

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-06-29 MOK 09-118

Reviderad *Olle Forsgren*

Lantmätare SHBK

Mätning: WSP

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stärobearbetning eller

lämningar inmätning (närmar)

Aktuellitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och

aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverig 99 20 15 resp RH 2000

Höjdnormering: Höjdsurvor med 1 meters ekvidistans samt punkt höjder

Ursprung: Digital primärkarta

Flytografiering år: 1968 på 800 meters höjd

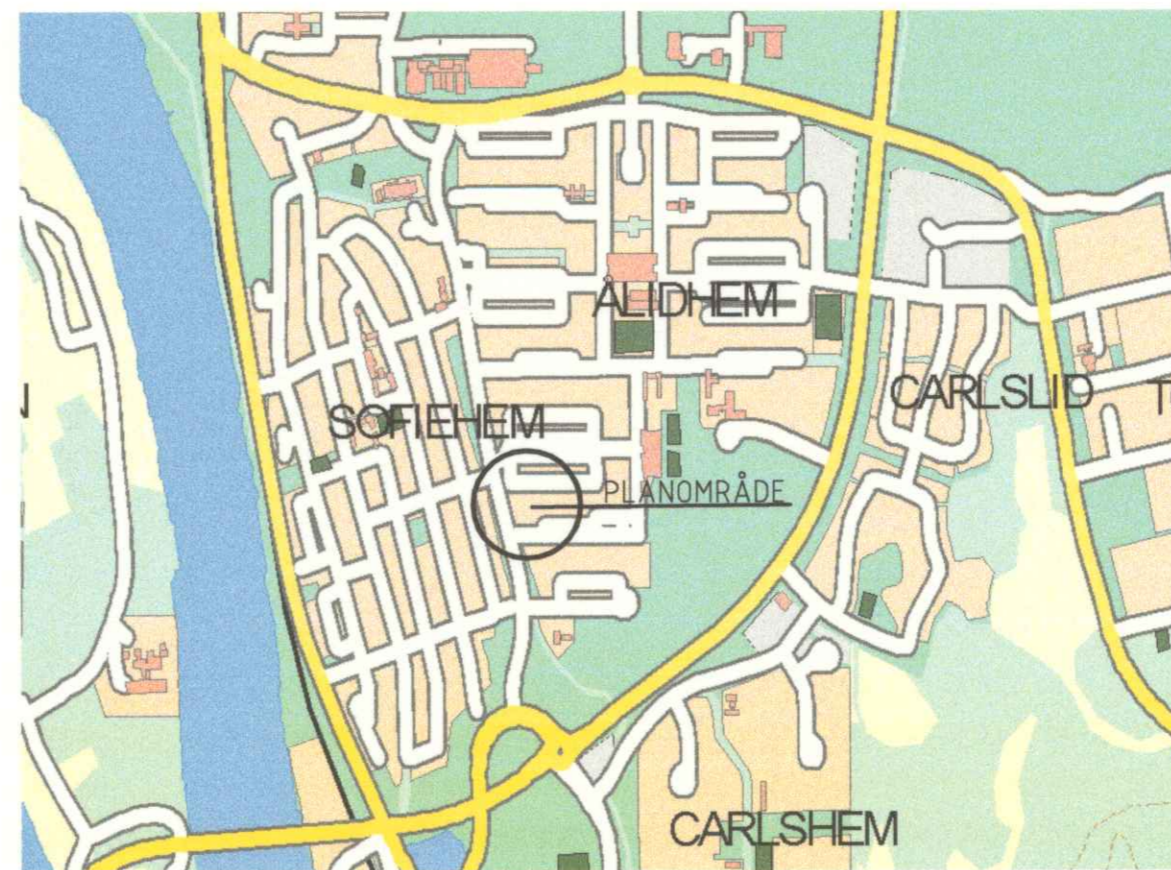
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkarta

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta

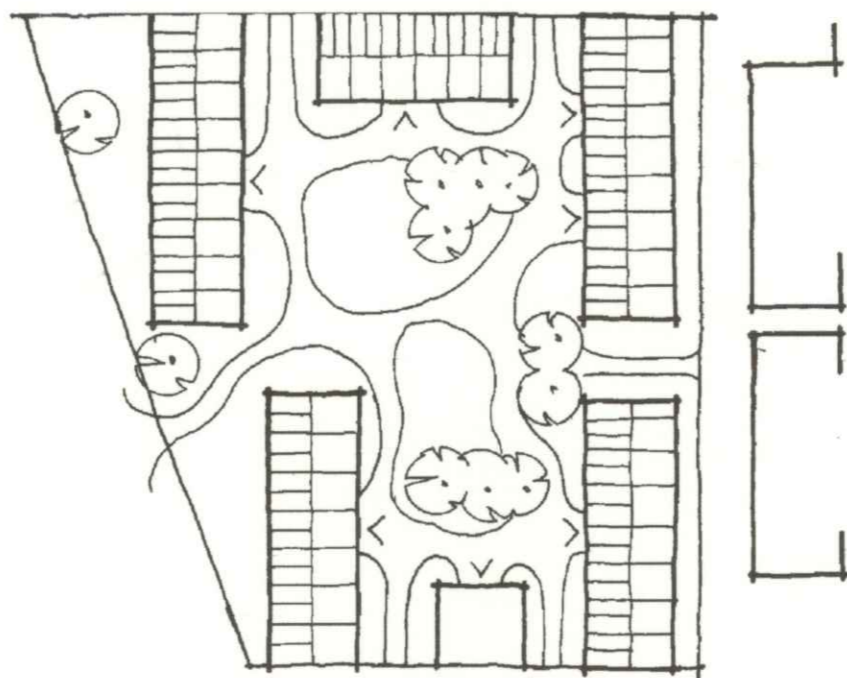
Grundlind ur referenspunkt för spindning

Upphovsrätt: Umeå kommun

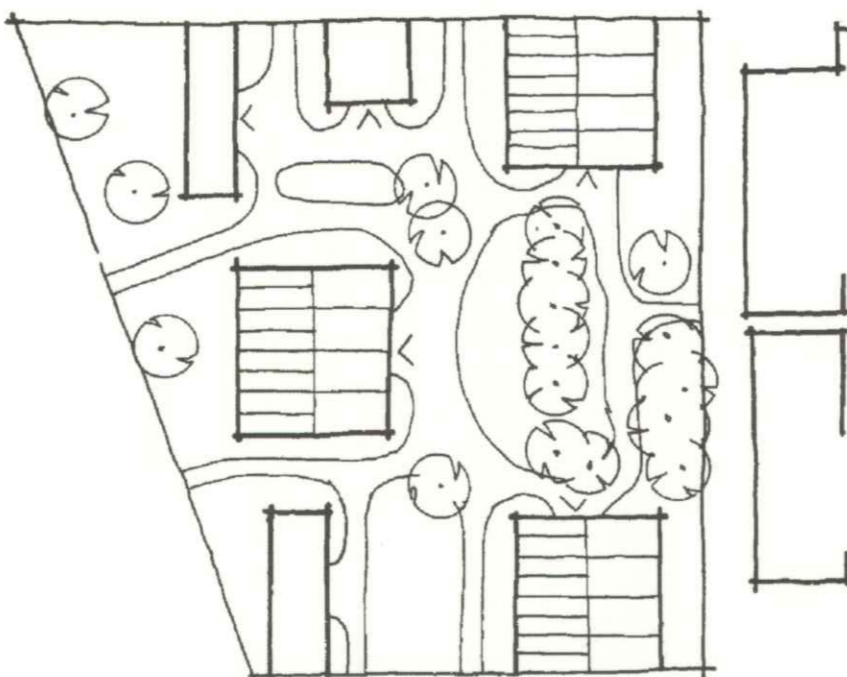
Skala 1:1000



Översiktskarta över Alidhem och planområdet.



LAMELLHUS
IV VÅN
CA 8000 M² BTA



PUNKTHUS
VII VÅN
CA 8000 M² BTA

Illustration, SHBK 2009

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detailplanegräns, ritad 3 meter utanför plangräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (kvartersmark)

Mark och vegetation

lek Lekplats skall anordnas

Utfart, stängsel

Körbar förbindelse får inte anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e₁ 00 Största bruttoarea (BTA) i kvm (kvadratmeter) ovan mark

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

VII Högsta antal våningar

v₁ Vindsvåning får inte inredas till boende

Utförande

f₁ Ny bebyggelse skall uppföras med huvudsakligt fasadmateriel av rött tegel

Risk- och störningsskydd

Bostadshus ska med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att:

