

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GCM-VÄG Gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvartersmark

- BK Bostäder med möjlighet till kontor i bottenvåning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e Största byggnadsarea (BYA) för bostadshus är 250 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- parkering Parkeringsplats om max 6 platser får finnas
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- 0.0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 0.0 Största taklutning i grader
- III Högsta antal våningar
- v Vind får inte inredas för bostadsändamål

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Detaljplan för fastigheten

Laboratorn 2

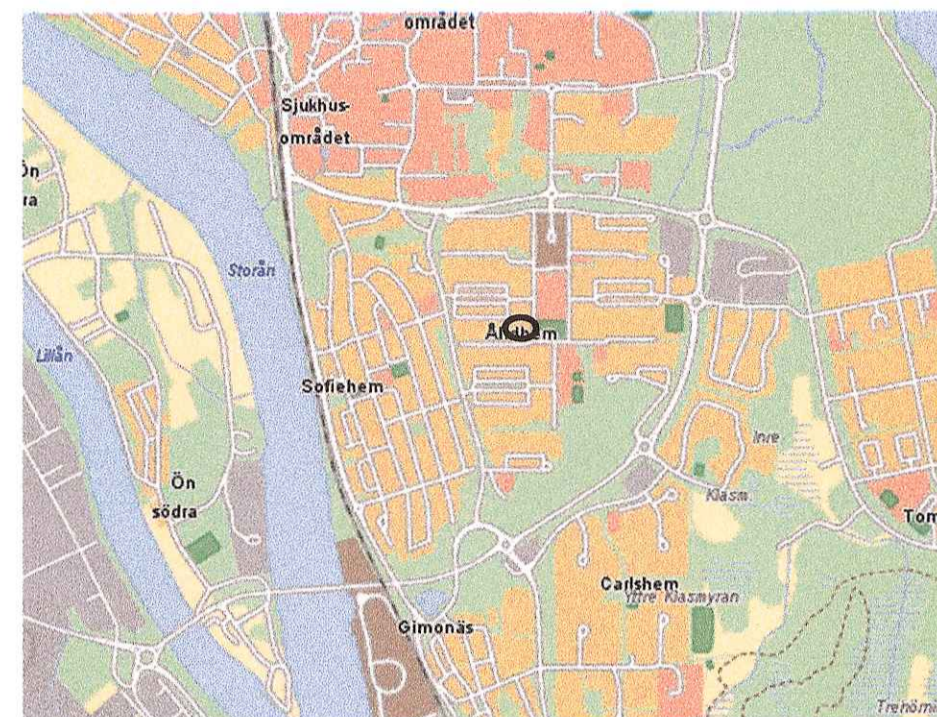
inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering, december 2013,

rev maj 2014

Tomas Strömberg
Planchef

Pernilla Olofsson
Arkitekt MSA, Tyréns AB

2480K-P14/18



Översiktskarta. Aktuellt område inringat.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
 - planbeskrivning
 - bilaga 1, skuggstudie
 - samrådsredogörelse
 - utlåtande

BESLUT

Antagen BN 2014-05-21, § 118
Laga kraft 2014-09-23
Vidimeras *FB*

Plankarta skala 1:1000

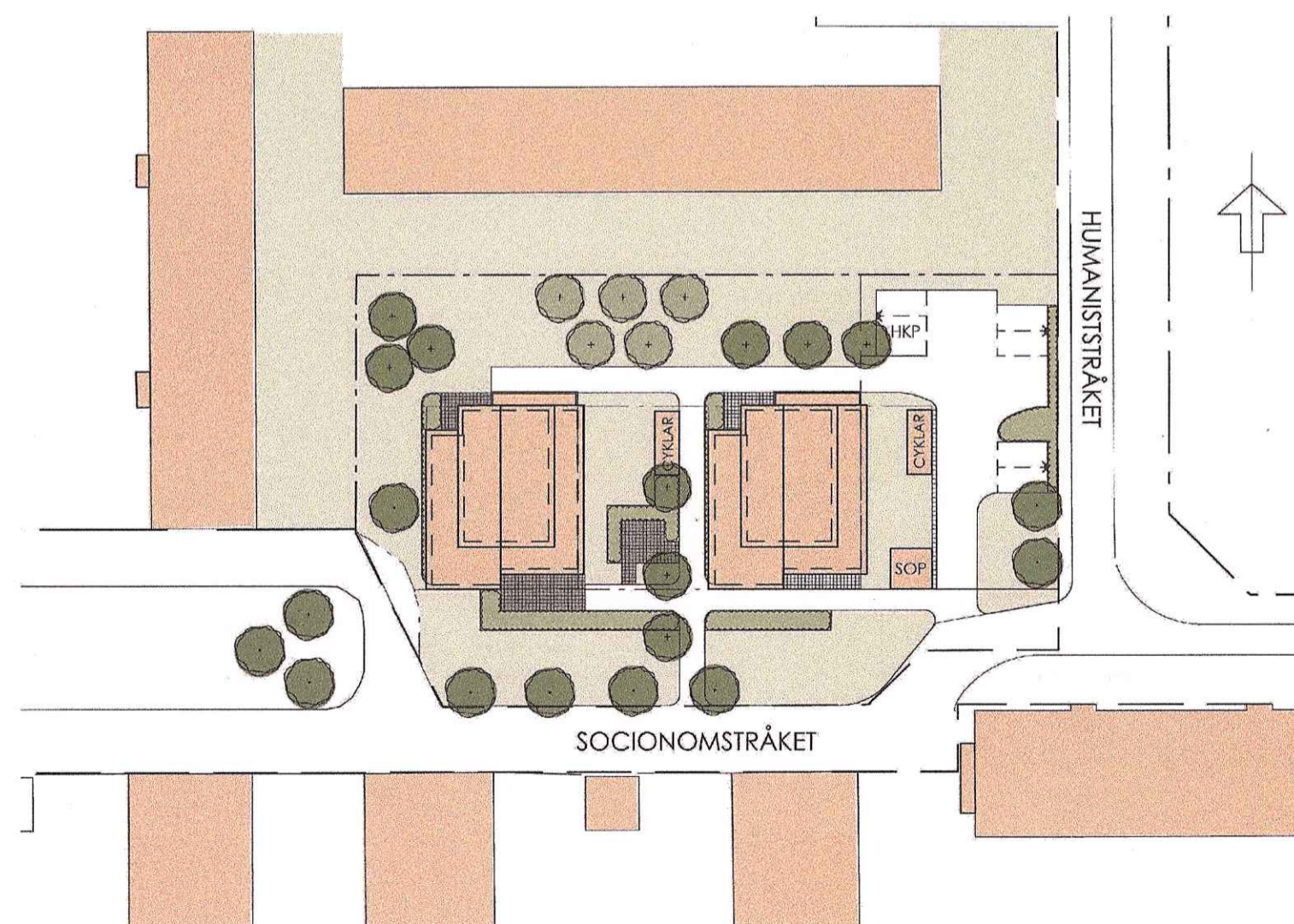
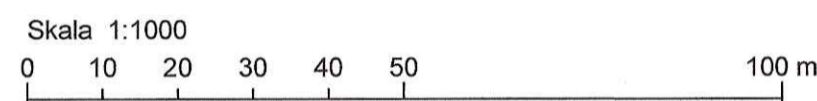
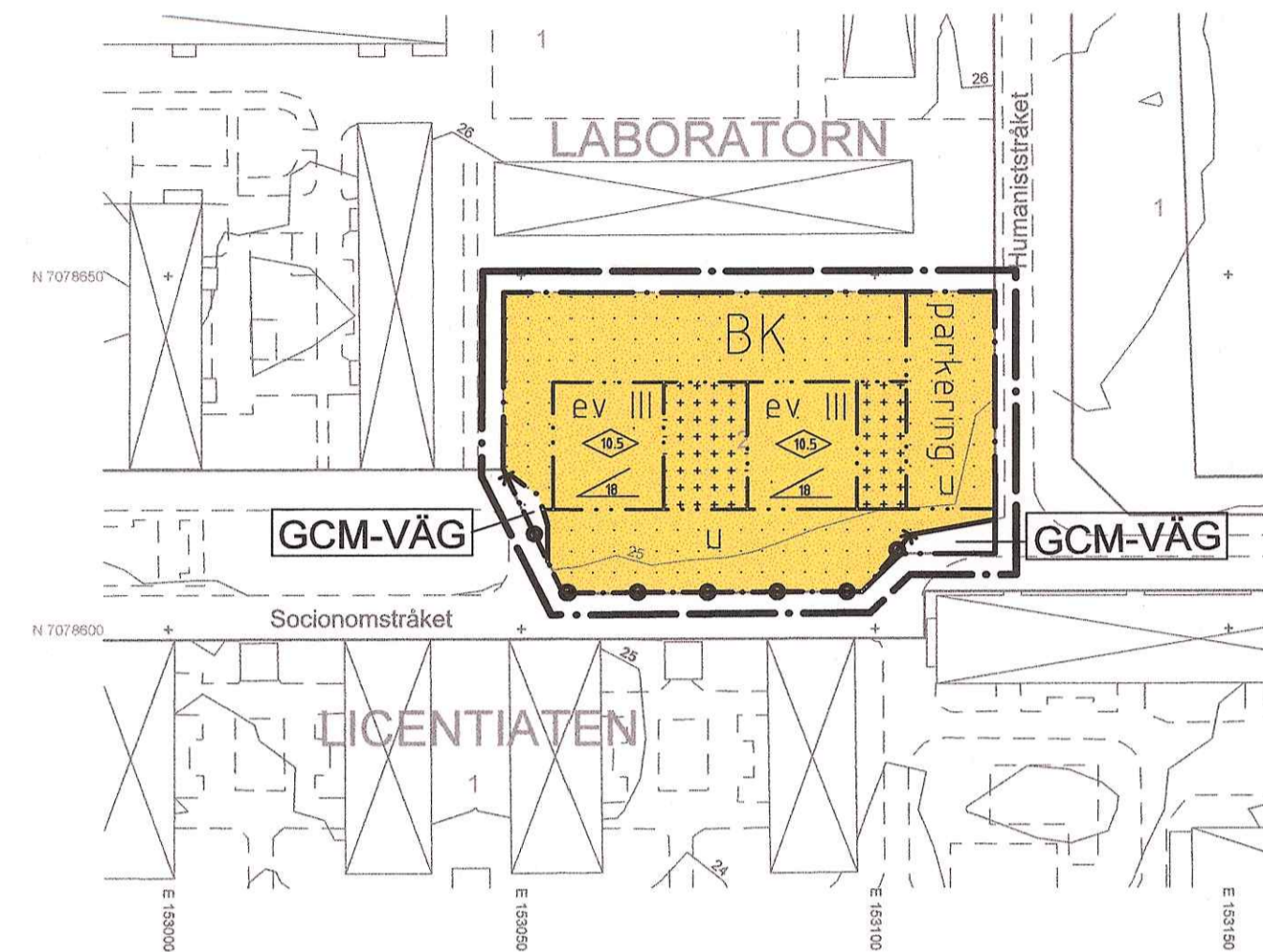


Illustration (WSP)

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2013-04-29 BN-2013/00592

Reviderad

Lantmätaren

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller teresterr 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
Flygfotografiering år: 1968 på 800 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

BN -2013/242



Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00242

Datum: 2014-09-26

Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen antogs av Byggnadsnämnden 2014-05-21, § 118. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan 2014-08-27.

