får ej överstiga 45dB(A). Störningar skall inte överskrida 55 dB(A) på balkonger, lek- och rekreationsytor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandeliden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- illustrationer
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen KF 2005-02-28
Laga kraft 2005-03-29
Vidmaras

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

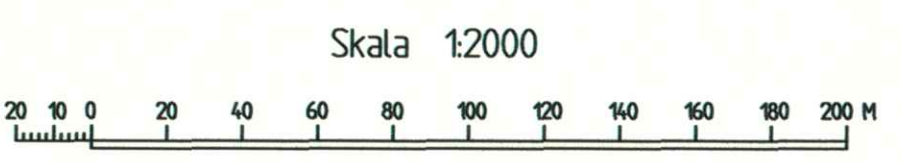
Upprättad 2003-10-14
Reviderad 2004-03-01

Ulf Sondell

Mätning: KI
Kartkonstruktion: MN

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

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta 425D, 426A
Flygfotografiering år: 1968 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränsor, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun
Höjdinformation: Redovisad enbart för del av karta



Detaljplan för fastigheten STADSLIDEN 5:1 m fl
(MARIESTRAND) inom stadsdelen MARIEHEM
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2004
Reviderad i januari 2005

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt, WSP Arkitektur

Berit Lidén
Arkitekt, WSP Arkitektur



LAGAKRAFTBEVIS

2005-03-30

DNR PLA 03-9

Detaljplan för fastigheten **Stadsliden 5:1** (Mariestrand) inom stadsdelen
 Mariehem i Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2005-02-28, § 33

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-03-29**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
 Stadsledningskontoret
 Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information
 Bygglov
 Fastighetsbildning

2480K - P05/86

2005-03-30 16:03

050330155626500

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(50)

Kommunfullmäktige

2005-02-28

Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal
klockan 09.00-12.00, 13.00-17.45

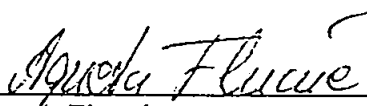
Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

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

Justeringens tid och plats 2005-03-07, kl 15.00 på sekreterarens tjänsterum, stadshuset

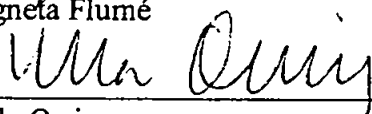
Utses att justera

Underskrifter
Sekreterare


Agneta Flumé

Paragrafer
27-50

Ordförande


Ulla Orring

Justerande


Christer Paulsson


Anders Ågren

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2005-02-28

**Datum för anslags
uppsättande**

2005-03-08

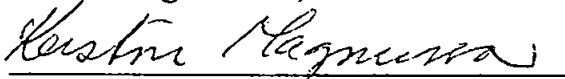
**Datum för anslags
nedtagande**

2005-03-30

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift


Kerstin Magnusson

PLU § 107/04 2004.376 214
 § 24
 KS § 16
 KF § 33

Detaljplan för Stadsliden 5:1 m.fl. (Mariestrand) - antagande

Samhällsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 2004-05-06 berett planeringsutskottet möjlighet att yttra sig i ärendet.

Planhandlingarna bifogas protokollet. BILAGA

Stadsledningskontoret har i yttrande 2004-05-25 anfört följande:

Bakgrund

Detaljplaneförslaget avser att möjliggöra utbyggnad av bostadsbebyggelsen på Mariehem, öster om befintlig bebyggelse i området mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen. Planen avser även att förbättra parkeringsmöjligheterna vid Mariehems centrum.

Förnyelse och komplettering av bebyggelse i befintliga stadsdelar är generellt sett förenligt med översiktsplanen. Den föreslagna lokaliseringen och planutformningen bedöms ur övergripande synpunkt möjliggöra en för Mariehem lämplig kompletterande bebyggelse, som kan byggas ut i etapper.

Etapputbyggnaden torde ske över en längre tid. De kontakter med tänkbara byggherrar som utvecklingsavdelningen haft indikerar att olika lösningar successivt kan framkomma på hur bebyggelsen kan utformas. Det är också väsentligt att den långa mer eller mindre sammanhängande bebyggelsen längs Kolbäcksvägen kan utformas tilltalande och med lämpliga variationer för att så långt möjligt undvika en känsla av helt sammanhängande "mur". Det bör därför övervägas om en större flexibilitet i utformning, kanske i kombination med andra byggnadselement med bulleravskärmande effekt, samt helt eller delvis högre hushöjder närmast Kolbäcksvägen kan medges, utan att för den skull ge avkall på det grundläggande och helt nödvändiga kravet på bebyggelsens bulleravskärmande funktion.

Kommunfullmäktige

2005-02-28

PLU

Planeringsutskottet beslutar

att tillstyrka planförslaget med kommentarer enligt stadsledningskontorets utlåtande.

Planeringsutskottet återupptar ärendet 2005-02-08.

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2005-01-31 följande:

Bakgrund

Detaljplaneförslaget avser att möjliggöra utbyggnad av bostadsbebyggelsen på Mariehem, öster om befintlig bebyggelse i området mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen. Planen avser även att förbättra parkeringsmöjligheterna vid Mariehems centrum.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen.

Det möjliggör en för Mariehem lämplig kompletterande bebyggelse, som kan byggas ut i etapper.

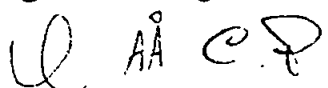
De frågor om buller, riskanalyser och inverkan på angränsande område som framkommit under planprocessen bedöms väl hanterade. Vissa kvarstående invändningar som ej fullt ut tillgodosetts finns, men med de justeringar som gjorts i planhandlingarna får de anses rimligt avvägda mot övriga intressen.

PLU

Planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Stadsliden 5:1 m.fl. (Mariestrand).



Kommunfullmäktige

2005-02-28

Protokollsanteckning

Vänsterpartiet menar att det saknas ett cykelstråk genom området.

Ska man på ett tryggt sätt ta sig i nord-sydlig riktning måste det inrymmas en cykelväg genom Mariestrand. Eva Arvidsson (v)

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt planeringsutskottet.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

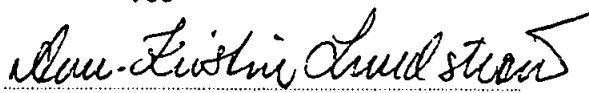
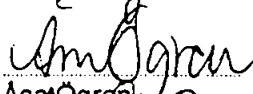
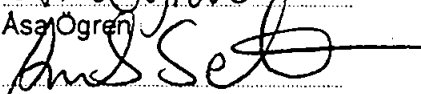
Följande yttrar sig:

Ingrid Eriksson, Ingemar Dalgård och Ari Leinonen.

KF

Kommunfullmäktige beslutar

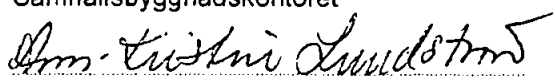
att anta detaljplan för Stadsliden 5:1 m.fl. (Mariestrand).

