

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

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

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

**LOKALGATA** Lokaltrafik

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- YK<sub>1</sub>** Sportanläggning, hotell
- E** Transformatorstation

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- X<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik
- X<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik där så prövas lämpligt.

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 26600 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> för sportanläggning.
- e<sub>2</sub> 2000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> för hotell.

**MARKENS ANORDNANDE**

Utfart får inte anordnas

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2006-01-16  
Laga kraft 2006-02-24  
Vidimeras *S.L.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2005-01-19  
Reviderad

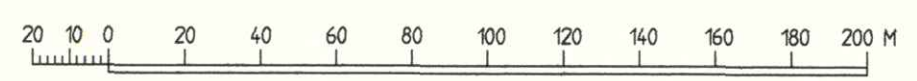
.....  
Ulf Sondell

Mätning: KH  
Kartkonstruktion: KH

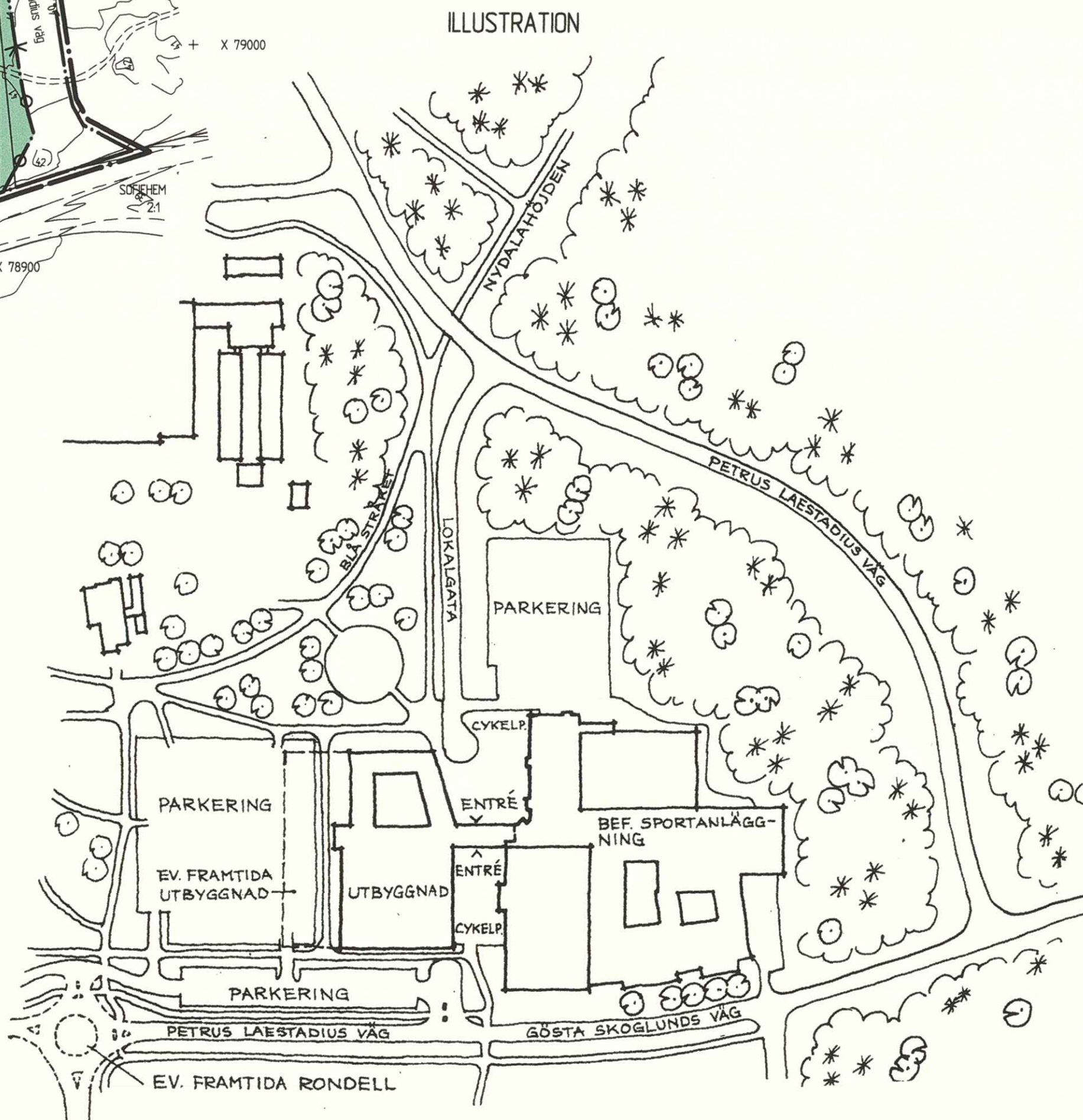
Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 2 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Höjdinformation: Punkthöjder samt höjdkurvor med 1m ekvidistans  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 2000 på flyghöjd 800m  
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 1:2000