Beslutet har inte överklagats vidare till mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2014-09-23.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering, september 2014

Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P14/18



Länstyrelsen
Västerbotten

Underrättelse

Datum
2014-09-26

Ärendebeteckning
403-5394-2014
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
detaljplanering@umca.se

**Detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 inom Ålidhem i
Umeå kommun, anantagen av Byggnadsnämnden i Umeå
kommun den 21 maj 2014, § 118**

Ovanstående plan har inte överklagats vidare till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från delgivningsdagen (2014-09-01) för Länstyrelsens beslut.

Planen vann laga kraft den 23 september 2014.

Originalhandlingen har återsänts i separat försändelse.


Anna Stenmark

Kopia till
Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se
Inger.sodermark@umea.se
peder.seidegard@lansstyrelsen.se



Länsstyrelsen
Västerbotten

7

Beslut

Datum
2014-08-27

Ärendebeteckning
403-5394-2014

1(6)

Rek+mb

Arkivbeteckning
403

Enligt sändlista

Överklagande av antagen detaljplan för Laboratorn 2, inom Ålidhem i Umeå

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens beslut den 21 maj 2014, § 118, att revidera detaljplanen för Laboratorn 2 och anta den reviderade detaljplanen.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen, se sista sidan nedan.

Skälen till länsstyrelsens beslut

Allmänna förutsättningar

Vid prövning av en överklagad detaljplan ska Länsstyrelsen enligt 13 kap 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, antingen fastställa eller upphäva kommunens antagande av detaljplanen i dess helhet, om inte kommunen har medgett något annat. Sådant medgivande finns inte i detta fall. Länsstyrelsen kan därför inte pröva klagandenas alternativ att området görs om till park eller att byggnationerna förläggs till en annan tomt.

Plan- och bygglagen bygger på ett decentraliserat beslutsfattande och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bland annat markanvändningen i kommunen. Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte och att det är kommunen själv som inom relativt vida ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. En konsekvens av detta är att prövningen av en överklagad detaljplan ofta stannar vid att pröva om beslutet att anta detaljplanen ligger inom ramen för detta handlingsutrymme. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Länsstyrelsens

prövning av överklagade planbeslut bör därför inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen.

Bedömning

Länsstyrelsen anser inledningsvis att detaljplanen inte är av så stor vikt eller har sådan principiell betydelse att det utgör hinder för Byggnadsnämnden att enligt gällande delegation anta planen.

Enligt planbeskrivningen är syftet med den nu överklagade planen att skapa planmässiga förutsättningar för bebyggelse av bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen. Planen innebär att en för närvarande obebyggd yta direkt gränsande till befintlig bostadsbebyggelse inom Ålidhem får tas i anspråk för nämnda ändamål.

Länsstyrelsen har vid sin prövning av planen enligt 11 kap 10 § PBL bedömt att skäl inte finns att ingripa mot den antagna planen. Det som framförts genom överklagandena i nu aktuellt ärende ger inte skäl att nu göra en annan bedömning i dessa avseenden. Detsamma gäller övriga allmänna intressen enligt 2 kap 2-6 §§ PBL.

I 2 kap 7 §, 3-4 punkterna PBL finns krav på att hänsyn ska tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns bland annat parker och andra grönområden samt lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse. Den nu aktuella planen tar en för närvarande gräsbelagd yta i anspråk. Ytan är dock även enligt nu gällande detaljplan avsedd att bebyggas med barninstitution och har tidigare även varit ianspråktagen för det ändamålet. Inom den nya planen säkerställs obebyggd tomtyta för de boende genom så kallad punktprickning. Befintlig bostadsbebyggelse, såväl klagandenas som inom Ålidhem i stort, har på liknande sätt gårdsplaner i någon omfattning. I närområdet runt Ålidhem finns skogspartier i sydöst mot Carlshem, ytterligare en bit bort finns Gimnäs motionsspår och bortom det Gryssjöns naturreservat. I nordost finns nydalaområdet med möjlighet till naturnära uteliv. Länsstyrelsen bedömer att den nu antagna planen inte strider mot kraven i PBL vad gäller tillgång till grönytor och plats för lek, motion och annan utevistelse.

Kvar att pröva är då om planen kan antas medföra sådana betydande olägenheter i övrigt för klagandena att den inte kan godtas av det skälet. De olägenheter som påtalats rör skuggbildning, insyn, utsikt samt tillkommande trafik. Klagandenas intressen i dessa avseenden ska vägas mot fastighetsägarens och andra enskildas behov att kunna använda marken för aktuella ändamål, samt samhällets behov i detta fall av tillgång till bostäder och kontorslokaler. Vid en intresseavvägning måste beaktas att kvarteret ligger inom en relativt central del av Umeå kommuns centralort och att kommunen är en av de mer expansiva i landet. Det finns ett påtagligt underskott av bostäder i

staden, bland annat i närheten av Universitets- och sjukhusområdena. Med dessa förutsättningar är det ofrånkomligt att enskilda ibland får uppleva förändringar i sin närmiljö även om det medför viss negativ inverkan på egna fastigheter och boendemiljö. Planen har utformats med en strävan att begränsa skuggningseffekterna från tillkommande bebyggelse och en genomförd skuggstudie visar förväntade skuggningseffekter därefter. Länsstyrelsen konstaterar att ökad skuggning kan förväntas så som klagandena påpekat. Även om Länsstyrelsen har viss förståelse för invändningarna är vår bedömning att de påtalade effekterna inte är svårare än att de vid nämnda förhållanden bör tålas. Detsamma gäller förändrad insyn och utsikt samt effekterna av den tillkommande trafiken bestående av insamlingsfordon och de bilar som hör till kontorsverksamheten i bottenvåningen som har tillgång till 6 parkeringsplatser inom planområdet.

Med hänvisning till det ovan sagda menar Länsstyrelsen sammantaget att kommunens beslut att anta detaljplanen rymmer inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Trots en del negativa effekter för klagandena får deras enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med hänsyn till plan- och bygglagens krav. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap 2 § och 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vidare ska vid prövningen av fråga enligt lagen hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2-6 §§ PBL följer bland annat att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områden är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge eller behov. Mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken är från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och avfallshantering samt risken för olyckor. Byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan samt skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Vid planläggning ska enligt 2 kap. 7 § PBL hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns bl. a parker och andra grönområden och möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice.

Enligt 2 kap 9 § PBL får planläggning samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt.

Kommunfullmäktige får enligt 5 kap. 27 § PBL uppdra åt byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse

Av 13 kap. 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagade av ett beslut att bl. a. anta en detaljplan ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om myndigheten finner att beslutet strider mot någon rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas.

Överklagandet

Margit Hassler, Birgitta Larsen samt Brf Kemisten har överklagat nämndens beslut och yrkar att Länsstyrelsen ska upphäva planen. Till stöd för detta har de klagande sammantaget framfört följande. Det har inte tagits tillräcklig hänsyn till skuggning vintertid. Detta berör de lägenheter, främst 6 souter-rängar med dagsljus endast i söderläge, som är belägna mot tänkt bebyggelse. Skuggbildningen blir besvärande och tar bort ack så värdefullt solljus under vintermånaderna. Sikten skymms och det blir insyn till kök, badrum och sovrum i befintliga bostäder. Man känner oro för olägenheter gällande trafiksituationen längs Socionomstråket och Humaniststråket och har inte fått möjlighet till dialog med Gata-Park som nämnden hänvisat till. Biltrafiken ökar och det blir sämre för cyklister och fotgängare. Området blir inte längre bilfritt, buller och avgaser tillkommer. Andra delar av Umeå rustas, som Hedlundadungen, Körsbärsdalen, Mandolinstråket och Stengärdan. Parkerna på Haga har redan vackra planteringar och utrustning för lek och träning. Ålidhem får inte bli en stadsdel som diskrimineras om och om igen. Laboratorn bör göras till en vacker park med möjlighet till olika aktiviteter. På plankontoret har man visat ringa intresse eller hänsyn till klagandenas förslag till alternativa platser för byggnation. Beslutet strider mot Umeå kommuns tidigare egna planer, dels på ett bilfritt Ålidhem, dels ett luftigt byggt Ålidhem med många grönområden.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Håkan Törnström med Anna Stenmark som före-
dragande.

Håkan Törnström
Chefsjurist

Anna Stenmark
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen
namnunderskrift.

Sändlista (inkl rek+mb + hur man överklagar)

Riksbyggens brf Kemisten, Mats Jonsson, Box 3013, 903 02 Umeå
Margit Hassler, Kemigränd 33 lgh 1001, 907 31 Umeå
Birgitta Larsen, Kemigränd 32 lgh 1101, 907 31, Umeå

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se; detaljplanering@umea.se
Samhällsutveckling/PS/SF
Mapp G://

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se

eller

- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.



Länsstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2014-06-04

Ärendebeteckning
404-4679-2014

Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten LABORATORN 2 inom Ålidhem i Umeå kommun.

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-05-21 § 118 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.

Detta beslut är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför inga namnunderskrifter.

Susanne Fahlgren
Chef Samhällsutveckling

Peder Seidegård
Länsarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-05-21

Byggnadsnämnden

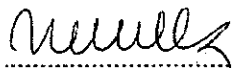
Tid: Onsdagen den 21 maj 2014 kl. 10:00-14:15
Ajournering kl. 11:45-13:00

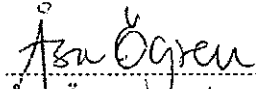
Plats: Brandförsvaret, Lektionssal

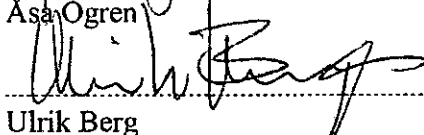
Beslutande: Åsa Ögren (S), ordförande
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande
Örjan Mikaelsson (V), 2:e vice ordförande
Emma Nilsson (S) tjug. ers. för Patrick Nygren (S) §§ 110-122
Ola Borgström (S) tjug. ers. för Patrick Nygren (S) §§ 123-130
Bernt Lundström (S), tjug. ersättare för Karin Svedlert (S)
Maria Vängbo (S), tjug. ersättare för Ingemar Jangvad (S)
Mona Westman (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:  §§ 110-130
Hannele Häkkinen

Ordförande: 
Åsa Ögren

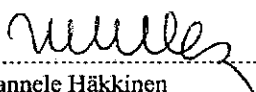
Justerare: 
Ulrik Berg

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2014-05-21
Anslaget har satts upp: 2014-05-28
Anslaget tas ner: 2014-06-25
Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov

Underskrift:


Hannele Häkkinen

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2014-05-21

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Igor Jonsson (M)

Margareta Ekesryd (FP)

Lennart Persson (C)

Tjänstemän

Sara Wård, miljöstrateg, § 111

Doris Grellmann, naturvårdsplanerare, § 111

Ann-Margrethe Iseklint, folkhälsosstrateg, § 111

Roger Svärd, ekonomichef, § 112

Peder Johansson, ekonom, § 112

Anders Lidman, mättningsingenjör, § 113

Olle Forsgren, stadsarkitekt, §§ 114-115

Tomas Strömberg, planchef, §§ 116-122

Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov, §§ 123-128, 130

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef

Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

Torbjörn Forsgren, kompetensledare

Sofia Yassin, kartingenjör

Niklas Forsgren, kommunikatör

Hannele Häkkinen, sekreterare

§ 118

Laboratorn 2

Diariennr: BN-2013/00242

Detaljplan för Laboratorn 2 – bostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Laboratorn 2 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen. Planen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2013.