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-16.20	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Stig Lundström (s) Roger Behrendtz (s) Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp) Örjan Mikaelsson (v)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Börje Nordström, lantmätare Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, v stadsarkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Maria Edeholt, informatör Veronica Hultman, praktikant Carina Lidgren, kommunjurist, § 14	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-01-24	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 1-21

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-01-17	
Datum för anslags uppsättande	2005-01-26	Datum för anslags nedtagande 2005-02-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL

Beslutsdatum
 2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justerares sign:

Fastighetsbeteckning: **Stadsliden 5:1 m fl (Mariestrand)**
 Sökande: **Mark och Exploatering**
 Ärendet avser: **Detaljplan, för godkännande**

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: WSP Arkitektur, Lars Wendel, Bertil Lidén Sign: /

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att Mariehem byggs ut i små etapper med totalt cirka 600 lägenheter, att anpassa gatunätet till den planerade ombyggnaden av Kolbäcksvägen till europaväg 4 samt att ge möjligheter till förnyelse av Mariehems centrum.

Detaljplanen är upprättad av WSP Arkitektur och handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 2004-05-06–2004-05-31.

Den har varit utställd för granskning under tiden 2004-11-19–2004-12-10.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 12 november 2004.

Följande yttranden har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret:

Kommunstyrelsens planeringsutskott rekommenderar byggnadsnämnden att inte ta med en bestämmelse som fastslår utglesning av grandungen mot Nydalasjön.

Kommentarer: Planeringsutskottets rekommendation tillgodoses genom att planbeskrivningen revideras där avsnittet om utglesning av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.

Länsstyrelsen. Utöver tidigare lämnade synpunkter under samrådsskedet menar Länsstyrelsen att risken för oönskade händelser av farligt gods med utsläpp av t.ex. farliga ämnen beaktas. En riskanalys kommer att genomföras för vägprojektet och även i detaljplanen bör en säkerhetsbedömning göras kring risker kopplade till farligt gods och vilken påverkan dessa eventuellt har för utformningen av föreslagen bebyggelse. Samordning bör ske med vägprojektet.

Val av byggnadernas fasadmaterial för att reducera reflektion av trafikbuller mot Nydalasjön bör säkerställas i detaljplanen.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justerarnas sign:
[Signature] *[Signature]* *all*

Länsstyrelsen anser att detaljplanen är av sådan dignitet att den ska antas av kommunfullmäktige.

Kommentarer: Detaljplanebeskrivningen kompletteras med en säkerhetsbedömning som samordnas med riskanalysen för vägprojektet.

Ljudreflektionen från husfasaderna beräknas innebära att ljudnivån vid Kolbäcksvägen ökar med 1 till 2 dBA. Vid Nydalasjön kommer ökningen knappast att vara förnimbar. Utformningen och val av fasadmateriäl kommer att prövas i samband med handläggningen av byggloven. Länsstyrelsens synpunkter om fasadernas ljudreflektion delges utsedda byggherrar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden anser att kraven på trafikbullernivå inomhus och utomhus kan tillgodoses.

Nydalasjön, som är kommunens viktigaste tätortsnära sjö, är känslig för när-saltbelastning. Inför utställningen har planhandlingarna kompletterats med en utredning "Dagvatten – Beräkning av föroreningsinnehåll och effekten i recipienten". Nämnden gör bedömningen att om Mariestrand byggs ut så har hela utrymmet för vad sjön kan tåla ianspråktagits, dvs ingen ytterligare belastning kan accepteras.

Kommunen bör ta initiativ till en diskussion angående planeringen runt sjön. I avvaktan på resultatet av denna bör slutligt ställningstagande i planärendet avvaktas.

Kommentarer: I utredningen berörande dagvattenutsläppet i Nydalasjön konstateras att en lösning med damm bedöms genomförbar och medför ingen betydande förändring för Nydalasjön jämfört med nuläget. I utredningen nämns också att de teoretiska värden som ligger till grund för bedömningen sannolikt är något överdrivna. Frågan om Nydalasjöns påverkan beträffande övriga planerade områden vid sjön hanteras inte inom ramen för denna detaljplan.

Riksbyggen och Skanska. Riksbyggen och Skanska har som utsedda exploatörer framfört synpunkter på detaljplanens redovisning. Man önskar att detaljplanen görs mer flexibel där bl.a. anslutningsgatornas lägen får "flyta" och anpassas placeringsmässigt i förhållande till etappindelning, husutformning etc. Man önskar även en flytande gräns mellan höghusbebyggelsen mot Kolbäcksvägen och den lägre bebyggelsen mot Mariehemsvägen. En del andra frågor som t.ex. placeringen av tekniska anläggningar vill man diskutera innan planen spikas.

Kommentarer: Efter utställningen har samråd hållits med Riksbyggen och Skanska. Det konstaterades att det utkast man tillsammans har utarbetat väl överensstämmer med intentionerna i det utställda planförslaget. Några avvikelser från planens redovisning föranleder att plankartan bör justeras. Inom den norra delen av det tilldelade området, mellan parkområdet i norr och lo-

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**Beslutsdatum
2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justerarnas sign:

*kalgatan mot Nydalasjön, utgår de markerade angöringsgatorna för att göra planen mer flexibel. För det sydligaste kvarteret görs planen mer flexibel genom att bland annat möjliggöra lösningar utan parkeringsdäck. Planens intentioner med två punkthus som landmärken behålls.
Revideringen innebär att de framförda synpunkterna tillgodosetts.*

Det nordligaste kvarteret ges samma flexibilitet med slopade angöringsgator.

UMEVA. Kulverteringen av befintligt dike förutsätts finansieras som mark- och exploateringskostnad.

Kommentarer: Skrivelsen delges kommunens exploateringsavdelning.

Umeå energi har ingen erinran mot detaljplanen.

Brf Trandansen. Bostadsrättsföreningen anser att det aktuella planområdet i sig kan passa för bostadsbebyggelse eftersom grundläggande infrastruktur finns tillgänglig och befintlig lokal service kan tryggas. Man menar att andra värden har betydelse för Mariehem och för Umeå i övrigt och kommer därför med följande uppmaningar:

- Glesa inte ut skogen vid Nydalasjön. Värna och utveckla i stället området som skyddat friluftsområde, ett värde för Umeå som helhet.
- Om Kolbäcksvägen byggs om till E4 med 90-standard får det en negativ inverkan på såväl det aktuella planområdet som Mariehem i övrigt. 70-väg räcker till. 90-väg och påfartsramper riskerar att avgränsa bostadsområdena från Nydalasjön.
- Fler återvinningsstationer behövs.
- Skydda befintliga träd vid Mariehemsvägen.
- Välj det alternativ som ger öppnare bebyggelse.
- Begränsa antalet utfarter mot Mariehemsvägen.

*Kommentarer: Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår. Synpunkterna beträffande Kolbäcksvägens ombyggnad överlämnas till Vägprojektet.
Två återvinningsstationer har ansetts tillfyllest inom planområdet eftersom flera bostadsgrupper inom Mariehem ordnar egna stationer.*

Mariehems socialdemokratiska förening. Eftersom planområdet ingår i stadsdelen Mariehem anser föreningen det självklart att få yttra sig i ärendet och undrar varför man inte blivit kontaktade under samrådsskedet. Man vill i framtiden vara remissinstans i planeringsprocessen.

