

Översiktskarta, planområdet markerat med röd ring.

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

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

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- RK Idrotskyssanläggning, kontor (ej hotell)
- E Tekniska anläggningar

**UTNYTTJANDEGRAD**

e 5300 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea mätt i m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

- ej parkering Parkeringsplats får ej finnas
- natur Området ska vara skogsbevuxet

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

II Högsta antal våningar

**STÖRNINGSSKYDD**

Byggnaderna ska utformas så att spridning av störande ljud begränsas. Boverkets byggregler, BBR, regler om inomhusbuller ska uppfyllas. Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2013-06-19  
Laga kraft 2013-07-19  
Vidimeras *FB*

Plankarta.

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2013-02-14 BN-2013/00183  
Reviderad

*Annika Helander*  
Lantmätare

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terrester inmätning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 2000 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränsor och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

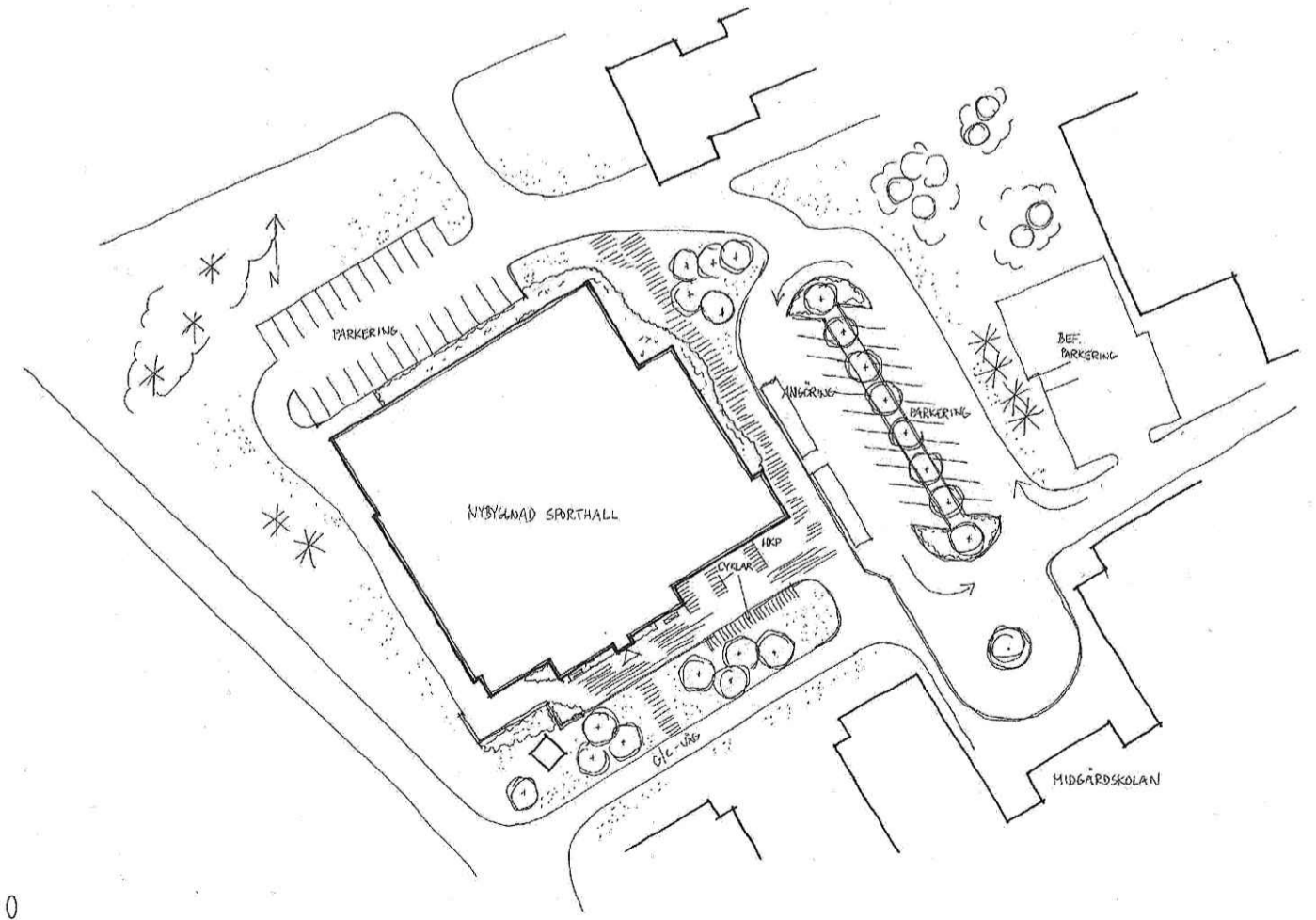
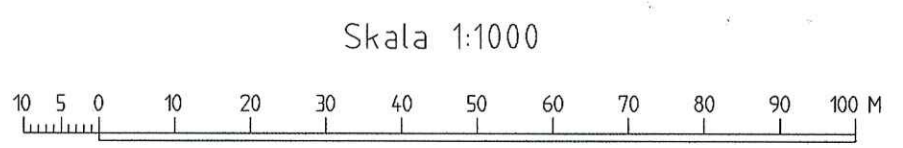
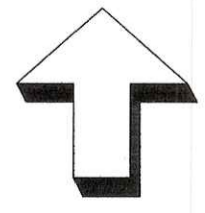


Illustration: WSP. Ej i skala.