Samråd/granskning

Planen har varit föremål för samråd under oktober 2013 och granskning under december 2013 – januari 2014. 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 byggrätterna för bostadshus och komplementbyggnader reducerats och att utfartsförbud införts.

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

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Brf Kemisten/Riksbyggens Brf Umeåhus nr 2, Box 3013, 903 02 Umeå
- Brf Biologigränd/HSB:s Brf Licentiaten i Umeå, Box 14, 901 02 Umeå.

Övriga berörda (underrättelse):

- Robert och Kicki Djärv, Kemigränd 8, 907 31 Umeå
- Jikui Guan, Kemigränd 34, 907 31 Umeå
- Birgitta Larsen, Kemigränd 32, 907 31 Umeå

- Thorey och David Edmundsson, Kemigränd 17, 907 31 Umeå
- Birgitta Larsen, Elena Kitchaou, Göta Backman m.fl. (totalt 374 namnunderskrifter).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-05-08

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat maj 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Planbeskrivning daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Samrådsredogörelse daterad december 2013
- Skuggstudie reviderad (Bilaga).

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg

Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tjänsteskrivelse

2014-05-08

Byggnadsnämnden

LABORATORN 2

Diariennr: BN-2013/00242

Detaljplan för Laboratorn 2 - bostadshus

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen. Planen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2013.

Samråd / granskning

Planen har varit föremål för samråd under oktober 2013 och granskning under december 2013 - januari 2014. 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 byggrätterna för bostadshus och komplementbyggnader reducerats och att utfartsförbud införts.

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

Kvarstående synpunkter

- Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):
 - Brf Kemisten / Riksbyggens brf Umeåhus nr 2,
Box 3013, 903 02 Umeå
 - Brf Biologigränd / HSB:s brf Licentiaten i Umeå,
Box 14, 901 02 Umeå
- Övriga berörda (underrättelse):
 - Robert och Kicki Djärv, Kemigränd 8, 907 31 Umeå
 - Jikui Guan, Kemigränd 34, 907 31 Umeå
 - Birgitta Larsen, Kemigränd 32, 907 31 Umeå
 - Thorey och David Edmundsson, Kemigränd 17, 907 31 Umeå

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00242

- Birgitta Larsen, Elena Kitchaou, Göta Backman m.fl. (totalt 374 namnunderskrifter)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-05-08

Antagandehandlingar:

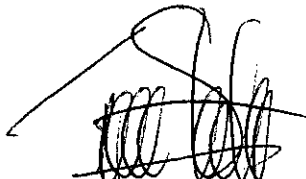
- Utlåtande daterat maj 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Planbeskrivning daterad december 2013, reviderad maj 2014
- Samrådsredogörelse daterad december 2013
- Skuggstudie reviderad (Bilaga)

Beredningsansvariga

Tomas Strömberg och Patrik Forsberg

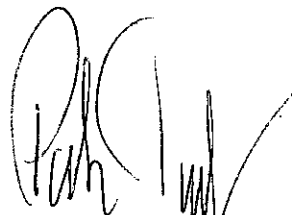
Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg

Planchef



Patrik Forsberg

Planarkitekt

Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under december 2013. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bebyggelse av bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen.

Samråd och granskning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-03 - 2013-10-21 samt granskning under tiden 2013-12-19 - 2014-01-24. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för ett nytt bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen.

Länsstyrelsen har under samrådet lämnat ett yttrande den 10 oktober 2013.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

GATOR OCH PARKER, UMEÅ KOMMUN

Utfartsförbud ordnas på fastighetens västra och södra sida. Lägg till under rubriken In-/utfarter, det sista stycket: På den aktuella sträckan skall Socionomstråket breddas i och med att planen genomförs.

Kommentar

Planbeskrivningen och plankartan kompletteras.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstår från att lämna ytterligare synpunkter på planförslaget.

BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET, UMEÅ KOMMUN

Inget att erinra mot förslaget.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEMISTEN (SAKÄGARE)

Bostadsrättsföreningen Kemisten som ligger på fastigheten Laboratorn 1 har tidigare lämnat synpunkter på förslag till detaljplan för Laboratorn 2, och

efter senaste utskicket av granskningshandlingar (daterat 2013-12-16) vill föreningen framhålla dessa synpunkter på förslaget;

- På Kemigränd 32-34 finns lägenheter i suterrängplan utan balkong/uteplats och som bara har fönster vettades mot Laboratorn 2. Den skuggstudie som är gjord visar att lägenheterna på denna adress kommer att drabbas av skuggbildning under den tid på året allt ljus är som mest välkommet (nov-februari). Det finns även en risk att man kommer känna sig inklämd. Dessa får alltså en stor försämring i sin boendemiljö vid byggnation enl. tänkt plan.
- Det förekommer en hel del biltrafik dagligen, på bl.a. Humaniststråket, trots att ingen biltrafik är tillåten - vilket gör att föreningen befarar att mängden bilkörning kommer att öka ytterligare med detta förslag.
- Risker är att de som ska bo/besöka tänkt byggnad på Laboratorn 2 och får sin parkering på Bostadens område på Fysikgränd, genar över Kemigränd eller tar Socionomstråket ned och ut på Studentvägen istället för att köra runt. För närvarande förekommer genomfartstrafik på gång-/cykelvägar passerande genom bostadsområdet på Kemigränd så fort föreningen tar undan "Välkommen till fots" hindren inför vintern. Föreningen anser att man med detta förslag ej tagit hänsyn till ambitionen i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem d v s att "bilberoende verksamheter inte bör lokaliseras till det inre av Ålidhem".
- På Kemi- och Biologigränd är det till övervägande del "bofast befolkning" (ej studenter som flyttar efter ett par år) och en allmän mötesplats/ kvarterspark vore att föredra och skulle kännas som ett bättre nyttjande av aktuell yta. Grönområden har ju även en dokumenterat positiv inverkan på människor.
- Man borde göra en konsekvensanalys hur det påverkar både den sociala miljön och boendemiljön då grönytorna försvinner och då även beakta/ta med hur tänkt verksamhet påverkar.

Allt sammantaget gör att Styrelsen förordar att man hittar en annan yta/ fastighet för tänkt bebyggelse.

Kommentar

Plankartan ändras och byggrätten reduceras. Byggrätten i den norra delen tas bort. Det innebär att den planerade bebyggelsen placeras drygt 20 meter från byggnaden med enkelsidiga suterränglägenheter på Kemigränd 32-34. Avsikten är att eliminera känslan av inklämdhet, risk för insyn och reducera att utsikten förändras. Ny illustration på plankartan visar byggnadernas tänkta placering.

Skuggstudien visar att suterränglägenheternas enkelsidiga fasad redan är skuggad av byggnader från Biologigränd på vintern då solen står lågt. Fasaden skuggas från november och till början av februari (se bilaga Skuggstu-

die framsida och sidan 6). Planerad bebyggelse medför obetydlig förändring.

Skuggstudien visar vidare att lägenheterna högre upp i byggnaden på Kemi-gränd 32-34 skuggas ca 3 timmar (jämfört med befintligt förhållande) under vintermånaderna då skuggorna rör sig över söderfasaden (se bilaga Skuggstudie 15 februari sidan 2-3). Under övriga året skuggas inte söderfasaden av planerad bebyggelse. Reviderad skuggstudie med bebyggelsens möjliga placering bifogas som bilaga.

En avvägning gjordes av Umeå kommuns olika förvaltningar innan samrådshandlingen upprättades. Där stod klart att ett fåtal bilar behövde ges tillträde till fastigheten Laboratorn 2 för att planerad verksamhet skall fungera. UMEVAs insamlingsfordon behöver också tillträde till fastigheten för att tillgodose bostädernas behov. Bästa lösning för infartsväg arbetades fram. I avvägningen av olika behov och intressen beaktades även texten i Byggnadsordningen angående att det inre Ålidhem bör vara bilfritt.

Umeå kommun, Trafik, har deltagit i planarbetet för att säkerställa att planförslaget inte medför någon ökad trafiksäkerhetsrisk. Den otillåtna trafiken är en fråga som berör denna del av Ålidhem och Umeå kommun, Trafik, kommer att arbeta vidare med den.

Laboratorn 2 används som ett grönområde, men är en fastighet som tidigare varit bebyggd. Nu finns det ett behov av att bebygga den igen. Förslaget att upprusta planområdet för olika rekreations- och fritidsändamål borde kunna appliceras på de grönområden inom Ålidhem där upprustning planeras över tid. Förslaget inte är beroende av Laboratorn 2.

En behovsbedömning är gjord av Umeå kommun. I behovsbedömningen framkom att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs för Laboratorn 2. Länsstyrelsen i Västerbotten har yttrat sig angående behovsbedömningen och är enig med Umeå kommun.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BIOLOGIGRÄND (SAKÄGARE)

Brf. Biologigränd föreslår att kommunen arbetar fram ett nytt planförslag som bygger på förslag från närområdet. Eventuellt en plan som innebär att området rustas upp för rekreation och fritidsaktiviteter.

Detta med följande argument, som sympatiserar med vad brf Kemisten författat 2014-01-13:

Det största argumentet är att det finns en upplevelse hos de boende på både brf Kemisten och brf Biologigränd att det är mycket biltrafik idag på gång- och cykelbanor och andra områden ej avsedda för biltrafik. Med en byggnad avsedd för boende och annan nyttoverksamhet är det uppenbart att bilburen trafik till och från Laboratorn 2 kommer öka. Den trafiken kommer dessutom att behöva skära igenom den mest trafikerade cykel- och gångbanan från Ålidhemscentrum och medför en ökad trafiksäkerhetsrisk.

Det andra stora skälet är att området Laboratom 2 anses av boende på Biologigränd och Kemisten vara ett sällsynt grönområde på Ålidhem. Det används ofta av grupper av studenter, boenden i närområdet för diverse aktiviteter som enbart går att genomföra på större grönytor.

Av solidariska skäl tar vi även ställning emot förslaget på grund av hur Kemisten anser att detta skulle sänka kvalitén för deras boende i närheten. Vi anser att denna plan inte gör något för att höja standarden i närområdet utan snarare sänker den. Vi värnar såklart om en god standard på närområdet för att våra medlemmar ska ha god boendekvalitet, men likaså för att värna om intrycket av Ålidhem i sin helhet. Vi upplever att detta förslag i första hand löser ett praktiskt problem till en hög kostnad av andra faktorer såsom estetik, miljö och trafiksäkerhet.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Bostadsrättsföreningen Kemisten.

ROBERT OCH KICKI DJÄRV (BOENDE PÅ KEMIGRÄND 8)

En skuggstudie har gjorts som visar att den berörda fastigheten på Kemi-gränd endast kommer att skuggas under tiden november - februari. Det kan låta som en försumbar tid men man bör hålla i minnet att det är en tredjedel av året när dagsljuset är som mest sällsynt och dyrbart. Framför allt de lägenheter som ligger i suterräng men även de övriga kommer att drabbas högst märkbart.