Föreningen ställer sig positiv till den planerade bostadsbebyggelsen men framför en del synpunkter som bör beaktas:



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justeras sign:

JA B abel

- Den returstation som ska flyttas inom parkeringen vid Mariehems centrum bör placeras under tak.
- Den uppdelning av bostadsbebyggelsen mot Kolbäcksvägen för punkthus, gator och parkstråk innebär att trafikbuller ges en olämplig "infart" mot Mariehemsområdet.
- Den vita färgskalan på Mariehem måste behållas och får inte brytas.
- Lösningen med parkeringsplatser mellan bostadsmuren och Kolbäcksvägen är olycklig eftersom första intrycket man som bilist får av Umeå när man kommer norrifrån är en parkering.
- Man protesterar mot utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön som redovisas i planbeskrivningen. Nydalasjön är ett av Umeås största och finaste rekreationsområden som till varje pris måste skyddas. Rekreationsområdet får inte offras för att de som bor inom planområdet ska få en bättre utsikt. Dessutom måste skogen behållas som en bullerdämpning mot sjön.
- Parkområdet i Morkullevägens förlängning bör inte användas för vattenspeglar. I stället bör området användas som lekyta för barn eller som en ny äventyrspark.
- Den barnomsorg som finns inom området är idag redan fulltecknad. Det är därför viktigt att det inom Mariestrand planeras för en egen förskola.
- Utbyggnaden av Mariestrand bör ske så snabbt som möjligt och inte i etapper som kan innebära att området ser ut som en byggarbetsplats under en längre tid.
- Lägenheterna bör förberedas för källsortering och en källsorteringsanläggning bör anläggas inom området.
- Bostäderna inom området bör gärna bestå av hyreslägenheter och egnahem. Lägenheterna kan gärna vara i storleksordningen 2-5-rummare, de större med uthyrningsrum. En del av lägenheterna kan gärna utgöras av studentbostäder.
- Dagvattenutsläppen i Nydalasjön kan påverkas med föroreningar. Detta måste utredas mycket noggrant innan byggnationen påbörjas.
- Möjligheterna till en förnyelse av Mariehems centrum bör tas tillvara och bör behålla sin struktur som stadsdelcentrum som idag. Sällanköpshandel kan exempelvis förläggas till området.
- Bullerdämpande åtgärder erfordras för bostäderna närmast Kolbäcksvägen men även Vägverket har ett ansvar för åtgärder intill blivande E4.
- Det är viktigt att bostadshuset mot Kolbäcksvägen byggs i olika höjder för att eliminera effekten av en bostadsmur.

***Kommentarer:** Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.*

Prognoser för förskoleplatser i området visar att beläggningen blir ungefärligt densamma när bostadsområdet successivt tas i anspråk om några år som vad dagens situation innebär.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justeraransign:

Föreningens övriga synpunkter delges kommunens exploateringsavdelning, Parkavdelningen, utsedda byggherrar, Umeva och Vägprojektet för Kolbäcksvägens ombyggnad.

Naturskyddsföreningen i Umeå. Föreningen beskriver det stora värde som skogsområdet mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön har samt Nydalaområdets stora värde för Umeås växande befolkning. Man sammanfattar sina synpunkter:

- Stoppa skogsavverkningarna kring Nydalasjön!
- Avverka, gallra eller utglesa inte skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön.
- Införliva aktuell granskog i det stadsplanerade området Mariestrand som friluftsskog utan avverkning.
- Säkra Nydalasjön som attraktivt och fungerande friluftsområde.

*Kommentarer: Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.
Föreningens synpunkter delges kommunens exploateringsavdelning.*

Nätverket för Nydalas nyttjare. Nätverket, genom Gudrun Norstedt, vänder sig mot den utglesning av vegetationen som beskrivs i planhandlingarna. Man menar att skogen är en ovärderlig del av Nydalaområdet, ett av Umeås allra viktigaste och mest välbesökta friluftsområden. Nätverket föreslår att det stycke som berör utglesningen av vegetationen mot Nydalasjön ska strykas ur planbeskrivningen och uppmanar politikerna att framöver och i alla sammanhang värna Nydala friluftsområde och dess stora kvalitéer.

*Kommentarer: Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.
Skrivelsen delges kommunens exploateringsavdelning.*

Erland Sköllerhorn, Kemigränd 28, Umeå. I skrivelsen avstyrks detaljplanen i delen som avser avverkningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön. Skogen bör bevaras för att inte försämra naturkänslan vid vistelse vid sjön och för att utgöra skydd mot diffus damning från trafiken och som bullerdämpare åtminstone i någon grad för rörligt friluftsliv.

Kommentarer: Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.

Eva Lindberg, Östra Strandgatan 36, Umeå. I skrivelsen ifrågasätts lämpligheten av att använda bostadshus för att dämpa buller. Kan garanti lämnas för att ljudnivåerna i husen inte blir för höga? Har man möjlighet att öppna fönster? Även avgaser från bilarna kan vara besvärande. Att skogsområdet mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen saknar betydelse för boende på Marie-



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justerarnas sign:

hem ifrågasätts. Har någon undersökning om de boende på Mariehem utnyttjar området gjorts? Av de redovisade alternativen förordas alt 2.

Avslutningsvis avstyrks utglesningen av vegetationen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön.

Kommentarer: Bedömningar har gjorts av vilka förutsättningar som finns att bygga bostäder i Kolbäcksvägens närhet. Planbestämmelser har införts som anger vilka bullernivåer som inte får överskridas och att enkelsidigt orienterade lägenheter mot öster inte får uppföras.

Inga erinringar från närboende har framförts mot att skogsområdet tas i anspråk för bostäder, enbart synpunkter beträffande täthet, utfarter mm.

Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.

Göran Eriksson, Tvärågatan 24, Umeå. I skrivelsen framförs synpunkter på att:

Området blir för hårt exploaterat, måste göras rymligare. Om området ska byggas måste en bostadsmur uppföras som ger ett kompakt och trist intryck. En stor del av de gröna orörda lungorna intill Mariehemsområdet försvinner. Det naturliga är att behålla området orört. Den idyll som Nydalasjön utgör förstörs om skogen glesas ut.

Kommentarer: Se kommentarer under ovanstående skrivelser.

Ålidhem-Sofiehems socialdemokratiska förening samt Tomtebo socialdemokratiska förening. I en gemensam skrivelse från de socialdemokratiska föreningarnas ordförande menar man att den beskrivna utglesningen av skogen mot Nydalasjön kommer att innebära ett hot mot rekreationsområdet. Man anser att skogen ska behållas och bullerskydd anordnas vid Kolbäcksvägen.

Kommentarer: Planbeskrivningens textavsnitt beträffande utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.

Skrivelsen delges kommunens exploateringsavdelning.