Umeå kommun detaljplanering, april 2013  
reviderad juni 2013  
*Sara Bäckström*  
Sara Bäckström  
Planarkitekt

*Tommas Strömberg*  
Tommas Strömberg  
Planchef



## Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 12-34  
Datum: 2013-07-19  
Handläggare: Sara Bäckström

### **Detaljplan för fastigheten STADSLIDEN 3:10 (idrottshall) inom Umestan i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2013-06-19, § 141.  
Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2013-07-19.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

Inger Södermark  
Plantekniker

2480K-PB/28



Länsstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2013-06-27

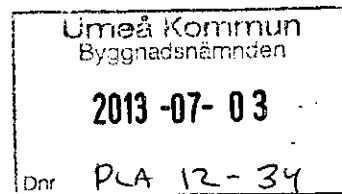
Ärendebeteckning  
404-5467-2013

1(1)

Arkivbeteckning

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
STADSLIDEN 3:10 (idrottshall) inom Umestan i Umeå kommun.**

**Beslut**

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2013-06-19 § 141 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Bo Sundin  
Vik Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt



# Sammanträdesprotokoll

2013-06-19

## Byggnadsnämnden

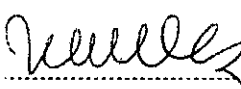
**Tid:** Onsdagen den 19 juni 2013 kl. 11:00-14:55  
**Ajournering kl. 11:55-13:05**

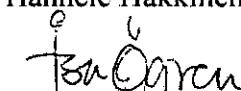
**Plats:** Skeppsviks herrgård

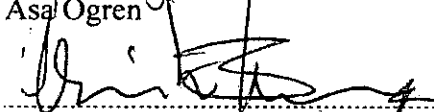
**Beslutande:** Åsa Ögren (S), ordförande  
 Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
 Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande  
 Karin Svedlert (S)  
 Ingemar Jangvad (S)  
 Mona Westman (S)  
 Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Patrick Nygren (S)  
 Lennart Sandström (FP)  
 Eric Bergner (C)  
 Rabih Ballout (KD)  
 Alireza Mosahafi (MP)

**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**   
 ..... §§ 131-161  
 Hannele Häkkinen

**Ordförande:**   
 .....  
 Åsa Ögren

**Justerare:**   
 .....  
 Ulrik Berg

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum: 2013-06-19  
 Anslaget har satts upp: 2013-06-25  
 Anslaget tas ner: 2013-07-18  
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:

.....  
 Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Maria Vängbo (S)  
Ola Borgström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Igor Jonsson (M)  
Lennart Persson (C)  
Kenneth Edlund (KD)  
Peter Eriksson (MP)

### Tjänstemän

Olle Forsgren stadsarkitekt, §§ 134-135  
Magdalena Blomquist, planarkitekt, §§ 136, 147  
Tomas Strömberg, planchef, §§ 137-146, 148-152  
Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 153-159  
Emma Lundström, handläggare, § 161  
Sara Bäckström, planarkitekt  
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist  
Maria Hedin, kommunikatör  
Hannele Häkkinen, sekreterare



**§ 141****STADSLIDEN 3:10**

Diariernr: PLA 12-34

**Detaljplan för Stadsliden 3:10 - idrottshall****Beslut**

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för Stadsliden 3:10.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra idrottshall samt kontor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i april 2013.

**Samråd/Utställning**

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att:

- planbestämmelsen "skola" tas bort
- en planbestämmelse som reglerar bullernivå för inomhusmiljön införs
- att planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av bullersituationen inom planområdet, tydligare beskrivning av tillfartslösningen samt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, justeras vad gäller antal cykelparkeringsplatser samt bilparkeringsplatser, val av bilparkeringsnorm motiveras tydligare, kompletteras med en karta som visar tänkta tillfarter för bil- samt cykeltrafik samt kompletterande text under rubrikerna "Vatten och avlopp", "Avfall och återvinning", "El" och "Värme".

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

### Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Miljö- och hälsoskydd

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-06-05

Antagandehandlingar

- Utlåtande, daterat <sup>juni</sup> ~~april~~ 2013
- Plankarta med planbestämmelser, daterad april 2013, reviderad juni 2013
- Planbeskrivning, daterad april 2013, reviderad juni 2013

2013-08-13  
Rättat pga  
skriv fel.  
/HA

### Beredningsansvariga

Sara Bäckström

Tomas Strömberg

### Protokoll med handlingar sänds till

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m. fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



## Tjänsteskrivelse

2013-06-05

Byggnadsnämnden

### STADSLIDEN 3:10

Diariernr: PLA 12-34

## Antagande av detaljplan för del av Stadsliden 3:10

**Byggnadsnämnden föreslås besluta**  
att anta den reviderade detaljplanen

### Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra idrottshall samt kontor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i april 2013

### Samråd/Utställning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att:

- planbestämmelsen "skola" tas bort
- en planbestämmelse som reglerar bullernivå för inomhusmiljön införs
- att planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av bullersituationen inom planområdet, tydligare beskrivning av tillfartslösningen samt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, justeras vad gäller antal cykelparkeringsplatser samt bilparkeringsplatser, val av bilparkeringsnorm motiveras tydligare, kompletteras med en karta som visar tänkta tillfarter för bil- samt cykeltrafik samt kompletterande text under rubrikerna "Vatten och avlopp", "Avfall och återvinning", "El" och "Värme".

