

## 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** Parkområde

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E** Transformatorstation
- T** Järnvägsområde

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- tunnel Gång- och cykeltunnel
- Gång- och cykeltunneln skall utföras med höga gestaltungsmässiga ambitioner och kvaliteer
- Lutningen för gång- och cykeltunneln får inte överskrida 150

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- X<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik till en fri höjd av 2,5 meter
- X<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik

### UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Gång- och cykelpassagen skall utföras med höga gestaltungsmässiga ambitioner och kvaliteer
- Lutningen för gång- och cykelpassagen får inte överskrida 150

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

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

### BESLUT

Antagen BN 2007-01-24  
Laga kraft 2007-02-21  
Vidimeras *S.L.*

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2006-11-02 MOK 06-295  
Reviderad

Geografisk Information SHBK

Mätning: SA  
Kartkonstruktion: AKP

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: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1968 på 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

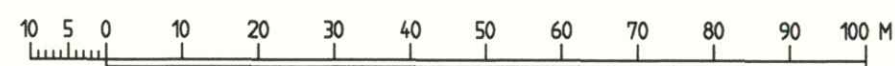
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för del av fastigheten  
**SOFIEHEM 2:1 m fl**  
(planskild gång- och cykelpassage vid Hyvtargränd)  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i december 2006  
Reviderad i januari 2007

Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Staffan Holmgren  
Ingenjör

2480K-P07/69



## LAGAKRAFTBEVIS

2007-02-22

DNR PLA 06-33

Detaljplan för del av **Sofiehem 2:1 m fl** ( planskild gång- och cykelpassage vid Hyvlargränd ) i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-01-27, § 5

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2007-02-21**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
Detaljplanering

*J. Lindfors*

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

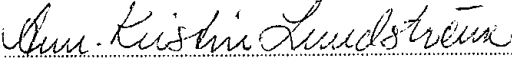
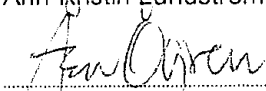
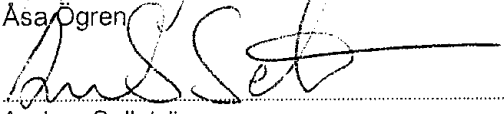
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

070222111602873

# 2480K - P07/69

2007-02-22 11:21

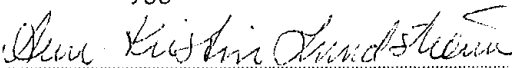
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	<b>Postgiro</b>	<b>Org nummer</b>	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-15.00, lunch 12.10-13.15	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Stig Lundström (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Ann-Marie Andersson (s) Ulrik Berg (m) Cecilia Bergström (c) Lennart Sandström (fp) Örjan Mikaelsson (v) Maria Lindberg (mp)	
Ersättare	Kurt Bergström (s) Emma Nilsson (s) Alvin Wendelius (m) Lennart Persson (c) Rabih Ballout (kd) Mattias Sehlistedt (v) Jennifer Forssell (mp)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör Patrik Forsberg, arkitekt Maria Hessel, arkitekt	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2007-01-29	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 1-35

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2007-01-24	
Datum för anslags uppsättande	2007-01-31	Datum för anslags nedtagande 2007-02-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-01-24 § 5

Dnr PLA 2006. 06.33

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

Fastighetsbeteckning: **SOFIEHEM 2:1 m fl** (planskild gång- och cykelpassage vid Hyvlargränd)

Sökande: Stadsledningskontoret  
Mark och Exploatering

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Staffan Holmgren Sign: /

*Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga en planfri gång- och cykelpassage under Holmsundsvägen och Botniabanen vid Hyvlargränd.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i december 2007.

Planen har handlagts med enkelt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 29 december 2006 – 19 januari 2007.

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår det att planbeskrivningen kompletteras med "Järnvägsplan 74 fastställdes 2004-06-18 men som inte har vunnit laga kraft", plankartan ändras avseende att området väster om järnvägen redovisat som parkmark utgår och planbestämmelserna kompletteras med: gång- cykelpassagen, tunneln skall utföras med höga gestaltningsmässiga ambitioner och kvaliteer och att lutningen inte får överstiga 1:50.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att ändring och komplettering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

- att revidera detaljplanen
- att anta den reviderade detaljplanen

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 2:1 m fl** (planskild gång- och cykelpassage vid Hyvlargränd) i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

*Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga en planfri gång- och cykelpassage under Holmsundsvägen och Botniabanan vid Hyvlargränd.*

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.  
Under samrådstiden har följande yttrande inkommit:

**Länsstyrelsen:**

”Länsstyrelsen noterar en viss förskjutning i läge av GC-passagen från den 2004-06-30 fastställda Järnvägsplan 74.

*Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget* men vill poängtera vikten av att de gestaltningsmässiga ambitionerna efterlevs för att passagen ska upplevas trygg och säker. Ljussättningen är en viktig faktor. Trafiksäkerhetsmässigt är det viktigt att GC-vägen via tunneln är gen i förhållande till det mest trafikerade GC-stråket för att förhindra att väg och järnväg korsas på olämpliga ställen. Vidare är det ur tillgänglighetssynpunkt viktigt att lutningen för tunneln och GC-vägen inte överskrider 1:50.

Strandskyddet är hävt genom tidigare gällande detaljplaner. Om planförslaget antas och därefter ändras eller upphävs kommer Länsstyrelsen att ta ny ställning till strandskyddet”.

**Näringslivs- och planeringsutskottet:**

Planförslaget innebär ökad tillgänglighet till älvlandskapet och GC-stråket längs älven samt en trafiksäkerhetsförbättring då nuvarande plankorsningar med järnvägen (blivande Botniabanan) och den egentligen formellt upphävda men i praktiken fortfarande använda passagen av Holmsundsvägen ersätts med en planskildhet. Då Botniabanan inte medger några plankorsningar hade eljest tillgången till älvlandskapet allvarligt förhindrats och en stor barriäreffekt uppstått.

Planförslaget är ett led i genomförandet av Botniabanan och är i överensstämmelse med järnvägsplanen JP74.

Då det är viktigt att utformningen görs så att passagen upplevs så trygg och inbjudande som möjligt borde den illustrerats.

*Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka detaljplaneförslaget*

**BANVERKET**

”Gestaltningen av GC-porten under järnvägen är av största vikt för att den ska upplevas säker och nyttjas även under dygnets mörka timmar. Det är även viktigt rent trafiksäkerhetsmässigt att GC-vägen via tunneln är gen i förhållande till det mest trafikerade GC-stråket för att förhindra att väg och järnväg korsas på olämpliga ställen. För att tunneln och GC-vägen ska vara tillgänglig för personer med funktionshinder bör inte lutningen överskrida 1:50.

Eventuella byggtekniska frågor i detaljplanen bevakar Botniabanan AB.”

**Kommentar:** *Ovanstående hänför sig till genomförandet och berör inte detaljplanen.*

#### **BOTNIABANAN AB:**

##### **”Planbeskrivning**

Förutsättningar och förändringar

##### Allmänt

Järnvägsplan 74 fastställdes 2004-06-18 men har ej vunnit laga kraft.

Då redovisad lösning av planskildheten ej innehåller alla detaljerade lösningar av planteringar och slutlig utformning av murar, bör området väster om järnvägen redovisat som parkmark utgå, då idag gällande detaljplan är upphävd. Detaljplanen kan senare kompletteras med den slutliga lösningen för att klargöra ägandet och skötsel respektive yta.

##### **Botniabanans ställningstagande**

Med dessa kommentarer till samrådshandlingen tillstyrker Botniabanan fastställelse av detaljplanen, för fastigheten Sofiehem 2:1 m fl planskild gång- och cykelpassage vid Hyvlargränd) i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län”

##### **Kommentar:**

*Planbeskrivningen kompletteras med Järnvägsplan 74, Stöcke – Centrala Umeå, ” som fastställdes 2004-06-18 men som inte har vunnit laga kraft.”*

*Plankarta ändras: ”området väster om järnvägen redovisat som parkmark utgår”*

#### **UMEÅ ENERGI**

”Vi vill påpeka att Umeå Energi AB har kanalisation och fiber i Tallvägens västra del (längs med trottoar). Skiss bifogas.

I övrigt finns ingen synpunkt angående rubr detaljplaneförslag.”