Mattias Nilsson, Lisa Hårding, Agneta Hult, Carin Näslund, Johnny Hansson har lämnat in e-postskrivelser. Skrivelserna har inte undertecknats trots uppmaning från Samhällbyggnadskontoret.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2005-01-17 § 13

Dnr PLA 2003-09

Justeraras sijn:

[Handwritten signature]

SAMMANFATTNING

- Plankartan revideras med avseende på flexibilitet enligt skrivelsen från Riksbyggen och Skanska och det samråd som hållits med byggherrarna. Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen revideras med avseende på denna revidering.
- Planbeskrivningens redovisning av den tänkta utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön utgår.

✓ **Kvarstående synpunkter** som inte kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare:

✓ I utställningsskedet: Länsstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Brf Trandansen

✓ I samrådskedet: Länsstyrelsen
Tre förtroendevalda i brf Trandansen

✓ Dessutom finns kvarvarande synpunkter som inte kunnat tillgodoses från följande (ej sakägare):

✓ I utställningsskedet: Mariehems socialdemokratiska förening
Naturskyddsföreningen i Umeå
Nätverket för Nydalas nyttjare
Erland Sköllerhorn
Eva Lindberg
Göran Eriksson
✓ I samrådskedet: Älidhem-Sofiehems socialdemokratiska förening samt
Tomtebo socialdemokratiska förening

Revideringen är inte så omfattande att ny utställning erfordras.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen med föreslagna revideringar och
att föra planen till kommunfullmäktige för antagande.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 5:1 m fl (MARIESTRAND)** inom stadsdelen **MARIEHEM** i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationer

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att Mariehem byggs ut i små etapper med totalt cirka 600 lägenheter, att anpassa gatunätet till den planerade ombyggnaden av Kolbäcksvägen till europaväg 4 samt att ge möjligheter till förnyelse av Mariehems centrum.

PLANDATA

Planområdet utgörs av området mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen samt området öster om Mariehems centrum samt anslutningar till den planerade ombyggnaden av Kolbäcksvägen.

Umeå kommun är ägare till marken inom exploateringsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Detaljplanen överensstämmer i allt väsentligt med översiktsplanen. För området gäller detaljplaner, stadsplaner, som faststälts 1973-06-04, 2480K-P148/1973 (227 C) och 2480K-P20/1974 (229 C) samt 1978-12-29 2480K-P48/1979 (261 B).

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig i planärendet. Den miljöpåverkan som ombyggnaden av Kolbäcksvägen innebär för området redovisas i vägprojektet och har utgjort underlag för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

När Umeå växer är det naturligt att förtäta den bebyggelse som redan finns i staden. Befintliga och fungerande samhällsfunktioner som skola, vårdcentral, affärscentrum m m kan nyttjas. Dessutom gynnas befintlig service av ett större kundunderlag.

Detta är fullt tillämpligt för Mariehem som ligger på nära avstånd till Umeås två största arbetsplatser, universitetet och regionsjukhuset och samtidigt vid rekrea-

tionsområdet Nydalasjön. Mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen ligger ett område, där det finns goda möjligheter att skapa en attraktiv boendemiljö. Området bedöms rymma 500–650 lägenheter.

För att göra detta möjligt, måste bostadsområdet skyddas från buller från den framtida E4, vilken får en beräknad trafik på 12 300 fordon/dygn år 2015. I stället för sikthindrande bullerplank/-vallar utformas bostadsbebyggelsen som en bullerdämpande "bostadsmur" mot Kolbäcksvägen. På så sätt skapas också skyddade gårdar i väster.

Samtidigt med omdaning av väg- och gatustrukturen kring området möjliggörs en större parkering öster om Mariehems centrum genom att Mariehemsvägen flyttas söderut. AstraZenecas industrifastighet berörs av detta, men kompenseras genom att utökas mot öster.

Inom Mariehemsområdet finns flera företagsetableringar, främst i anslutning till Mariehemsvägen. Inom företagens fastigheter finns erforderliga expansionsmöjligheter. I valet mellan att upplåta aktuellt område för bostäder eller arbetslokaler har bostadsanvändningen av området bedömts bäst tillgodose stadsdelens behov.

Natur

Mark och vegetation mm

Området mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen saknar helt bebyggelse och vegetationen består till stor del av granskog och lövsly. Mot norr förekommer även en del tallinslag.

Inom området finns två stenvägar och en husgrund. Västerbottens museum har i en inventering utförd i september 2004 inte påträffat förhistoriska lämningar. Intill Mariehemsvägen finns björkar som har stor betydelse för området. En mindre bilväg går genom den södra delen från Mariehemsvägen mot Nydalasjön och en gång- och cykelväg passerar området i Morkullevägens förlängning. Bägge går i vägtunnlar under Kolbäcksvägen.

Den västra och södra delen av planområdet utgörs av gatumark och parkering. Fjärrvärmeledningar samt ledningar för vatten- och avlopp finns utbyggda. En returgård för avfall finns inom planområdet och ytterligare en finns inom Mariehems centrums parkeringsområde.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad under hösten 2003. Av undersökningen framgår att marken i huvudsak utgörs av fast lagrad sandig, siltig morän. Vegetationsskiktet är tunt, oftast kring 0,2 meter. Ytmoränen, även den fast lagrad, består av grus, sand och sten med viss humusbildning. Grundvattenytan ligger på 0 – ca 1,5 meters djup under markytan. Moränen kan betraktas som måttligt tjällyftande.

Bebyggelseområden

Bostäder

När man på Kolbäcksvägen möter Umeå norrifrån, blir Mariestrand den första stadsmässiga bebyggelsen. Den blir en stark del av Umeås ansikte. Bostadsmu-

ren, vilken utförs med bullerdämpande ytterväggar, fönster och dörrar, bryts på strategiska ställen upp för att ge plats för punkthus, gator och parkstråk. De i huvudsak små öppningarna i "muren" som på så sätt skapas, påverkar ljudnivån på gårdarna minimalt. Inglasade balkonger behöver utföras för de högre våningarna i främst punkthusen. Punkthusen i sig kommer att fungera som landmärken och fonder, när man rör sig i och kring det nya området.

En förutsättning vid planarbetet har varit att skapa möjligheter för såväl mindre exploatörer som större att uppföra Mariestrand. Utbyggnaden ska kunna ske etappvis och av olika exploatörer. Detta innebär också i sig goda möjligheter att ge området en mångfacetterad utformning inom de givna ramarna. Bebyggelsen ska vara möjlig utföra för olika upplåtelseformer. För en hållbar långsiktig utveckling och minimerad resursåtgång bör exploateringen utföras med ekologiska hänsyn och tankesätt.



Mariestrand från norr, Mariehemsvägens anslutning till den ombyggda Kolbäcksvägen/E4.

För att visa samhörighet mellan gammalt och nytt utförs bebyggelsen i Mariehems vita färgskala med tak i gråskala, ljusa till mörka. Bebyggelsemönstret skall vara stadsmässigt. Bebyggelsens höjd är störst mot Kolbäcksvägen med bostadsmuren, som kan bli upp till sex våningar och som avslutning mot norr sju våningar. Muren får gärna variera i placering och höjd. För att klara ljudkraven måste den dock vara minst två våningar hög. Innanför muren blir bebyggelsen förhållandevis tät med struktur/kvartersbildningar av storlek och karaktär lik den klassiska svenska småstaden.