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

### Kvarstående synpunkter

Övriga berörda, (underrättelse):

- Miljö- och hälsoskydd

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 12-34

2013-08-13

Rättat pga  
skrivfel.

188

### Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad ~~april~~ 2013 juni

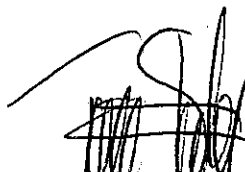
Plankarta med planbestämmelser daterad april 2013, reviderad juni 2013

Planbeskrivning daterad april 2013, reviderad juni 2013

---

### Protokoll med handlingar sänds till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Sakägare m fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg  
Planchef



Sara Bäckström  
Planarkitekt



## Utlåtande

Diarienummer: PLA 12-34  
 Datum: 2013-06-05  
 Handläggare: Sara Bäckström

### **Detaljplan för del av fastigheten STADSLIDEN 3:10 inom Umestan i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stadsliden 3:10 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under april 2013. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra idrottshall samt kontor.

Planen handläggs med s.k. enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2013-04-23 – 2013-05-16**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### **Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL**

Länsstyrelsen har utifrån inkomna samrådshandlingar ingen erinran.

#### **Övrigt**

Länsstyrelsen rekommenderar, om inte så har skett, att Totalförsvarets Skyddsskola informeras om planerna.

#### **Kommentar**

Samråd har skett med Totalförsvarets Skyddsskola.

#### **Skanova**

Har inget att erinra.

#### **MYNDIGHETER**

##### **Försvarsmakten, Högkvarteret**

Planområdet ligger inom "riksintresse för totalförsvarets militära del" vilket innefattar bl.a. ljudutbredning från Umeå garnisons skjutbanor. Ingen ny störningskänslig verksamhet kan därför accepteras inom området. Mot denna bakgrund föreslås att det tydligt

framgår av planbeskrivningen att området är bullerutsatt. Planen bör innehålla krav på utformning av byggnaderna så att ljudnivåerna inomhus inte överskrider naturvårdsverkets riktvärden för buller. Av samma anledning bör planbeteckningen "skola" tas bort.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av bullersituationen inom planområdet samt av vikten av att inte lokalisera störningskänslig verksamhet inom området. En planbestämmelse införs med krav på bullernivåer inomhus. Planbeteckningen "skola" tas bort.

### **Fortifikationsverket**

I inkommet yttrande hänvisar Fortifikationsverket till Försvarsmaktens yttrande vilket de ställer sig bakom.

"Därtill vill Fortifikationsverket upplysa Umeå kommun att Fortifikationsverket har till lantmäterimyndigheten/Umeå kommun under år 2012 begärt en omprövning av anläggningsförrättning avseende gemensamhetsanläggningen Umeå Stadsliden GA:17 gällande väg inom området (ärendebeteckning hos lantmäterimyndigheten AC126100). Fortifikationsverket förutsätter att Umeå kommun tar hänsyn till ovan skrivet pågående ärende i Er beredning av nu gällande ärende."

### **Kommentar**

Se kommentar till Försvarsmaktens yttrande.

Vad gäller anläggningsförrättningen så har denna diskuterats under planprocessen. Vad gäller planförslaget har det hanterats med utgångspunkt i att annan/andra tillfartsvägar kommer användas för att nå planområdet.

### **Trafikverket**

Har inget att erinra.

## **NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**

### **Gator och parker**

I yttrande från gator och parker betonas att "barnens säkerhet och rörelsefrihet för att ge goda hälsomässiga förutsättningar bör vara styrande för vilken trafiklösning som väljs". Detta utifrån att planområdet gränsar till en skola och att många unga rör sig på här. Platsen är också tidvis högt trafikerad och har, framför allt vintertid, med begränsad sikt.

Vad gäller cykelparkering pekar de på att cykelparkeringsnormen för gymnasieskola ger 0,7-0,8 cykelparkeringsplatser per elev. Gator och parker bedömer att rimligt antal cykelparkeringar ligger mellan 60-80st.

"Vad gäller bilparkering bör planbeskrivningen ytterligare förtydliga varför man valt normen 15 bilplatser per 1000m<sup>2</sup> BTA." I yttrandet uppmärksammas också att detta bör innebära upp till 80 parkeringsplatser inom planområdet, istället för 66 parkeringsplat-

ser som planbeskrivningen anger. Gator och parker ser positivt på samnyttjande av parkeringsplatser. "Vid större idrottsevenemang finns idag en stor parkeringsplats öster om Midgårdsskolan inom Umestan. Om den kommer att finnas tillgänglig även framöver kan planbeskrivningen kompletteras med den informationen."

"Planen bör också med fördel kompletteras med en karta som visar hur det är tänkt att biltrafik och cykeltrafik ska angöra parkeringsplatserna inom planområdet."

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av tillfartslösningen samt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Planbeskrivningen justeras vad gäller antal bilparkeringsplatser. Val av bilparkeringsnorm motiveras tydligare. Vad gäller cykelparkeringsplatser bedöms de i planhandlingarna angivna antalet som tillräckligt. Under dagtid bedöms inte cykelparkeringsbehovet påverkas av idrottshallens tillkomst eftersom den då är kopplad till skolverksamheten där eleverna redan har cykelparkeringsplatser. Även utanför skoltid, när hallen hyrs ut till föreningar, kan skolans cykelparkeringar nyttas. Genom att på detta sätt samnyttja är det möjligt att hålla nere antalet cykelparkeringsplatser i anslutning till idrottshallen. Planbeskrivningen kompletteras med denna argumentation.