- Bestämmelserna i Boverkets byggregler (BBR) uppfylls,
- en tyst sida med dygnskvivalent ljudnivå om högst 45 dBA vid fasad ska eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45 - 50 dBA, ska klaras,
- den dygnskvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,
- den maximala ljudnivån vid uteplatser och på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2009-12-16
Laga kraft 2010-01-18
Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten ASSISTENTEN 1
inom ÅLIDHEM
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2009
Reviderad i december 2009

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrick Forsberg
Patrick Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

2480K-P10/4



LAGAKRAFTBEVIS

2010-01-19

Vårt diarienummer
PLA 09-8

Detaljplan för del av fastigheten **Assistenten 1** inom Ålidhem i Umeå kommun,
Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2009-12-16, § 242

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt
från och med **2010-01-18**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri

100119160309679

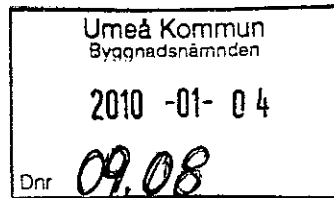
2480K-P10/4

2010-01-19 4.10

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 13 61	090-16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	Kundtjänst		
901 84 UMEÅ				



Länsstyrelsen
Västerbotten



Beslut
Datum
2009-12-30

Ärendebeteckning
402-15503-2009
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Detaljplanering
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
Assistenten 1 inom stadsdelen Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens
län**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens be-
slut.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 16 december 2009, § 242, antagit rubricerad
detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de
överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens
antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Enhetschef

Maria Hessel
Planarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, Lunch 12.00-13.00

Beslutande
 Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd), v ordförande
 Ingemar Jangvad (s)
 Maria Vängbo (s), till kl 13.30
 Kurt Bergström (s)
 Patrick Nygren (s), till kl 13.30
 Igor Jonsson (m)
 Cecilia Bergström (c), till kl 12.00
 Peder Westerberg (fp), till kl 12.00
 Örjan Mikaelsson (v)
 Peter Eriksson (mp)

Ersättare
 Bernt Lundström (s), tjänstgör från kl 13.30 § 261
 Sandra Mattsson (s), tjänstgör från kl 13.30 § 261
 Liv Granbom (m)
 Lennart Persson (c), tjänstgör från kl 13.00 §§ 259-261
 Lennart Sandström (fp), tjänstgör från kl 13.00 §§ 259-261
 Mattias Sehlstedt (v)
 Jonna Toftemyr Pedersen (mp)

Övriga deltagande
 Håkan Sjögren, ekonomichef, §§ 238-239
 Ulrika Sundin Bonnedahl
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
 Tomas Strömberg, bitr stadsarkitekt detaljplanering

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2009-12-22

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 237-261
 Omedelbar justering
 §§ 238, 258, 261

Ordförande

Åsa Ögren

Justerare

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2009-12-16

Datum för anslags uppsättande 2009-12-28

Datum för anslags nedtagande 2010-01-18

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

BN § 242

**Detaljplan för del av fastigheten Assistenten 1 inom stadsdelen
Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län**

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat december 2009, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av nya bostäder.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i oktober 2009. Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden den 28 september–11 oktober 2009. Utställning har ägt rum under tiden 4–23 november 2009. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår att planbestämmelserna som reglerar bullemnivåer från väg inomhus tas bort och ersätts med hänvisning till BBR. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter från sakägare

Västerbottens museum.

postat 2009-12-21/165

Antagandehandlingarna är

Planbeskrivning daterad oktober 2009, reviderad december 2009
Plankarta med bestämmelser och illustrationer, daterad oktober 2009, reviderad december 2009
Genomförandebeskrivning, daterad oktober 2009, reviderad december 2009
Samrådsredogörelse med bilaga, daterad oktober 2009
Utlåtande daterad december 2009

BN § 242

Protokoll med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen 21/12 2009

Sakägare m fl

SHBK Bygglov

SHBK Lantmäteri

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Antagandehandling
UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheten **Assistenten 1** inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerad fastighet har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, under september 2009. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av nya bostäder inom del av fastigheten Assistenten 1.