Bl a bör dessa bostadshus begränsas till max ca 25 meters längd. För att ge bra solbelysta gårdar blir hushöjden här två våningar. Punkthusen utformas så att de tydligt reser sig över kringliggande bebyggelse och får avsedd fondverkan.

Gator utförs från Mariehemsvägen i riktning mot Kolbäcksvägen, med 70-120 meters avstånd, för att skapa stadsmässighet. Dessa gator går genom bostadsmuren via portiker eller öppningar alternativt intill punkthusen. Angöring för biltra-

fik sker på varje alternativt varannan av dessa gator – beroende på exploatör och upplåtelseform. Biltrafik tillåtna gator kommer att vara belägna på kvartersmark. De får gatuparkeringar på bägge sidor. Trafiken sker på de oskyddade trafikanternas villkor. Stor andel av parkeringsplatserna ordnas mellan bostadsmuren och Kolbäcksvägen. Dessutom är parkeringar möjliga att ordna inne i kvarteren.



Alternativ 1 sett uppifrån.



Alternativ 2 sett uppifrån.



Illustrationsplan alternativ 1.



Illustrationsplan alternativ 2.

Mariestrand får tre tydliga delområden, vilka i sig underlättar orienteringen, se illustrationsplanerna sid 5 och 6.

1. I söder, mellan infarten från Kolbäcksvägen och vägen mot Nydalasjön, ligger två punkthus, vardera med stor betydelse som landmärke. Det i sydost markerar infarten till Mariehemsområdet såväl som Mariestrand. Det i sydväst bildar fond när man kör uppför Mariehemsvägen från väster, dessutom markerar det Mariestrand och Mariehemsvägens syd-nordliga riktning. Övrig bebyggelse får något annorlunda struktur än Mariestrand i övrigt; lamellhus i ett storgårdskvarter, vilka i söder får samma öst-västliga riktning som de närmaste husen på Mariehem. Höjden på dessa hus är fyra våningar.

2. Området mellan vägen mot Nydalasjön och ett parkområde i Morkullevägens förlängning uppdelas i tre-fem delområden. Det i norr innehåller bebyggelse även på andra sidan gatan, mot parken. Det mittersta delområdet har ett punkthus mot öster, vilket underlättar orienteringen i hela området.

3. Mariestrandns norra område vilket når från parken till Normmejeriers fastighet, är i sin karaktär lik området söder om parken. Det innehåller två- tre delområden.

Arbetsplatser

Ombyggnaden av Kolbäcksvägen till E4 och den trafikplats som erfordras för anslutningen till E4 innebär förändringar på AstraZenecas norra och östra tomtgräns. En mindre minskning av tomten måste göras för att bereda plats för trafikområdet men tomtens area kompenseras genom utökningar mot öster. Detaljplanen redovisar även en utökad byggrätt mot öster jämfört med gällande detaljplan.

Kommersiell service

Mariehemsvägens nya sträckning innebär att Mariehems centrum kan ges större parkeringsytor mot öster.

Park och gatuplanteringar

Ett parkområde avsätts i Morkullevägens förlängning, mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen. Inom detta område ändras gång- och cykelvägens läge till att ansluta söder om korsningen Morkullevägen-Mariehemsvägen. Området kan utnyttjas för lek och rekreation och möjligheterna att anlägga vattenspeglar och små bäckar bör tas till vara.

Utformning inklusive vegetation bör ha tydlig parkkaraktär. Punkthus markerar tydligt parkens östra del och bildar även fonder mot Morkullevägen.

De björkar som nu finns öster om Mariehemsvägen ska sparas vid utbyggnaden av bostadskvarteren. Om detta inte är möjligt ska de ersättas av nya björkar. Björkar bör även planteras längs Mariehemsvägen mot norr samt i söder och öster mot trafiklederna.

Gator

Detaljplanens redovisning av gatemark med gång- och cykelvägar bygger på de handlingar som tagits fram av Vägverket genom WSP Samhällsbyggnad för ombyggnaden av Kolbäcksvägen.

Mariehemsvägens östra sida kommer att förses med gångbanor.

Kollektivtrafiken har hållplatser på ömse sidor av Mariehemsvägen. Bostadsutbyggnaden kan komma att innebära justeringar av hållplatslägena.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt redovisas stängselskyldighet mot Kolbäcksvägen och delar av Mariehemsvägen.

Buller

En bullerutredning har gjorts av WSP Akustik inför Kolbäcksvägens ombyggnad. Utredningen visar bullerutbredningen vid Kolbäcksvägen med och utan bullerplank. I stället för sikthindrande bullerplank/-vallar utformas bostadsbebyggelsen som en bullerdämpande bostadsmur mot Kolbäcksvägen. På så sätt skapas också skyddade gårdar i väster. Enkelsidigt orienterade lägenheter mot öster kan inte accepteras i bostadshusen närmast Kolbäcksvägen beroende på att uteplatser till sådana lägenheter knappast kan erhålla godtagbara ljudnivåer. Ekvivalent ljudnivå vid bostadsmuren beräknas uppgå till cirka 65 dB(A). För att kunna uppfylla de normkrav på högsta ljudnivå i bostadshusen måste fasaderna på bostadshusen närmast Kolbäcksvägen utföras med en ljudreduktion på cirka 40 dB(A).

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten

Ledningar för vatten- och spillvatten finns utbyggda genom parkeringsområdena i kvarteret Trandansen. Avlopp från det nya bostadsområdet kan via självfallsledningar i områdets östra del ledas till en pumpstation intill lokalgatan inom planområdets södra del. Från denna station pumpas avloppet till de befintliga ledningarna i kvarteret Trandansen.

Befintlig tryckavloppsledning från Nydalabadet till ledningarna vid Mariehemsvägen måste läggas om på en kort sträcka inom det förslagna parkområdet.

Dagvatten

Det befintliga diket öster om Mariehemsvägen ersätts med en dagvattenledning omedelbart öster om vägen. Inom områdets östra del leds dagvattnet via diken med fördröjningsfunktion/sedimentfälla för att minska föroreningar till Nydalsjön. En beräkning av närsaltsbelastningen från bostadsområdet har utförts och redovisas i en rapport där dimensioneringen av sedimentavskiljningen har angetts.

Föreslaget till ändringar av ledningar för vatten- spill- och dagvatten har upprättats av WSP Samhällsbyggnad.

Fjärrvärme

Den befintliga fjärrvärmeledningen öster om Mariehemsvägen tas bort och ersätts med en ny omedelbart väster om Mariehemsvägen.

Avfall

Två återvinningsstationer finns idag i anslutning till Mariehemsvägen. Den station som är belägen inom Mariehems centrumområde avses flyttas något inom området i samband med omdaning av parkeringen. Den återvinningsstation som är belägen öster om korsningen Mariehemsvägen–Morkullevägen flyttas till kvartersmark inom planområdets norra del. Det förutsätts att avtal om detta utnyttjande tecknas mellan kommunen och blivande fastighetsägare så att stationen blir allmänt tillgänglig.