Planbeskrivningen kompletteras med en karta som visar tänkta tillfarter för bil- samt cykeltrafik.

### **Miljö- och hälsoskydd**

I yttrande från Miljö- och hälsoskydd, och med utgångspunkt i barnperspektivet, ställer de sig tveksamma till lämpligheten av att medge kontor i anslutning till skolan. De menar att kontorsverksamheten skulle generera biltrafik förbi/genom skolområdet på samma tider som barnen tar sig till skolan utan att detta ger några fördelar för skolverksamheten. Liksom Gator och parker betonar även Miljö- och hälsoskydd att "barnens säkerhet och rörelsefrihet för att ge goda hälsomässiga förutsättningar bör vara styrande för vilken trafiklösning som väljs".

Vad gäller ianspråktagande av naturmarken som planområdet idag utgör bedömer Miljö- och hälsoskydd detta som godtagbart. De påpekar dock att "vid framtida planering inom regementsområdet behöver grönfrågor hanteras i ett större perspektiv och med tanke på grönt stråk ned längs Djupbäcken".

### **Kommentar**

Planbeteckningen "kontor" bedöms inte medföra större förändringar jämfört med vad gällande detaljplan medger och den trafik som dess genomförande skulle generera. Se även kommentarer till Gator och parkers yttrande (ovan).

### **Umeva**

#### **"Vatten och avlopp**

Som framgår av kapitlet "Fastighetsrättsliga frågor" är va-anläggningarna i och kring området enskilda. Servisanmälan och ritningar över tillkommande va-installationer ska inlämnas till Umeva. De enskilda vatten- och spillvattenledningarna är anslutna till Umevas anläggningar i utkanten av Umestan.

**Avfall och återvinning**

Tung trafik med sopbil bör inte förekomma på skolfastigheter, det är viktigt att beakta detta vid placering av utrymme för avfall och återvinning.”

**Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan.

**Umeå energi**

”Nedan markerad text flyttas under rubriken Värme

**El**

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. *Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.* Ett femledarsystem för el rekommenderas.

I norra delen av planområdet har Umeå Elnät AB (UEEN) befintliga kablar (10kV och 0,4kV) som ska flyttas utanför planområdet (se bifogad kartsnitt). 10 kV kablarna från transformatorstationen och norrut (markerat med rött) bör undersökas om dessa kan ligga kvar i sitt befintliga läge eller flyttas mot vägen. Samtliga åtgärder för flyttning/omläggning av kablar ska bekostas av exploatören.”

**Kommentar**

Planbeskrivningen justeras, markerad text flyttas, och kompletteras enligt ovan.

**Brandförsvar och säkerhet**

Har inget att erinra.

**SAMMANFATTNING**

De förändringar som yttranden inkomna under samrådet förhandlett är att:

- planbestämmelsen ”skola” tas bort
- en planbestämmelse som reglerar bullernivå för inomhusmiljön införs
- att planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av bullersituationen inom planområdet, tydligare beskrivning av tillfartslösningen samt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, justeras vad gäller antal cykelparkeringsplatser samt bilparkeringsplatser, val av bilparkeringsnorm motiveras tydligare, kompletteras med en karta som visar tänkta tillfarter för bil- samt cykeltrafik samt kompletterande text under rubrikerna ”Vatten och avlopp”, ” Avfall och återvinning”, ”El” och ”Värme”.

Kontoret föreslår att planhandlingarna revideras enligt ovan och att byggnadsnämnden föreslås anta den reviderade detaljplanen.

**Kvarstående synpunkter**


Övriga berörda, (underrättelse):

- Miljö- och hälsoskydd

Detaljplan, Umeå kommun juni 2013



Sara Bäckström  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Planbeskrivning

Antagande

Diarienummer: PLA 12-34

Datum: 2013-06-05

Handläggare: Sara Bäckström

### Detaljplan för del av fastigheten STADSLIDEN 3:10 inom Umestan i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra idrottshall samt kontor.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget inom Umestan ca 2 km från Umeå Centrum. Planområdet avgränsas av Midgårdsskolan i sydöst, gator i sydväst och i norr samt av två byggnader för småindustriändamål i nordöst. Gatorna i sydväst samt norr gränsar till Försvarsmaktens verksamhet. Planområdet har en area på knappt 12 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Lerstenen Umestan AB.

#### BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen bedöms vara av begränsad betydelse och inte av allmänt intresse. Då planen också är förenlig med översiktsplanens intentioner avses den att handläggas med s.k. *enkelt planförfarande*. Planens innehåll och ringa allmänna intresse innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna

Planområdet är centralt beläget och utgör en del av den så kallade femkilometersstaden, inom vilken översiktsplanen anger att den största delen av tillkommande bebyggelse ska lokaliseras.

Det finns i översiktsplanen en vision för regementet om att inlemma området med den övriga staden. Just den delen som planområdet utgör en del av är dock inte en del av visionen.



Visionen om att inlemma regementsområdet i staden.<sup>1</sup> Planområdet markerat med röd cirkel.