Planen handläggs med *normalt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd under tiden den 28 september t.o.m. den 11 oktober och utställning den 19 oktober t.o.m. den 8 november 2009. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen har ingen erinran vad gäller överprövningsgrunder. Länsstyrelsen anser dock att planbestämmelser som reglerar bullernivåer inomhus inte rekommenderas då dessa även regleras i BBR och att denna kan ändras över tiden.

Kommentar: Planbestämmelserna som reglerar bullernivåer från väg inomhus tas bort och ersätts med hänvisning till BBR.

Umeå kommun, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden anser att man skall ändra i planbeskrivningen angående dygnsekvivalenta ljudnivån för tyst sida från 55 dBA till 45 dBA.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras enligt Miljö- och Hälsoskyddsnämndens förslag.

Västerbottens museum tycker att Umeå kommun borde utforma detaljplanen så att områdets karaktärsdrag bibehålls. De tycker också att det är olyckligt att detaljplanen anpassas efter tävlingsresultatet. Vidare anser de att förslaget med lamellhus är det som bäst ansluter till områdets karaktär. Förslaget med punkt-hus är den mest avvikande enligt Västerbottens museum och detta bör därför inte accepteras.

Kommentar: Synpunkterna har behandlats i samrådsredogörelsen med konstaterandet att de inte kan tillgodoses.

Umeå Energi
Inget att erinra mot planförslaget.

SAMMANFATTNING

Värdet på bullernivån för tyst sida ändras i planbeskrivningen. Planbestämmelserna som reglerar bullernivåer inomhus från väg tas bort och ersätts med hänvisning till BBR.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter finns från Västerbottens museum.

postat 09-12-08/156

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i december 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



Antagandehandling PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 09-08

Detaljplan för del av fastigheten **Assistenten 1** inom stadsdelen Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Det huvudsakliga syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av nya bostäder.

PLANDATA

Läge och areal

Planen omfattar del av fastigheten Assistenten 1. Byggrätten innehas av AB Bostaden.

Planen avgränsas av gatorna Studentvägen och Elevstråket och en gång- och cykelväg längs med Geografigränd. Planen omfattar totalt en areal om 6 432 m².

PLANPROCESS

Planen handläggs med *normalt planförfarande*, dvs. processen innefattar såväl samråd som utställning.

BEHOVSBEDÖMNING

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs det finns inte behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har således inte heller upprättats. Samråd har skett med Länsstyrelsen i Västerbottens län. Länsstyrelsen påpekar dock att miljöpåverkan av trafikbuller som Studentvägen åstadkommer bör behandlas i planbeskrivningen. Detta redovisas under rubriken Störningsskydd nedan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan, byggnadsordning

Umeå kommuns kommunövergripande översiktsplan, Öp198, antagen av kommunfullmäktige 25 maj 1998. För området gäller byggnadsordning över Sofiehem och Ålidhem godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan (192C) fastställd 1965-03-26.

Området är i gällande stadsplan planlagt för bostadsändamål, tre våningar och byggnadsytan är reglerad till 1 900 m². Vidare gäller att markvåningsinredning endast får ske i begränsad omfattning. Angränsande parkeringsplats är i stadsplanen planlagd som parkeringsdäck.