Elförsörjning

Inom planområdets norra del har Umeå Energi en 10 kv-kabel som berör exploateringen negativt. Kabeln bör därför flyttas till ett område som redovisas i den nordligaste "bostadsgatan". Inom planområdets sydligaste del finns även en 10 kv-kabel som kommer att vara belägen inom AstraZenecas utökade tomt mot öster. Erforderligt reservat redovisas på plankartan.

Två transformatorstationer redovisas intill Mariehemsvägen

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Efter att detaljplanen hållits utställd har planen reviderats. Revideringen berör samtliga planhandlingar och har syftat till att göra planen mer flexibel än den redovisning som gjorts i utställningshandlingarna. Inkomna yttranden har behandlats i ett utlåtande.

Plankartan har reviderats beträffande angöringsgatorna från Mariehemsvägen. Planens redovisning av gatornas exakta lägen har utgått. Det sydligaste bostadskvarteret har getts en flexiblare utformning som innebär att alternativa möjligheter att nyttja kvarteret kan prövas i bygglovsskedet. Planbeskrivningen och

PLANBESKRIVNING

10 (10)
Dnr PLA 03-09

genomförandebeskrivningen har reviderats med avseende på nämnda förändringar av plankartan.

Planbeskrivningens redovisning av den tänkta utglesningen av skogen mellan Kolbäcksvägen och Nydalasjön har utgått.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2004. Reviderad i
Detaljplanering WSP Arkitektur januari 2005.

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt, WSP Arkitektur

Bertil Lidén
Arkitekt, WSP Arkitektur



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-09

Detaljplan för **STADSLIDEN 5:1 m fl (MARIESTRAND)** inom Mariehem 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

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark. Planen är utformad för att drift och underhåll av utfartsgator och andra gemensamma anläggningar skall förvaltas av fastighetsägarna i samverkan.

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av Mariehem med ca 600 lägenheter, att anpassa gatunätet till en ombyggnad av Kolbäcksvägen samt att i viss mån skapa förutsättningar för en förnyelse av Mariehems centrum.

Planförslaget är flexibelt och medger olika typer av bebyggelse och olika upplåtelseformer. Området kan därmed komma att uppdelas i en mängd fastigheter. Det finns redan idag möjligheter att genom fastighetsreglering ombilda vissa befintliga fastigheter till exploateringsfastigheter. Uppkommer behov av att styra fastighetsindelningen finns möjlighet att utarbeta fastighetsplan i vilken även kan bestämmas att gemensamhetsanläggningar skall inrättas.

Planen förutsätter enskilda utfarter mot Mariehemsvägen, dvs. att utfarterna anläggs på kvartersmark. I den mån fler än en fastighet behöver nyttja en och samma utfart inrättas dessa som gemensamhetsanläggning för fastigheter – stora likväl som små – på ömse sidor om utfartsvägen.

Allmänplatsmark – gatumark och parkmark – bör genom fastighetsreglering föras till någon av kommunens gatumarksfastigheter, exempelvis Stadsliden 5:1.

Särskilda fastigheter bör avstyckas för nödvändiga transformatorstationer.

Markbyte skall ske mellan den enskilt ägda Etern 3 och kommunens fastigheter Västerteg 2:119 och Österåker 1:4.

Beroende på utformning och upplåtelseform kan det bli nödvändigt att inrätta ett flertal gemensamhetsanläggningar för körytor, grönytor, VA-anläggningar mm inom respektive kvarter. Rätt till åtkomst till parkering öster om bebyggelsen måste säkerställas med del i gemensamhetsanläggning eller servitut.

Samfällighetsföreningar kommer att bildas där det bedöms lämpligt.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-09

Utrymmen som upplåts för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

TEKNISKA FRÅGOR*Grundläggning*

Av tillgänglig grundundersökning framgår att grundläggningsförhållandena är förhållandevis gynnsamma. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens byggingnspektion i samband med bygganmälan. Senare undersökningar får visa om särskilda åtgärder behöver vidtas för att belastningen på Nydalasjön som recipient inte skall öka mer än vad som kan tillåtas.

Trafik mm

Bostadsfastigheterna nås via skaftgator, se ovan, med några få undantag. Den slutliga bebyggelseutformningen medför att det idag inte kan sägas med säkerhet hur många utfarter som krävs eller exakt var dessa skall ligga. Utfarter skall dock finnas med rimliga intervall för en stadsmässig bebyggelse och utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten.

Utfartsgatorna skall utformas så att gatuparkering är möjlig utmed dessa. Utöver gatuparkering skall parkeringsplatser i erforderlig utsträckning anläggas i kvarteren. Biltrafik måste kunna passera genom "bebyggelsemuren" för att nå parkeringsplatser belägna närmast mot Kolbäcksvägen.

En större parkering av delvis allmän karaktär kan anläggas öster om Mariehems centrum när Mariehemsvägen flyttas söderut.

Stängsel skall utföras mot Kolbäcksvägen.

Teknisk försörjning

Mariehemsvägen är redan utbyggd. Allmän VA-anläggning är utbyggd fram till planområdets gräns. Tillkommande fastigheter ansluts till denna.

På Mariehemsvägens östra sida ligger fjärrvärmeledning i kulvert. För att möjliggöra bebyggelse enligt förslaget måste ledningen och kulverten flyttas till vägens motsatta sida.

Möjlighet till sopsortering skall finnas. Möjlighet till kompostering bör allmänt finnas i områden med småhus- eller radhusbebyggelse. Inom området skall beredas plats för en återvinningsstation. Avtal skall upprättas med kommunen om allmän tillgänglighet.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för planläggningskostnader och exploateringskostnader i form av ombyggnad av gator och anläggande av annan allmän plats. Kommunen skall träffa särskilt avtal med Vägverket beträffande de vägbyggnadsåtgärder som ingår i vad som för närvarande kallas "Umeåprojektet 2".

Exploatören skall även svara för kostnader för flyttning av starkströmsledning.

Planområdet byggs ut i etapper. Den sydligaste delen kommer inte att kunna byggas ut förrän vägnätets ombyggnad blivit färdigställd.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 03-09

Tillträdande byggherrar svarar för övriga utbyggnadskostnader till vilka även räknas att anlägga skiftgator allteftersom området successivt byggs ut. Drift och underhåll överläts sedan till samfälligheter i förekommande fall.

Planavtal har tecknats med Utvecklingsavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå november 2004

Detaljplanering

rev januari 2005



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 03-09

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 5:1 m fl (MARIESTRAND)** inom stadsdelen **MARIEHEM** i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 6 maj–31 maj 2004 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Vägverket, Stadsledningskontoret, Västerbottens museum, Gata och Trafik, Park och Natur, Kulturkontoret, Skolkontoret, Socialkontoret, Fritidskontoret, Umeå Energi AB, UMEVA, Umeå lokaltrafik AB, Telia AB, Hyresgästföreningen, byggnadsnämndens ledamöter samt sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna. Ett allmänt samrådsmöte har avhållits den 13 maj 2004.

Följande skrivelser har inlämnats till Samhällsbyggnadskontoret.