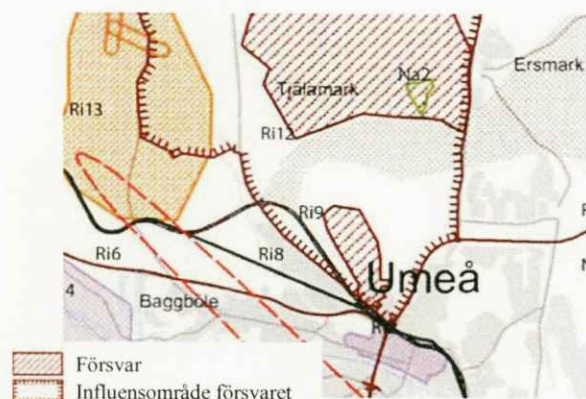
<sup>1</sup> Översiktsplan, fördjupning för de centrala stadsdelarna.

**Gällande detaljplan - 2480K-P06/44**

Marken är planlagd för småindustri och hantverksändamål.

**Riksintressen**

Planområdet ligger inom utpekade influensområde för försvarets riksintresse. Detta innebär att den verksamhet som detaljplanen kommer möjliggöra för inte får förhindra eller försvåra försvarets verksamhet.



Riksintresseområdet för försvaret.<sup>2</sup>

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Bakgrunden till framtagandet av denna detaljplan är att Midgårdsskolan behöver en ny idrottshall. Midgårdsskolan är en gymnasieskola som sedan år 2000 bedriver sin verksamhet inom regementsområdet Umestan. I dagsläget bedrivs idrottsundervisningen i en av byggnaderna vid kaserngården inom Regementsområdet. Sista juni 2013 ska Midgårdsskolans befintliga gymnastik tas ur bruk. Olika lösningar på ny lokal har undersökts. Kvarstående alternativ är den föreslagna lokaliseringen inom Stadsliden 3:10, alltså det markområde som finns mellan Midgårdsskolan och Försvarsmaktens verksamhet.



Röd ring: Planområdets lokalisering inom Umestan. Blå ring: Nuvarande gymnastiklokal.

<sup>2</sup> Översiktsplan, fördjupning för Umeå.

## Umestan

Efter att regeringen beslutat om nedläggningen av regementet I 20 i Umeå nyttjade Umeå kommun en option som de hade på att köpa tillbaks marken från staten. Målsättningen var att utveckla ett företags- och kunskapscentrum. Umestan är idag en så kallad företagspark med en lång rad företag inom olika branscher, restaurang och ett antal gymnasieskolor samt polishögskola.

## Planförslaget

Planförslaget skapar möjlighet att uppföra byggnader för idrottsändamål samt för kontorsverksamhet. Den planerade idrottshallen, som föranlett denna detaljplan, är tänkt att dagtid användas för skolans gymnastikundervisning och kvällstid hyras ut till idrottsföreningar. På plankartan regleras användningen med beteckningen **[RK]**. Omfattningen begränsas med en planbestämmelse till 5300 m<sup>2</sup> bruttoarea.

## Utformning

Bebyggelsen som angränsar till planområdet är huvudsakligen utformad i två våningar. Vad gäller material samt uttryck är variationen stor. Planområdet kommer utgöra en del av Midgårdsskolans bebyggelse samt skolmiljö. Utformningen av bebyggelsen bör därför utformas så att den samspelar med de byggnader samt den miljö som tillhör skolan. Detta gäller såväl val av material, färg och formspråk som orientering av tillkommande byggnader i förhållande till befintliga och utformning av platser. Eftersom samspel kan se ut på många olika sätt regleras dock endast högsta antal våningar **[II]** samt bevarande av naturmiljön norr och söder om tillkommande byggnad med planbestämmelser.



Panoramabild över Midgårdsskolan.



Naturmark i planområdets södra del.

## Natur

Planområdet utgör en av flera mindre skogsdungar inom regementsområdet. Den större delen av området utgör relativt tät blandskog. Mot Midgårdsskolan samt åt norr, mot försvarsområdet, finns två öppnare områden med uppvuxna träd.

På plankartan har ett område i norr och i söder reglerats med byggnadsförbud. Området i norr har även reglerats med planbestämmelsen **[natur]**, vilket innebär att detta område ska vara skogsbevuxet.