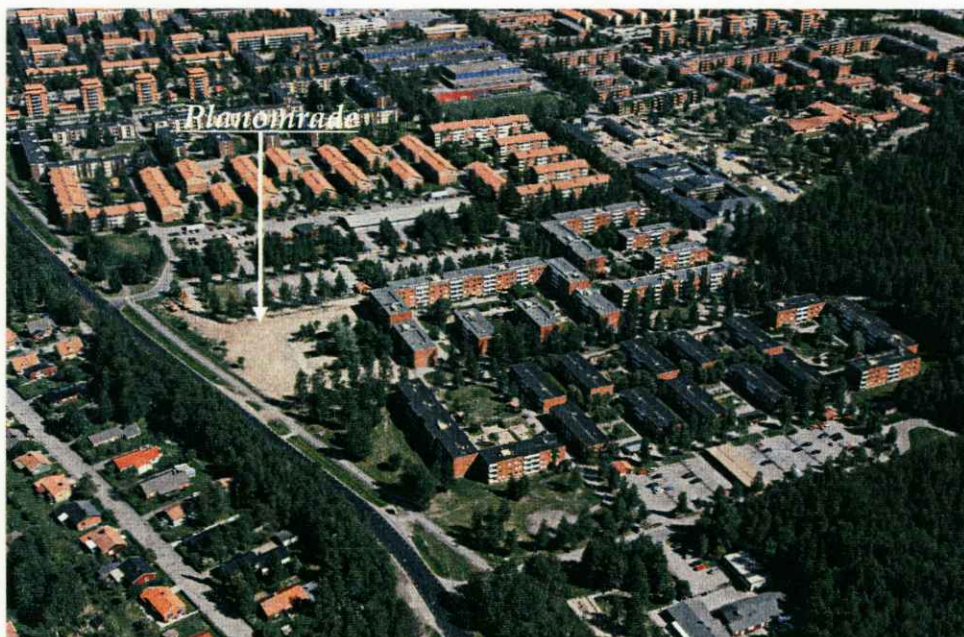


Ovan: Gällande stadsplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kvarteret Assistenten har i dagsläget inga byggnader på tomten då dessa förstörts i en brand vintern 2008 och därefter rivits. Bostadskvarter på Geografigränd uppfördes under perioden 1969-73 och har ritats av VAB i Umeå. De kvarvarande husen på Geografigränd har oönskade röda tegelfasader som avslutats uppåt med en tunn plåtskoning. De saknar synlig sockel, teglet går nästan helt ned mot marken. Den strama väl sammanhållna bebyggelsen har fått behålla sin karaktär, utan om- eller påbyggnader. Även balkongerna har lämnats orörda. De ligger indragna i fasaden, släta vita skivor utgör balkongfront. På Geografigränd är husen i tre och fyra våningar och omgärdar storgårdar. Inom planområdet finns träd och buskar, bland annat kantas Geografigränd av en vacker björkallé och längs Elevstråket söder om planområdet finns en rad med björkar, allt detta skapar en grön och lummig karaktär.



Ovan: Översiktsbild över området. Foto SHBK/Lars Lindh

Kulturmiljö

”Området kring Matematikgränd och Geografigränd har en med sin tidstypiska och oförvanskade karaktär ett stort bevarandevärde.”
(Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem Umeå kommuns Samhällsbyggnadskontor, november 2006.)

Trafik och parkering

Studentvägen som angränsar till planområdet i väster är en viktig uppsamlingsgata för Sofiehem och Ålidhem. Gatan är i dag utformad som en landsväg, bred och med få farthinder. Hastigheten på Studentvägen är idag maximalt 50 km/tim, men en framtida nedsättning till 40 km/tim är sannolik.

Boendeparkering finns i markplan norr om planområdet. I *ÅLIDHEM Parkeringsutredning* (SBK oktober 1999) konstateras att bostadsbeståndet inom Ålidhem södra medför ett behov om 960 p-platser. Det befintliga antalet uppgick 1999 till 967 platser. Behovet räknades på 12 platser / 1000 m² BTA och belägningsgraden var maj-september 48%.

Ålidhem är en cykeltät stadsdel. Här cyklar studenter och andra till Ålidshems centrum, till närbelägna sjukhuset och universitetet och in mot stadens centrum på gång- och cykelstråk, separerade från biltrafiken.

Infart till planområdet sker via Elevstråket.

Störningar

Fordon

I *Kartläggning av vägtrafikbuller i Umeå kommun 2006* (Tunemalm Akustik AB) redovisas ljudnivåer i fasad om 56 dB(A)_{ekv} och 70 dB(A)_{max} vid kv. Assistenten på Studentvägen mot de tidigare bostädernas fasader. Det ekvivalenta värdet överskrider det riktvärde Boverket rekommenderar.

Teknik

VA-stammar finns längs Elevstråket och fjärrvärmeledningar längs Geografi-gränd.

Förändringar

Detaljplanens utformning är ett resultat av sökandens entreprenörtävling avseende utformning av byggnaderna. Utvärdering av inlämnade förslag sker parallellt med samrådet. I samråds- och utställningshandlingen beskrivs därför föreslagen möjlig utformning på ett generellt plan med två exempel, punkthus och lamellhus. Detaljplaneförslaget håller på så sätt öppet för dessa två lösningar.