Kommunstyrelsens planeringsutskott menar att förnyelse och komplettering av bebyggelse i befintliga stadsdelar generellt sett är förenlig med översiktsplanen. Den föreslagna lokaliseringen och planutformningen bedöms ur övergripande synpunkt möjliggöra en för Mariehem lämplig kompletterande bebyggelse, som kan byggas ut i etapper.

Planeringsutskottet menar vidare att det är väsentligt att den långa mer eller mindre sammanhängande bebyggelsen längs Kolbäcksvägen kan utformas tilltalande och med lämpliga variationer för att så långt möjligt undvika en känsla av sammanhängande mur. En större flexibilitet i planen bör därför övervägas med bl a delvis högre hushöjder.

***Kommentarer:** Synpunkterna från planeringsutskottet beaktas genom justeringar av byggrätterna i kvarterens östra del samt inom bostadskvarteret i söder.*

Länsstyrelsen har tidigare i samråd med kommunen framfört synpunkter av principiell karaktär beträffande valet av markanvändning för aktuellt planområde. Detta är första tillfället till skriftliga synpunkter i ärendet.

Länsstyrelsen delar inte den bedömning som redovisas i planbeskrivningen att detaljplanen överensstämmer med ÖPL 98. Man menar att ÖPL 98 anger att området är detaljplanelagt för park eller plantering samt att området inte i översiktsplanen redovisas för kompletteringsbebyggelse.

En arkeologisk utredning bör utföras för att utröna om tidigare okända forn lämningar kan finnas i likhet med sådana som påträffats på samma höjdnivå inom Mariehemsområdet.

Länsstyrelsen sammanfattar sina synpunkter enligt följande utdrag ur skrivel-
sen:

”Länsstyrelsen saknar översiktsplanemässiga bedömningar av effekterna av fö-
reslagen markanvändning ställda mot andra för långsiktig hållbar samhällsut-
veckling och tillväxt intressant utnyttjande av området. Beslutunderlaget för
bedömning av lämpligheten av planförslaget skulle vinna på att utvecklas i
detta avseende.

Länsstyrelsen anser att riksintresset E4:ans krav avseende omgivningspåverkan
och framkomlighet för att uppnå god funktion och samhällsnytta i ett långsik-
tigt hållbart perspektiv bör säkerställas. Därvid bör, om så bedöms nödvändigt,
bullerdämpande åtgärder kring Kolbäcksvägen gå före ambitionerna att und-
vika sikthinder från bostadsområdet. Åtgärder för att dämpa buller bör planeras
samordnat med vägprojektet.

Beträffande bostadsområdets kvaliteter kan Länsstyrelsen uppleva en viss tvek-
samhet till om det bullerutsatta läget intill E4 och dess barriärverkan som följer
med det nationella stråket uppvägs av de övriga kvaliteter som bostadsområdet
ovedersägligen kan få.

I detaljplanen angivna förslag till åtgärder som påverkar rekreationsområdet
kring Nydalasjön, exempelvis utglesning av skogsbestånd och avstående från
bullerskärmar för utblicksmöjligheter från bostadsområde, bör föregås av en
utvärdering av kvalitativa krav på friluftsområdets närmiljö med utgångspunkt
från friluftslivets intressen.

Planbestämmelserna angående störningsskydd bör bearbetas och eventuellt sta-
kettvång av trafiksäkerhetsskäl övervägas längs Kolbäcksleden.

Ärendet har beretts i samråd med företrädare för miljövard, naturvard, kultur-
miljö, kommunikationer och regional utveckling.”

***Kommentarer:** Länsstyrelsens bedömning att detaljplanen inte överensstäm-
mer med ÖPL 98 kan ifrågasättas. I översiktsplanen redovisas stadsdelarna
schematiskt och de förändringar i form av förtätningar mm som kan bli aktu-
ella bedöms vara förenliga med ÖPL 98, se vidare planeringsutskottets ytt-
rande. Kommunen menar att förslaget att bygga mer bostäder inom stadsdelen
har mycket stora kommunalekonomiska fördelar där befintlig infrastruktur,
kommunal och enskild service kan utnyttjas. Erforderliga markområden för ex-
pansion inom befintliga arbetsplatsområden finns inom stadsdelen.*

*Länsstyrelsens påpekande att en arkeologisk utredning ska utföras har inneb-
ritt att en sådan har beställts. Se nedan under ”Västerbottens museum”.*

*Projekteringen av Kolbäcksvägens ombyggnad till E4 bedrivs i nära samarbete
mellan företrädare för Umeå kommun, Vägverket, Länsstyrelsen, konsulter m
fl. Under detta arbete utreds trafikledens utformning, behov av bullerdäm-*

pande åtgärder, önskemål om utblickar mm. Resultatet från vägprojektet har utgjort underlag för detaljplanens utformning.

Med anledning av Länsstyrelsens skrivelse förtydligas planbeskrivningens inledande avsnitt om ÖPL 98, förutsättningar mm. Plankartan och illustrationsplanerna justeras och kompletteras med bl a kravet på stängselskyldighet mot Kolbäcksvägen.

Vägverket har ingen erinran vad avser vägsystemet som är utformat i samförstånd med Vägverket. Man önskar att planbestämmelserna tydliggörs att fönster och fasader ska reducera bullervärdet till god boendemiljö, 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus samt 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid för prognosåret 2015. Vägverket anser att ansvaret för åtgärderna åvilar exploatören vid genomförandet. Man anser vidare att fasadmaterialet mot öster bör bestå av ett material som reducerar reflektionen av trafikbuller mot rekreationsområdet vid Nydalsjön samt att det görs en utredning hur reflexerna påverkar rekreationsområdet.

För att förhindra oönskade passager över Kolbäcksvägen bör stängselskyldighet mot vägen övervägas.

***Kommentarer:** Planbestämmelserna kompletteras med föreskrift om maximal ljudnivå inomhus nattetid. Val av fasadmaterial som reducerar reflektionen mot Nydalaområdet bör belysas vid genomförandet. Stängselskyldighet införs mot Kolbäcksvägen.*

Västerbottens museum konstaterar att ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom eller i närheten av planområdet. Däremot finns kulturspår från historisk tid inom området i form av äldre murar.

Eftersom planområdet är beläget på ungefär samma höjdnivå som närbelägna fornlämningsområden på Mariehem bör en arkeologisk utredning genomföras.

***Kommentarer:** En arkeologisk utredning har beställts av Västerbottens museum. Utredningen har utförts under september månad och redovisas i rapporten "Arkeologisk utredning vid Stadsliden 5:1 m fl inom stadsdelen Mariehem". Av rapporten framgår att inga förhistoriska lämningar påträffats, endast diken, två stenmurar, en husgrund samt en sentida vägbank.*

AstraZeneca framför synpunkter på standarden och utförandet som ersättningsparkeringarna mm ska ha efter den ombyggnad som måste göras i anslutning till företagets infart från Mariehemsvägen.