Ålidhem är planerat att vara "näst intill fordonsfritt", dock vill man göra undantag med hänvisning till att verksamheten kräver parkering och transporter till och från fastigheten under såväl dag- som kvällstid. Verksamheter som är i behov av biltrafik fram till dörren bör inte ligga i de inre delarna av Ålidhem.

Som påpekats tidigare förekommer redan nu, trots förbud, viss trafik inom Ålidhem. Med ökad tillåten trafik kommer med all sannolikhet även den otillåtna trafiken att öka. Trafiken skall regleras med skyltning, effekten därav måste dock ses som tveksam, med tanke på hur det förhåller sig idag med rådande respekt för skyltningen.

Infartsvägen till Laboratom 2 är planerad att gå via Socionom- och Lärarstråket. Det är en lång väg och det innebär att trafiken kommer att gå alldeles utanför Ålidhemsskolan och Ålidhemsbiblioteket där det dagligen rör sig mycket folk i alla åldrar, till fots och på cykel.

Laboratom bör istället göras om till någon form av park. Grönytor har en väl dokumenterad positiv effekt på människors hälsa och välbefinnande, vilket även i rent samhällsekonomiska termer motsvarar avsevärda summor.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Bostadsrättsföreningen Kemisten.

JIKUI GUAN (BOENDE PÅ KEMIGRÄND 34)

After carefully looking at the detailed planning and the illustration pictures, I have to say I still strongly object to this new plan. The main reason is that the new buildings will make this area too crowded and greatly affect our (especially Kemigränd 32-34) daylighting during the winter (it is quite clear in your illustration). You know the sunlight in winter is rare and we don't want to live in the darkness for the whole winter because of the new buildings. The other reasons are that the construction will make a lot of noises which greatly affects our daily life and that our green space will be reduced for which kids can't play around during the summer.

As parents of two little kids, we want a peaceful life. So we are strongly against this plan first of all. But we know only us we can't stop it. So we suggest: 1) because 2 buildings will make this area crowded, so merge them into 1 building just as shown in your alternative planning but change its direction (for details please see the attachment); 2) and meantime reduce the height of the building.

We will accept if our suggestions can be adopted, otherwise we will keep our right to against it if the original plan is used!

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Bostadsrättsföreningen Kemisten.

BIRGITTA LARSEN (BOENDE PÅ KEMIGRÄND 32)

Även om vissa justeringar nu gjorts i Detaljplanen, är konsekvenserna av planens genomförande skrämmande för mig. Mina tidigare påpekanden kvarstår: Vikten få behålla det allmänna grönområdet, skymd sikt, mörkare lägenhet, insyn i kök, badrum och sovrum (har redan idag insyn från grannhus i den del av lägenheten som vetter mot norr), buller och avgaser genom ny trafik till och från området samt buller och andra störningar under byggtiden.

Den önskade utvecklingen mot ett bilfritt Ålidhem kommer med denna plan få en rejäl tillbakagång. Inte bara genom de planerade in- och utfarterna och parkeringsplatser för personbilar, utan också, kanske än mer, genom ökande olovlig körning, t ex när de boende ska hem med varor och sedan ta sig till sina parkeringsplatser 200 m bort. Eller besökare till de boende, vare sig de är välkomna eller inte och letar sig fram till rätt adress. Tyvärr spelar förbudsskyltar inte särskilt stor roll.

Planen att bygga en verksamhet med kontor för socialtjänstpersonal och bostäder för människor som behöver stöd och hjälp, kanske ibland dygnet runt, är olycklig både för de hjälpbehövande och för andra boenden. Ålidhem som stadsdel har haft stora problem med droger, våld och kriminalitet. En positiv förändring har dock skett de senaste åren. Men det är fortfarande ett starkt segregerat samhälle. Varför bygga bostäder för människor med sociala och/eller psykiska problem och/eller funktionsnedsättningar i ett område som fortfarande inte är tillräckligt tryggt för oss som redan bor här?

Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

Den trygghet dessa människor så väl behöver i sitt boende skulle kanske bäst finnas i andra, lugna och stabila delar av Umeå.

I övrigt ställer jag mig helt bakom de synpunkter som anges i den skrivelse som boende på både Biologigränd och Kemigränd satt sina namnteckningar under.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Bostadsrättsföreningen Kemisten.

THOREY OCH DAVID EDMUNDSSON (BOENDE PÅ KEMIGRÄND 17)

Det har kommit till vår kännedom att Umeå kommun har långt framskridna planer att bebygga det gemensamma, mycket uppskattade grönområdet "Laboratorn 2". Området har i många år framförallt sommartid utnyttjats för uteaktiviteter av oss Ålidhemsbor samtidigt som rumsligheten mellan gårdarna har ökat.

Byggandet av en trevåningsfastighet medför att den fria utsikten för boende, i de aktuella lägenheterna försvinner. Lägenheterna blir mörka och dystra dagtid och insatsvärdet kommer att sjunka drastiskt. Detta är speciellt negativt för bottenvåningarnas lägenheter på 32-34 som då helt saknar trivselvärde.

Grönområdena har på Ålidhem diskuterats vid ett flertal tillfällen under de senaste 10 åren med bland annat stadsträdgårdsmästare Anna Flatholm, politiker och Ålidhems intresseförening, frågan har därför varit behjärtansvärd. Projektet "Hållbara Ålidhem" har startats i samband med kulturhuvudstad 2014 för att omvandla stadsdelen till en hållbar, miljövänlig, skapa trivsammare och tryggare miljö. Detta rimmar illa med de nämnda planerna att ytterligare bebygga en av grönområdena i vår närmiljö och öppna stängda gator för biltrafik.

En byggnad med den aktivitet som är planerad kräver ökad biltrafik. Denna ökande biltrafik kommer att leda till försämrad säkerhet för boende, barnfamiljer och skolbarn med ökande avgasproblem i närområdet. Detta strider också mot målen i "Projekt hållbart Ålidhem" - samarbetet mellan Stiftelsen Bostaden, Umeå energi och Umeå kommun där innehållet var att göra stadsdelen tryggare, trivsammare och energisnålare.

Vi långvarigt boende (för oss 28 år) och direkt berörda blir besvikna att löften, vackra ord och tankar uppenbarligen inte har något värde när de verkliga planerna kommer fram. Vi har insamlat namnlistor från boende i närområdet till Laboratorn 2 som kräver att den planerade byggnaden flyttas till en mera ändamålsenlig plats inom Umeå kommun samt att våra grönområden åtminstone får utvecklas och framförallt behållas som det har utlovats i 10 års tid.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Bostadsrättsföreningen Kemisten.

**BOENDE PÅ KEMIGRÄND OCH BIOLOGIGRÄND M.FL. (374
PERSONER)**

Vi, boende på Kemigränd och Biologigränd, protesterar mot Umeå kommuns plan att bebygga grönområdet på fastigheten Laboratorn 2 med bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen.

Idag är området ett uppskattat, gemensamt grönområde, som utnyttjas till uteaktiviteter både av närmast boende, Ålidhemsskolan och övriga Ålidhemsbor. Det bidrar också till att öka rumsligheten mellan gårdarna, helt i enlighet med Gator och Parkers utvecklingsplan för Ålidhem. Det är också i enlighet med Projektet Hållbara Ålidhem- ett samarbete mellan Bostaden, Umeå Energi och Umeå kommun - som handlar om att göra stadsdelen tryggare, trivsammare och energisnålare.

Istället för bostadsbyggande här, skulle det vara önskvärt att kommunen lät uppföra redskap för motorikträning utomhus för vuxna, liknande det som finns i Västra Hagaparken. Det skulle vara till glädje för alla åldrar. Ett fri-luftsgym främjar hälsan, särskilt hos äldre och minskar kostnader för vård och omsorg, inte minst för kommunen.

Bostäder på fastigheten Laboratorn 2 är störande på flera sätt:

De "trafikerörelser" som blir konsekvens enligt planen medför buller och avgaser för både boende och Ålidhemsskolan och kan utgöra en trafikfara för gående och cyklister.

Den planerade byggnationen är högre (troligen 1,5 m + snedtak) än Kemigränd 32-34 och troligen lika hög (+snedtak) som Kemigränd 16-17. Båda dessa byggnader har fönster som vetter mot grönområdet och kommer att drabbas av skymd sikt och skuggbildning.

Vi föreslår att planen för byggande flyttas från Laboratorn 2 till tomten som tidigare avsatts för byggande av en moské bredvid Ålidhemskyrkan.

Kommentar

Se kommentar till yttrandet från Bostadsrättsföreningen Kemisten

UMEÅ ENERGI

Inget att erinra mot förslaget

UMEVA**Vatten och avlopp**

Träd ovan va-anläggningar utgör ett hinder för drift och underhåll av desamma, samt kan orsaka allvarliga avloppsstopp med översvämningar som följd på grund av rotinträngning. Illustrationen, vilken inte är bestämmande, redovisar en rad med träd ovan befintliga allmänna ledningar som ska flyttas/placeras på behörigt avstånd.

Avfall och återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Utlåtande
Antagandehandling

8 (8)
Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

Kommentar
Illustrationen ändras.

SAMMANFATTNING

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

Kvarstående synpunkter

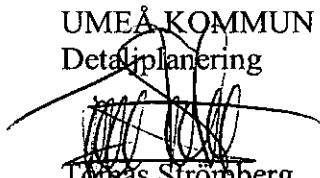
Sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Brf Kemisten / Riksbyggens brf Umeåhus nr 2,
Box 3013, 903 02 Umeå
- Brf Biologigränd / HSB:s brf Licentiaten i Umeå,
Box 14, 901 02 Umeå

Övriga berörda (underrättelse):

- Robert och Kicki Djärv, Kemigränd 8, 907 31 Umeå
- Jikui Guan, Kemigränd 34, 907 31 Umeå
- Birgitta Larsen, Kemigränd 32, 907 31 Umeå
- Thorey och David Edmundsson, Kemigränd 17, 907 31 Umeå
- Birgitta Larsen, Elena Kitchaou, Göta Backman m.fl. (totalt 374 namnunderskrifter)

UMEÅ KOMMUN maj 2014
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Patrik Forsberg
Planarkitekt

Planbeskrivning
Antagandehandling

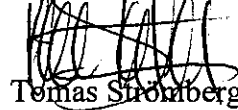
9 (9)
Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

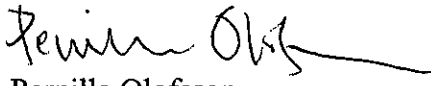
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förutom undertecknade har planarkitekt Klara Blommegård, Tyréns AB, medverkat vid framtagandet av planhandlingarna i samarbete med kommunens tjänstemän. Lantmätare Sarah Lundgren och Kajsa Dahlberg har skrivit genomförandebeskrivningen.