**Kommentar:** *Ovanstående hänför sig till genomförandet och berör inte detaljplanen.*

*har inget att erinra mot förslaget för området.*

#### **Ingrid och Kjell Johansson, Älvsgård 9:**

”I genomförande beskrivningen står det att ”den modulerade marken skall ges en omsorgsfull utformning och i huvudsak hållas gräsbevuxen och planterad. Plantering skall ske i samråd med SHBK Park och Natur.” (slut citat) **I samråd med SHBK Park och Natur, vill vi vara delaktiga och ge våra synpunkter på denna plantering.**

Enligt detaljplanen är en linje utritad med benämning ”gränsbeteckning.” Denna linje ligger ca 3 meter in på vår tomt och berör träd, häck och bullerskydd. Vi emotsätter oss alla intrång på vår tomt. Vi har en oerhört bullrig utemiljö idag och att vi skall bo på en byggarbetsplats under 5 år som detta projekt fortskrider är orimligt.

**Kommentar:** Planteringen utförande hänför sig till genomförandet och berör inte detaljplanen.

Den linje som omtalas är plangränsen. I planbestämmelserna under rubriken GRÄNSBETECKNINGAR lyder bestämmelsen för plangräns: Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns. Observera 3 meter utanför. Plangränsen sammanfaller alltså med fastighetsgränsen och **berör inte** fastigheten Älvsgård 9.

**Övrigt:** Planbestämmelserna har kompletteras med: Gång- cykelpassagen, tunneln skall utföras med höga gestaltningsmässiga ambitioner och kvaliteer och att lutningen inte får överskrida 1:50.

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

## ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR

### **Planbeskrivning:**

Planbeskrivningen kompletteras med Järnvägsplan 74, Stöcke – Centrala Umeå, ” som fastställdes 2004-06-18 men som inte har vunnit laga kraft.”

### **Plankarta:**

Plankarta ändras: området väster om järnvägen redovisat som parkmark utgår

### **Planbestämmelser:**

Planbestämmelserna kompletteras med: Gång- cykelpassagen, tunneln skall utföras med höga gestaltningsmässiga ambitioner och kvaliteer och att lutningen inte får överskrida 1:50.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 2007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren  
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 2:1 m fl** (planskild gång- och cykelpassage vid Hyvlargränd) i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att anlägga en planfri gång- och cykelpassage under Holmsundsvägen och Botniabanan vid Hyvlargränd.

### PLANDATA

Detaljplanenområdet är beläget ca 3,4 km sydost om Umeå centrum och 300 meter norr om Kolbäckbron. Området omfattar delar av och vid Holmsundsvägen, Botniabanan och Västra Hyvlargränd. Berörd mark ägs av Umeå kommun och Statens Banverk.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För detaljplaneområdet gäller del av stadsplan fastställd 1956-08-20 / 2480K-P112/1956 (138C), delar av upphävande av stadsplaner 2480K-P05/154, Laga kraft 2005-06-22 och 2480K-P05/292, Laga kraft 2005-11-23.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Den planerade gång- och cykeltunneln vid Hyvlargränd ingår i Järnvägsplan 74, Stöcke – Centrala Umeå, som fastställdes 2004-06-18 men som inte har vunnit laga kraft. Botniabanans detaljsträckning prövas i järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg. Järnvägsplanen tas fram och fastställs av Banverket. Järnvägen får inte byggas i strid mot kommunens detaljplaner. Där järnvägsplanen berör detaljplan med annan markanvändning än järnväg, krävs att kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen. Där enbart spårsträckningen är huvudfrågan upphävs planen. Där även andra frågor behöver regleras upprättas en ny detaljplan. I detta fall har 2005-06-22 upphävande av detaljplaner skett för spårsträckningen och med föreliggande planförslag upprättas en detaljplan för gång- och cykeltunneln.

En befintlig transformatorstation inom grönområdet mot Västra Hyvlargränd har inarbetats i detaljplanen.

### GESTALTNING

Vid Hyvlargränd går Botniabanan nära och öster om Umeälven. Läget är vackert med spridda träd som följer vid älvsidan. På en höjd öster om banan och med Holmsundsvägen som barriär finns en samlad villabebyggelse omgivet av en lummig grönska

Gestaltningen av porten, liksom dess förhållande till järnvägsbanken är av stor betydelse för järnvägens barriäreffekt. Trånga portar som upplevs som obehagliga att passera gör att många tar omvägar t ex på kvällen. En attraktivt utformad port i rätt läge kan däremot bidra till en positiv upplevelse av området.