***Kommentarer:** AstraZenecas synpunkter föranleder inga förändringar i detaljplanen. Skrivelsen överlämnas till vägprojektet.*

Tre förtroendevalda i brf Trandansen. I skrivelsen framförs främst krav på att Nydalaområdet ska skyddas och förstärkas som friluftsområdet. I den takt som Umeå växer och fler bostäder byggs ökar värdet av skyddade friområden.

Man menar att det koncept till Skötsel- och utvecklingsplan som tagits fram för området fullföljs. Man anser att bullerplank mot Kolbäcksvägen och bevarande av vegetationen mellan vägen och sjön kan innebära bättre förutsättningar för friluftsområdet. Om man dessutom ändrade Kolbäcksvägens vägstandard till att medge endast 70 km i tim som maxfart skulle bullerstörningarna minska jämfört med den föreslagna vägstandarderna.

I skrivelsen framförs åsikten att den planerade bostadsbebyggelsen, tillsammans med den planerade ombyggnaden av Kolbäcksvägen, riskerar att skärma av Mariehemsområdet från Nydalasjön. Man understryker behovet av trafik-säkra anslutningsvägar mellan Mariehem och Nydalasjön.

De två återvinningsstationer som i dag finns inom området bör utökas till tre. Man understryker att vikten av att även björkarna väster om Mariehemsvägen skyddas.

Av de två alternativ illustrationsplanerna som redovisas i planhandlingarna föredrar man alternativ 1 som man anser ger ett öppnare förhållande till bostadsområdena i övrigt.

Man informerar om att föreningen kommer att bygga garage på del av nuvarande parkering i anslutning till befintliga ledningar i kvarteret Trandansen. Till dessa ledningar kommer vatten- och avloppsledningar från Mariestrand att ansluta.

Kommentarer: *Skrivelsen berör i första hand vägprojektet och Nydalaområdets omdaning. Dessa synpunkter överlämnas till vägprojektet och kommunens parkavdelning.*

Synpunkterna att den planerade bostadsbebyggelsen och ombyggnaden av Kolbäcksvägen kommer att avskärma Mariehemsområdet är inte relevanta. Visserligen kan en del av bostäderna skymma området mot Nydala något mer än befintlig skog. Förbindelserna ner mot Nydala kommer att i stort sett vara oförändrade jämfört med idag. Ur trafiksäkerhetssynpunkt kommer passager av Kolbäcksvägen endast vara möjlig via de planskilda korsningarna under vägen. Två återvinningsstationer har ansetts tillfyllest inom planområdet efter som flera bostadsgrupper inom Mariehem ordnar egna stationer.

Umeå Energi. Två transformatorstationer erfordras för det planerade bostadsområdet. För att ett rationellt och kostandseffektivt byggande ska kunna åstadkommas är det önskvärt att bostadsexploateringen sker så att man undviker provisoriska lösningar. Kostnaderna för att flytta 10 kV-kabeln i norr ska betäckas av Exploatören.

Umeå Energi emotser en beställning av den förslagna flyttningen av fjärrvärmeledningen genom området och en bekräftelse på att kommunen står för kostnaderna för flyttningen av ledningen.

Kommentarer: *Två transformatorstationer redovisas på plankartan i huvudsak enligt Umeå Energis önskemål. Skrivelsen överlämnas till Utvecklingsavdelningen inför förhandlingar med Umeå Energi.*

Miljö- och hälsoskydd. Miljö- och hälsoskydd bedömer att kraven på bullernivåer inom- och utomhus på lek- och rekreationsytor kan tillgodoses. Man påpekar att Nydalasjön är känslig för närsaltbelastning. Dagvattnet kommer att avledas till sjön via fördröjningsfunktion/sedimentfälla. För att kunna bedöma om denna lösning är tillfredsställande efterlyser man en beräkning av närsaltbelastningen från planområdet.

Kommentarer:

En beräkning av närsaltsbelastningen från planområdet har utförts av WSP Samhällsbyggnad och redovisas i en separat rapport där bl a dimensioneringen av sedimentavskiljningen har angetts.

TeliaSonera har ett antal anläggningar i form av kanalisation och kablar inom området. Man behöver en tomt eller ett utrymme i en fastighet för en stationsutrustning centralt beläget inom bostadsområdet.

Kommentarer: Synpunkterna från TeliaSonera bör kunna tillgodoses vid genomförandet. Utvecklingsavdelningen bör vid fördelning av området till exploatörer avgöra var stationsutrustningen bör placeras.

ULTRA menar att förtätningar av bostadsområden i centrala lägen skapar goda förutsättningar för kollektivtrafiken. Ultra uppfattar den planerade exploateringen av Mariestrand som mycket positiv. Omlokalisering av ett antal hållplatser får lösas senare i processen.

Kommentarer: Skrivelsen föranleder inga ändringar i detaljplanen.

UMEVA anser att det bör klargöras om någon förtätning ska göras på kvarteret Trandansens parkeringar som kan innebära att anslutningsledningen från Mariestrand till befintliga ledningar i kvarteret Trandansen kan komma fel. UMEVA förutsätter att flytten av återvinningsstationerna bekostas av exploatörens samt att stationerna placeras nära Mariehemsvägen.

Kommentarer: Ändrad ledningsdragnings och ev. förtätning kvarteret Trandansen utreds för närvarande men föranleder inga ändringar i detaljplanen.

Gator och Trafik, Park och Natur.

Gator: Åtgärder på gatumark t ex flyttning av hållplatser, gångbanor ska bekostas av exploatören.

Trafik: Antalet bilutfarter på Mariehemsvägen ska minimeras (alt 2 bättre än alt 1) Illustrationerna ska redovisa befintliga och flyttade hållplatser, anslutningar till gång- och cykelnätet ska klargöras och även tillgängligheten till hållplatserna.

Park: Så långt som möjligt ska befintliga björkar (intill Mariehemsvägen) sparas – annars ersättas.

Kommentarer: Synpunkterna bör i huvudsak kunna beaktas i det fortsatta arbetet. Skrivelsen delges Utvecklingsavdelningen.

Övrigt

Efter att samrådsyttranden har inkommit har krav ställts på att de åtgärder som ska vidtas på AstraZenecas område i samband med att Mariehemsvägens byggs om ska redovisas i detaljplanen. Planområdet har därför utökats så att det omfattar även planerad ny infart till företagets parkeringsplatser. Vidare har byggrätten för företaget utökats något mot öster.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2004.

Detaljplanering WSP Arkitektur



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt, WSP Arkitektur



Bertil Lidén
Arkitekt, WSP Arkitektur

Handläggare:
Sigbritt Åhlin

Regdatum: 2005-06-13

Registrering av åtgärder:
STADSLIDEN 5:1, Mariestrand, DP

Information:
Registerkarta. 425, 426

Berörda fastigheter:
ETERN 3
GÖKUNGEN 3
NYDALA 1:44
NYDALA 1:51
STADSLIDEN 5:1
STADSLIDEN 5:9
VÄSTERTEG 2:119
VÄSTERTEG 6:71
ÖSTERÅKER 1:4
ÖSTERÅKER 1:7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-02-28	BD	Beslutsdatum
2005-03-29	LK	Laga kraft
2015-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2005-05-20	PB	Inlagd i ACM