UMEÅ KOMMUN december 2013, reviderad maj 2014

Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Pernilla Olofsson
Arkitekt MSA, Tyréns AB

Detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

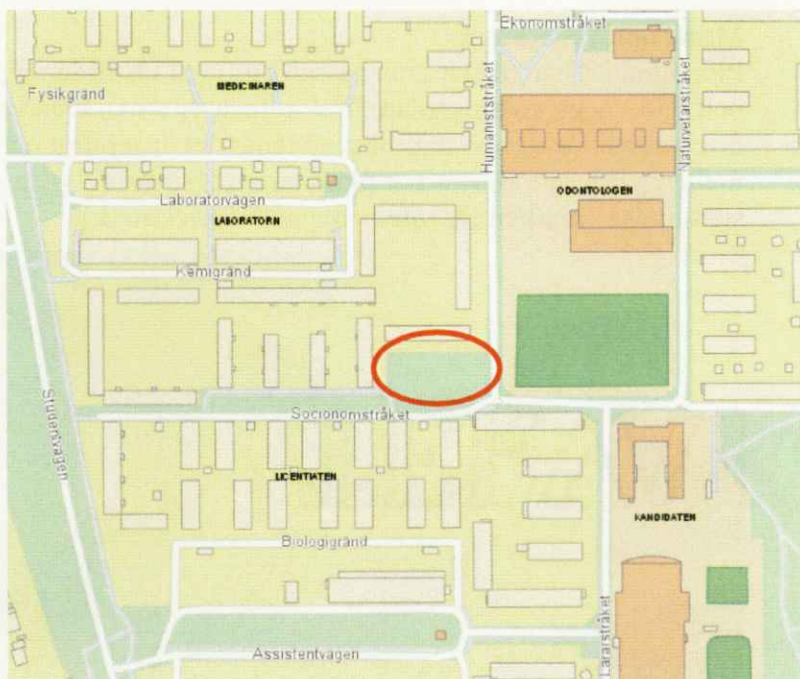
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Skuggstudie reviderad (Bilaga 1)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bebyggelse av bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Ålidhem ca 3 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av gång- och cykelväg i syd och öst (Socionom- respektive Humaniststråket) samt av flerbostadshus i norr och väst. Planområdet har en area på ca 2800 m². Fastigheten Laboratorn 2 ägs av Umeå kommun.



Översiktsskarta med inringat planområde. Källa: Umeå kommun

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnad, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 20 maj 2013 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 16 maj 2013 till och med 6 juni 2013.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I gällande fördjupad översiktsplan, *Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* (antagen augusti 2011), anges planområdet som "detaljplanlagd tätortsbebyggelse".

Det aktuella planområdet är tidigare planlagt med ändamål för barninstitution, *Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret Laboratorn* (P47/1981) och *Förslag till stadsplan för Ålidhem, Umeå* (2480-P138/1965).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har en slät gräsyta och ett tiotal utspridda björkar. Enligt Gator och Parkers utvecklingsplan för Ålidhem vill man bland annat accentuera Socionomstråket med trädader så långt det är möjligt och öka rumsligheten mellan gårdarna. Därför har planområdets södra del belagts med planbestämmelse "marken får inte bebyggas" [prickmark].



Laboratorn 2, vy västerut från korsningen mellan Humanist- och Socionomstråket.
Foto: Tyréns AB

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
 Datum: 2014-05-07

Geotekniska förhållanden

Enligt grundundersökning utförd 1962 för stadsplaneområdet Ålidhem framgår det att marklagren huvudsakligen består av sand och grus samt på vissa ställen finns mo ovanpå moränlager, som sträcker sig ned till bergytan.

Bebyggelseområden

Bostäder och kontor

Fastigheten Laboratorn 2 är inte bebyggd. Tidigare har en förskola funnits på samma plats. Angränsande fastigheter är huvudsakligen bebyggda med flerbostadshus i 2 till 4 våningar.

Gällande plan anger barninstitution. Marken planläggs nu för bostadsändamål med möjlighet till kontorsändamål [BK]. Förslaget till detaljplan medger flerbostadshus med möjlighet till verksamhetslokaler i markplan. Möjligheten till kontor i bottenvåningen avses för kommunens sociala verksamhet.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse i området. Söder om planområdet ligger kvarteret Licentiaten där byggnaderna idag är 2-4 våningar. Några byggnader byggdes på under 1990-talet till fyra våningar och deras byggnadshöjd är ca 12,5 meter. Norr och väster om planområdet ligger kvarteret Laboratorn och där finns byggnader med platta tak, tre våningar och totalhöjd 9-11 meter. Fasaderna närmast planområdet inom kvarteret Laboratorn har en höjd av drygt 10 meter (i väster) respektive 9 meter (i norr). Fasaderna på bebyggelsen omkring planområdet består av tegel, trä och skivmaterial.

För att den nya bebyggelsen skall anpassa sig till omgivningen har en avvägning gjorts och högsta byggnadshöjd satts till 10,5 meter och takvinkel upp till 18 grader. Omgivande bebyggelse har stora gårdsrum och för att följa rådande struktur är största byggnadsarea (BYA) 250 m² för bostadshus [e] i de två byggrätterna. Högsta antal våningar är tre och vind får inte inredas till bostadsändamål vilket befästs med planbestämmelse [III och v]. Dessa bestämmelser medför att högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) blir 1500 m².

Bostadshuset norr om planområdet innehåller lägenheter i suterrängvåning med fönster endast i söderläge. För att dessa bostäder skall fungera väl med planerad bebyggelse beläggs marken i planområdets norra del med planbestämmelse Marken får inte bebyggas [prickmark].

Komplementbyggnader (soprum, cykelförråd etc.) tillåts i fastighetens östra del och mellan bostadshusen. Högre eller större byggnader skulle innebära skymd sikt eller medföra skuggor. Därför tillåts endast komplementbyggnad inom dessa områden vilket befästs med planbestämmelse [kryssmark].

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

Skuggstudie

En skuggstudie har gjorts (bilaga 1) som visar att fasaden på byggnaden norr om planområdet, Kemigränd 32-34, skuggas under vintermånaderna (november-februari). Byggnaden har suterränglägenheter med enkelsidig fasad åt söder.

Suterränglägenheternas enkelsidiga fasad är skuggad av byggnader från Biologigränd på vintern då solen står lågt. Fasaden skuggas från november och till början av februari. Planerad bebyggelse medför obetydlig förändring. Lägenheterna högre upp i byggnaden på Kemigränd 32-34 kommer att skuggas ca 3 timmar jämfört med befintligt förhållande under vintermånaderna. Under övriga året skuggas inte söderfasaden av planerad bebyggelse.

Service

Offentlig service som exempelvis skola och bibliotek finns strax norr respektive söder om planområdet. Livsmedelsbutiker och annan service som exempelvis restaurang, post och apotek finns närmast inom Ålidhem centrum cirka 300 meter norr om planområdet. På gångavstånd finns även köpcentrat Strömpilen.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade ska tillgodoses inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Öster om planområdet finns en fotbollsplan. Inom Ålidhem finns i övrigt beachvolleyplaner, grillplatser, lekparker och gräsytor mellan husen. Här finns även Ålidhemskyrkan. Knappt 2 kilometer söder om området finns Gimonäs motionsspår. Sydöst om området ligger naturreservatet Grössjön med djurliv och grillplatser.

Friytan inom området bör bestå av ungefär en tredjedel av den totala BTA (Fördjupningen för Umeå, de centrala stadsdelarna). Detta innebär att friytan inom planområdet bör vara cirka 500 m² vid maximal exploatering av fastigheten. I fastighetens nordvästra del finns både mark som inte får bebyggas och som enbart får bebyggas med komplementbyggnader. Denna markyta är ca 330 m² och tillsammans med övrig mark som inte bebyggs inom fastigheten, finns gott om möjlighet till friytor med god tillgång på solljus och övriga friytekvaliteter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägarna Socionom- och Humaniststråket korsar varandra i planområdets sydöstra hörn. Socionomstråket går i väst-östlig riktning. Det är i dagsläget brett med något sliten markbeläggning. Det finns planer på att accentuera stråket med trädrader så långt det är möjligt och minska asfaltytorna. Öster om korsningen med Humaniststråket är Socionomstråket ca 3

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

meter brett med relativt ny beläggning. Humaniststråket är ca 4 meter brett och går i nord-sydlig riktning mellan planområdet och Ålidhem centrum.

I planområdets sydöstra och sydvästra hörn går gång- och cykelvägen in på fastigheten Laboratorn 2. Gång- och cykelvägens placering befästs med planbestämmelse [GCM-VÄG].

I dagsläget finns ingen biltrafik inom området. I och med planens genomförande kommer viss trafik att medges i området längs Socionomstråket, se vidare under rubriken in-/utfarter nedan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns på Studentvägen och Naturvetarstråket ca 300 meter sydväst respektive nordöst om planområdet.

In-/utfarter

Idag nås planområdet enbart via gång- och cykelvägar och det finns inga parkeringsplatser inom området. In-/utfart till planområdet med bil för insamlingsfordon eller bilar tillhörande kontor i bottenvåningen planeras att ske från öst via Socionom-/Läraryrstråket. Detta kommer att regleras genom utfartsförbud från fastigheten, söder- och västerut. Vid planens genomförande planeras transportvägar för insamlingsfordon (för avfall) att ske via Socionomstråket från öst. Breddning av Socionomstråket planeras på den aktuella sträckan.



Laboratorn 2, vy västerut från korsningen mellan Lärar- och Socionomstråket.
Foto: Tyréns AB

Parkering

Ålidhem är planerat med parkeringar i stadsdelens utkant och så gott som bilfritt inne bland bebyggelsen. Enligt *Parkeringsstrategin inom stadsdelen Ålidhem* skall det inte finnas parkering inom planområdet. Dock görs ett undantag då den planerade kontorsverksamheten är tätt sammankopplad med de planerade bostäderna. Den planerade kommunala verksamheten är i behov av att kunna köra fram till fastigheten. De gör bland annat hembesök

och behöver ha med material som kan vara tungt att bära till anvisad parkeringsplats, se nedan. Delar av verksamheten sker också kvällstid.

Planområdet ligger inom parkeringszon B vilket innebär att för mindre lägenheter (2 rum och kök eller mindre) är parkeringsnormen för bostadsparkering 0,8 bilplats/lägenhet och för större lägenheter 0,9 bilplats/lägenhet. Parkeringsplatserna skall vara belägna inom 300 meter från bostaden (*Fördjupningen för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde*). Om hela planområdet bebyggs med bostäder innebär det att det skall finnas 12-15 parkeringsplatser avsatta för bostäderna. Parkeringsplatserna planeras på befintliga boendeparkeringar ca 200 meter från planområdet vilket redovisas i samband med bygglovsansökan.

För kontor är parkeringsnormen 15 parkeringsplatser/1000 m² BTA varav 13 parkeringsplatser är ägnade åt anställda och två åt besökande. I det aktuella fallet är ingen besöksparkering planerad till kontorsverksamheten. Därmed behövs 6,5 parkeringsplatser om planområdet bebyggs med största tillåtna bruttoarea för kontorsändamål. Detaljplaneförslaget medger maximalt sex parkeringsplatser [parkering] i planområdets östra del vilka är avsedda för kontorsverksamhet.

Vid maximal exploatering med bostäder behövs ca 30 cykelparkeringsplatser inom fastigheten enligt Umeå kommuns översiktsplan *Fördjupningen för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde*. Cykelparkeringarna skall finnas inom kvartersmarken (se plankartans illustration).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt VA i angränsande gator. Umeva har ledningar inom planområdet i söder och i öster. Områdena planläggs med prickmark och planbestämmelsen [u] vilket innebär att marken inte får byggas och att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Avfall

Utformning av vägar inom kvartersmarken ska ske enligt gällande NOA (*Anvisningar för ny- och ombyggnation av avfallsutrymmen, UMEVA*) då insamlingsfordon (för avfall) skall kunna vända inom kvartersmarken.