Detaljplanen skapar förutsättningar för nya bostäder och komplementbyggnader inom planområdet, men begränsar den nya bebyggelsen till högst 9 000 m² bruttoarea (BTA) och maximalt sju våningar. Fasaderna ska därutöver huvudsakligen utföras i rött tegel. I övrigt medges olika placeringar och utformningar av bebyggelsen t ex ett antal punkthus, mer sammanbyggda längor eller fristående lamellhus. Två exempel visas som planillustrationer.

Stadsbild

Branden och den efterföljande rivningen av de ursprungliga bostadshusen har redan inneburit att stadsbilden förändrats. De nya bostadshusens utformning kommer sannolikt att avvika från det befintliga beståndets. Ett antal låga lamellhus kring en gård kan möjligen innebära en form av anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen. Ett antal relativt höga punkthus skapar å andra sidan en tydlig kontrast mot det befintliga och markerar en ny epok.

Parkeringar

För att rymma önskade exploateringar godtas att parkeringar om 12 platser per 1000 m² BTA anordnas. Detta innebär totalt 108 bilplatser. Parkeringsområdet ligger strax norr om planområdet.

Friytor

Inom planområdet ska friytor om minst 1/3 av bostädernas totala yta (nyttillkommande bruttoarea i m² BTA) skapas.

*Störningsskydd**Väg*

Nya byggnader som uppförs inom planområdet ska enligt gällande bestämmelser utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte får överskrida 30 dB(A). Inte heller får den maximala ljudnivån inomhus överstiga 45 dB(A) nattetid.

Om bostäder placeras i lägen där den ekvivalenta ljudnivån utanför fönster överstiger 55 dB(A) ska rekommendationerna om en s.k. "tyst sida" i Boverkets *Allmänna råd 2008:1* uppfyllas.

Tyst sida är den sida av byggnaden som har en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA vid fasad. Detta är en totalnivå det vill säga det sammanlagda ljudet från olika källor så som trafik, fläktar m.m.

Teknik

Anslutning till vatten- och avloppsstammar bör ske till fastigheterna från befintliga system vid Elevstråket.

Anslutning till fjärrvärme kan ske via fjärrvärmecentral belägen i byggnaden på Geografigränd 14B. Nya byggnader inom planområdet ansluts lämpligen till befintligt sekundärnät. Egen fjärrvärmeservis till planområdet är möjlig mot ersättning för ledningsbyggandet.

Varje byggnad bör ha en egen elservis. Kabelskåp, som el till planområdet bör anslutas till, finns på Geografigränd 8B.

En markbrandpost bör anläggas inom eller i närheten av planområdet.

Administrativa föreskrifter

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Medverkande

Planen har framtagits i samarbete med Folke Parkle, AB Bostaden, Tomas Strömberg, Umeå kommun SHBK/Detaljplanering samt Kristoffer Tornemar och Staffan Söderlund, Umeå Energi. Från Tyréns AB har Solveig Heikki och undertecknad deltagit.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2009
Detaljplanering Reviderad i december 2009



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB



ANTAGANDEHANDLING

1 (2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-08

Detaljplan för fastigheten **ASSISTENTEN 1** inom Ålidhem 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 vara huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse i fem till sju våningar inom kvarteret Assistenten på Ålidhem. Fastigheten eldhärjades under vintern (julen 2008) och är nu avriven inom det område som planen omfattar. Förutom ersättningsbyggnader ger planen även möjlighet till en viss förtätning dvs en något utökad exploateringsgrad.

Planändringen i sig medför inget behov av ändrad fastighetsindelning

Om fastighetsägaren väljer avstyckning bör eller snarare skall parkeringsbehovet tillgodoses inom den avstyckade fastigheten. Utfarten bör samordnas mot Assistentvägen.

Utrymmen för allmänna underjordiska ledningar skall säkerställas med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden mm

Lämpligt grundläggningssätt och behov av kompletterande grundundersökning får klargöras vid byggsamråd.

Bebyggelse

Även om den nya bebyggelsen innebär en förtätning bör stor varsamhet iakttas när friytorna färdigställs. Friytor om minst 1/3 av den totala byggnadsarealen skall tillskapas inom planområdet (fastigheten). Befintlig trädvegetation bör sparas i största möjliga utsträckning. Komplettering av växtlighet och bevarande av träd bör ske med stor hänsyn till miljön.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 09-08

Fasader som exponeras mot Studentvägen skall utformas och förses med sådan isolering att ett tillfredsställande bullerskydd i enlighet med planbestämmelserna erhålls.