Plan 04-42



Detaljplan för del av fastigheten  
**STADSLIDEN 6:8 m fl**  
inom Universitetsområdet i  
**UMEÅ KOMMUN**, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2005  
Reviderad i januari 2006

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Maria Hessel*  
Maria Hessel  
Arkitekt

2480K-P06/80



## LAGAKRAFTBEVIS

2006-02-28

DNR PLA 04-42

Detaljplan för del fastigheten **Stadsliden 6:8 m fl** i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2006-01-16, § 8

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2006-02-24**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

060228090309812

**2480 K - P06/80**

| 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 |                                  |

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-12.00, 13.00-15.00

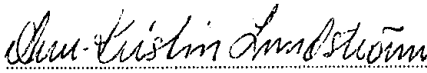
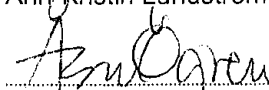
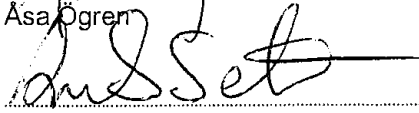
Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Patrick Nygren (s)  
Karin Svedlert (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Hans Lindberg (s)  
Farrokh Farrokhi (fp)  
Cecilia Begström (c)  
Ulrik Berg (m)  
Per Olov Ljung (v)  
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s)  
Kurt Bergström (s)  
Caroline Nilsson (kd)  
Lennart Degerliden (fp)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Ingemar Dalgård (m)  
Elisabet Marklund (mp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Börje Nordström, lantmäterichef  
Maria Blomqvist, bygglovhandläggare  
Jonas Andersson, bygginspektör  
Térese Siksjö, informatör  
Håkan Sjögren, ekonomichef

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2006-01-23

|               |             |   |                 |
|---------------|-------------|---|-----------------|
| Underskrifter | Sekreterare | <br>.....<br>Ann-Kristin Lundström | Paragrafer 1-28 |
|               | Ordförande  | <br>.....<br>Åsa Ögren             |                 |
|               | Justerare   | <br>.....<br>Anders Sellström      |                 |

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2006-01-16

Datum för anslags uppsättande 2006-01-25

Datum för anslags nedtagande 2006-02-18

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift   
Ann-Kristin Lundström

24  
/ rättat av  
Bot-8 etc



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2006-01-16 § 8

Dnr PLA 2004-42

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **STADSLIDEN 6:8 m fl**  
Fastighetens adress: Petrus Laestadeus väg

Sökande: Akademiska Hus AB  
Petrus Laestadus väg  
Box 7985  
907 19 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Maria Hessel

Sign:

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för utbyggnad av sportanläggning (IKSU) och nybyggnad av ett hotell samt ny vägdragning öster om sportanläggningen.*

Förslaget till detaljplan har handlagts med normalt planförfarande och har varit utställd fr.o.m. den 25 oktober t.o.m 15 november, 2005. Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 18 oktober, 2005.

Samråd har hållits under tiden 5 maj–21 juni, 2005. Länsstyrelsen i Västerbottens län, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har pr brev givits möjlighet för att framföra synpunkter på förslaget.

**Länsstyrelsen** har utöver tidigare angivit yttrande endast en synpunkt som gäller befintligt elljusspår. I genomförandebeskrivningen står att motionsspåret måste ges en ny sträckning bekostad av exploatören. Enligt länsstyrelsen bör genomförandebeskrivningens lösning gälla.

**Akademiska Hus AB** framför att det i genomförandebeskrivningen står skrivet att motionsspåret måste få en ny sträckning på exploatörens bekostnad. De motsätter sig detta krav. Vad de har förstått av samtal med Umeå Fritid så är spåret redan nedlagt, elströmmen bortkopplad mm.