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.

El

Umeå Energi har ledningar i söder och öster om planområdet. I söder går ledningarna bitvis inom planområdet och i öster ligger ledningarna i fastighetsgräns. Områdena planläggs med prickmark och planbestämmelsen [u]

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
 Datum: 2014-05-07

vilket innebär att marken inte får bebyggas och att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

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

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Konsekvenser av planens genomförande

Huvudsaklig konsekvens av planens genomförande är att planområdets markanvändning ändras från barninstitution till bostadsändamål.

Förslaget innebär boende- och kontorsmöjligheter inom planområdet. Byggnadstillskottet kommer att innebära trafikrörelser till och från planområdet i dess östra del.

Den befintliga grösyten kommer att tas i anspråk för bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen medför skuggbildning främst för byggnaden norr om planområdet under vintermånaderna (november-februari) då solen står lågt och ger långa skuggor mot söderfasaden.

Under byggtiden kan exempelvis buller vara störande för omgivningen.

Övrigt

Befintlig detalj-/stadsplan upphör att gälla på aktuellt område när den nya vinner laga kraft.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: BN-2013/242
Datum: 2014-05-07

Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning eller för förlorad byggrätt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvarteretsmark.

FASTIGHETSBLDNING

Laboratorn 2 är den enda fastigheten som berörs av planen. De fastighetsrättsliga konsekvenserna för fastigheten beskrivs i nedanstående tabell. Genomförandet av planen kräver ingen fastighetsbildning.

I södra delen av planområdet samt i planområdets östra gräns har UMEVA ledningar. Umeå Energi har ledningar i södra delen av planen. Ledningarna kan säkerställas med ledningsrätt inom område markerat med [u] i planen.

Fastighetsbildning och bildade av ledningsrätt görs genom en lantmäteriförrettning, vilket fastighetsägaren respektive ledningshavaren ansöker om hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Laboratorn 2	<p><i>Fastighetsbildning</i> Del av fastigheten tas i anspråk för allmän plats (befintlig gata). Mark som i planen är utlagd för allmän platsmark kan regleras till intilliggande kommunägda gatufastighet Sofiehem 2:2.</p> <p><i>Rättigheter</i> Allmänna underjordiska ledningar inom planen kan inom [u]-område säkerställas genom ledningsrätt.</p> <p>I samband med att planen antas ska ett avtalsservitut tecknas mellan Umeå kommun och Bostaden som ger Laboratorn 2 rätt till sex parkeringsplatser på Bostadens boendeparkering.</p>

FASTIGHETSEKONOMI

Planavtal har tecknats med Mark och exploatering, Umeå kommun.

Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN 13-242
Datum: 2013-12-16
Handläggare: Pernilla Olofsson

Detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Laboratorn 2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2013. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bebyggelse av bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2013-10-03 - 2013-10-21. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

"Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för ett nytt bostadshus med möjlighet till kontor i bottenvåningen.

Detaljplanen avses att handläggas med normalt planförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran."

NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET, UMEÅ KOMMUN

"Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar:

att tillstyrka att planförslaget förs vidare i planprocessen,
att Byggnadsnämnden får i uppdrag att pröva om högre hushöjder kan tillämpas samt
att undersöka behovet av parkeringsplatser inom planområdet."

Kommentar

Med tanke på omgivande bebyggelse och stadsbilden på Ålidhem är högre hushöjder inte lämpligt inom planområdet. Bifogad skuggstudie visar att vid tillåten höjd skuggas fasaderna norr om planområdet endast vintermånaderna (november-februari). Högre byggnadshöjder skulle skugga souterrängvåningen norr om planområdet även andra årtider (se yttrande Brf Kemisten).

Behovet av parkeringsplatser för planerad verksamhet inom planområdet är undersökt. Hänsyn till parkeringsstrategin inom stadsdelen Ålidhem har

tagits på så sätt att antalet parkeringsplatser har minimerats. Planbeskrivningen kompletteras för att tydliggöra behovet.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD, UMEÅ KOMMUN

Att ordna parkeringsplatser, bostäder och verksamheter på platsen bryter av mot hur Ålidhem är planerat med en näst intill fordonsfri miljö. För att behålla det bör parkering för fastigheten så långt som möjligt lösas i utkanten av bostadsområdet. Eventuellt behov av parkeringsplatser just inom detta centralt placerade planområde bör motiveras i detalj.

Närboende har klagat på buller från konstgräsplanen just öster om planområdet.

I övrigt bedöms planförslaget som godtagbart från miljö- och hälsoskydds-synpunkt.

Kommentar

Angående parkeringsplatserna: se kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottet!

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

”Ett utfartsförbud sätts från fastigheten, söder- och västerut. Exploatören står för kostnaderna av omvandling från gång- och cykelbana till in- och utfart.”

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med text om tänkta in- och utfartsmöjligheter.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KEMISTEN GENOM STYRELSEN (SAKÄGARE)

- ”Redan idag förekommer det en hel del biltrafik dagligen på bl.a. Humaniststråket trots att ingen biltrafik är tillåten. Det gör att föreningen befarar att mängden bilkörning kommer att öka ytterligare med detta förslag. Risken är även att de som ska bo/besöka tänkt byggnad på Laboratorn 2 och får sin parkering på Bostadens område på Fysikgränd, genar över Kemigränd eller tar Socionomstråket ned och ut på Studentvägen istället för att köra runt. För närvarande förekommer genomfartstrafik på gång-/cykelvägar passerande genom bostadsområdet så fort föreningen tar undan ”Välkommen till fots” hindren inför vintern. Med detta förslag är det inte troligt det skulle minska.

Enligt Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem (s. 67) anges att ”etablering av nya verksamheter uppmuntras under förutsättning att de kan lokaliseras på lämpligt sätt med hänsyn till miljöaspekter,

tillgänglighet och trafiksäkerhet” samt att ”bilberoende verksamheter bör inte lokaliseras till det inre av Ålidhem”.

- På Kemigränd 32-34 finns lägenheter i souterrängplan utan balkong/uteplats och som bara har fönster mot Laboratorn 2, och med bebyggelse där finns risk att de kommer känna sig inklämda och skuggade. Enligt uppgift är ingen skuggstudie gjord i nuläget.
- Det är redan ganska tätt mellan husen i denna del av Ålidhem och eftersom det är till övervägande del ”bofast befolkning” på Kemi- och Biologigränd (ej studenter som flyttar efter ett par år) vore en allmän mötesplats / kvarterspark att föredra och skulle kännas som ett bättre nyttjande av aktuell yta. Grönområden har ju som bekant en dokumenterat positiv inverkan på människor. En alternativ plats för det planerade huset kan vara tomten i änden på Medicinarstråket, mot Ålidhems centrum. Den ytan känns större än den nu tilltänkta. Det finns sedan förut fina planteringar och grönytor i närheten, trafik till/från skulle kunna ledas via Humaniststråket ut på Professorsvägen - allt sammantaget skulle göra en förtätning mindre påtaglig än på Laboratorn 2.”

Kommentar

När Laboratorn 2 bebyggs kommer Gator och Parker/Trafik, Umeå kommun, att göra en översyn av trafiksituationen på Socionom- och Humaniststråket. Trafik har tagit del av Brf Kemistens yttrande. Se även yttrande ovan från Gator och parker, Umeå kommun.

Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem är rådgivande. Hänsyn har tagits och antalet parkeringsplatser minimerats. Verksamheten som planeras är sammankopplad med de planerade bostäderna och är därför ett undantag som kan motiveras, se vidare i planbeskrivningen under rubrik Parkering.

Lägenheterna i souterräng med söderfasad mot Laboratorn 2 kommer att skuggas under vintermånaderna (november-februari). Skuggstudien visar att souterränglägenheterna redan idag skuggas av befintlig byggnad på kvartret Licentiaten den 1 december. Övriga årstider påverkas inte söderfasaden och souterränglägenheterna nämnvärt. Se Skuggstudie, bilaga 1.

Ingen kvarterspark planeras, däremot skall parken i Ålidhems centrum rustas upp. Tidplan är ännu inte fastställd.

Umeå kommun har gjort en översyn av de kommunala fastigheterna på Ålidhem och där sett ut Laboratorn 2 som lämpligast för planförslaget. För den föreslagna alternativa platsen (tomten i änden på Medicinarstråket, mot Ålidhems centrum) har Umeå kommun andra planer.

UMEVA**”Vatten och avlopp**

Allmänna va-ledningar inom fastigheten ska säkerställas innan ägarbyte. Det förutsätts att källare inte är aktuellt. För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå ska givetvis även dagvattnet inom fastigheten hanteras på ett hållbart sätt, avledning och fördröjning på vegetationsytor.

Avfall och återvinning

Avfallsutrymmet är placerat så att trafik med sopbil sker inne på fastigheten. Backande sopbil är en trafikfara för boende på fastigheten. Soprummet bör flyttas nära gatan, då kan backning helt undvikas.”

Kommentar

Säkerställandet av allmänna va-ledningar med ledningsrätt kan ske i samband med fastighetsreglering. Fastighetsreglering kan komma ifråga då planen innehåller allmän platsmark. Kommunen har inte för avsikt att avyttra fastigheten.

Soprummets placering bestäms inte endast av sopbilens backningsrörelse utan av hur området i övrigt detaljprojekteras för att bli trivsamt och funktionellt. Detta blir en utformningsfråga för bygglovskedet.

UMEA ENERGI

”Exploatören skall svara för alla kostnader för eventuella kabelflyttningar. I övrigt inget att erinra mot planförslaget.”

Kommentar

Fastighetsägaren svarar för alla exploateringskostnader.

JIKUI GUAN (BOENDE PÅ KEMIGRÄND 34)

“We strongly object to this new plan. The reasons are:

1. It will greatly affect the environment and reduce our green space and especially daylighting during the winter.
2. This will make this area too crowded.
3. The construction will make a lot of noise and pollution which will greatly affect our daily life. As parents of two little kids, we want a peaceful life.”

Kommentar

Se svar till Brf Kemisten! Er grönyta/friyta ligger inom fastighet som inte innefattar Laboratorn 2 och som disponeras av bostadsrättsföreningen Kemisten. Den tilltänkta exploateringen på Laboratorn 2 är låg och området kan inte anses bli för tätbebyggt.

BIRGITTA LARSEN (BOENDE PÅ KEMIGRÄND 32, 1 ½ TR)

Enligt Gator och Parkers utvecklingsplan för Ålidhem vill man "öka rumsligheten mellan gårdarna", vilket är bra. Grönytan man nu vill bebygga används av solbadare på försommaren/sommaren, skolklasser (lärare förlägger uteundervisningen i gymnastik dit), lek och träning med hundar, bollspel för ungdomar mm.

Jag vill inte förlora min utsikt söderut. Inte heller bli skuggad och instängd av ett 3-våningshus med grannar som kan se rätt in till mig i mitt sovrum, kök och badrum.

I texten uppges att de två husen på Kemigränd som är berörda har 3 våningar med en totalhöjd på drygt 11 meter. 32-34 är lägre än 16-17, som har 3 våningar + källare. Medan 32-34 har 2 våningar samt källare/souterrängvåning. Ett 3-våningshus blir störande för Kemigränd 32-34, inte minst för souterränglägenheterna, vars enda fönster vetter mot aktuellt område. Det är svårt att lita på uppgifterna i förslaget, eftersom åtminstone två uppenbara fel finns. Dels "blomsterbutik" har inte funnits på flera år vid Ålidhems Centrum och Kemigränd 32-34 och 16-17 är inte lika höga.