Om tillräckligt bred frizon mot Studentvägen kan tillskapas kan särskilda bullerdämpande åtgärder på gårdarna möjligen undvikas.

Trafik och parkering mm

Området trafikmatas från Studentvägen och vidare in på Assistentvägen.

Det bör vara möjligt för gång- och cykeltrafik att även i fortsättningen genomkorsa fastigheten så att även den nya bebyggelsen – eller de förtätade kvarteren – blir en del av det omfattande nät av gc-vägar som finns i stadsdelen.

Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses på befintliga parkeringsytor i anslutning till den planerade bebyggelsen.

Cykelparkeringar skall anläggas i anslutning till entrén till varje bostadshus.

VA och avfall mm

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till allmän VA-anläggning.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeanläggning.

Sopor skall källsorteras. Möjligheter till kompostering bör finnas. Sophämtning skall ske från sopbodas som anordnas särskilt.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader på kvartersmark.

Planavtal avses tecknas med AB Bostaden i Umeå.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2009,
Detaljplanering rev december 2009



Börje Nordström
lantmätare



Utställningshandling

Dnr PLA 09-08

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **Assistenten 1** inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för rubricerad fastighet har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, under september 2009. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av nya bostäder inom del av fastigheten Assistenten 1.

Planen handläggs med *normalt planförfarande*. Den har varit föremål för samråd under tiden den 28 september t.o.m. den 11 oktober 2009. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har ingen anmärkning på samrådshandlingen som skulle innebära överprövning enligt 12 kap PBL.

”I planbestämmelserna under rubriken *Risk- och störningsskydd* hänvisas till Boverkets Allmänna råd 2008:1 beträffande buller. Eftersom skriften kan revideras eller ändras för att tillgodose vissa krav bör hänvisningen till specifika råd skrivas i sin lydelse samt dateras när de Allmänna råden trycktes.”

I planbeskrivningen bör det utvecklas vad som menas med ”tyst sida”.

”Planförslaget redovisar möjlighet för exploatering av kvartersmarken fram till fastighetsgränsen mot Studentvägen. Det skulle vara en fördel om kvartersmarken tillförs en punktprickad förgårdsmark utmed Studentvägen med samma avstånd till tomtgränsen liknande den tidigare byggnadens placering. Utöver att det säkerställer att tillkommande byggnad inte skymmer för trafiken på gång- och cykelvägen vid utfarten från Elevstråket ger det även möjlighet att behålla gaturummet med parkkaraktär som idag.”

Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Kommentar: Boverkets Allmänna Råd 2008:1 beträffande buller, preciseras i plankartan under bestämmelserna.

Planbeskrivningen kompletteras med vad som menas med ”tyst sida”. Punktprickad mark med bredden 2 meter tillförs plankartan längs med Studentvägen.

Umeå kommun SHBK Gator och parker, UKF Kollektivtrafik

Berörd del av Ålidhem har i dagsläget svårt att tillgodose de parkeringsbehov som finns med avseende på den nya konstgräsplanen och Ålidhemskolans nya placering. Då Assistenten 1 innebär förtätning i området kommer parkeringsbehovet att öka.

Övrigt inga synpunkter.

Kommentar: Enligt parkeringsnormen för Ålidhem skall det totalt finnas ca 108 bilplatser för den nya bebyggelsen. Parkeringsområde för dessa bilplatser finns strax norr om planområdet. Området har tidigare varit bebyggt och parkeringsplatser har ej varit något problem i området.

Umeå kommun, Kommunstyrelsens Närings- och planeringsutskott (NP)
NP tillstyrker planförslaget för fastigheten Assistenten 1.

Västerbottens museum

Ålidhem färdigställdes under 70-talet och är ett fint exempel på miljonprogrammets stadsbyggande. I planbeskrivningen anges att området kring Matematikgränd och Geografigränd med sin tidstypiska och oförvanskade karaktär har ett stort bevarandevärde. Där står också att bebyggelsen ska vårdas och underhållas med hänsyn till ursprunglig karaktär.