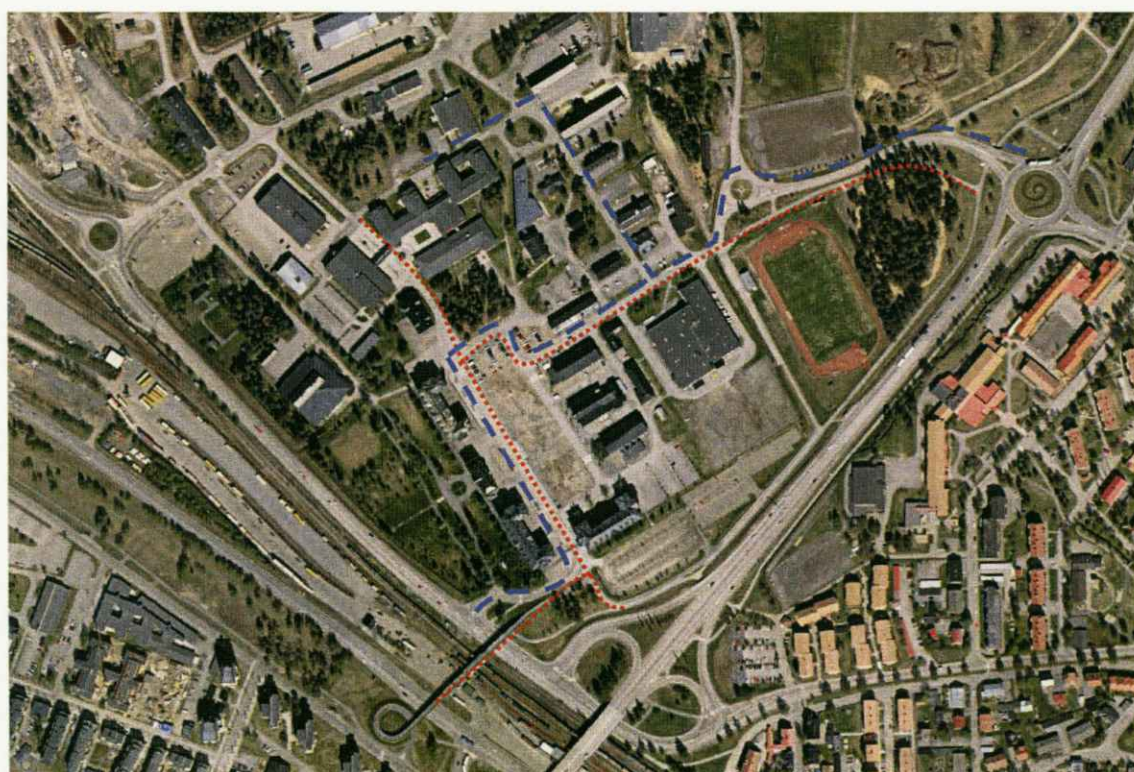
För båda dessa områden har planbestämmelser införts med förbud mot

parkering. Naturmarken åt norr består av tätare skog och syftar till att utgöra en avgränsning mellan Umestan och Försvarsmaktens verksamhet. Området i sydväst har en mer öppen karaktär, med några uppvuxna träd. Detta område syftar till att fungera som en öppen plats, som en del av skolområdet.

## Gator och trafik

### Angöring

Tillfart per bil till planområdet är möjlig både från rondellen intill Hagaskolan och via infart, belägen sydöst om planområdet, från Hissjövägen (se karta nedan). Dessa tillfarter bedöms tillräckliga och den väg som sträcker sig längs planområdets norra gräns och ansluter till Hissjövägen har därför inte tagits med som en tillfart i planförslaget. Försvarsmakten som bedriver sin verksamhet på båda sidor av denna väg kan i framtiden också komma att stänga av den.



Kartan illustrerar möjliga tillfartsvägar. Streckad blå linje för biltrafik och prickad röd för gång- och cykeltrafik.

Direkt angöringen, för biltrafik, till planområdet kommer ske från norr samt öst (se illustration på nästa sida). Dessa angöringsvägar är enbart avsedda för fordonstrafik. Gång- och cykeltrafik avses angöra planområdet från söder, via det stråk som korsar Midgårdsskolans gård (se karta ovan).

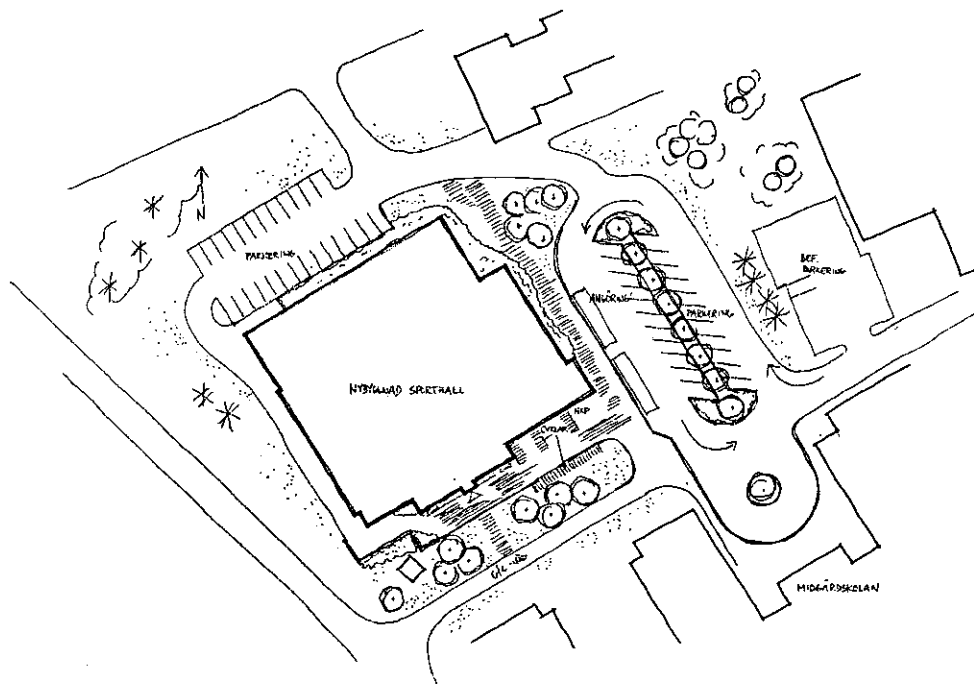


Illustration som visar angöring och parkering inom planområdet. Ritad av WSP.