*Gemensam kommentar: Eftersom Bostadens byggnationer vid Strombergs väg och nu omläggning av Petrus Laestadius väg medför att spåret måste dras om anser Umeå Fritid inte att det längre är möjligt att upprätthålla någon spårservice i området. Umeå Fritid anser att om man vill fortsätta ha promenadväg/motionsslinga i anslutning till IKSU-anläggningen överlåter de den fråga till de som förfogar över marken. Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att det för närvarande inte finns ett intresse att anlägga nya dragningar av elljusspåret. Genomförandebeskrivningen revideras.*



**Miljö och hälsoskyddsnämnden** framför att de anser att även om parkeringsfrågan har belysts i utställningsskedet så bedöms den fortfarande inte tillfredsställande löst. Parkeringen tar i anspråk befintliga fullbelagda ytor. En effektivisering av ytorna torde innebära stora konsekvenser när det gäller områdets gestaltning och natur. Vidare anser de att oklarheter finns när det gäller möjligheterna till parkering vid stora evenemang.

***Kommentar:** Avsnittet som handlar om parkeringsytor har förtydligats så det på ett bättre sätt framgår att antalet parkeringsplatser ökar i förhållanden till dagens parkeringsplatser. Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att planförslaget uppvisar erforderliga parkeringsutrymmen. Planbeskrivningen revideras angående parkeringsytor. Genomförandebeskrivningen kompletteras angående parkering.*

**Tekniska nämnden** skriver att gång- och cykelvägen som idag passerar sportanläggningen och förbinder Nydalahöjden med Ålidhemsområdena kommer att flyttas och förläggas runt den tillkommande utbyggnaden för att sedan anslutas till den befintliga korsningspunkten över Petrus Laestadius väg. De anser att denna nya dragning inte är tillräcklig och bedömer att det nya läget kommer att resultera i att många gående och cyklister väljer att använda sig av den cykelväg som idag ansluter till korsningspunkten över Petrus Laestadius väg vid Tvistevägen, en cykelväg som ligger utanför planområdet.

Konsekvenserna av planförslaget kan innebära att gång och cykelströmmen ökar vid korsningspunkten Tvistevägen, en passage som inte är hastighetssäkrad till skillnad från idag använd korsningspunkt vid IKSU längre österut. Tekniska nämndens bedömning är därför att ett ersättande gång- och cykelvägsstråk med likvärdig kvalitet som det idag befintliga, måste rymmas inom planens ramar. Om gång- och cykelvägen leds till korsningspunkten Petrus Laestadius väg- Tvistevägen bör eventuella trafiksäkerhetsåtgärder bekostas inom planens ramar.

Vidare anser de att befintligt gång- och cykelstråk mellan Nydalahöjden och Ålidhemsområdena är av sådan vikt att ett ersättande stråk bör säkerställas i detaljplanen.

***Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret delar till viss del Tekniska nämndens synpunkter angående ny gång- och cykelväg men anser att planförslaget med sin flexibla lösning av läget för en gång- och cykelväg genom planområdet stämmer med nämndens yttrande. Vidare anser Samhällsbyggnadskontoret, detaljplan, att åtgärder som berör vägområdet utanför planområdet får lösas i ett senare skede. En översyn av Petrus Laestadius väg/Gösta Skoglunds väg där framtida utformning av korsningen med Tvistevägen ska klargöras har påbörjats. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2006-01-16 § 8

Dnr PLA 2004-42

Justerarnas sign:

---

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

**Kvarstående synpunkter** som inte kunnat tillgodoses har framförts av

- I utställningsskedet: Tekniska Nämnden

**Sammanfattning**

Planhandlingarna har ändrats efter utställningen. Planområdets södra gräns har flyttats några meter åt norr för att sammanfalla med fastighetsgränsen för Stadsliden 6:6 och 6:8. I planbeskrivningen har avsnittet med parkering förtydligats. Samhällsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att revidera detaljplanen och att anta den reviderade detaljplanen.

-----

Ordföranden föreslår byggnadsnämnden att uppdra till kontoret att återkomma med ett beslutsunderlag som tydliggör namnsättningen av Gösta Skoglunds väg och Petrus Lestadius väg i sin nya sträckning.

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

**att** revidera detaljplanen.

**att** anta den reviderade detaljplanen.

**att** uppdra till kontoret att återkomma till nämnden med ett beslutsunderlag som tydliggör namnsättningen av Gösta Skoglunds väg och Petrus Lestadius väg i sin nya sträckning.

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 04-42

Detaljplan för del av fastigheten **Stadsliden 6:8** m fl i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för utbyggnad av sportanläggning (IKSU) och nybyggnad av ett hotell samt ny vägdragning öster om sportanläggningen.