”Det är därför viktigt att stadsdelens tidstypiska och välfungerande planstruktur bevaras samt att Ålidhem bevaras som en sammanhållen helhet. Det gäller såväl placering som byggnadernas form, material och färg, även om vissa nytillskott kan vara motiverade. I gällande stadsplan fastställd 1965 är området planlagt för tre våningar och byggnadsytan är reglerad till endast 1 900 m². I förslaget till ny detaljplan begränsas den nya bebyggelsen till högst 9 000 m² bruttoarea (BTA) och maximalt sju våningar, vilket utgör en markant skillnad.

I samrådshandlingen beskrivs vidare två förslag på utformning av de nya byggnaderna: punkthus och lamellhus.” Enligt museets uppfattning kommer punkt- hus inte att passa in i stadsbilden.”

Att fortsätta att bygga med tegel är enligt Västerbottens museum positivt för då skapas en enighet i området. Museet skulle vilja att fler och tydligare restriktioner gällande material skulle läggas in i planen. I illustrationen på plankartan avviker placeringen på byggnaderna en hel del från den tidigare bebyggelsen.

”Västerbottens Museum anser att de nya byggnaderna bör anpassas till befintlig bebyggelse i form, utseende samt placering.” Den nya byggnationen skapar en ”ny årsring i Ålidshems historia”. Detta behöver inte uttryckas i avvikande bebyggelse anser Västerbottens museum.

Kommentar: Byggnadsyta är den yta byggnaderna har på marken och bruttoarea är den sammanlagda yta byggnaderna har med samtliga våningsplan. I gällande detaljplan är bruttoarean för området 1 900 m² x 3 våningar = totalt 5 700 m².

Branden och den efterföljande rivningen av de ursprungliga bostadshusen har redan inneburit att stadsbilden har förändrats. De nya bostadshusens utformning kommer sannolikt att avvika från det befintliga beståndets utformning. Den nya bebyggelsen kommer att bli som Västerbottens museum skriver "en ny årsring i Ålidshems historia" och kommer inte att stämma överens med tidigare byggnation i volym, placering och form.

I planbestämmelsen finns att "Fasaderna ska huvudsakligen utföras i rött tegel" vilket stämmer överens med befintlig bebyggelse i området. Ytterligare restriktioner på byggnadernas material kommer inte att läggas in i detaljplanen då detta inte anses vara till fördel med tanke på den nya bebyggelse som kan tänkas upprättas.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget

SHBK Brandförsvaret & Säkerhet

"Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning. För att möjliggöra en effektiv släckinsats måste den borttagna väggbrandposten återskapas. Då gärna som en markbrandpost eftersom dessa normalt ger bättre vattenflöden och mindre problem."

Kommentar: En markbrandpost bör anläggas inom eller i närheten av planområdet.

SHBK Miljö- och hälsoskydd

"Planförslaget har till syfte att skapa förutsättningar för uppförande av flerbostadshus. En planbestämmelse för störningsskydd mot buller med hänvisning till BBR och Boverkets allmänna råd medför i praktiken att tyst sida skall tillämpas för husen närmast Studentvägen. Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsosynpunkt."

Kommentar: Om buller och tyst sida, se kommentar under "Länsstyrelsen" ovan.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsens och Samhällsbyggnadskontoret Miljö- och Hälsoskydd önskar en mer utförlig redovisning av Boverkets Allmänna råd 2008:1 beträffande buller och "tyst sida": planhandlingarna kompletteras i detta avseende.

Parkering enligt gällande parkeringsnormer måste klaras i närheten av planområdet. Markbrandpost bör anläggas inom eller i närheten av planområdet.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från Västerbottens Museum som anser att de nya byggnaderna bör anpassas till befintlig bebyggelse i form, utseende, volym samt placering. Länsstyrelsens synpunkt om förgårdsmark längs med Studentvägen tillgodoses, men inte i full omfattning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2009
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Patrik Forsberg
Arkitekt SAR/MSA, Tyréns AB

Bilaga: Länsstyrelsens samrådsyttrande (2009-10-08)

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Geografisk information - Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 10/4

Dnr: 10/305

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2010-03-02

Registrering av åtgärder:
ASSISTENTEN 1

Information:

Berörda fastigheter:
ASSISTENTEN 1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2010-01-26	TR	Tidigaste registreringsdatum
2009-12-16	BD	Beslutsdatum
2010-01-19	LK	Laga kraft
2015-01-18	GT	Genomförandetid t o m
2010-03-02	PB	Inlagd i ACM