I texten står att "nybyggnad medför skuggbildning på området under delar av dygnet". Vidare: "Då byggnaden placeras i södra och/eller östra delen av tomten minimeras påverkan för omkringliggande bostadshus". Om det blir nybygge på östra delen, påverkas jag och min bostad i högsta grad, liksom grannarna under mig.

Jag har en gavellägenhet och njuter av att det är bilfritt på både Humaniststråket och Socionomstråket. I förslaget fastslås att viss biltrafik kommer att bli tillåten längs Socionomstråket. Transportväg för bilar och inte minst sopbilar planeras på Socionomstråket. Konsekvensen blir både buller och avgaser för oss som bor närmast. Till detta kommer avgaser, buller mm under genomförandetiden.

Varför beslutar inte kommunen i stället att bygga om Ålidhemsskolan till bostäder och kontor alternativt riva skolbyggnaden och bygga nytt? En utmärkt plats utan störningar för omkringliggande bostadshus och med färdig transportväg på Naturvetarstråket.

Kommentar

Se svar till Brf Kemisten! Enligt bygglovsritningarna är höjden på södra fasaden på Kemigränd 32-34 cirka 9 meter. Höjden på östra fasaden på Kemigränd 16-17 är drygt 10 meter. Planbeskrivningen kompletteras med fasadhöjderna. Blomsterbutik tas bort från planbeskrivningen.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna kompletteras/ändras på följande punkter:

Planbeskrivningen:

Kompletteras med byggnadshöjder under rubrik Bebyggelseområden, Byggnadskultur och gestaltning, på sidan 3.

Kompletteras med stycke angående skuggstudie under rubrik Bebyggelseområden, Skuggstudie, på sidan 3.

Ändras angående blomsterbutik under rubrik Bebyggelseområden, Service, på sidan 4.

Kompletteras med text under rubrik Gator och trafik, In/utfarter, sidan 5

Kompletteras med stycke angående avsteg från Parkeringsstrategin på Ålidhem under rubrik Gator och trafik, Parkering på sidan 6.

Ändras angående skuggor under rubriken Konsekvenser av planens genomförande på sidan 7.

Övrigt:

Planhandlingarna kompletteras med Bilaga 1, Skuggstudie.

UMEÅ KOMMUN december 2013
Detaljplanering

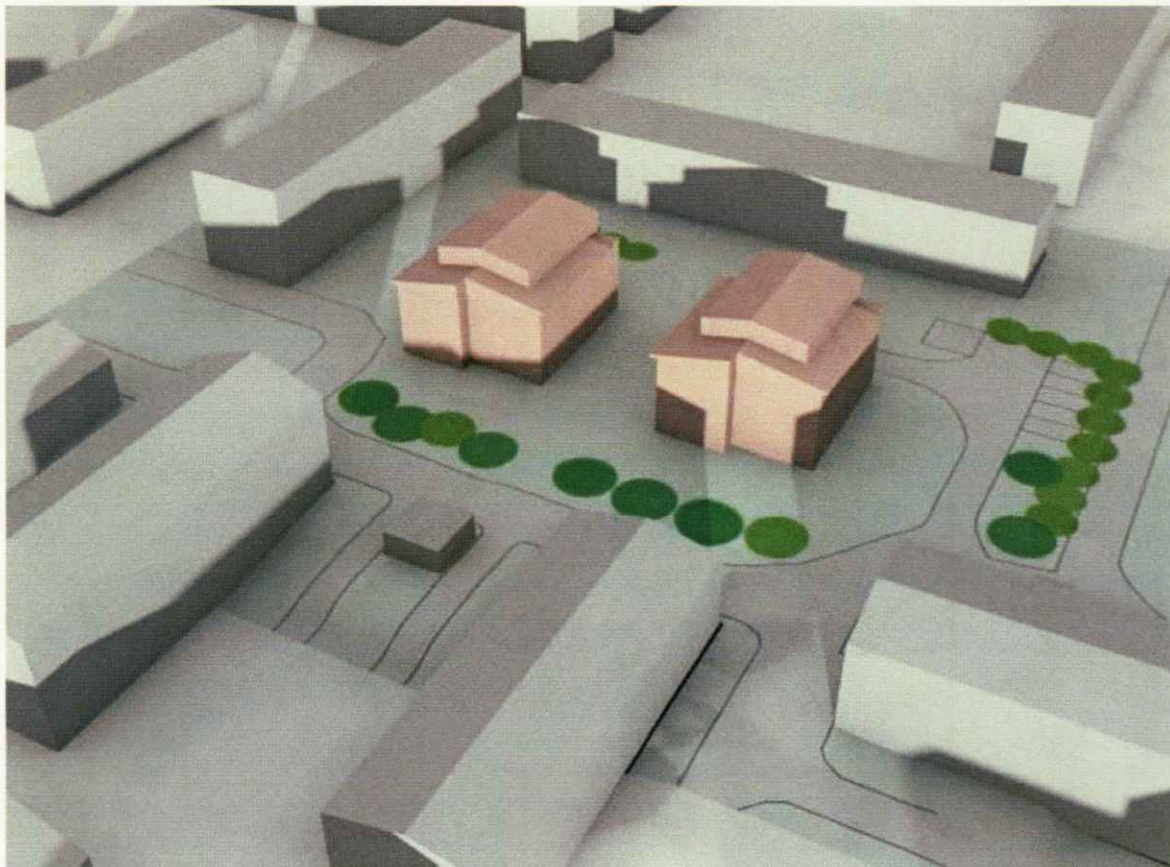


Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt

Skuggstudie reviderad - av fastigheten Laboratorn 2

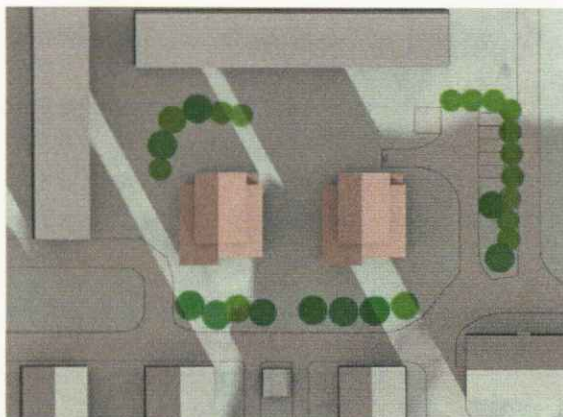


1 februari kl 10

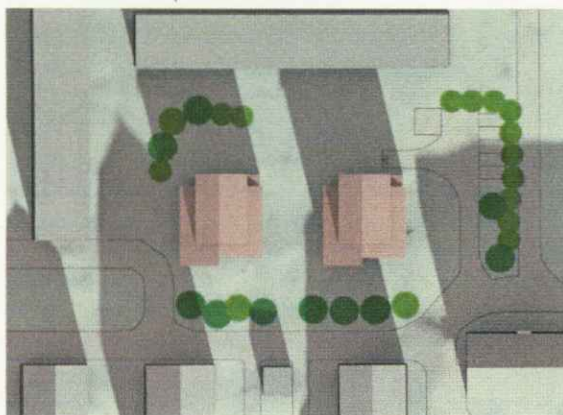


TYRÉNS

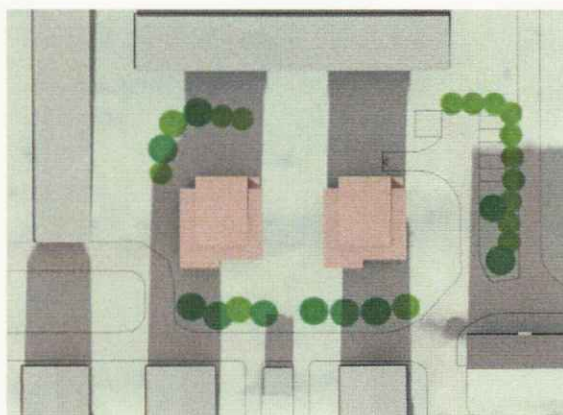
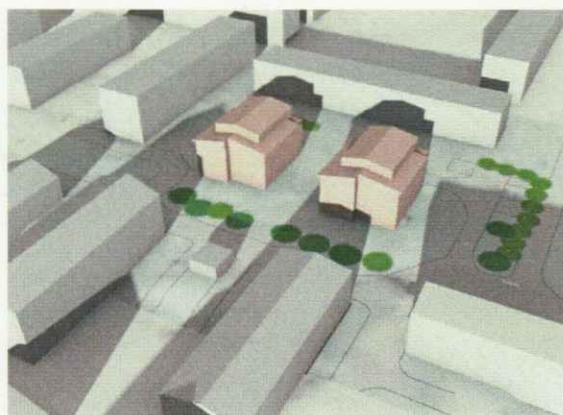
Pernilla Olofsson och Jörgen Nätterlund