### PLANDATA

Planområdet är beläget i den västra delen av universitetsområdet, norr om Gösta Skoglundsväg och den öst-västliga delen av Petrus Laestadius väg. All mark inom planområdet är i Akademiska Hus ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den fördjupade översiktsplanen över universitets- och sjukhusområdet, KRUT, ingår som en del i kommunens översiktsplan ÖPL 98, antagen av kommunfull-

måktige 1998-05-25. I denna KRUT-plan är det aktuella planområdet beläget inom universitetets *kompaktzon och expansionszon 1*.

Kompaktzonen, väster om Petrus Laestadius väg, omfattar det centrala universitetsområdet och är universitetets fortsatta expansionsområde för forskning och utbildning. Zonen 1, öster om Petrus Laestadius väg, anges i första hand vara reserverad för rekreationsändamål, alternativt till parkeringsanläggningar för kompaktzonen. Aktuellt planförslag innebär således en ändring av markanvändningen i förhållande till gällande översiktsplan.

En större del av det aktuella området är inte detaljplanelagt, men för den del av planområdet som är planlagd gäller stadsplan fastställd 1984-11-14 (2480K-P42/1985).

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms få betydande miljöpåverkan.

## BAKGRUND

I en situation där konkurrensen mellan olika studieorter har skärpts har en diskussion om förtätning av Umeåuniversitetens campusområde pågått. Utöver möjligheterna till en förtätning av området med egna lokaler för universitetets forsknings- och utbildningsverksamheter har även de serviceverksamheter som kan erbjudas inom campusområdet diskuterats.

Sportsanläggningen IKSU är ett viktigt besöksmål inte enbart för studenterna, utan även för kommuninvånarna och tillresta nyttjare. En utbyggnad av sportsanläggningen bedöms stödja verksamhetens fortsatta utveckling.

Möjligheterna för ett hotell inom campusområdet för korttidsboende med anknytning till universitetets verksamheter har tidigare diskuterats. Det utrymme som i planen tillskapas för ett eventuellt framtida hotell bedöms därför inte enbart vara för ett boende i samband med besök på sportsanläggningen, utan ger även möjligheten för korttidsboende med anknytning till verksamheter inom universitetsområdet.

Sportsanläggningen ligger idag i utkanten av universitetsområdet med Petrus Laestadius väg som en avskärmning mot campusområdet. Önskemålet att sportsanläggningen tydligare ska rikta sig mot universitetet och vara en del av campusområdet nödvändiggör att utbyggnaden sker mot väster. För att uppnå detta krävs en omläggning av Petrus Laestadius väg. Omläggningen av vägen bedöms inte påverka trafiknätet inom KRUT-planen.

Den tidigare tänkta markanvändningen inom planområdet (och utom), expansionsmark för universitetens egna utbyggnader och rekreationsändamål alternativt parkering, förändras något. Ändringen innebär bara att en mindre del av de stora expansionsarealerna tas i anspråk för en utökning av sportsanläggning, hotell och vägomläggning.

Med hänsyn till arbetsområdets storlek både till ytan och vad gäller antalet nyttjare bör en utbyggnad av serviceverksamheter vara möjlig. En utbyggnad av

sportanläggningen och uppförande av ett hotell bedöms kunna utgöra ett attraktivt tillskott för universitetens framtid och främja utvecklingen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Befintliga förhållanden**

Planområdet är idag bebyggt med en sportanläggning. Mot universitetet, väster om sportanläggningen och den nuvarande Petrus Laestadius väg är ett större parkeringsområde beläget och närmast sportanläggningen mot norr finns även ett område för parkering.

Den norra och östra delen av planområdet är ett obebyggt skogsområde.

Ett gång- och cykelsystem med förbindelser till sportanläggningen passerar området. Ett stråk finns i öst-västlig riktning mellan universitetet och bostadsområdet Nydalahöjden och ett i nord-syd riktning mellan Nydalahöjden och bostadsområdet Ålidhöjden.

Genom planområdet och runt Liljansberget har ett elljusspår anlagts. Utanför planområdet mot norr och öster är närområdet obebyggt.

### **Planutformning**

Planområdet planeras med en utbyggnad till den befintliga sportanläggningen för utökad verksamhet. Även utrymme för ett eventuellt framtida hotell finns. Utbyggnaden är mot väster vilket innebär att byggnaden placeras över den nuvarande Petrus Laestadius väg som måste dras i en ny sträckning och ansluta till Gösta Skoglund's väg öster om nuvarande sportanläggning.