### Parkering

Inom planområdet finns möjlighet att anordna parkering inom det mörkare röda området. Vad gäller behov av parkeringsplatser finns i översiktsplaner inga tydliga riktlinjer att utgå ifrån. Utifrån hur parkering för tidigare byggda idrottshallar ordnats bedöms lämpligt bilparkeringsbehov ligga på runt 15 platser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Detta innebär ett behov av maximalt 80 parkeringsplatser för den planerade idrottshallen. Med tanke på närheten till Midgårdsskolan och att idrottshallen samt skolan kommer ha som störst behov av parkering vid olika tider på dygnet kan med fördel planeras för samnyttjande av parkeringsplatser. På så sätt kan antalet parkeringsplatser hållas nere ytterligare.

Vad gäller cykelparkering anger *Översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna* ett behov av 0,2-0,6 cykelparkeringsplatser per besökare. Utifrån de skisser som presenterats under planprocessen innebär detta ett behov av cirka 20-60 cykelparkeringsplatser. Under dagtid påverkas dock inte cykelparkeringsbehovet av idrottshallens tillkomst eftersom den då är kopplad till skolverksamheten där eleverna redan har cykelparkeringsplatser. Även utanför skoltid, när hallen hyrs ut till föreningar, kan skolans cykelparkeringar nyttas. Genom att på detta sätt samnyttja är det möjligt att hålla nere antalet cykelparkeringsplatser i anslutning till idrottshallen.

### Trafiksäkerhet

Området mellan Midgårdsskolan och planområdet utgör en tidvis otrygg trafikmiljö. Musikskolan har sin verksamhet på Midgårdsskolan och hämtning och lämning av elever till musikskolan sker på denna plats. Detta ger upphov till en relativt hög trafikering, i en miljö där sikten framför allt vintertid är begränsad och som många unga rör sig på. I samband med planprocessen har frågan diskuterats och skisser tagits fram för att förbättra trafiksituationen på platsen (se illustration ovan). De åtgärder som planeras handlar framförallt om att separera biltrafik respektive gång- och cykeltrafik. Detta genom att, som beskrivits ovan, angöra de respektive trafiklagen från olika riktningar, samt

genom att inte leda in biltrafiken längre än nödvändigt (se illustration på föregående sida). Andra åtgärder handlar om att ge korsningspunkter för de olika trafikslagen god belysning.

Planförslaget innebär ökat antal trafikrörelser på platsen. Dock kommer merparten av dessa ske kvällstid i och med att lokalerna dagtid kommer användas för skolans verksamhet. Med en förändrad utformning av platsen, i enlighet med illustrationen och som beskrivits ovan, kan trafiksituationen förbättras jämfört med den som idag råder.

### **Kollektivtrafik**

Drygt 100 meter från den planerade idrottshallen finns ett hållplatsläge för den lokala kollektivtrafiken.

### **Tillgänglighet**

Boverkets byggregler, BBR, anger att huvudentréer till publika lokaler ska placeras och utformas så att de är tillgängliga och användbara samt att övriga entréer till publika lokaler ska vara tillgängliga och användbara om det behövs för att uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet. Krav ställs också på att tillgängliga entréerna ska vara lätta att upptäcka.<sup>3</sup>

Vad gäller parkering anger BBR att en angöringsplats för bilar ska finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler.<sup>4</sup>

### **Buller**

Planområdet påverkas av buller framför allt från tågtrafik samt skjutbanor inom Försvarsmaktens område, men även från biltrafik från Hissjövägen. En bullerkartläggning utförd av Tyréns på uppdrag av Umeå kommun, daterad 2012, redovisar bullernivåerna 2 meter över mark, nivåerna blir normalt något större högre upp. Kartan redovisar ljudnivå för trafik år 2011. Buller från tågtrafik har för planområdet redovisats dygnsmedelvärden under 50 dB(A) samt maxvärde 65-75 dBA. Från fordonstrafik redovisas dygnsmedelvärde på < 50-55 dBA samt maxvärde på < 65 dBA. Tågtrafiken kommer att öka i framtiden vilket kommer att ge upphov till högre ljudnivåer. Arbetsplanen för Botniabanan redovisar framtida ljudnivåer från tågtrafik 70-75 dBA Lmax samt 45-50 dbA ekvivalent.

Vad gäller buller från skjutbanorna så har WSP Akustik på uppdrag av Försvarsmakten, Umeå Garnison, gjort beräkningar av ljudspridningen från två skjutbanor vid Umeå Garnison (daterad 2006). Beräkningarna har gjorts för det mest använda skjutavståndet 100 m vilket omfattar 60 – 70 % av verksamheten. Beräkningarna har även tagit hänsyn till olika alternativa vindriktningar. Beroende på vilken vindriktning som råder uppskattas bullernivåerna uppgå till mellan 60 och 70 dB(A) impuls. Det lägre värdet gäller för beräkningar vid sydlig vind, vilket är den rådande vindriktningen ungefär 30% av tiden. För resterande 70% av tiden beskriver resultaten 70dB(A) impuls mer hur situationen ser ut.