15 februari kl 10

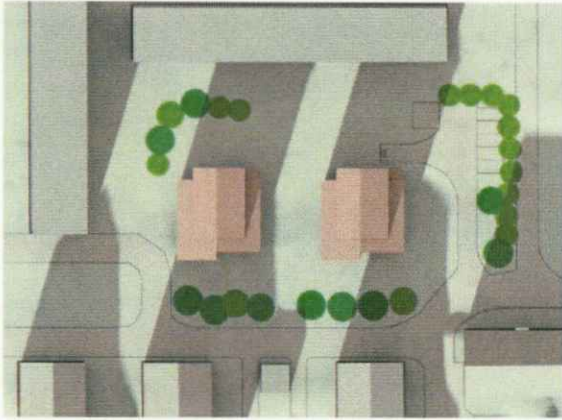


15 februari kl 11

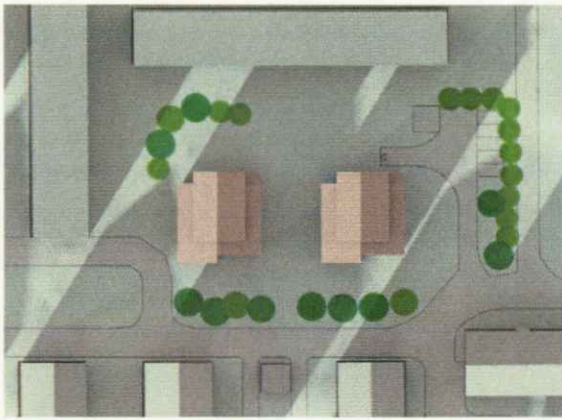


15 februari kl 12

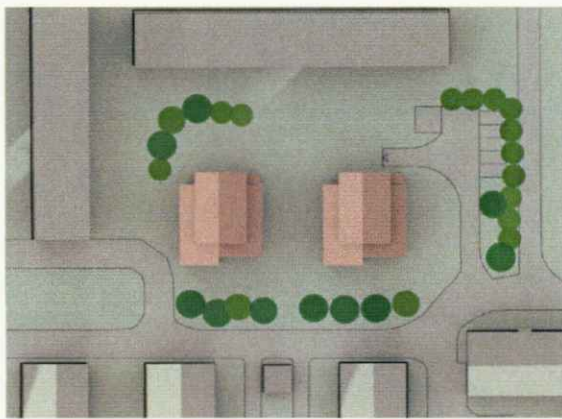




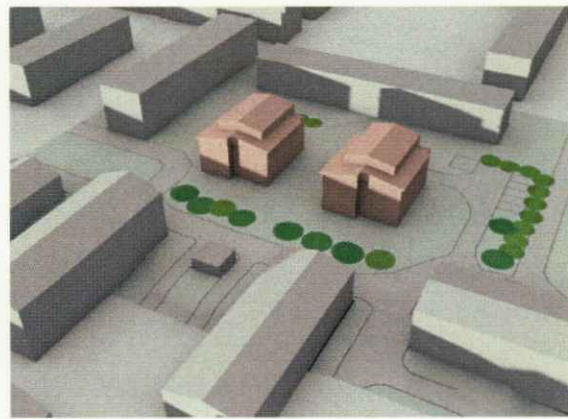
15 februari kl 13

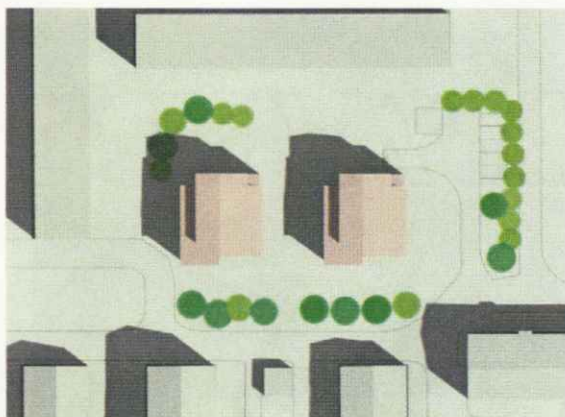


15 februari kl 14

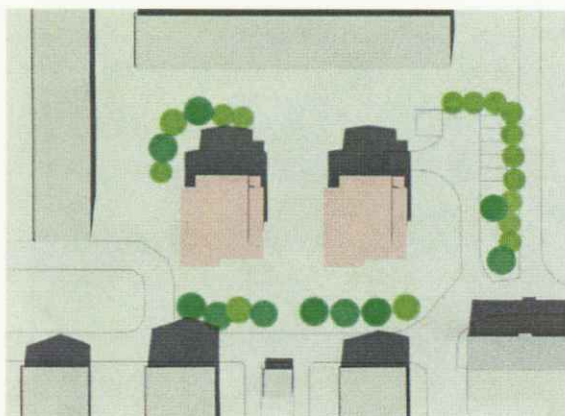
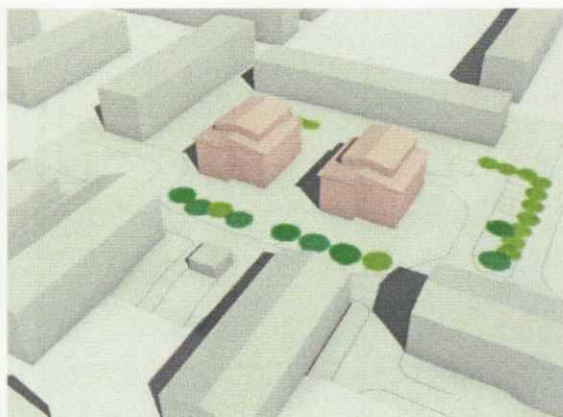


15 februari kl 15



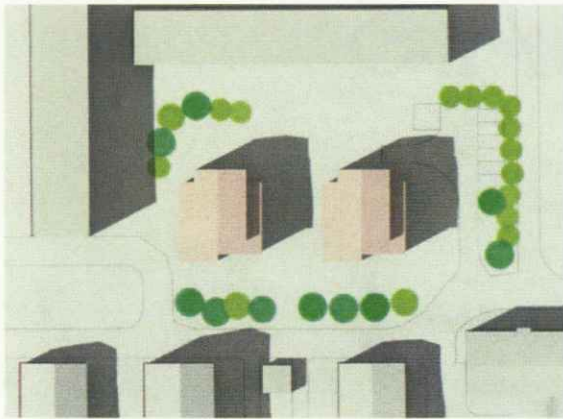


21 juni kl 9

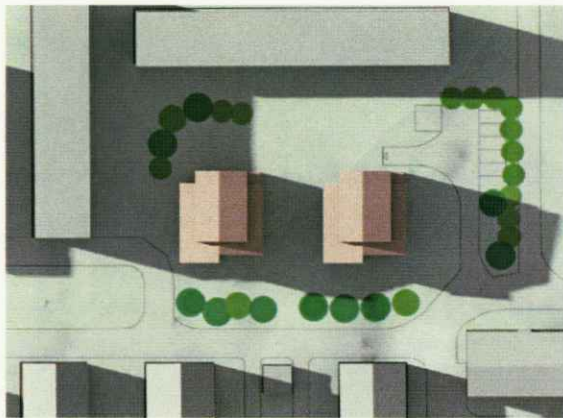
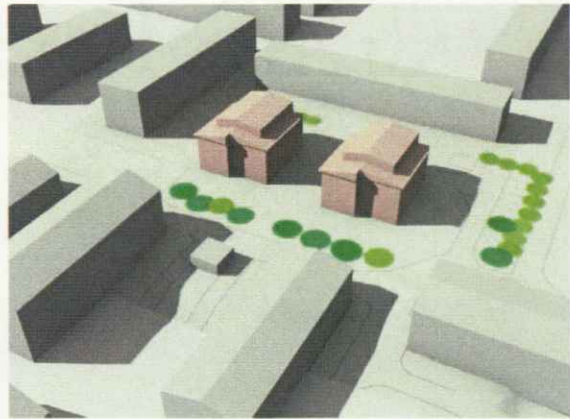


21 juni kl 12



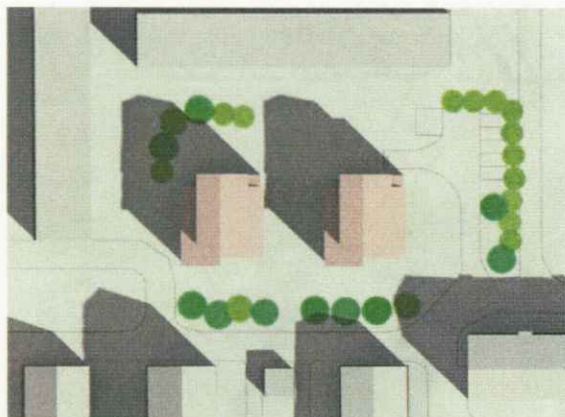


21 juni kl 15

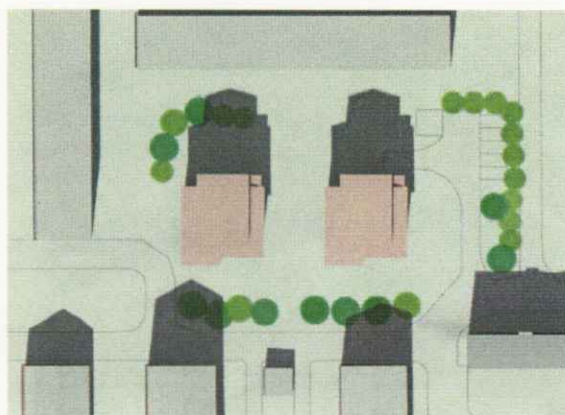
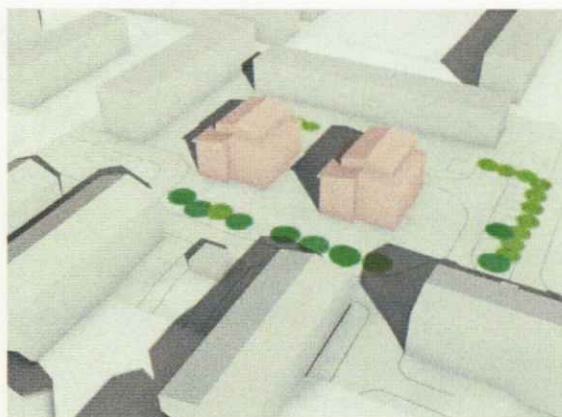


21 juni kl 18

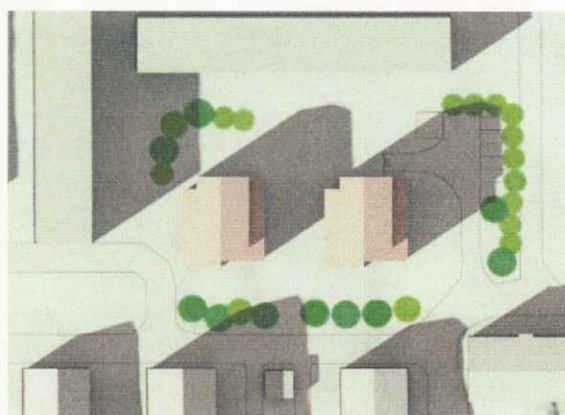
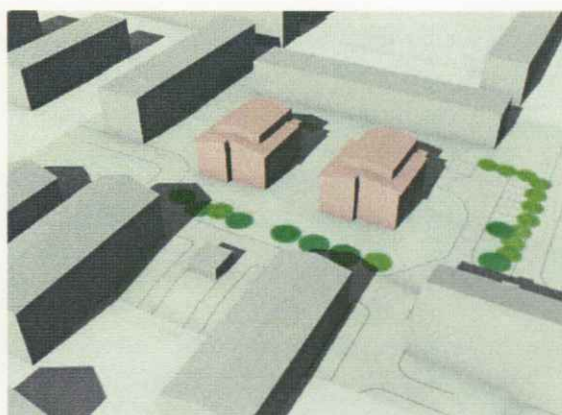




1 september kl 9

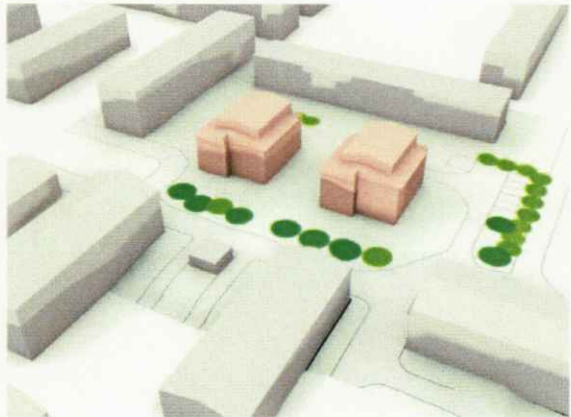
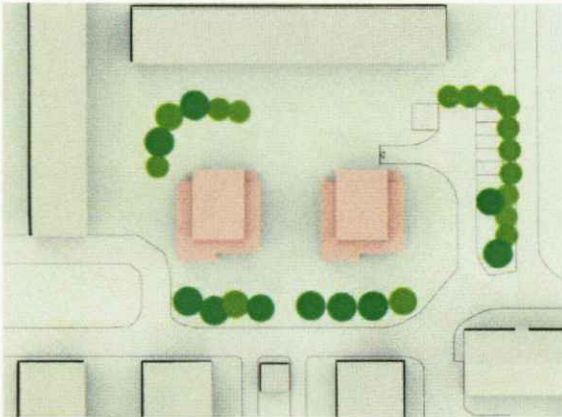


1 september kl 12



1 september kl 15





1 december kl 12