### Sportanläggningen

Den planerade utbyggnaden inrymmer bl.a. idrottshallar med tillhörande omklädningsutrymme och administrativa utrymmen samt en ökning av ytorna för befintlig reception och restaurant. Utbyggnaden beräknas utgöra 9 100 m<sup>2</sup> BTA och totalt beräknas sportanläggningen att uppvisa en area om 26 600 m<sup>2</sup> BTA när utbyggnaden är klar.

Intill sportanläggningen på norra respektive södra sidan kommer ett entrétorg att ligga. Vid dessa finns huvudentréer som leder till entréhallen med reception och restaurant. Mot campusområdet finns det även en sekundärentré.

Den nya utbyggnaden kommer i sin utformning, materialval och färgsättning att utföras lika sportanläggningens befintliga byggnader.

Intill den relativt stora byggnadsvolymen, som idrottshallarna utgör, kommer en rad träd att planteras intill fasaderna för att mjuka upp skalan på byggnaden.

### Hotell

I anslutning till sportanläggningen är ett eventuell framtida hotell med ca 70 rum om totalt 2 000 m<sup>2</sup> BTA planerat.

Det är oklart med placeringen av hotellet, men tanken är att placera det i nära anslutning till sportanläggningen för att också kunna nyttja den befintliga receptionen och restaurangen för hotellverksamheten. Hotellet är planerat att vara en fristående byggnad, men om så behövs, med en möjlighet att nå sportanläggningen med en intern förbindelse.

Tanken är att utformningen av en hotellbyggnad kommer att skilja sig i utförandet och färgsättning för att verksamheten ska uppfattas som en egen enhet.

### Tillgänglighet

Sportanläggningen och hotellet ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings- eller rörelseförmåga.

### **Etapputbyggnad**

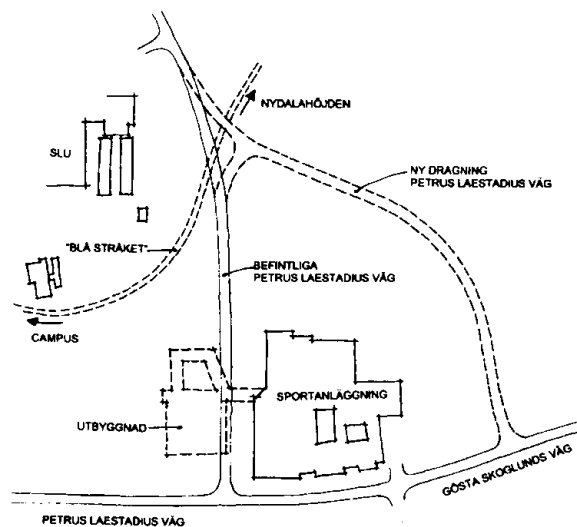
Sportanläggningen planeras byggas ut i två etapper.

### **Geotekniska förhållanden**

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

### **Trafik och parkering**

Den del av Petrus Laestadius väg som ligger väster om sportanläggningen kommer att beröras av utbyggnaden. En ny vägsträcka om ca 200 meter kommer därför att dras öster om sportanläggningen och ansluta till Gösta Skoglunds väg. Petrus Laestadius väg trafikeras av ca 1 800 fordon (2002).



Sportanläggningen kommer efter utbyggnad att angöras i norr från den nya sträckningen i Petrus Laestadius väg och i söder från den "gamla" vägdragningens angöring till Gösta Skoglunds väg/Petrus Laestadius väg.

Resterna av den "gamla" vägsträckningen av Petrus Laestadius väg som ansluts i norr mot den nya vägsträckningen, kommer att vara en lokalgata med vändplan och angöringsplats vid det norra entrétorget

till sportanläggningen. Väganslutningen på "gamla" vägen mot söder bevaras som infart till den södra parkeringen och södra entrétorget till sportanläggningen.

### Parkering

Det tillkommande behovet av parkeringsplatser avses lösas inom de befintliga parkeringsområden som kommer att byggas ut och effektiviseras. Detta beräknas medföra en ökning med ca 120 platser. Parkeringen längs Petrus Laestadius

väg närmast sportanläggningen kommer att byggas om vilket ger ett tillskott på ytterligare ca 40 parkerings platser. Totalt kommer parkeringsytorna således efter ombyggnad att inrymma ca 450 parkeringsplatser.

Angöring till parkeringarna sker via befintliga anslutningar och en ny anslutning i korsningen Tvistevägen och Petrus Laestadius väg.

Om stora sportevenemang anordnas där parkeringsbehovet kan vara stort, bör reservparkering lösas med avtal med närliggande fastighetsägare.

Ytor för stora cykelparkeringar kommer att anläggas vid de två entrétorgen.

### Gång- och cykelväg

De befintliga gång- och cykelvägar som berörs inom planområdet måste få en ny sträckning.

Gång- och cykelstråket genom universitetsområdet till Nydalahöjden, det så kallade "Blå stråket" har idag ingen bra anslutning mellan Petrus Laestadius väg och campus området. En omläggning av "Blå stråket" kommer att utföras så att den får en tydligare sträckning från Nydalahöjden förbi sportanläggningen och knyts därmed ihop med det befintliga stråket genom campusområdet. I detaljplanen är ett område utlagt för detta ändamål, samt en ny gång- och cykel-tunnel under den nya vägsträckningen av Petrus Laestadius vägen.

Gång- och cykelstråket från Nydalahöjden/campus till Ålidhöjden kommer att få en ny sträckning. Den nya dragningen av stråket kommer att ligga väster om sportanläggningen, vidare söder om denna och via södra entrétorget ansluta till den nuvarande förbindelsen över Petrus Laestadius väg.

För att flexibiliteten ska vara så stor som möjlig, innehåller detaljplanen en bestämmelse om att erforderliga allmänna gång- och cykelvägar får förläggas där så anses lämpligt.

Gång- och cykelsystemet skall gestaltas så att god tillgänglighet, trygghet och god orienterbarhet uppnås.

### **Naturmiljö**

Den norra och östra delen av planområdet är obebyggt och består till största delen av skogsmark, dominerad av barrskog. I skogsområdet, som är ganska kargt, finns berg i dagen och mindre kullar med glesare växtlighet.

Naturområdet berörs av omläggningen av Petrus Laestadius väg och gång- och cykelvägen "Blå stråket" från Nydalahöjden.

### **Friluftsliv**

Det befintliga elljusspåret som finns inom planområdet påverkas av omläggningen av vägen. Elljusspåret är sedan tidigare sargat av flera projekt bl.a. ett större bostadsområde i den norra delen av skogsområdet. Det finns i dagsläget inga planer på att anlägga nya dragningar av elljusspåret.

### **Kulturmiljö**

I skogsområdet intill sportanläggningen har en arkeologisk utredning utförts. Det enda av kulturhistorisk intresse som påträffats vid terrängrekognosering var rester av ett äldre stenbrott. Stenbrottet var sannolikt nyttjat vid återuppbyggnaden av Umeå stad efter branden 1888. Stenbrottet betraktas vanligtvis inte som fast fornlämning.

### **Byggteknik och teknisk försörjning**

I den nuvarande Petrus Laestadius väg finns kabelförband. Dessa kan sänkas ned under blivande källargång alternativt förläggas väster om den planerade tillbyggnaden. Längs den södra parkeringen finns en 40 kV- och 10 kV-kabel. Fjärrvärmeservicen berörs av den föreslagna tillbyggnaden.

Förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns i Gösta Skoglunds väg. För en framtida exploatering av norra delen av tomten bör det ges utrymme för interna ledningar i den nu planerade utbyggnaden.

Hämtning av hushållsavfall samt tömning av slamavskiljare kräver att lokalgatan byggs för tung trafik. Anvisningar i NOA 03 ska följas.

### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

### **REVIDERING**

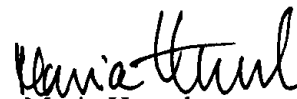
Planbeskrivningen har förtydligats angående utökning av parkeringsytorna samt gestaltning av gång- och cykelvägarna. Planområdets södra gräns har flyttats några meter åt norr för att sammanfalla med fastighetsgränsen för Stadsliden 6:6 och 6:8.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005  
Detaljplanering

Rev januari 2006



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Maria Hessel  
Arkitekt

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 6:8** m fl i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### *Genomförandetid*

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

##### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för utbyggnad av sportanläggning (idrottshallar mm) och eventuellt hotell samt en till följd därav nödvändig flyttning av Petrus Laestadius väg till ett läge öster om sportanläggningen.

Fastigheten Stadsliden 6:8 bör tillföras mark från Stadsliden 6:6 genom fastighetsreglering.

Rätt för allmän gång- och cykeltrafik bör säkerställas. På vilket sätt detta skall ske är dock inte självklart. Eventuellt kan servitut till förmån för Stadsliden 6:6 och Sofiehem 3:1 vara ändamålsenligt. En eventuell framtida utvidgning av området (fastigheten) mot söder och Petrus Laestadius väg innebär att framkomligheten för cykel- och gångtrafik utmed denna måste tillskapas genom fastigheten och eventuellt säkerställas då den befintliga gc-vägen införlivas i fastigheten.

#### TEKNISKA FRÅGOR

##### *Grundläggning mm*

För området finns en översiktlig geologisk undersökning gjord. Behov av kompletterande grundundersökning får utredas i bygglovskedet. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens byggingsektion i samband med bygganmälan.

##### *Vegetation mm*

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

Efter färdigställandet skall vegetationen kompletteras för att områdets karaktär av trädbevuxen naturmark skall kunna bibehållas.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 04-42

Planområdet berörs av ett befintligt motionsspår som varit flitigt utnyttjat av besökande till idrottsanläggningen och boende i närområdet. Till följd av utbyggnaden inom planområdet förstärkt av den utbyggnad för bostadsändamål som sker norr om planområdet mot Strombergs väg anser Umeå Fritid det inte längre meningsfullt att vidmakthålla spårservicen. Motionsspåret skall därför avvecklas.

*Trafik och parkering*

Planområdet kommer efter ombyggnad att angöras från Petrus Laestadius väg. Den nuvarande infarten från söder försvinner. Området kommer dock att kunna nås från söder och väster (universitetsområdet) för cyklister och gående.

Gatorna i området blir att betrakta som enskild väg. Alla gator skall utformas med hög teknisk standard i allt väsentligt jämförbara med kommunala gator och anpassad för trafik med tunga fordon. Dimensionerande hastighet för den ombyggda Petrus Laestadius väg skall vara 50 km/h.

Ombyggnaden torde innebära att anläggningen får en ny entré. Med syfte att göra anläggningen tillgänglig för funktionshindrade bör området framför entrén utformas så att entrén kan angöras med bil och buss.

Befintliga gång- och cykelvägar måste flyttas. Gång- och cykelstråket mot Nydalahöjd ges en ny mjukare sträckning och förläggs i tunnel under Petrus Laestadius väg.

Befintlig parkering mot universitetsområdet skall rustas upp och kraftigt utökas. Befintlig parkering i omedelbar anslutning till anläggningen, kommer att byggas ut och därmed lämpligen kvalitetsförbättras.

*Bebyggelse*

Utbyggnaden kommer att ske i etapper.

*Teknisk försörjning*

Uppvärmning av bebyggelsen ordnas lämpligen med fjärrvärmeanslutning varför uppvärmningssystemet skall vara vattenburet.

IKSU-hallen är sedan tidigare ansluten till allmänna VA-ledningar med anslutning i Gösta Skoglunds väg.

Dagvatten förutsätts kunna avledas och infiltreras i området.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med Akademiska Hus.

Upplåtelsefrågor och eventuella anläggningsfrågor av kommunalteknisk natur kan komma att regleras i exploateringsavtal.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005  
Detaljplanering rev januari 2006



Börje Nordström  
lantmätare

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Stadsliden 6:8** m fl inom universitetsområdet, Umeå kommun, Västerbottens län

---

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för utbyggnad av sportanläggningen (IKSU) och nybyggnad av ett hotell samt en ny vägdragnings öster om sportanläggningen.

Samråd har hållits under tiden 5 maj–21 juni 2005 med Länsstyrelsen i Västerbottens län, kommunala förvaltningar och bolag, sakägare, Vägverket m fl.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE

Under samrådsskedet har det inkommit fem yttranden med synpunkter.

**Länsstyrelsen** framför att detaljplaneförslaget som ligger inom den fördjupade översiktsplanen för universitets- och sjukhusområdet, KRUT- planen aktualiserar en hotellverksamhet och förutsätter en förändring av universitetsområdets övergripande vägsystem. För närvarande byggs och planeras flera projekt inom KRUT-planen som förändrar de planmässiga förhållandena och en översyn av KRUT-planen får därför anses angelägen.

Eftersom sportanläggningen IKSU är ett viktigt besöksmål likväl för kommuninvånarna som tillresta nyttjare anser Länsstyrelsen att ett boende i samband med besöket i sig får anses stödja verksamhetens fortsatta utveckling.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan, men en bedömning när det gäller påverkan på miljön och dess förhållande till hållbar utveckling bör framgå av planförslaget. Länsstyrelsen är dock tveksam till om planförslagets lokalisering av lokaler ur naturresurshushållningssynpunkt motiverar omläggning av Petrus Laestadius väg.

En ny dragning av Petrus Laestadius väg medför att befintligt elljusspår flyttas. Eftersom elljusspårarna flyttas för bostadsbebyggelsen på Liljansberget mot Strombergs väg bör en översyn av rekreationsområdet vara önskvärd för att dess nuvarande funktion ska få en acceptabel lösning.

Det är angeläget att tillgängligheten i området med hänsyn till andelen besökare som nyttjar gång- och cykelvägar samt att cykelparkering inom området tillgodoses. Gång- och cykelsystemet bör genomföras med god tillgänglighet för funktionshindrade och i ett jämställdhetsperspektiv. För ökad trafiksäkerhet är det viktigt att gång- och cykeltunneln under Petrus Laestadius väg kommer till stånd.

Länsstyrelsen anser att parkeringsantalet är otillräckligt och parkeringsfrågan bör belysas.

Länsstyrelsen önskar en arkeologisk utredning eftersom detaljplaneområdet ligger inom tidigare ej exploaterad område.

**Kommentar:**

*Motiven för ändring av översiktsplanens markanvändning redovisas i planbeskrivningen.*

*Planbeskrivningen kompletteras med fördjupad skrivning av parkeringsförhållanden och gång- och cykelstråk. En ny illustration med tydligare redovisning av parkering och cykelstråk, upprättas.*

*Länsstyrelsens skrivelser angående fornlämningar tillgodoses genom ändringar i planhandlingarna.*

*Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationen kompletteras.*

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** beslutar att tillstyrka detaljplaneförslaget med synpunkter enligt Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret skriver att det föreslagna hotellet kan vara främmande för vad som förutsätts i den fördjupade översiktsplanen. Det framgår inte om det t.ex. avses spela någon roll för universitetsområdets behov. Om det kan visa sig förenligt med universitetets behov och framtida utveckling kan dock hotelländamålet ingå i förslaget.

Vidare skriver de att placeringen av det föreslagna hotellet inte finns med på plankartans illustration. Ifall placeringen tar bort parkeringar bör det sägas hur detta ska kompenseras.

Stadsledningskontoret anser att det bör klarläggas i genomförandebeskrivningen att kommunen inte är huvudman för Petrus Laestadius väg mellan Strombergs väg och Gösta Skoglunds väg.

Stadsledningskontoret avslutar sina synpunkter med att cykelstråk och cykelparkering tydligare bör framgå i planförslagets handlingar.

**Kommentar:**

*Planbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationen kompletteras.*

**Umeå Energi** skriver att det i nuvarande Petrus Laestadius väg finns kabelförband. Dessa kan tekniskt sänkas ned under blivande källargång alternativt förläggas väster om den planerade tillbyggnaden. Längs den södra parkeringen finns en 40 kV- och 10 kV-kabel. Fjärrvärmeservicen berörs av den föreslagna tillbyggnad.

Exploatören ska stå för samtliga kostnader gällande omläggning av fjärrvärme och kabelomläggningen.

**Kommentar:**

*Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras.*

UMEVA framför att förbindelsepunkt för vatten och avlopp finns i Gösta Skoglunds väg. För en framtida exploatering av norra delen av tomten bör det ges utrymme för interna ledningar i den nu planerade utbyggnaden. Hämtning av hushållsavfall samt tömning av slamavskiljare kräver att lokalgatan byggs för tung trafik. Anvisningar i NOA 03 ska följas.

**Kommentar:**

*Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras.*

Västerbotten museum anser att en översiktlig arkeologisk utredning bör företas över de områden som idag utgör skogsmark.

**Kommentar:**

*Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras.*

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört översiktsplanemässig bedömning, kulturminneslagen, trafikfrågor och tekniska anläggningar. Plankartan revideras med anledning av förändringarna. Planbeskrivning, planbestämmelser och genomförandebeskrivning kompletteras och revideras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2005  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Maria Hessel  
Arkitekt

---

Handläggare:  
Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2006-03-21

---

Registrering av åtgärder:  
STADSLIDEN 6:8 m.fl. Detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: 427,447

Berörda fastigheter:  
STADSLIDEN 6:6  
STADSLIDEN 6:8  
ny rad :

---

## HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                       |
|------------|----|-----------------------|
| 2006-01-16 | BD | Beslutsdatum          |
| 2006-02-24 | LK | Laga kraft            |
| 2011-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2006-03-20 | PB | Inlagd i ACM          |