Tunnelmynningarna kan göras väl synliga från GC-vägen och från Holmsundsvägen. Det är viktigt att tunneln känns trygg, vacker och välkomnande så att gående och cyklande väljer denna väg och inte korsar väg och järnväg i plan. Därför bör den ha en hög bearbetningsgrad och en stadsmässig gestaltning.

#### Miljökonsekvensbeskrivning

I den miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som ingår i järnvägsplanen redovisas miljökonsekvenserna för etappen såväl under byggskedet som under drifttiden. I MKB:n klargörs också hur miljöaspekter ska säkras såväl i bygghandlingsskedet, som under själva byggskedet. MKB:n är upprättad enligt krav i miljöbalken och är godkänd av Länsstyrelsen i Västerbottens län 2004-02-06. Någon särskild MKB för denna detaljplan har därmed inte upprättats.

För frågor och synpunkter på Botniabanan och dess framdragande hänvisas till Banverkets planeringsprocess för järnvägsplanen.

#### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006

Detaljplanering

Rev. januari 2007



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Staffan Holmgren  
Ingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **SOFIEHEM 2:1 m fl** (planskild gång- och cykelpassage vid Hyvlargränd) i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Banverket skall ansvara för att Botniabanan byggs ut i direkt anslutning till planområdet. Banverket är också ansvarig för utbyggnad av nödvändiga anläggningar till följd av Botniabanan som i detta fall, en gc-tunnel under såväl järnväg som Holmsundsvägen. Banverket skall fortlöpande vara huvudman för järnvägsmarken vilket även omfattar tunneln under järnvägen. Ansvaret för gc-tunneln i övriga delar skall övergå till kommunen efter färdigställande.

Kommunen skall därutöver vara huvudman för Holmsundsvägen och annan allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för utbyggnad av en gång- och cykelväg under den ombyggda järnvägen och Holmsundsvägen vid Hyvlargränd.

Mark som behövs för Botniabanans ombyggnad skall tillföras järnvägsfastigheten Umeå 3:1. Där banan byggs på bro skall i normalfallet servitut upplåtas till förmån för järnvägsfastigheten. I detta fall kan det vara nog så ändamålsenligt med servitut till förmån för kommunens fastighet Sofiehem 2:1 på järnvägsfastigheten.

En särskild fastighet kan bildas för befintlig transformatorstation.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Med hänsyn till läget i omedelbar anslutning till älvstranden torde grundförhållandena vara besvärliga. Botniabanan AB torde sannolikt ha vidtagit nödvändiga grundundersökningar.

I området råder komplicerade grundvattenförhållanden. Bomvägen förläggs under nuvarande grundvattennivå varför särskilda åtgärder krävs för att undvika att grundvatten tränger fram.

#### *Markarbeten och vegetation*

Området som berörs av detaljplanen är idag förhållandevis plant. Gång- och cykelvägens sträckning under Botniabanan medför att nya nivåskillnader ska-

pas. Den modulerade marken skall ges en omsorgsfull utformning och i huvudsak hållas gräsbevuxen och planterad. Plantering skall ske i samråd med SHBK Park och Natur.

#### *Särskilda miljöhänsyn*

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är framtagen för Botniabanans utbyggnad i hela sin sträckning. Det är kontorets bedömning att en särskild MKB därför inte behöver tas fram för detaljplanen.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Umeå kommun svarar för planläggningskostnaderna. Planavtal har tecknats med Utvecklingsavdelningen.

Banverket står för alla utbyggnadskostnader. Efter färdigställandet skall kommunen ha drift- och underhållsansvar för gc-vägen och den del av tunneln som är belägen under Holmsundsvägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2006

Detaljplanering

rev januari 2007



Börje Nordström

lantmätare

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2007-03-20

---

Registrering av åtgärder:  
SOFIEHEM 2:1 M FL

---

Information:

Berörda fastigheter:

SOFIEHEM 2:1  
UMEÅ 3:1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-02-21	LK	Laga kraft
2007-01-24	BD	Beslutsdatum
2012-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2007-03-19	PB	Inlagd i ACM