Vad gäller utomhusnivåer för skjutbuller anger Naturvårdsverket för undervisningslokaler riktvärden på maximala ljudnivåer 60-70 dB(A) tidsvägning Impuls. Vad gäller in-

<sup>3</sup> Regelsamling för byggande, BBR. Boverket 2011, s 95

<sup>4</sup> Regelsamling för byggande, BBR. Boverket 2011, s 93

omhusnivåer för buller reglerar Boverkets byggregler, BBR, detta. På plankartan har införts en bestämmelse enligt nedan:

Byggnaderna ska utformas så att spridning av störande ljud begränsas. BBR:s regler om inomhusbuller ska uppfyllas. Uppföljning och kontroll av de bullerdämpande åtgärderna skall regleras i kontrollplanen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Va-anläggningarna i och kring området enskilda. De enskilda vatten- och spillvattenledningarna är anslutna till Umevas anläggningar i utkanten av Umestan. Därför ska servisanmälan och ritningar över tillkommande va-installationer inlämnas till Umeva. Det ska även säkerställas att dag- och dränvatten inte belastar det allmänna spillvattensystemet samt lokal hantering av dagvatten ska eftersträvas.

### **Avfall och återvinning**

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Tung trafik med sopbil bör inte förekomma på skolfastigheter, det är viktigt att beakta detta vid placering av utrymme för avfall och återvinning.

### **El**

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

I norra delen av planområdet har Umeå Energi AB befintliga kablar som ska flyttas utanför planområdet. Kablar från transformatorstationen och norrut bör undersökas om dessa kan ligga kvar i sitt befintliga läge eller flyttas mot vägen. Samtliga åtgärder för flyttning/omläggning av kablar ska bekostas av exploatören.

### **Värme**

Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Organisatoriska frågor**

Området är sedan tidigare detaljplanelagt, 2480K-P06/44. I den detaljplanen är områdets ändamål småindustri och hantverk.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå fem år från laga kraft-datum.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannskap**

Planen omfattar enbart kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Stadsliden 3:10 ägs i dagsläget av Lerstenen Umestan AB.

Området som omfattas av detaljplanen genomkorsas av ledningar inrättade som gemensamhetsanläggningar, Stadsliden ga:18, ga:19, ga:20 samt ga:21. Dessa ledningar ligger inom det område som får bebyggas. Om en omläggning av ledningarna skulle bli aktuell bekostas dessa omläggningar i sin helhet av exploatören Omprövning av gemensamhetsanläggningsbeslutet skall då även ske för att säkerställa rätten till ledningarna. Detaljplaneområdet genomkorsas i öst/västlig riktning av en fjärrvärmeledning. Ledningen är upplåten med ledningsrätt till förmån för Umeå Energi AB, rättighets-id 2480K-03/170.1. På samma sätt som med ledningarna inrättade som gemensamhetsanläggningar så bekostas en eventuell flytt av ledningen av exploatören. Vid en eventuell flytt av ledningen skall ansökan om ändring av ledningsrätten göras.

I anslutning till planområdet i norr och söder ligger enskilda vägar som är inrättade som gemensamhetsanläggningar (Stadsliden ga:17). Vid byggnation av idrottsverksamhet enligt detaljplanen bör den ökade utnyttjandegraden på Stadsliden ga:17 avspeglas på andelstalen i gemensamhetsanläggningen. Om verksamheten ska ligga kvar på Stadsliden 3:10 så bör 3:10 få ett ökat andelstal i gemensamhetsanläggningen. Om området kring verksamheten styckas av så skall den nya fastigheten anslutas till gemensamhetsanläggningen och tilldelas ett andelstal.

Likaså, om den/de nya byggnaden/erna ansluts till fjärrvärmenätet, skall andelstalen för berörda fastigheter som ingår i Stadsliden ga:18 ses över. Ga:18 skall även omprövas vad gäller anläggningens omfattning och läge om nya ledningar byggs och ansluts till ny bebyggelse.

Idrottsverksamheten kan anslutas till enskilda VA-ledningar i området. Dessa ledningar är inrättade som gemensamhetsanläggningar enligt: Stadsliden ga:19 (renvattenledning), ga:20 (spillvattenledning), samt ga:21 (dagvattenledning). När exploatering enligt detaljplanen sker kan andelstalen för Stadsliden ga:19-21 justeras på samma sätt som för ga:18, se ovan.

Vad gäller Stadsliden ga:22 (utomhusbelysning) så bör en avstyckad fastighet för idrottsverksamhet anslutas till gemensamhetsanläggningen.

### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Stadsliden 3:10	Genom avstyckning kan en ny fastighet för idrottsverksamhet bildas.  Om idrottsbyggnaden ej avstyckas och inte bildar en egen fastighet så bör andelstalen för Stadsliden 3:10 i Stadsliden ga:17-21 justeras p.g.a. ökad belastning på gemensamhetsanläggningen.

### FASTIGHETSEKONOMI

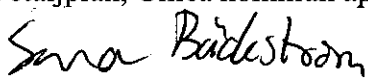
Planavtal har tecknats med Mark- och exploatering Umeå kommun.

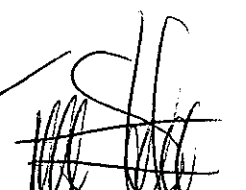
Exploatören svarar för samtliga kostnader förknippade med eventuella flyttningar av ledningar upplåtna med ledningsrätt eller gemensamhetsanläggningar inom detaljplaneområdet.

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark. Det blir därför inte aktuellt med någon huvudman för allmänplatsmark.

2013-08-13  
Rättad pga  
skrivfel.  
/SB

reviderad juni 2013  
Detaljplan, Umeå kommun april 2013

  
Sara Bäckström  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef