

Översiktskarta



Snedvy mot väst  
ArkinoVA Arkitekter

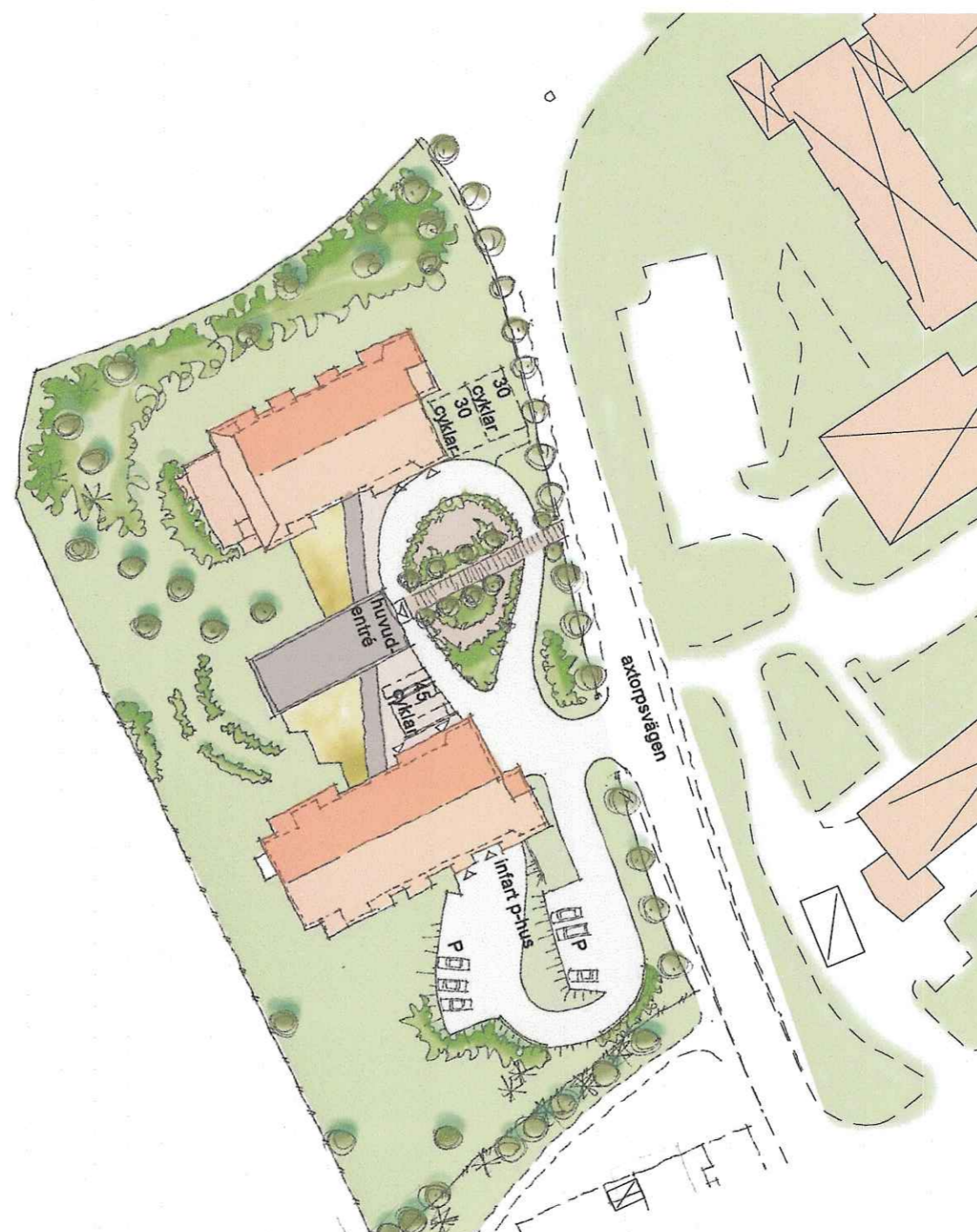


Illustration. Skala 1:1000.  
ArkinoVA Arkitekter, kompletterad av detaljplanering.

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Upprättad 2014-02-05  
 Reviderad  
 Anker Johansson  
 Lantmätare  
 Mätning: NH  
 Kartkonstruktion: NH  
 Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: Med de betydelsefulla information hur utställnings-  
 + Lägebeskrivning. Objektet är skissat genom skissbeskrivning eller  
 termer i mätning (inmätning)  
 Aktualitetsstandard: Väst-projektet kartan är konstruerad och  
 aktuell vid på kartan angiven tidpunkt  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Svensk 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdnivå: Höjdnivåer med 0,5 meters elevhöjds  
 Utropning: Digitala planarkarta  
 Flygfotografier år: 2000 på 800 meters höjd  
 Underliggande ledningar redovisas ej på grundkarta  
 Planering och planbestämmelser redovisas ej på grundkarta  
 Godkänd ur avseendepunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala: 1:1000

**PLANBESTÄMMLER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- NATUR Naturområde
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Största exploateringsgrad är 10 000 m<sup>2</sup> (exkl. parkeringsdäck). Utöver angiven exploatering får balkonger inglasas.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnader får inte uppföras
- Körtyta, plantering och markparkering (maximalt 12 platser)
- Entréorg, plantering, Marken får underbyggas med garage.

**MARKENS ANORDNANDE**

- Staket ska uppföras
- Utfart får inte anordnas, staket ska uppföras
- n<sub>1</sub> Friyta, marken får endast bebyggas med byggnader/anläggningar för gårdsmiljön
- plantering Skogsmark/träd behålls. Grön avskärmning ska finnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH 2000)
- IV Högsta våningshöjd (suterrängvåningar får uppföras utöver angivet antal)
- f<sub>1</sub> Byggnad utformas med förskjuten gavelfasad ut mot Aktorsvägen
- f<sub>2</sub> Byggnad utförs med sadeltak
- f<sub>3</sub> Suterrängvåningar markeras med avvikande material/färg
- f<sub>4</sub> Byggnadens fasad uppförs i huvudsak med puts och/eller tegel
- f<sub>5</sub> Byggnadens fasad färgsätts med färgskala som ansluter till mestående bebyggelse
- f<sub>6</sub> Byggnad ska innehålla genomskiktiga glasade partier
- Byggnad ska uppföras med Tr2-trapphus

**SKYDDSBESTÄMMLER**

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att:
  - Hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent trafikbuller ljudnivå (frittälvärde) vid fasad.
  - Den maximala ljudnivån vid uteplats inte överstiger 70 dBA och ekvivalent ljudnivå 55 dBA (frittälvärde).

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

- Genomförandetiden utgår fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft
- Kommunen är huvudman för allmän plats

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser
  - och illustration
  - planbeskrivning
  - planprogram
  - bullerutredning
  - behovsbedömning
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande

**BESLUT**

Godkänd BN 2014-09-24, § 188  
 Anfagen KF 2014-10-27, § 132  
 Laga kraft 2015-06-29  
 Vidimeras TB

Detaljplan för del av fastigheten  
**STADSLIDEN 2:3** inom BERGHEM  
 i Umeå kommun, Västerbottens län  
 UMEÅ KOMMUN, detaljplanering augusti 2014  
 reviderad septemeber 2014

*Tomas Strömberg*  
 Tomas Strömberg  
 Planchef

*Johan Sjöström*  
 Johan Sjöström  
 Planarkitekt

BH/ST

Skala 1:1000





## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2014/00475

Datum: 2015-07-01

Handläggare: Johan Sjöström

### Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:3 inom Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2014-10-27, § nr 132.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2015-01-27 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat hos Mark- och miljödomstolen som 2015-05-04 beslutar att avslå överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-06-29**.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, juli 2015

Fredrik Björkman  
Kartingenjör

2480K-P15/17



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060103

PROTOKOLL  
2015-06-29  
Föredragning i  
Stockholm

Sid 1 (2)

Aktbilaga 3

Mål nr P 503-15	
KONFUNDNINGSSTABEN NÄMNSKANSLIET UMEÅ KOMMUN	
2015-07-01	
Dnr: 2014.629	Dpl: 2/4
Aktbil:	Bil:

#### RÄTTEN

Hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent och protokollförare

#### KLAGANDE

Petter Hetta  
Järtebölevägen 2  
903 37 Umeå

#### MOTPART

Umeå kommun  
901 84 Umeå

#### SAKEN

Antagande av detaljplan för del av Stadsliden 2:3 i Umeå kommun; nu fråga om prövningstillstånd

#### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-05-04 i mål nr P 503-15

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

#### BESLUT (att meddelas 2015-06-30)

Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

#### Skälen för beslutet

Det överklagade avgörandet får prövas av Mark- och miljööverdomstolen bara om Mark- och miljööverdomstolen har gett prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska ges om

- det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
- det inte går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har

Dok.Id 1220792

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen

PROTOKOLL  
2015-06-29

P 4797-15

kommit till utan att prövningstillstånd ges,

- det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol, eller
- det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Mark- och miljööverdomstolen har gått igenom målet och kommit fram till att det inte finns skäl att ge prövningstillstånd i detta fall.

Beslutet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.



Rickard Forsgren

*Kle* Protokoll uppvisat/ *NR*



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-05-04  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 503-15

**KLAGANDE**

Petter Hetta, Jämtebölevägen 2, 903 37 Umeå

**MOTPART**

Umeå kommun, 901 84 Umeå

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 27 januari 2015 i ärende nr 403-8751-2014, se bilaga 1

**SAKEN**

Antagande av detaljplan för del av Umeå Stadsliden 2:3

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 231444

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a>	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

**BAKGRUND**

Kommunfullmäktige i Umeå kommun beslutade den 27 oktober 2014 att anta detaljplan för del av Umeå Stadsliden 2:3. Planens syfte är att skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus inom nuvarande parkmark utmed en lokal gata (Axtorpsvägen) och att stänga av en annan lokal gata (Fridhemsvägen) som idag går genom området för den nya bebyggelsen.

Kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen överklagades bl.a. av Petter Hetta till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen). Petter Hetta äger småhusfastigheten Spantet 4 belägen vid Jämtbölevägen nordväst om planområdet. Han framförde under kommunens handläggning av ärendet sammanfattningsvis följande. Området ifråga bör inte bebyggas ytterligare. Grönområdet bör istället stärkas, t.ex. genom att man stänger av Fridhemsvägen för genomfartstrafik. Om man trots allt ändå ska bebygga fastigheten bör hushöjden begränsas till fyra våningar för då blir husen inte så dominant mot kringliggande bebyggelse. Vidare skulle det bli mindre skuggning och insynen på angränsande tomter skulle också minska. Detaljplanen innebär att Axtorpsvägen kommer få en ökad trafikvolym. Detta kommer påverka miljön negativt varför en miljökonsekvensbeskrivning borde genomföras. Vidare riskerar den planerade bebyggelsen att förstöra Fridhems karaktär. Om området måste förtätas är det bättre att använda detsamma till fler villor eller radhus som påminner om de redan befintliga husen som ligger längs Axtorpsvägen.

I sin överklagan till länsstyrelsen anförde Petter Hetta sammanfattningsvis följande. Den planerade förtätningen av området innebär en förfulning av Berghem/Fridhem. Det gröna stråk som finns idag begränsas på ett onödigt sätt. Det finns andra områden som är lämpligare för denna typ av bebyggelse och som inte medför att de grönområden som idag finns i äldre bebyggelse i Umeå drabbas. Trafiken ut från Jämtbölevägen och in på Axtorpsvägen kommer att få problem vintertid då ökad trafik medför att väglaget blir sämre och halkigare. Bilar som saknar fyrhjulsdraft kommer få svårt att på ett trafiksäkert sätt ta sig ut på Axtorpsvägen.

Länsstyrelsen avslog i beslut den 27 januari 2015 överklagandena.

#### **YRKANDE M.M.**

**Petter Hetta** har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen och yrkat att domstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

Som grund för sitt överklagande har Petter Hetta anfört sammanfattningsvis följande. Han hänvisar till vad som tidigare ingetts i skrivelser till Umeå kommun och länsstyrelsen och tillägger därutöver följande. De negativa effekterna av detaljplanen är omfattande. Om kommunen medgett vissa ändringar hade de kunnat skapa förutsättningar för en mer ändamålsenlig detaljplan med mindre negativa effekter för honom och andra boende i området. Byggnaderna blir för höga och det saknas en miljökonsekvensbeskrivning vad gäller den ökade trafikmängden och den trafikomläggning som måste ske. En noggrann trafikanalys hade varit att föredra. Jämtbölevägens anslutning till Axtorpsvägen/Gammliaivägen är mindre lämpad för ytterligare trafik, särskilt vintertid då fordon kommer få svårigheter att ta sig in på Axtorpsvägen/Gammliaivägen. Sikten är dålig och det lutar påtagligt uppför där bilarna stannar för att kontrollera om betryggande påfart till Axtorpsvägen/Gammliaivägen kan ske. Vid halt väglag kommer inte bilarna iväg. Risken för trafikolyckor i korsningen bör inte underskattas. Vidare kommer mängden avgaser att öka då bilarna inte kan ta sig fram.

**Umeå kommun** (kommunen) har förelagts att yttra sig över Petter Hettas överklagande och kommunen har anfört sammanfattningsvis följande. Kommunen delar de bedömningar som länsstyrelsen gjort vad gäller detaljplanens påverkan på omgivningen. Kommunen framför vidare särskilt att byggnadernas höjd, trafikomläggningen och konsekvenserna av den ökade trafiken, samt gatans väglag, inte utgör grund för att upphäva detaljplanen.

Höjden på byggnaderna medför inga konsekvenser för de boende som kan betraktas som betydande olägenhet och av den anledningen saknas skäl att upphäva detaljplanen.

Kommunen har i planbeskrivningen redovisat trafikkonsekvenserna och funnit att trafiken till följd av trafikomläggningen visserligen kommer att öka på Jämtbölevägens, men att den bedömda trafikmängden är relativt sett liten jämfört med andra närliggande gator och att den inte kommer medföra risk för människors hälsa eller en betydande olägenhet för omgivningen. Jämtbölevägen är en lokalgata i de centrala delarna av en expansiv stad där en större omgivningspåverkan kan förväntas än i utkanten av staden eller kommunen.

Kommunen har vidare gjort en miljökonsekvensbedömning enligt plan- och bygglagen och funnit att konsekvenserna till följd av den ökade trafiken inte medför en betydande miljöpåverkan. Eftersom miljöbalken ställer krav på att en åtgärd ska utgöra en betydande miljöpåverkan för att det ska vara motiverat att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning har kommunen kommit till slutsatsen att en sådan inte behövs i det aktuella fallet. Att ett område bebyggs med 100 lägenheter och att trafiken ökar något faller inte in under det som lagstiftningen haft som motiv för att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

När det gäller klagandens synpunkter på det hala väglaget vintertid vill kommunen framföra att planförslaget i sig inte har någon inverkan på väglaget eller skötseln av gatan som sådan och detta kan därför inte läggas till grund för upphävande av detaljplanen.

**Petter Hetta** har getts möjlighet att yttra sig över kommunens skrivelse och han har då anfört sammanfattningsvis följande. Den som närmare granskat Jämtbölevägens sträckning och anslutning till Gammliavägen/Axtorpsvägen kan notera att det är en betydande höjdskillnad mellan de nedre delarna av Jämtbölevägen och den högre belägna Gammliavägen/Axtorpsvägen. Det är ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpligt att öka trafikmängden, särskilt eftersom mängden trafik längs Gammliavägen/Axtorpsvägen förväntas öka då Fridhemsvägen stängs av. Det kommer uppstå problem med bilar som inte kommer ut på Gammliavägen snabbt och säkert. Kommunen hänvisar till den existerande snöröjningen och halkbekämpningen. Redan idag uppstår påtagliga problem i samband med vinterväglag. Om trafiken på Jämtbölevägen

ökar kommer fler bilar att bli stående i den aktuella korsningen utan att komma iväg. Detta får till följd en negativ miljöpåverkan för de som bor längs gatan i form av buller och avgaser.

#### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har gått igenom planhandlingarna med tillhörande utredningar och tagit del av vad klaganden anfört, såväl under planprocessen som vid domstolen.

Mark- och miljödomstolen instämmer i de redovisningar och bedömningar som länsstyrelsen gjort i sitt beslut och finner att vad klaganden anfört inte ger skäl till annan bedömning eller slutsats än vad länsstyrelsen kommit fram till. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 25 maj 2015.

Nils-Gunnar Elisson

Lars-Göran Boström

---

Rådmanen Nils-Gunnar Elisson och tekniska rådet Lars-Göran Boström har deltagit i domstolens avgörande. Beredningsjuristen Ginger Zakrisson har varit föredragande.



Länstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2015-01-27

Delgivningskvitto

Enligt sändlista

1(7)

Ärendebeteckning  
403-8751-2014

Arkivbeteckning  
403

UMEÅ TINGSRÄTT  
Domare 2:6

INKOM: 2015-02-26  
MÅLNR: P 503-15  
AKTBIL: 3

## Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av Stadsliden 2:3 i Umeå

### Överklagat beslut

Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 27 oktober 2014, § 132, att anta detaljplanen för Stadsliden 2:3.

### Länstyrelsens beslut

Länstyrelsen avslår överklagandet.

Länstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

### Skälen till länsstyrelsens beslut

#### Allmänna förutsättningar

Området har även tidigare varit detaljplanerat och har i berörd del varit planlagt som park/natur samt gatumark. Syftet med den nu överklagade planen är att skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen. En annan förutsättning är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med universitetsområdet skapas.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa 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. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplanläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den myndighet som prövar ett överklagande av ett planbeslut ska endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel. Länsstyrelsens prövning 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, d.v.s. om planen medför betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Umeå kommun har inte lämnat något sådant medgivande i nu aktuellt fall. Länsstyrelsen är därför förhindrad att *ändra* planen till av klagandena föreslagna alternativa utformningar, t.ex. vad gäller våningsantal eller plank mot ljus- och bullerstörning. Länsstyrelsen kan bara pröva den nu antagna planutformningen för att fastslå eller upphäva denna.

### Bedömning

Länsstyrelsen konstaterar, liksom klagandena, att det aktuella planområdet med nära omgivningar kommer att påverkas av tänkt exploatering. Förändringen innebär en viss förtätning av Berghem-Fridhemsområdet. Det behåller dock även fortsättningsvis huvudkaraktären av bostadskvarter med betydande inslag av naturmark. Samtidigt som viss naturmark tas i anspråk för bebyggelse mildras detta av att ny naturmark skapas på en del av Fridhemsvägen som läggs igen. Denna åtgärd medför också att två tidigare naturmarksområden nu knyts samman till ett sammanhängande. Förändringar av detta slag är vanligt förekommande vid stadsutveckling och kan typiskt sett inte anses utgöra betydande olägenhet för omgivningen i plan- och bygglagens (PBL) mening. Vad klagandena framfört om hushöjder och områdets förfullning medför ingen annan bedömning. Klagandena Hallinfors och Forsman (HF) oroar sig för bullerstörning från trafiken dels på Axtorpsvägen och dels på parkering och garageinfart inom planområdet. Även Gunnar Kuldorf (GK) är kritisk till bullerpåverkan för befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att det trafikbuller som kan förväntas vid fasad för befintlig radhusbebyggelse blir motsvarande eller marginellt högre än de redovisade nivåerna vid bottenvåningarnas fasad i de nya husen. Någon ytterligare analys utöver de beräkningar som redovisats bör inte krävas. Det betyder att bullernivåerna utomhus vid radhusens fasad mot Axtorpsvägen kan förväntas överstiga rekommenderade riktvärden något medan det framstår som tydligt att även dessa bostäder kommer att klara godtagbara nivåer med tillämpning av riktvärden för tyst och ljuddämpad sida. Det vill säga att tillräckliga delar av bostadsutrymmen och uteplatser ändå kommer att ha acceptabla bullerförhållanden. HF har framhållit risken för störningar till deras fastighet genom ljud och ljus från parkeringsytor och garagedfart vid fyravåningshuset. Länsstyrelsen noterar att klagandenas hus inte har några fönster i riktning mot planområdet och att detaljplanen ger möjlighet att begränsa främst ljuseffekterna genom planteringar. Olägenheterna till följd av ljus från parkeringen och trafiken där kan då inte bedömas bli betydande. När det gäller ljud och även luftpåverkan av avgaser bedömer Länsstyrelsen att den relativt begränsade trafik och hastighet som det rör sig om inom planområdet inte utgör en risk för människors hälsa eller en sådan betydande olägenhet som avses i PBL, vare sig allmänt eller specifikt för klagandena. Vid denna bedömning beaktas också att området är beläget förhållandevis centralt i en större mycket expansiv tätort där en större omgivningspåverkan kan förväntas än i utkanterna av staden och kommunen. Med

hänsyn till dessa förutsättningar och till den växtlighet som finns och/eller kan etableras mellan det nu aktuella planområdet och intilliggande enfamiljsbostäder i olika riktningar kan inte heller den risk för insyn på tomterna som tillkommer anses utgöra en betydande olägenhet. Som kommunen påpekat i samrådsredogörelsen ansluter utfarten från en äldre garage-/förrådsbyggnad inom fastigheten Spantet 4 idag till en gång- och cykelväg. Den är därför inte lämplig att trafikera med bil eller liknande motorfordon. Fastighetens behov av infart och garage tillgodoses i stället i motsatt hörn via Jämteblevägen. Med hänsyn till dessa förutsättningar kan det inte anses utgöra en betydande olägenhet att Fridhemsvägen stängs av och omvandlas till naturmark längs med södra tomtgränsen för Spantet 4.

När det slutligen gäller frågan om en miljökonsekvensbeskrivning borde ha upprättats noteras att Länsstyrelsen i sina yttranden den 4 augusti 2011 och den 13 juni 2014 delat kommunens uppfattning att det inte behövdes. Det som framförts från klagandena ger inte skäl att göra någon annan bedömning.

#### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen menar sammantaget att kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i PBL och tillhörande regelverk. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem är inte större än att de får tålas och utgör inte betydande olägenheter i PBL:s mening. Därmed får enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med hänsyn till plan- och bygglagens krav. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

#### *Tillämpliga bestämmelser*

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid planläggning.

Av 2 kap 5- 6 §§ PBL framgår bland annat att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik och att förebygga luftföroreningar samt bullerstörningar. Bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

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

Av 13 kap 17 § PBL framgår att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att 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 beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Om kommunen har medgett det, får dock beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Ändringar som har ringa betydelse får göras utan kommunens medgivande.

### Överklagandena

Fyra olika skrivelser med överklagande av detaljplanen har kommit in. Klagandena vill att Länsstyrelsen antingen ska upphäva den antagna planen eller i två fall ändra planen så att högst fyra våningar tillåts. Klagandenas invändningar handlar om exploateringens omfattning (främst husens höjd men även grönområdets utsträckning), områdets förfulning, avsaknad av miljökonsekvensbeskrivning, trafik, buller, luftkvalitet, ljuspåverkan och insyn samt hinder för utfart från ett befintligt garage. Till stöd för detta har sammantaget framförts följande.

#### M och P Sundström

Tomten upptar en för stor del av grönområdet mellan Axtorpsvägen och Fridhemsgymnasiet. En justering av tomten bör vara möjlig om höjden på byggnaderna begränsas. Sundströms beskriver och framhåller grönområdets estetiska, ekologiska och rekreationsrelaterade värden. Området används alla årstider flitigt av närboende, förskoleklasser och andra.

#### P Hetta

Planerad förtätning medför en förfulning av Berghem/Fridhem och det gröna stråk som finns idag begränsas onödigt. Trafiken ut från Jämtebölevägen och in på Axtorpsvägen kommer att få problem vintertid då ökad trafik gör väglaget än glattare och halt i korsningen. Avsaknad av miljökonsekvensutredning är en allvarlig brist som bör föranleda återförvisning av ärendet till kommunen. Hetta åberopar också sitt tidigare yttrande i kommunens beredning av ärendet. Där framhåller han att området inte bör bebyggas. I stället bör grönområdet förstärkas, möjligen genom att man stänger av Fridhemsvägen för genomfartstrafik. Om man ändå bygger bör hushöjden begränsas till fyra våningar så att de inte blir så dominant mot kringliggande bebyggelse och skuggar mindre och insyn på angränsande tomter blir mindre. Slutligen påpekar han att planen hindrar nuvarande utfart från befintligt garage till Fridhemsvägen.

#### E Hallingfors och E Forsman

Klagandena tar upp frågor om buller, luftföroreningar, ljuspåverkan och insyn. Klagandena har friskluftintag till sitt hus placerat mot det nya områdets parkeringar och nedfart till garage. De är oroliga för hur deras luft kommer att påverkas. Det är betydligt mindre än 50 meter från markparke-

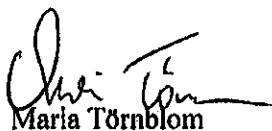
ringarna och ned/utfarten från garaget till deras fastighet. Markparkeringarna ska användas till korttidsparkering vilket innebär att det kommer att vara många starter inklusive kallstarter under en dag. Även ökningen av biltrafiken på Axtorpsvägen påverkar luftkvaliteten negativt. Den planteringszon som lagts in kommer att behöva ett antal år för att träd och buskar ska växa upp. Klagandena vill inte vänta flera år för att slippa buller, ljusstörning och insyn. De nämner buller- och ljusplank längs nedfarten till garage och parkeringsplatser som exempel på åtgärd. Kommunens bedömningar bygger helt på antaganden. Seriösa utredningar eller mätningar av koldioxid eller ökad trafikmängd har inte gjorts. Det är inte bara den nya fastigheten som genererar mer trafik framför klagandenas fastighet utan också det att Fridhemsvägen stängs av. Trafiken liksom gräsklippning, snöröjning, transporter, ventilation m.m. leder även till ökat buller. Kommunen har ignorerat klagandenas m.fl. önskemål om bulleranalys och bara gjort en uppskattad "bedömning". Buller från vägtrafik överskrider närmast Axtorpsvägen både som ekvivalentnivå vid fasad och maxnivå på uteplats. I trygghetsboendet ska lägenheter med gavel mot Axtorpsvägen förses med bullerskydd för att uppfylla Boverkets krav. Det bör övervägas även för fastigheterna i Istapen. Större hänsyn krävs för att de ska kunna acceptera byggprojektet.

### G Kulldorf

Kulldorf har inte utvecklat sin talan i överklagandet men har i yttrande den 10 september 2014 framhållit att husen bör begränsas till fyra våningar, att en belyst gångväg bör anläggas genom skogen mellan Axtorpsvägen 2 och Jämtebölevägen, att en miljökonsekvensbeskrivning behövs och efterlyst en kompletterad trafikanalys för Axtorpsvägen och en bulleranalys för befintlig bebyggelse vid föreslagen förtätning.

### *De som deltagit i Länsstyrelsens beslut*

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

  
Maria Törnblom

Biträdande enhetschef vid Livsmiljöenheten

  
Anna Stenmark  
Länsjurist

### Sändlista (delgivningskv t varje person)

Eva Hallingfors och Erik Forsman, Axtorpsvägen 2, 903 37 Umeå  
Manya och Pär Sundström, Axtorpsvägen 26, 903 37 Umeå  
Gunnar Kulldorf, Axtorpsvägen 12, 903 37 Umeå  
Petter Hetta, Jämtebölevägen 2, 903 37 Umeå

Länsstyrelsen  
Västerbotten

Beslut  
Datum  
2015-01-27

Ärendebeteckning  
403-8751-2014

6

*Kopla till:*  
Byggnadsnämnden i Umeå, bygglov@umea.se  
detaljplanering@umea.se  
Kommunfullmäktige, kerstin.magnusson@umea.se  
Nils-Eric Öquist, nilseric.oquist@backbacka.se  
Samhällsutveckling/MH/PS  
Mapp G:/.....



## SVERIGES DOMSTOLAR

### ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

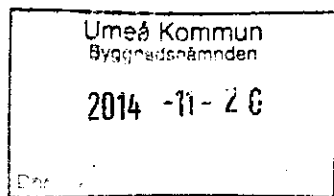
**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2014-11-20

Ärendebeteckning  
404-8126-2014  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun,  
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten STADSLIDEN 2:3 inom Berghem, Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2014/00475)

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har den 2014-10-27, § 132 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 underskrifter.*

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt



## Sammanträdesprotokoll

2014-10-27

### Kommunfullmäktige

**Tid:** Måndagen den 27 oktober 2014 kl. 9:00-14:11

**Plats:** Kommunfullmäktigesalen, Stadsbiblioteket

**Beslutande:** Se separat förteckning

**Övriga deltagare:** Jonas Jonsson, stadsdirektör  
Anna Holmstedt Persson, nämndssekreterare  
Carina Heimersson Lidgren, kommunjurist  
Jonny Sandström, kommunrevisor

**Utses att justera:** Tomas Wennström (S) Veronica Kerr (KD)

**Sekreterare:** Agneta Flumé §§ 121-139  
Agneta Flumé

**Ordförande:** Marie-Louise Rönnmark  
Marie-Louise Rönnmark

**Justerare:** Tomas Wennström Veronica Kerr  
Tomas Wennström Veronica Kerr

---

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

**Organ:** Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum:** 2014-10-27

**Anslaget har satts upp:** 2014-11-04

**Anslaget tas ner:** 2014-11-26

**Förvaringsplats:** Kommunledningsstaben, nämndkansliet

**Underskrift:**

Kerstin Magnusson  
Kerstin Magnusson

Umeå kommun  
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll  
2014-10-27

---

Ingemar Jangvad, Ulrik Berg, Mattias Sehlstedt, Erik Bergner, Peder Westerberg, Veronica Kerr, Jan Hägglund och Petter Nilsson

**Yrkanden**

**Ingemar Jangvad (S), Ulrik Berg (M), Mattias Sehlstedt (V), Erik Bergner (C), Peder Westerberg (FP) och Veronica Kerr (KD) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.**

**Jan Hägglund (AP) – Återremiss med följande motivering: Minska 7-våningshuset till 4 eller 5 våningar.**

**Petter Nilsson (SD) – Återremiss med följande motivering: Offentligt möte eller utställning behövs 5 kap 11 § PBL.**

**Propositionsordning som godkänns**

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet idag.

Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag att anta deltaljplan för Stadsliden 2:3 Berghem.

---

Justeringsmännens sign:

Utdraget bestyrks:



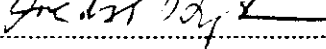
## Sammanträdesprotokoll

2014-09-24

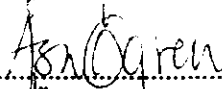
### Byggnadsnämnden

**Tid:** Onsdagen den 24 september 2014 kl. 10:00-15:10  
**Plats:** Brandförsvaret, Lektionssal  
**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) §§178-191 och 193-211  
 Bernt Lundström (S) § 192 t.jg.ers. för Mona Westman (S)  
 Emma Nilsson (S), t.jg. ers. Patrick Nygren (S)  
 Lennart Sandström (FP)  
 Eric Bergner (C)  
 Rabih Ballout (KD) §§ 178-206  
 Igor Jonsson (M) §§ 207-211 t.jg. ers för Rabih Ballout (KD)  
 Alireza Mosahafi (MP)

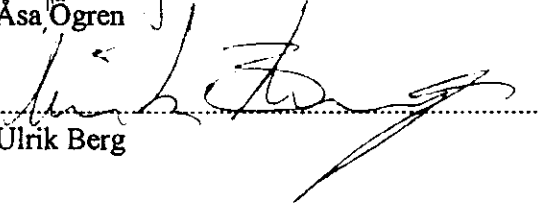
**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 178-211  
 Fredrik Björkman

**Ordförande:**

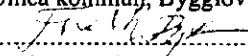
  
 Åsa Ögren

**Justerare:**

  
 Ulrik Berg

### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
 Sammanträdesdatum: 2014-09-24  
 Anslaget har satts upp: 2014-10-01  
 Anslaget tas ner: 2014-10-23  
 Förvaringsplats: Umeå kommun, Bygglov  
 Underskrift:  .....  
 Fredrik Björkman

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2014-09-24

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)  
Bernt Lundström (S)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Margaretha Ekesryd (FP)  
Lennart Persson (C)  
Peter Eriksson (MP)  
Igor Jonsson (M)

### Tjänstemän

Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef, § 179  
Malin Westerberg Blom, sakkunnigt stöd, Ernst & Young, § 180  
Lennart Salomonsson, revisor, Ernst & Young, § 180  
Margaretha Alfredsson, stadsbyggnadsdirektör § 181  
Roger Svärd, ekonomichef, § 181  
Marie Häggström, lantmäterichef, § 181  
Anders Lidman, mättningsingenjör §§ 183-185  
Olle Forsgren, stadsarkitekt § 186  
Tomas Strömberg, planchef §§ 187 - 197  
Johan Sjöström, planarkitekt, §§ 188 – 189  
Catrin Sandström, handläggare bygglov §§ 200-211  
Emma Lundström, handläggare tillsyn, § 208, § 211  
Magdalena Blomquist, planarkitekt, § 211  
Jonas Andersson, verksamhetschef bygglov och inspektion  
Niklas Forsgren, kommunikatör  
Peder Johansson, Ekonom  
Fredrik Björkman, kartingenjör

## § 188

### Stadsliden 2:3

Diarienum: BN-2014/00475

## Detaljplan för del av Stadsliden 2:3, trygghetsboende

### Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar utlåtandet.
2. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Stadsliden 2:3 och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i det tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen. En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

### Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättas och efter granskningen har ett utlåtande upprättas.

Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats genom att:

- Planbestämmelsen "Hpl - hållplats" som sammanfaller med befintlig busshållplats har tagits bort, detta innebär inte att busshållplatsen kommer att försvinna och innebär ingen förändring av planförslaget.
- Användningsgränsen för "B- Bostad" har flyttats ca 0,5 meter öster och väster ut. Detta påverkar inte planförslaget då den angivna exploateringsgraden/byggrätten inte har ändrats. Ändringen bedöms inte påverka förslaget och är endast av redaktionell karaktär.
- Den Punktprickade marken har tagits enligt tidigare samrådsförslag. Detta för att befintlig bestämmelse "n<sub>1</sub>" också innebär att byggnader inte får uppföras (endast om de är till för frytans behov".) Förändringen görs för att inte skapa dubbla regleringar som kan feltolkas.

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

### **Kvarstående synpunkter**

- Jakob Fahlgren, Herrgårdsvägen 6, 903 37 Umeå
- Ingemar och Anne-Christin Odeblad, Fridhemsvägen 7, 903 37 Umeå
- Eva Hallingfors och Erik Forsman, Axtorpsvägen 2, 903 37 Umeå
- Petter Hetta, Jämtebölevägen 2, 903 37 Umeå
- Kerstin Johansson och Kjell Endersen, Axtorpsvägen 5A, 903 37 Umeå
- Barbro och Gunnar Kulldorff, Axtorpsvägen 12, 903 37 Umeå
- Many och Pär Sundström, Axtorpsvägen 26, 903 37 Umeå
- Brf Umeåhus nr 9 Carina Ström, Axtorpsvägen 5F, 903 37 Umeå

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2014-09-12

#### **Antagandehandlingar**

- Utlåtande daterad 2014-09-02, reviderad 2014-09-26
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Samrådsredogörelse daterad 2014-08-01
- Behovsbedömning daterad 2014-05-23
- Bullerutredning daterad 2014-05-16

### **Beredningsansvariga**

Johan Sjöström

Tomas Strömberg

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

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



## Tjänsteskrivelse

2014-09-12

Byggnadsnämnden

### STADSLIDEN 2:3

Diariernr: BN-2014/00475

### Detaljplan för del av Stadsliden 2:3 inom Berghem, i Umeå kommun, Västerbottens län

#### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta att anta den reviderade detaljplanen

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i det tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen. En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

#### Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättas och efter granskningen har ett utlåtande upprättas.

Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan och planbeskrivningen reviderats genom att:

- Planbestämmelsen "Hpl - hållplats" som sammanfaller med befintlig busshållplats har tagits bort, detta innebär inte att busshållplatsen kommer att försvinna och innebär ingen förändring av planförslaget.
- Användningsgränsen för "B- Bostad" har flyttats ca 0,5 meter öster och väster ut. Detta påverkar inte planförslaget då den angivna exploateringsgraden/byggrätten inte har ändrats. Ändringen bedöms inte påverka förslaget och är endast av redaktionell karaktär.
- Den Punktprickade marken har tagits enligt tidigare samrådsförslag. Detta för att befintlig bestämmelse "n<sub>1</sub>" också innebär att byggnader inte får uppföras (endast om de är till för friytans behov".) Förändringen görs för att inte skapa dubbla regleringar som kan feltolkas.

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2014/00475

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

### Kvarstående synpunkter

- Jakob Fahlgren, Herrgårdsvägen 6 903 37 Umeå
- Ingemar och Anne-Christin Odenblad, Fridhemsvägen 7 903 37 Umeå
- Eva Hallingfors och Erik Forsman, Axtorpsvägen 2 903 37 Umeå
- Petter Hetta, Jämtebölevägen 2 903 37 Umeå
- Kerstin Johansson och Kjell Endersen, Axtorpsvägen 5A 903 37 Umeå
- Barbro och Gunnar Kulldorff, Axtorpsvägen 12 903 37 Umeå
- Many och Pär Sundström, Axtorpsvägen 26 903 37 Umeå
- Brf Umeåhus nr 9 Carina Ström, Axtorpsvägen 5F 903 37 Umeå

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-09-12

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad 2014-09-02
- Plankarta med planbestämmelser daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Planbeskrivning daterad juni 2014, reviderad september 2014
- Samrådsredogörelse daterad 2014-08-01
- Behovsbedömning daterad 2014-05-23
- Bullerutredning daterad 2014-05-16


### Beredningsansvariga

Johan Sjöström


Tomas Strömberg

### Beslutet med handlingar ska skickas till

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



Tomas Strömberg  
Planchef



Johan Sjöström  
Planarkitekt



## Utlåtande

Diarienummer: BN-2014/00475

Datum: 2014-09-26

Handläggare: Johan Sjöström

### **Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:3 inom Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Syftet med detaljplanen är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i det tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen.

En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

#### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2014-05-23 – 2014-06-20** samt utställning mellan **2014-08-18 - 2014-09-10**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Ett samrådsmöte hölls också den **17 juni 2014** där sakägare och intresserad kunde ställa frågor till kommunen, se förslaget och lämna synpunkter.

Samtliga yttranden förutom länsstyrelsens har sammanfattats. Yttrandena kan läsas i sin helhet på Umeå kommun. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

##### **Allmänt**

*Detaljplanens syfte är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen.*

En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

Länsstyrelsen har 2014-06-13 yttrat sig under samrådet och framförde bl.a. synpunkter på buller och avvikelse från planprogrammets intentioner beträffande utformning av bebyggelsen. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram som länsstyrelsen yttrade sig över 2011-11-14.

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

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### **TRAFIKVERKET**

Inget att erinra mot förslaget.

#### **MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMDEN**

Inget att erinra mot förslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill framhålla byggarens möjligheter att skapa en ljudmässigt bättre miljö inomhus med öppet fönster än planbestämmelserna kräver.

#### **Kommentar**

*Avsnittet om buller i planbeskrivningen har kompletterats.*

#### **GATOR OCH PARKER**

Bestämmelsen "Hpl" bör utgå. Busshållplatsens läge kan med tiden förändras och bör inte låsas i detaljplanen

#### **Kommentar**

*Bestämmelsen har tagits bort.*

#### **UMEVA**

Det bör förtydligas att det kommer krävas en ledningsrätt för bibehållande och underhåll av ledningar.

#### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har kompletterats med detta*

#### **UMEA ENERGI**

Under fastighetsrättsliga frågor är det omnämnt att VA-ledningar och optokablar kommer att flyttas. Detta bör kompletteras med elkablar.

#### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har kompletterats med detta*

#### **TILLVÄX OCH VÄLFÄRD, VUXNA**

Inget att erinra mot förslaget.

#### **PETTER HETTA (SPANDET 4)**

Kvarhåller sina tidigare samrådssynpunkter.

Om bebyggelsen måste uppföras bör den begränsas till fyra våningar. Huskropparna bör flyttas närmare Axtorpsvägen för att göra den gröna passagen bredare.

Trafikvolymerna kommer att öka och det är därför motiverat med en miljökonsekvensbeskrivning.

#### **Kommentar**

*Kommunen kvarhåller sina kommentarer som lämnades vid samrådet.*

*Kommunen delar inte synpunkten att huset måste sänkas och bedömer att det kommer att fungera bra mot övrig bebyggelse som visas på de bifogade illustrationerna.*

*Kommunen bedömer att föreslagen placering är tillräcklig för att skapa en grön passage.*

*Kommunen har upprättat en miljökonsekvensbedömning enligt PBL. Där har kommunen gjort bedömningen att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan vilket är kravet för att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas. Länsstyrelsen har under samrådet delat kommunens ställningstagande. Att ett område bebyggs med 100 lägenheter och att trafiken ökar något faller inte in under det som lagstiftningen avser.*

### **JAKOB FAHLGREN (TALJAN 8)**

Vidhåller sina synpunkter från samrådet att 6-7 våningar är för högt. Fasaden kommer att dominera området och vår utsikt. Om byggnaden måste uppföras är fyra våningar mera rimligt.

#### **Kommentar**

*Angående byggnadsbörd se svar till Petter Hetta.*

### **GÖRAN ROOS (TALJAN 4)**

Är det planerat en rondell i slutet av Gamliavägen? Kommer det att sättas upp skyltar om "ej genomfart" övre infarten Jämtebölevägen och vid nedre Fridhemsvägen?

#### **Kommentar**

*Vägskyltar är inget som styrs av detaljplanen utan beslutas i så fall av tekniska nämnden. Ingen rondell finns i dagsläget inplanerad.*

### **KERSTIN JOHANSSON OCH KJELL ENDRESEN (BOSADSRÄTTSHAVARE MÅLET 2)**

Accepterar inte att bebyggelsen uppförs, då den medför mera trafik som kommer att vara störande för omgivande bebyggelse.

Den nya bebyggelsen kommer att förstöra ägarnas nuvarande utsikt. Avståndet till de planerade lägenheterna är 50 meter.

Bebyggelsen skapar barriärer mellan Berghems centrum och naturen.

Om man flyttar huset intill Fridhemsgymnasiet skulle inverkan på skogen bli mindre. Antalet våningar skulle minska och träden skulle bli kvar.

#### **Kommentar**

*Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framför vilka bullerriktvärden som skall gälla. Kommunen följer dessa. Dvs att hälften av rummen skall vätta mot en tyst sida där bullernivåerna som högst för vara 55 dbA.*

*I en stad så kommer omgivningen på sikt att förändras vilket innebär att många personer kommer att få förändrad utsikt.*

*Befintliga gångvägar ner till naturen kommer att finnas kvar (på båda sidor om den nya bebyggelsen). Naturområdet kommer att ordnas med gångväg och sammanbindas med övriga grönstråk.*

*Kommunen delar inte synen att det skulle vara en god ide att förslaget intill Fridhemsgymnasiet enligt er bifogade skiss. Några av orsakerna till detta är att det skulle ianspråkta skolans mark, och skapa en tydlighet mellan skolgård och privatgård. Kom-*

*munen bedömer också att trafiklösningen i ett sådant förslag inte uppfyller de krav som kommer ställas.*

## **EVA HALLINGFORS OCH ERIK FORSMAN (ISTAPPEN 21)**

Vidhåller sina synpunkter från samrådet.

Är orolig för att förslaget kommer att skapa en sämre boendemiljö då fastigheten kommer att drabbas av en ökad påverkan från buller, ljus, avgaser och insyn. Framför att den planerade nedfarten till garaget ligger för nära fastigheten

Saknar svar på hur tomten kommer att påverkas av koldioxidutsläpp. Radhuset har ett friskluftsintag placerat mot norr, det vill säga samma håll som mot garaget. Sakägarna är oroliga för hur deras luft kommer att påverkas, då bilar kommer att köra in och ut ur garaget.

I planbeskrivningen står det fortfarande 80-90 parkeringsplatser men i svar på samrådsyttrande svara kommunen att det kommer finnas 50 parkeringsplatser. Vad gäller?

Trafiken kommer enligt kommunens svar att öka med ca 10%. Trafiksituationen är idag besvärlig på Axtorpsvägen, och det krävs att kommunen gör åtgärder som minskar konsekvenserna.

Vill att fastigheten och den planerade bebyggelsen flyttas ytterligare norrut.

Kräver att det planerade gångstråket inte anläggs närmast tomten, utan längre ner.

I planen står det att det är viktigt att Fridhemsvägen stängs och ett sammanhållande grönparti bildas. Stora skogspartier försvinner och det kommer upp byggnader där i stället. Närmiljön förstörs. Skogen används av en bred blandning av grupper och att anlägga ett gångstråk ligger inte i linje med de behov som finns.

### **Kommentar**

*En 10 m bred planteringszon har lagts in mellan er fastighet och den planerade bebyggelsen. Denna kommer att fungera som insynskydd och kommer att minska påverkan från ljusreflexer mm*

*Luftföroreningar från den lilla trafikmängden ca 65 bilar bedöms inte påverka luftkvaliteten för ert friskluftintag. Det bedöms ej heller finnas risk för att en olägenhet för människors hälsa ska genom avgaslukt. Avståndet till garageporten är ca 50 meter och kallstarter av bilar kommer huvudsakligen ske i garaget. Markparkeringen utanför är främst till för korttids besökare.*

*Kommunen bedömer att den nu föreslagna placeringen är den bästa då det finns en stor gång- och cykelväg att ta hänsyn till i norra delen av planområdet. Avståndet till er fastighet och parkeringen kommer vara ca 25 meter med en 10 meter bred skyddszon. Avståndet till närmaste byggnad kommer att vara ca 50 meter.*

*I planbeskrivningen står det att översiktsplanen anger 80-90 parkeringsplatser, men att en lägre parkeringsnorm används. I garaget kommer som kommunens svarade i samrådet finnas ca 50-55 parkeringsplaster. Utanför kommer maximalt 12 markparkeringar*

finnas. Detta enligt den lägre parkeringsnormen om ca 0,65 parkeringsplaster per lägenhet.

Kommunen bedömer precis som under samrådet att trafikmängderna som kommer av bebyggelsen inte är så stor att den kommer att medföra en olägenhet. Den ökning som redovisades (upp till 10%) är troligen i överkant då många av de som bor på ett trygghetsboende inte använder sin bil i samma utsträckning som en villa eller radhusägare.

Placeringen av gångstigarna inom det nya grönstråket är inte förbestämda utan kommer att planeras i ett senare skede av Umeå kommuns parkavdelning. Det naturligt är att dessa inte anläggs intill befintliga fastigheter.

Ett Sammanhållande grönstråk skapas enligt planprogrammets tankar. Bebyggelsen uppför också utmed Axtorpsvägen, vilket innebär att bebyggelsen som ligger där kommer att påverkas.

### **INGEMAR OCH ANNE-CHRISTIN ODENBLAD (TALJAN 3)**

Vi tycker det är bra att översta planet har dragits in. Dock så är huset fortfarande för högt.

#### **Kommentar**

Kommunen bedömer att byggnadshöjden kommer att fungera bra mot övrig bebyggelse som visas på de bifogade illustrationerna.

### **BARBOR OCH GUNNAR KULLDORFF (ISTAPPEN 16)**

Framför samma synpunkter som under samrådet.

Vill att en belyst gångväg uppförs från Axtorpsvägen 2 till hörnet på Jämtebölevägen.

Vill att en miljökonsekvensbeskrivning uppförs

Hushöjden bör sänkas till fyra våningar.

Vill se en bulleranalys för befintlig bebyggelse.

#### **Kommentar**

Kommunen kvarhåller sina kommentarer som lämnades vid samrådet.

Ingen belysning är planerad att uppföras. Gångstigen kommer att vara kvar i sitt nuvarande läge.

Angående miljökonsekvensbeskrivning och byggnadshöjder se svar till Petter Hetta

Det tillskott av trafik som alstras av den nya bebyggelsen är väldigt litet i förhållande till den befintliga trafikmängden. Kommunen bedömer att det trafikbuller som redan idag påverkar omgivande bebyggelse inte kommer att förändras mer än 1 dBA. Det skulle krävas en fördubbling av trafiken för att ljudnivån skulle öka med 3 dBA.

## CARINA STRÖM (BRF UMEÅHUS NR 9)

Förslaget skapar en barriär mellan Berghem och naturområdet. Detta stämmer inte med planprogrammet. Kommunen bör också redovisa hur den planerade gångstigen skall anläggas.

### Kommentar

*Befintliga gångvägar ner till naturen kommer att finnas kvar (på båda sidor om den nya bebyggelsen). Naturområdet kommer att ordnas med gångväg och sammanbindas med övriga grönstråk.*

*Förslaget innebär färre byggnader än i planprogrammet, vilket innebär att ett betydligt större område närmast radhusen kommer att vara "öppet", även ytan kommer att hårdgöras och planteras. Visuellt kommer också mittendelen ha en högsta höjd av en våning och kommer vara möjlig att överblicka såväl från gatan som från bebyggelsen ovan Axtorpsvägen.*

## MANYA OCH PÅR SUNDSTRÖM (ISTAPPEN 9)

Kvarhåller sina tidigare synpunkter från samrådet.

Den föreslagna passagen för grönområdet på 30 meter är för liten.

Byggnaderna bör begränsas till fyra våningar.

Bebyggelsen tar upp för stor del av grönområdet.

Bedömningen av trafikmängder och konsekvenser är bristfällig.

Anser att förslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

### Kommentar

*Kommunen kvarhåller sina kommentarer som lämnades vid samrådet.*

*För trafik, byggnadshöjd, gröna passagen och miljökonsekvensbeskrivning se svar till Petter Hetta.*

*Kommunen anser att den del av grönområdet som blir kvar, ett grönområde med en bredd av ca 50-55 meter är fullt tillräcklig för att uppfylla de planer som pekats ut i planprogrammet om ett stort och sammanhängande grönområde.*

## VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Har inget att erinra mot planförslaget

## SAMMANFATTNING

Följande ändringar har gjorts efter granskningen

- Planbestämmelsen "Hpl - hållplats" som sammanfaller med befintlig busshållplats har tagits bort, detta innebär inte att busshållplatsen kommer att försvinna och innebär ingen förändring av planförslaget.
- Användningsgränsen för "B- Bostad" har flyttats ca 0,5 meter öster och väster ut. Detta påverkar inte planförslaget då den angivna exploateringsgra-

den/byggrätten inte har ändrats. Ändringen bedöms inte påverka förslaget och är endast av redaktionell karaktär.

- Den Punktprickade marken har tagits enligt tidigare samrådsförslag. Detta för att befintlig bestämmelse "n<sub>1</sub>" också innebär att byggnader inte får uppföras (endast om de är till för friytans behov". Förändringen görs för att inte skapa dubbla regleringar som kan feltolkas.

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

### **Kvarstående synpunkter (underrättelse med besvärshänvisning)**

Jakob Fahlgren, Herrgårdsvägen 6 903 37 Umeå

Ingemar och Anne-Christin Odenblad, Fridhemsvägen 7 903 37 Umeå

Eva Hallingfors och Erik Forsman, Axtorpsvägen 2 903 37 Umeå

Petter Hetta, Jämtebölevägen 2 903 37 Umeå

Kerstin Johansson och Kjell Endersen, Axtorpsvägen 5A 903 37 Umeå

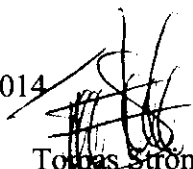
Barbro och Gunnar Kulldorff, Axtorpsvägen 12 903 37 Umeå

Manya och Pär Sundström, Axtorpsvägen 26 903 37 Umeå

Brf Umeåhus nr 9 Carina Ström, Axtorpsvägen 5F 903 37 Umeå

Detaljplan, Umeå kommun september 2014

  
Johan Sjöström  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef

## Planbeskrivning

antagandehandling

Diarienummer: BN-2014/00475

Datum: aug 2014, rev sep 2014

Handläggare: Johan Sjöström

### Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:3 inom Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Bullerutredning
- Planprogram
- Samrådsredogörelse

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i det tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen.

En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

#### PLANDATA

Planområdet ligger inom fastigheten Stadsliden 2:3, och ligger på ömse sidor av korsningen mellan Fridhemsvägen och Axtorpsvägen. Planområdet sträcker sig från Gammliavägen ända till det parkområde som finns öster om Fridhemsgymnasiet. Området har en area på ca 37 700 m<sup>2</sup> varav ca 9 700 m<sup>2</sup> motsvarar kvartersmark (område som får bebyggas med bostäder). Fastigheten ägs av Umeå kommun.

#### BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet delat kommunens bedömning om att ingen MKB krävs.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplan - Fördjupning för Umeå (FFU)

I Fördjupning för Umeå (FFU), antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 29 augusti 2011 finns följande frågor som är relevanta för detaljplanen:

---

Umeå kommun  
Postadress: 901 84 Umeå  
Besöksadress: Skolgatan 31A  
Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

### Bostadsbyggande

Fridhem, området mellan Berghem och Östra gymnasiet, listas som ett bebyggelseområde "som kan komma att tas i anspråk" för komplettering med bostadsbebyggelse.

### Gröna stråk

Översiktsplanen lyfter idén att skapa "ett grönt stråk för att koppla ihop sjukhusområdet förbi Hamrinsberget via Fridhem till Gammliaområdet och Stadsliden".

### Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan för del av Berghemsområdet, 2480K-P1/1959, där planområdet är planlagt som park/natur samt gatumark.

### Planprogram

Planprogrammet för Stadsliden 2:3 och Champinjonen I har två huvudsakliga syften; dels att undersöka möjligheterna för planering för en tät bebyggelse i form av flerbostadshus och dels att undersöka möjligheterna till att utveckla det gröna stråket som förbinder Universitetsområdet med Gammliaaskogen.

## PLANFÖRSLAGET

### Planområdets läge i Umeå

Planområdet ligger i stadsdelen Berghem som anses ha ett attraktivt läge i Umeå i och med dess närhet till Universitetsområdet och Gammliaområdet. Stadsdelen består huvudsakligen av bostäder som är en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Det finns också en rad olika verksamheter på Berghem, såsom Gammliaområdet, Västerbotens museum, Fridhemsgymnasiet, Berghemskolan, Berghems centrum och mataffär samt flera restauranger. Berghem ligger på cykelavstånd till Umeås centrum.

### Kort sammanfattning

Bäckbacka AB önskar att bygga bostäder riktade till äldre (så kallat trygghetsboende) på den aktuella delen av fastigheten Stadsliden 2:3. Husen kommer främst att bestå av små lägenheter. Bristen på hyresrätter är stor i centrumnära lägen, varför förslaget skulle innebära ett viktigt tillskott. Förslaget innehåller totalt cirka 90-100 lägenheter där den absoluta merparten kommer att vara 1RoK eller 2RoK. Förslaget till detaljplan medger inom kvartersmark att ca 10 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) bostäder uppförs, vilket motsvarar en exploateringsgrad på ca 1,0.

Ett naturstråk mellan bostadsbebyggelsen och Fridhemsgymnasiet säkerställs så att ett sammanhängande grönstråk kan anläggas mellan Stadsliden/Gammlia och Universitetet. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur naturmarken skall ordnas, dock är syftet att en ny gångstig skall anläggas och att träden i stor utsträckning skall finnas kvar inom området som anges som NATUR på plankartan. I och med detta kommer Fridhemsvägen att stängas av. Se mer under trafik.

### Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ca 100 lägenheter kommer att kunna byggas i ett central läge mellan Centrum och Universitetsområdet. Bebyggelsen gestaltas av två större gavelställda byggnader på fyra (4) respektive sju (7) våningar som uppförs mot Axtorpsvä-

gen. Mellan byggnaderna kommer en låg (en våning) entrébyggnad uppföras med glasgångar som förbinder entrébyggnaden med de två bostadsdelarna.

Då marknivå för tillkommande bebyggelse ligger ca 3 meter lägre än ovanstående byggnader kommer den högre våningshöjden inte bli lika påtaglig. Terrängen sluttar brant ned mot väster (mot Fridhemsgymnasiet). Detta gör att bebyggelsen kommer att få en till två suterrängvåningar.

Byggnaden har placerats så att den inte ska påverka utsikten över centrumbebyggelsen från Nydalavägen. Byggnaden kommer dock att vara mer framträdande sett nedifrån på grund av de två extra suterrängvåningarna. Byggnaden kommer att sticka upp över trädtopparna och vara synlig från järnvägssidan och Östermalmsgatan.

### Byggnadernas utformning

De två gavelställda byggnaderna ska uppföras med förskjuten gavelfasad för att byggnaderna från gatunivån ska upplevas mindre och mer levande [se f<sub>1</sub>]. Byggnaderna ska uppföras med sadeltak [se f<sub>2</sub>], och fasader ska bestå av puts eller tegel (eller en blandning av båda) [se f<sub>4</sub>]. Färgsättningen ska anpassas till motstående byggnader inom Berghem. Det vill säga inom den röda, gula eller gröna färgskalan [f<sub>5</sub>]. Nyanserna bör även vara något mättade. Suterrängvåningarna skall målas i avvikande färg, på ett sätt att de upplevs som en sockelvåning, och tar ner upplevelsen av husets höjd [se f<sub>3</sub>].



*Flerbostadshus ovanför planområdet utmed Nydalavägen*



*Radhuslänga ritad av Torkel Sjöström och punkthus ritad av Hans Åkerblad utmed Axtorpsvägen.*

Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

För att bebyggelsen inte ska upplevas som en mur har även en bestämmelse om att det ska finnas glasade genomsiktliga partier inom den låga envåningsbyggnaden [f<sub>6</sub>].



Fotomontage av radhuslängan utmed Axtorpsvägen, med tillkommande bebyggelsen. Arkinova Arkitekter



Illustration, vy sett från Gammliaivägen. Byggnaden kommer tillsammans med övrig bebyggelse tydligt signalera en entré till Berghem från Gammlia. Bild ur Umeå kommuns 3-d modell



*Bebyggelsen sett från ovan. Arkinova Arkitekter*

Angöring till fastigheten kommer ske via Axtorpsvägen. En inre slinga framför byggnaderna där varutransporter och kortare angöring kommer ske framför huvudentrén. Den andra slinga finns för att bilar som ska parkera i garaget. Maximalt 12 parkeringsplatser kommer finnas i markplan uppdelade på två rader.

Avståndet mellan vägbana och närmsta radhus är ca 25 meter. Avståndet mellan byggnad och radhus är ca 50 meter. En planbestämmelse om att plantering skall uppföras som en ridå för visuellt skydd finns på plankartan (se bestämmelse plantering)



*Bebyggelsen sett från ovan. Arkinova Arkitekter*



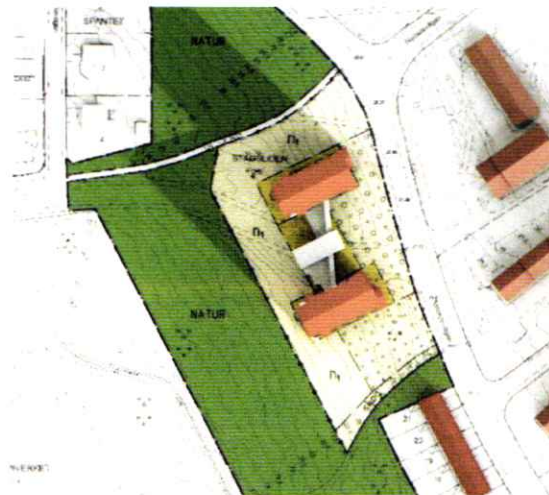
*Illustration, vy sett från Nydalavägen. Eftersom marknivån ligger ca 3 meter lägre där sjuvåningsbyggnaden står än den ovanstående bebyggelsen kommer sju-våningsbyggnaden inte att upplevas som lika hög uppifrån Berghem. Bild ur Umeå kommuns 3-d modell*



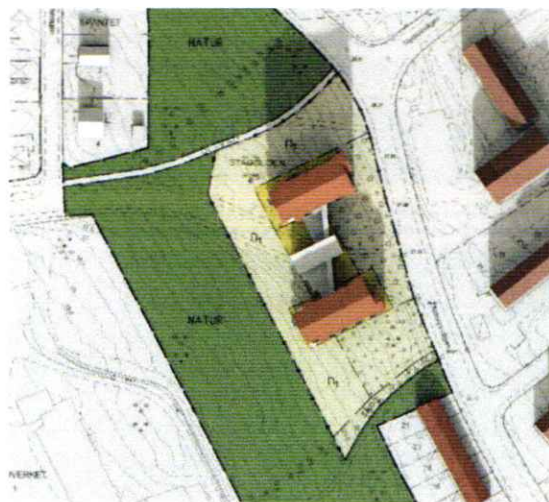
*Illustration, vy från Jämtebölevägen. Området kommer på sikt att omvandlas till grönstråk då del av Fridhemsvägen tas bort. Översta våningsplanet har mot Jämtebölevägen dragit tillbaka 6 meter, genom detta kommer gaveln inte uppfattas lika dominant.*

*Bild ur Umeå kommuns 3-d modell. Observera att träden på bilden inte är de befintliga*

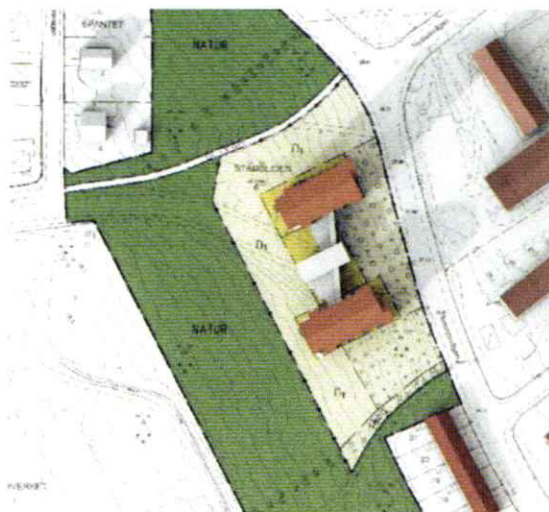
## Skuggstudie



*1 mars och 16 oktober kl. 9:00*



*1 mars och 16 oktober kl. 12:00*

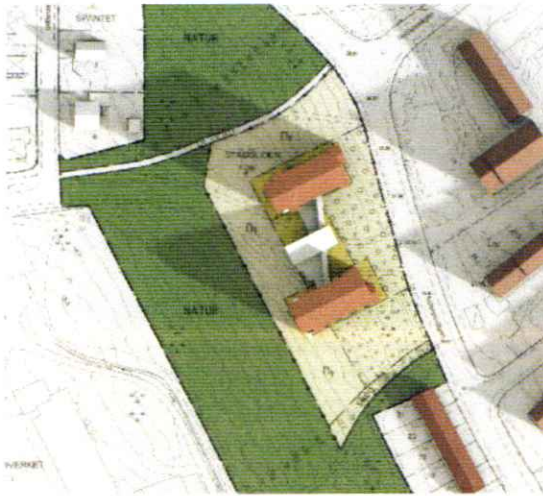


*1 mars och 16 oktober kl. 15:00*

I början av mars går solen upp ca 6:30 (ca 7:30 i mitten av oktober). Skuggorna kommer tidigt på dagen att vara mycket långa och blir som kortast fram till lunchtid.

Befintlig villabebyggelse kring Jämtbölevägen kommer endast under månadens första soltimme känna av någon skuggpåverkan.

Solen går i början av mars ner ca 17:00 (i mitten av oktober ca 17:00). Mot slutet av dagen kommer motstående hyreshus att påverkas av skuggorna.



1 april och 12 september kl. 08:00



1 april och 12 september kl. 12:00



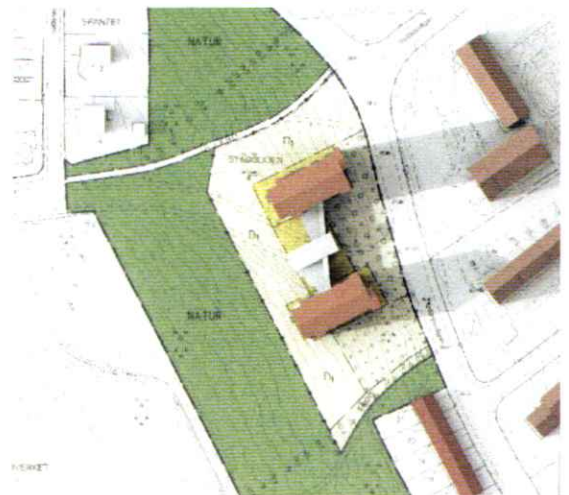
1 april och 12 september kl. 10:00



1 april och 12 september kl. 15:00

I början av april går solen upp ca 6:00 (ca 6:00 i mitten av september). Skuggorna kommer tidigt på dagen att vara mycket långa men blir snabbt kortare, och har strax efter kl. 8:00 passerat vilabebyggelsen.

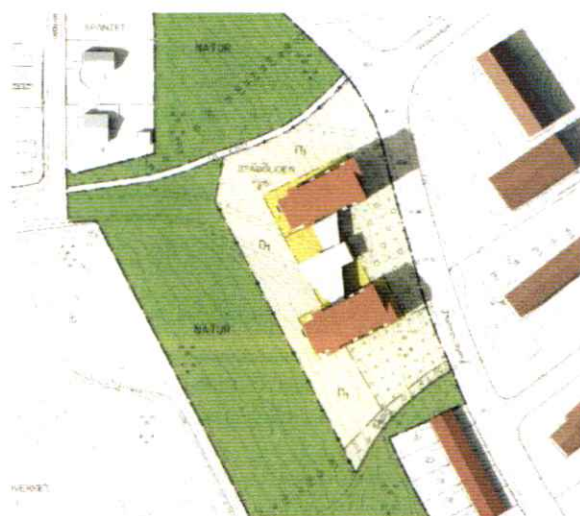
Solen går i början av mars ner ca 19:30 (i mitten av oktober ca 19:00). Mot slutet av dagen kommer delar av motstående hyreshus att påverkas av skuggorna.



1 april och 12 september kl. 17:00



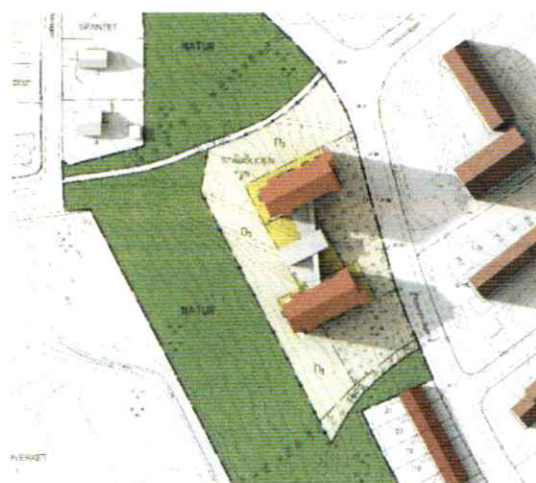
15 maj och 29 juli kl. 07:00



15 maj och 29 juli kl. 15:00



15 maj och 29 juli kl. 09:00



15 maj och 29 juli kl. 18:00



15 maj och 29 juli kl. 12:00

I mitten av maj går solen upp ca 3:30 (ca 3:30 i slutet av juli). Under denna tid är det som ljusast och skuggorna når aldrig fram till villabebyggelsen.

Solen går i mitten av maj ner ca 22:00 (ca 22:00 i slutet av juli). Under ca 2h under kvällen kommer delar av motstående hyreshus att påverkas av skuggorna.

## NATUR

### Mark och vegetation

En viktig frågeställning i planprogrammet var att ta tillvarata potentialen i området för att människor kan röra sig fritt mellan Gammlia skogen och Campusområdet och vidare-utveckla de gröna rum som beskrevs i planområdet.

Gammlia skogen tränger in i bebyggelsen som en grön kil. Men den gröna kilen är fragmenterad av bilvägar som Gammlia vägen, Fridhems vägen och Strombergs väg. Därmed har olika delar av den gröna strukturen fått olika karaktärer och egenskaper.

Detaljplanen har tagit upp programmets tanke om att stänga av Fridhems vägen för att skogsmarkerna på båda sidorna av Fridhems vägen ska kopplas ihop, vilket resulterar i en mer sammanhängande grön rumsstruktur. Samtidigt förstärks Axtorps vägens roll som det viktigaste offentliga stråket på Berghem.

Vid planområdets norra del finns parkytor som fungerar nästan som impediment medan områdets södra del fungerar som en del av ett sammanhängande grönrumskomplex som används för rekreation. Den utformning som det ”nya grönstråket” får kommer att behöva anpassas efter rimlig skötselnivå.

Inriktningen på grönstråket ska vara skogsmiljö. Skogen ska erbjuda upplevelser för alla och upplevas som trygg och tillgänglig.

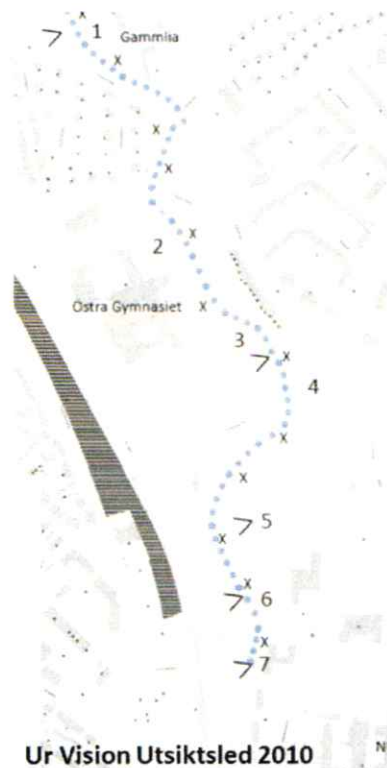
### Bevarande av träd i grönområdet

I och med att den nya bostadstomen kommer att angränsa till grönområdet kan det komma önskemål på att ”gallra” skogen för att få bort träd som skuggar tomten. En förutsättning för bostäderna och grönområdet är att skogskaraktären bevaras och att träden inom det utpekade ”NATUR-området” blir kvar. Detta har varit en tydlig förutsättning vid starten av detaljplanen. Varje enskilt fall kommer att bedömmas och avgöras av Umeå kommun, gator och parker.

### Rekreativ miljö

Olika gröna ytor uppfyller olika behov. I en god stadsmiljö behövs grönområden för återhämtning och rekreation men också gröna mötesplatser där man kan förvänta sig aktiviteter och folkliv. Naturvårdsverket har tagit fram bullerklasser för olika typer av naturområden. För parker anges att bullernivån ska vara under 50 dBA ekvivalentnivå eller 10-20 dBA lägre än omgivningen. Områden för återhämtning och rekreation bör ha en bullernivå under 50 dBA för att uppfylla besökarnas behov. I våra stadsparker förväntar sig inte besökarna tystnad i samma utsträckning, men parkerna bör ändå ha en lägre bullernivå än omgivande stadsmiljö. Ett lämpligt riktvärde kan vara att halva parkernas yta ska ha en bullernivå under 55 dBA.

*Text från Fördjupad översiktsplan i Umeå kommun*



### UTSIKTSPROMENAD:



En tidig vision för ett sammanhängande grönstråk har varit en utsiktspromenad, något som saknas i Umeå stadsnära miljö. Promenaden skulle gå från Gammlia ner till Universitetet och passera flera målpunkter bland annat Hamrinsberget och genom det skogsparti som ingår i detaljplanen.

Alla delarna i visionen är inte färdiga eller budgeterade, såsom en ny gångbro över Strombergs väg.

Illustrerad linje är inte heller detaljstuderad och ska endast ses som Umeå kommuns intention för det sammanhängande grönstråket.



Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

## Service



Inom Berghems centrum finns mataffär, några butiker och restauranger.

## Flygtrafik

Planområdet ligger inom flygplatsens höjrestriktionsområde vilket innebär att ingen byggnad eller tillhörande antenner, basstation och andra liknande tekniska anordningar får bli högre än 52,4 meter över havsnivå.

För att möjliggöra uppförandet av byggnader inom planområdet ur ett hinderfrihetsperspektiv, krävs att arbetet med exempelvis byggkranar under byggskedet samordnas med Umeå Airport, då dessa annars kan utgöra ett flygsäkerhetshinder under byggtiden. Genomförandet av byggfasen ska samordnas med Umeå Airport samt följa Transportstyrelsens författningssamling.

En planbestämmelse om högsta byggnadshöjd om +51,0 meter (RH2000) över havet har satts för den högsta byggnaden. Detta innebär, då marken där byggnaden ska stå ligger på ca 28 meter, en högsta totalhöjd om ca 23 meter.

## Friytor

Tillräckliga friytor går att ordna, dvs. ca 3 000 m<sup>2</sup>. Merparten av dessa är placerade på byggnadernas baksida (mot öster). Framför byggnaden planeras för ett entrétorg med skyddade sittplatser.

## Lek och rekreation

Förutom den friyta som skapas inom den egna fastigheten, finns skogsområdet intill, Gammlia och hela Stadsliden med motionsspår inom nära gångavstånd.

## GATOR OCH TRAFIK

Inför framtagandet av ny detaljplan för fastigheten Champinjonen 1 och del av Stadsliden 2:3 har ett planprogram tagits fram. I planprogrammet föreslås att Fridhemsvägen stängs för trafik på sträckan mellan Jämtebölevägen och Axtorpsvägen, för att på ett bättre sätt kunna bebygga delar av Stadsliden 2:3 och för att möjliggöra ett sammanhängande grönstråk.

Den del av Fridhemsvägen som eventuellt ska stängas har idag i huvudsak två funktioner. Dels används den av de boende i området när de ska ta sig ut från området men den stora andelen trafik är genomfartstrafik. Det vill säga trafik som inte har sin målpunkt inne i området utan bara kör igenom.

### Genomfartstrafik

Utifrån mängden boende i området bedöms genomfartstrafiken vara upp mot två tredjedelar av trafiken på Fridhemsvägen. Denna trafik kommer att leta sig nya vägar om Fridhemsvägen stängs. Trafiken kommer främst att fördela sig på Gammliaivägen och Strombergs väg. Trafikmängderna anses dock inte vara sådana att detta kommer att medföra några problem på Gammliaivägen eller Strombergs väg.

### Gammliaivägen/Rothoffsvägen

I korsningen Gammliaivägen/Rothoffsvägen passerar buss i linjetrafik som kommer att ingå i det framtida stomlinjenätet för kollektivtrafik. Korsningen är reglerad med trafiksignal som har bussprioritet. Den ökning av trafik som skulle bli om Fridhemsvägen stängs bedöms inte orsaka problem för kollektivtrafiken. Korsningens kapacitet klarar detta.

### Strombergs väg

I översiktsplanen för NUS och Universitetet planeras det för en cirkulationsplats i korsningen Strombergs väg/Axtorpsvägen. Denna åtgärd medför att Strombergs väg blir ett attraktivare alternativ för de som ska till Universitetsområdet och östra delarna av Bergheim, än vad Gammliaivägen och Axtorpsvägen blir.

### Jämtebölevägen

Om Fridhemsvägen stängs kommer trafiken på Jämtebölevägen att öka. Trafikmängderna kommer inte att bli så höga eftersom den inte kommer vara attraktiv för genomfartstrafik Lokalt kommer alltså att vara infartsväg till villaområdet. Lägenhetsområdet trafikmatas främst mot Fridhemsvägen följt av Rothoffsvägen eftersom parkeringar och garage är belägna mot dessa vägar. Detta i ännu större utsträckning om Fridhemsvägen stängs. Att leta sig ut via Jämtebölevägen kommer för de flesta att kännas som en omväg.

Trafikmängderna bedöms bli omkring 300 fordon per dygn. Denna trafikmängd är inte hög för en lokalgata i Umeå, utan jämförbar med liknande gator i staden.

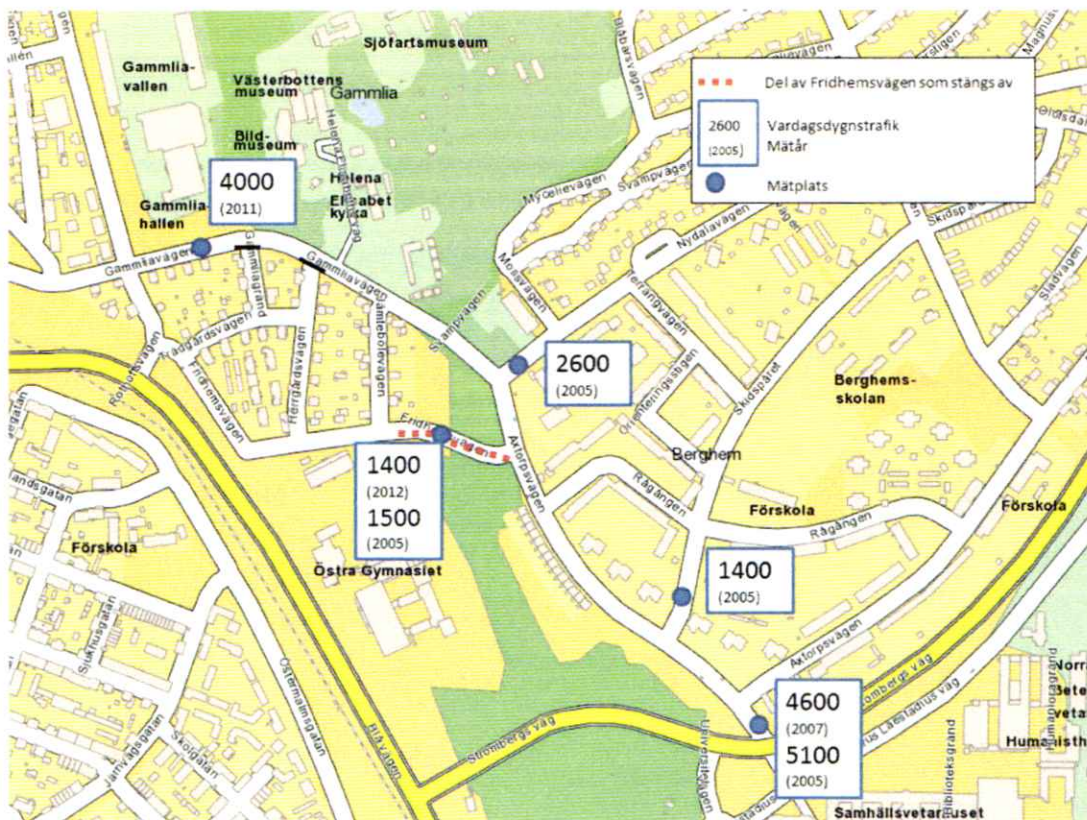
### Fridhemsgymnasiet

Leveranser till Fridhemsgymnasiet (tidigare Östra gymnasiet) ska ske via Fridhemsvägen (den del som blir kvar), dvs de får inte trafikera Jämtebölevägen.

### Axtorpsvägen

Axtorpsvägen har en skyltad hastighet på 40 km/h. De nya bebyggelsen kommer att ha sin in och utfart via Axtorpsvägen. Inom den nya bostadsfastigheten kommer det finnas plats för ca 65 parkeringsplatser (mark och i parkeringsgarage). Eftersom det är frågan om ett trygghetsboende kan det antas att biltrafiken inte kommer att vara lika frekvent som vid traditionella flerbostadshus.

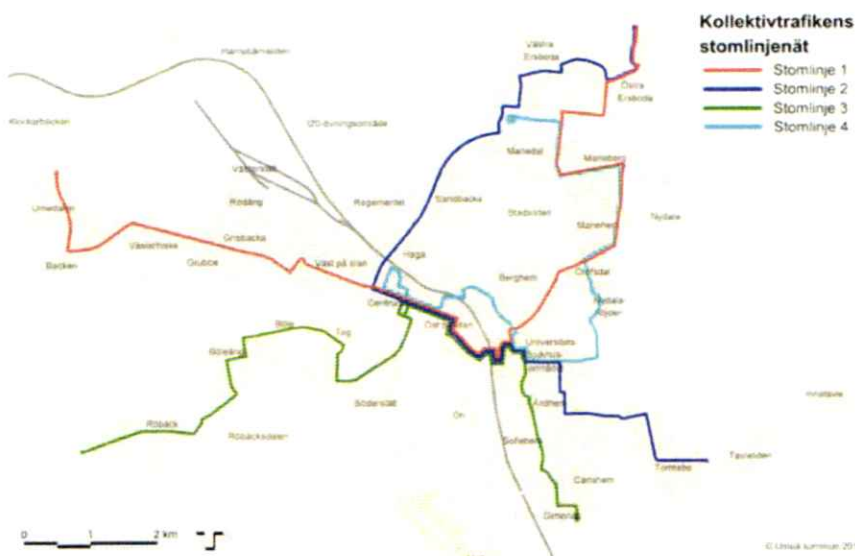
Den största delen av de 1 400 fordonen som finns på Fridhemsvägen kommer att fördela sig på Strombergsväg (kommunen uppskattar detta till ca 2/3) och Gammliaivägen (ca 1/3). Totalt bedöms ökningen på Axtorpsvägen inte bli mer än ca 400-500 fordon/dygn.



På kartbilden ovan visas trafikflödena på Fridhemsvägen samt angränsande gator.

### Kollektivtrafik

Det finns två hållplatser i omedelbar närhet av planområdet. Busslinjen kommer att ingå i det framtida stomlinjenätet för kollektivtrafik (linje 4). Både Axtorpsvägen och Nydalavägen används av många som cyklar till och från Umeå centrum och Universitetsområdet.



## Parkering

### Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet ligger inom översiktsplanen (FFU:s) parkeringszon B vilket motsvarar en parkeringsnorm på 0,8-0,9 parkeringsplatser per lägenhet (beroende på storlek). Vilket skulle motsvara mellan 80-90 parkeringsplatser.

I detta fall har ändå en *lägre* parkeringsnorm ansetts godtagbart utifrån att området angränsar till Zon A som har en lägre norm. Området ligger också utmed en busslinje som kommer att ha en hög turtäthet. Den lägre normen förutsätter dock att merparten av parkeringsplatserna placeras under mark i ett parkeringsdäck.

Planförslaget skulle med zon A:s norm innebära ett parkeringsbehov på 60-75 parkeringsplatser för de ca 100 nya lägenheterna.

Större delen av parkeringsbehovet ska ordnas under mark i ett parkeringsdäck. Maximalt 12 platser får ordnas i markplan, utmed infartsvägen ned till parkeringsdäcket (utöver detta får ett fåtal handikapplatser ordnas framför entrén). En planbestämmelse har förtydligt antalet markparkering för att säkerställa att merparten av parkeringsplatserna kommer att placeras under mark. Mot radhusbebyggelsen utmed Axtorpsvägen skall också en grön avskärmning sparas (alternativt återplanteras) som insynsskydd.

### Cykelparkering

Normen för cykelparkering enligt översiktsplanen är 2,5 platser/ lägenhet eller 1,5 /lägenhet om det gäller små lägenheter (främst 1:or och 2:or). I denna norm ingår även besökts parkering. Det tänkta trygghetsboendet kommer främst att innehålla små lägenheter så minst 150 platser behöver ordnas (för större lägenheter behövs mer platser).

Inom den tänkta fastigheten finns det utrymme att ordna med cykelparkeringsplatser ca 60 platser framför det högre huset samt ca 45-50 platser mellan entrébyggnaden och fyra våningshuset. Övrig cykelparkering (som minst ca 50 platser) går att ordna i förård/garage under mark.

Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
 Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

## Buller

Riktvärden för högsta trafikbullernivåer enligt Boverkets huvudregel, som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Beräknade ekvivalenta värden från vägbuller (*Berghem trygghetsboende, Umeå Trafikbuller, Tyréns 2014-05-16*) visar att bullernivån från vägtrafiken mot bullerutsatt sida varierar mellan 47-57 dB(A) ekvivalent samt 65-74 db(A) max.

För de lägenheter som har gavel mot Axtorpsvägen beräknas ljudnivån från vägtrafik överskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå, förutom den norra delen i 4 våningsdelen. Genom att förse balkongerna för dessa lägenheter med bullerskydd från golv till tak på gavlarna samt 1,2 meter upp längs långsidan beräknas sovrummet uppfylla kravet för ljuddämpad sida, d.v.s. högst 50dBA ekvivalent ljudnivå.

Dessa värden överstiger för ca 18 lägenheter riktvärdena i huvudregeln. I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från Boverkets huvudregel. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

I Boverkets rapport *Planera för god ljudmiljö* anges att riktvärdena alltid skall uppnås vid nybyggnad på tidigare oexploaterad mark. Avkall från riktvärdena kan komma ifråga, men skälen skall vara starka och innebära stor samhällsnytta. Området är beläget inom Fridhem/Berghem mitt mellan Centrum och Universitetsområdet, med nära gång- och cykelavstånd till Umeås centrumkärna och Universitetsområdet. Området ligger också inom det planerade stomlinjenätet för kollektivtrafik.

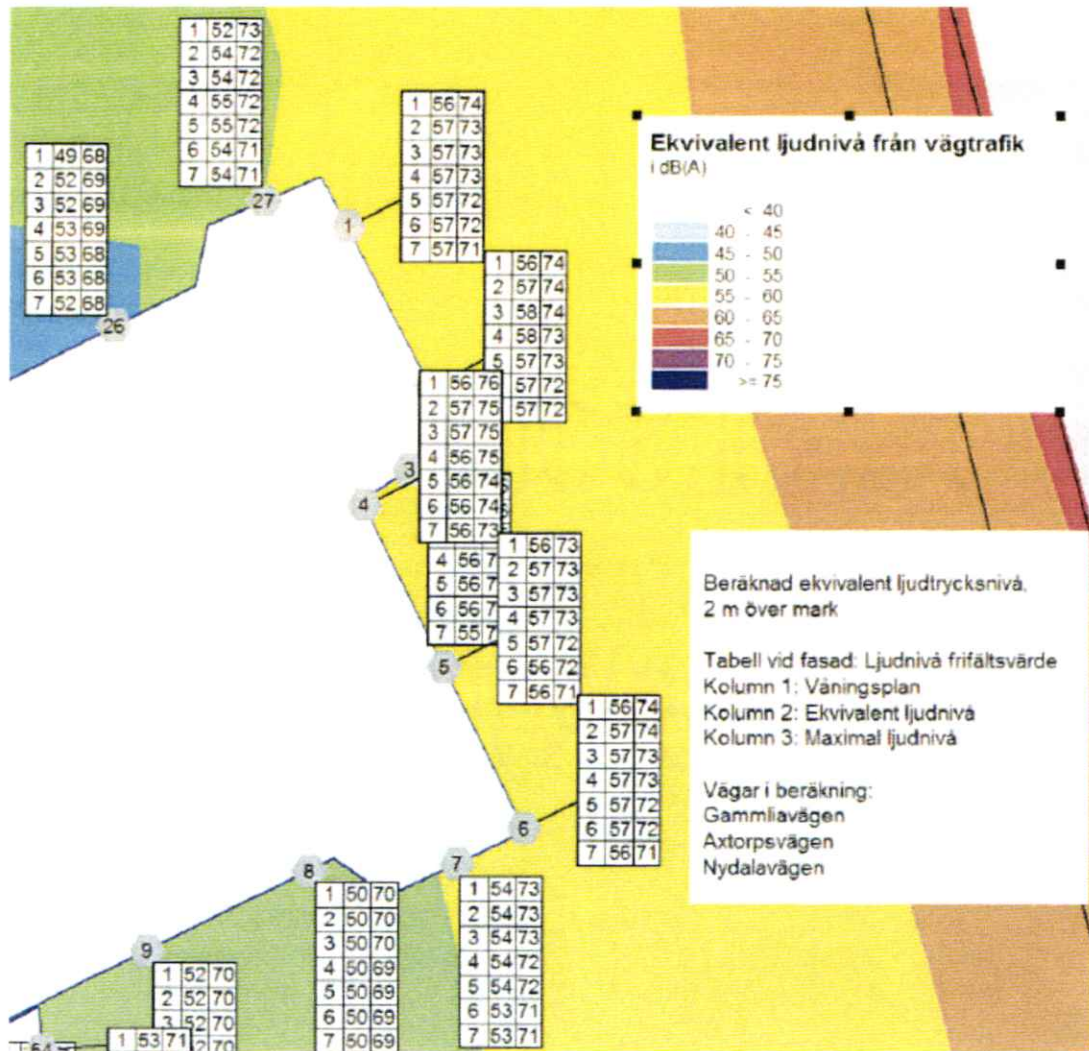
Förslaget innebär ett tillskott på bostäder för äldre i enlighet med översiktsplan och planprogram. Samtidigt skapas ett nytt sammanhängande grönstråk, som också tack vare den tillkommande bebyggelsen får en tystare miljö än idag.

Ingen balkong eller uteplats beräknas ha ljudnivåer över 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maxnivå.

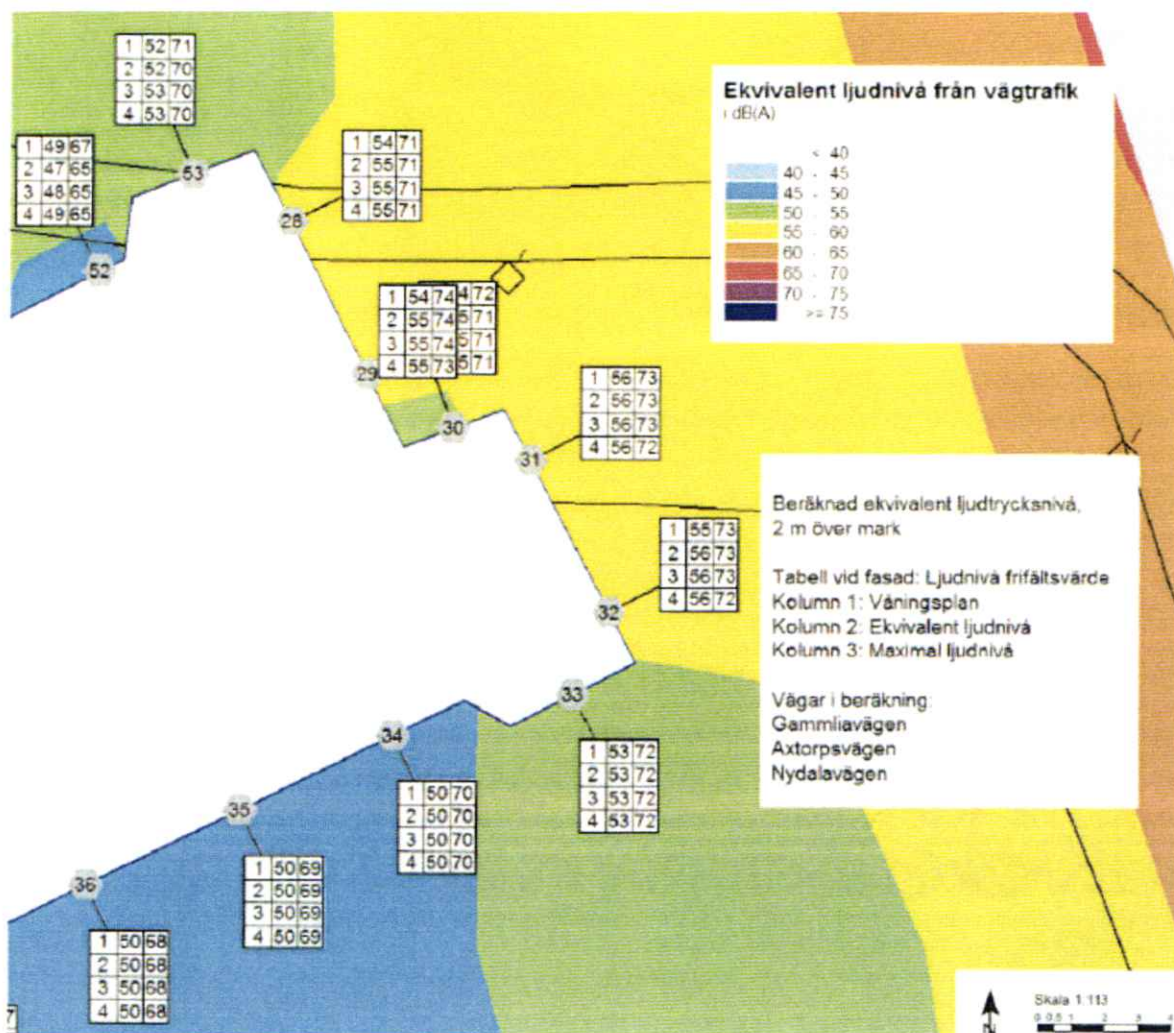
Länsstyrelsen har dock framfört att man på grund av ny rättstillämpning accepterar avsteg upp till 55 dBA vid den "ljuddämpade" sidan. De krav som ställs i detaljplanen är därför. "För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna samt eventuellt bullerskydd ska utformas så att"

- Kravet för ljuddämpad sida, d.v.s. högst 55dBA ekvivalent ljudnivå uppnås.

- Den maximala ljudnivån vid uteplats inte överstiger 70 dBA.



Norra huset, sju våningar



Södra huset, 4 våningar

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom UMEVAs VA-verksamhetsområde. Spill- och vattenanläggningar i närområdet bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

Området ligger inom Djupbäckens tillrinningsområde som är känsligt för ökning av snabba flöden vid regn pga kulvertering strax nedströms.

Omhändertagande av dagvattenlösning alternativt uppförande av dagvattenlösning kan hanteras inom befintlig naturmark.

### Avfall

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.

Umeå kommun  
Postadress: 901 84 Umeå  
Besöksadress: Skolgatan 31A  
Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

**El**

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät.

**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.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR****Organisatoriska frågor**

Inom planområdet gäller idag stadsplan 2480K-P1/1959 i vilken området är utlagt som allmän platsmark. Umeå kommun är den enda fastighetsägaren i området.

**Genomförandetid**

För att skydda de fastighetsägare som berörs av en befintlig plan har möjligheterna till ändring i den under löpande genomförandetid begränsats i lagstiftningen. Inom det nu aktuella planområdet finns enbart Umeå kommun som direkt berörd fastighetsägare.

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter laga kraft.

**Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Planen omfattar såväl kvartersmark som allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark exempelvis utbyggnad och kvalitetsförbättringar av vägar och gemensamma ytor.

**Övrigt**

Borttagandet av Fridhemsvägen och i ordningsställande av grönområdet kommer att säkerställas vid marköverlåtelsen. Åtgärden kommer att bekostas av exploateringen.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Planen möjliggör att bilda nya fastigheter lämpade för bostadsändamål inom området. Gång- och cykelväg som genomkorsar planområdet i öst-västlig riktning utläggs som allmän platsmark.

VA-ledningar, el-ledningar och optofiberkablar går i dagsläget rakt igenom planområdet i anslutning till där Fridhemsvägen är framdragen. Dessa ledningar måste flyttas i samband med exploateringen av området. Det kan komma att krävas ledningsrätt för bibehållande och underhåll av ledningar.

**Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

Fastighet	Konsekvenser
Stadsliden 2:3	Från fastigheten kan ny fastighet avstyckas för bostadsändamål.
Styckningslotten	Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i styckningslotten för tillkommande underjordiska ledningar.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Planavtal har tecknats med Bäckbacka AB

Kostnaderna för att flytta de VA-ledningar och optokablar som går genom planområdet skall betalas av exploatören.

Umeå kommun svarar för kostnaderna inom allmän platsmark. Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Barbro Holmgren, Karttekniker

Sandra Thomeé, Karttekniker

Anna Flatholm, Landskapsarkitekt

Mattias Berggrund, Lantmätare

Annika Söderlund, Verksamhetsområdeschef Miljö

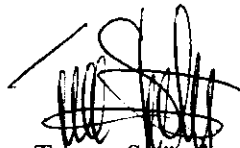
Helen Nilsson, Mark- och exploateringsingenjör

Lina Samuelsson, Trafikplanerare

Umeå kommun, Detaljplanering augusti 2014, rev september 2014



Johan Sjöström  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Behovsbedömning till Miljö

Diarienummer: BN-2014/00475

Datum: 2014-05-23

Handläggare: Johan Sjöström

### Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:3 inom Berghem i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### Behovsbedömning av detaljplan Dnr BN-2014/00475

Bedömning av behovet att upprätta en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen

**Planens beteckning** Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:3

**Planens syfte** Syftet med detaljplanen är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i planprogrammet skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen. En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

**Existerande planer** Planområdet innefattas av Stadsplan för del av Berghemsområdet, 2480K-P1/1959. Programområdet är där planlagt som park/natur.

**Genomförda miljöutredningar** Berghems trygghetsboende Umeå trafikbullen, Tyréns 2014-02-07

#### Beslut

Planen inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.

#### Motiv till beslut

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet i sammanfattning:

Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan.

Enligt genomgången finns det för en faktor/flera faktorer anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Johan Sjöström]  
Planarkitekt

Tomas Strömberg  
Planchef

Anmärkning: Bifogad genomgång visar på faktorer som ska behandlas i planbeskrivningen, även om en miljöbedömning inte ska göras.

Umeå kommun  
Postadress: 901 84 Umeå  
Besöksadress: Skolgatan 31A  
Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/stadsplanering](http://www.umea.se/stadsplanering)

**SAMMANFATTNING**

	Ja	Nej
Betydande påverkan antas enligt bedömningskriterier i MKB-förordningen bilaga 4		X
Anges förutsättningar för kommande verksamhet eller åtgärder som kan antas medföra betydande miljöpåverkan		X
Påverkas Natura 2000 på ett betydande sätt		X
Påverkas områden av riksintresse enligt MB kap 3 (rennäringen, yrkesfisket, naturvården, kulturmiljövården, friluftslivet, värdefulla ämnen eller material, anläggningar, totalförsvaret) eller enligt kap 4 (§2 Vindelådalen eller §6 Vindelälven, för §8 Natura 2000 se ovan)		X

Ja på någon punkt 1 - 3 leder till att miljöbedömning ska göras.

**Planens uppenbara positiva inverkan på:**

<b>Miljön, inkl miljömålen</b>	-
<b>Hälsan, inkl folkhälsomålen</b>	-
<b>Annat</b>	-

## Bedömning enligt kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4

Inverkan leder till att faktorn ska behandlas i planbeskrivningen, betydande påverkan leder till att faktorn dessutom ska behandlas i miljöbedömning.

	Ingen eller liten risk för inverkan	Risk för inverkan	Risk för betydande påverkan	Kommentarer
<b>Platsen</b>				
Den befintliga miljöns känslighet	X			
Geologi/hydrologi	X			
Skredrisk	X			
Översvämningsrisk	X			
Lokalklimat	X			
Ljusförhållanden	X			
Radon i mark	X			
Förorenade områden	X			
Förorenad luft	X			
Buller från omgivning		X		Riktvärden för buller från vägtrafik överskrids närmast Axtorpsvägen både som ekvivalentnivå vid fasad och maxnivå på uteplats beroende på byggnaders placering och utformning. Bullerutredning bör redovisa tydlig principlösning för vald byggnadstyp. Ljudnivå vid olika våningsplan ska redovisas och framtida trafik ska beaktas inkl närhet till busshållplats. Då riktvärdet överskrids behöver utredningen redovisa hur tyst/ljuddämpad sida kommer att lösas genom placering eller utformning av byggnaden. Även ljudnivå vid uteplats ska redovisas.
Elektromagnetiska fält	X			
Verksamheter som medför risk för miljö och hälsa, i eller i närheten av planområdet	X			Tågbuller under riktvärden.

	Ingen eller liten risk för inverkan	Risk för inverkan	Risk för betydande påverkan	Kommentarer
Grönyta i tätort		X		Området är utpekade som ett grönt stråk i FFU, med förbindelse till Stadsliden. Skogen längs Fridhem har värden för landskapsbilden.
Rekreativområde		X		Se kommentar under grönyta ovan. Området är ett viktigt rekreativstråk mellan sjukhusområdet och Stadsliden. Eftersom det är svårt att tillgodose gröna rekreativbehov i sjukhusområdet är det viktigt med gröna stråk mot större rekreativområden som Stadsliden.
Tyst/ostörd miljö	X			
Kulturmiljö	X			
Naturmiljö		X		Naturmiljö med uppvuxen skog och halvöppet landskap i stadsmiljö med rekreativvärden. Ekosystemtjänst i för dagvattenfördröjning, se nedan.
Kända skyddsvärda arter	X			Inte utredd, men inga kända fyndplatser.
Strandskyddsområde	X			
Vattenskyddsområde	X			
Risk för brunnar etc.	X			

<b>Påverkan</b>				
Påverkar detta projekt miljön i överordnande projekt?	X			
Dagvattenhantering		X		Djupbäckens tillrinningsområde. = Recipienten känslig för ökning av snabba flöden vid regn pga kulvertering strax nedströms.
Avloppshantering	X			
Påverkan på trafiksituationen inom och utom planområdet		X		Stängning av Fridhemsvägen för motorfordonstrafik ändrar fordonsflödet i ett större område. Ny utfart mot Axtorpsvägen-busstråk. Busshållplats just norr om Axtorpsvägen 2.

	Ingen eller liten risk för inverkan	Risk för inverkan	Risk för betydande påverkan	Kommentarer
Påverkan på landskaps-/stadsbilden		X		<p>Två gavelställda byggnader uppförs med fyra respektive sju våningar. Byggnaderna sammanbinds med en glasgång och entredel i mitten.</p> <p>Byggnaderna placeras med gavlarna mot Axtorpsvägen och följer därmed den befintliga bebyggelsestrukturen inom Berghem.</p> <p>Uppifrån Berghem och från Axtorpsvägen kommer den högsta av byggnaderna (sju våningar) inte att upplevas som högre än bebyggelsen på motsatt sida.</p> <p>Byggnaden har placerats så att den inte ska påverka utsikten över Umeå stad uppifrån Nydalavägen.</p> <p>Byggnaden kommer dock att vara mer framträdande sett nedifrån på grund av de två extra souterrängvåningarna. Byggnaden kommer att sticka upp över trädtopparna och vara synlig från järnvägssidan och Östermalmsgatan.</p>
Påverkan på energikonsumtion	X			
Utnyttjande av markområde		X		Grönområde/korridor som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet
Utnyttjande av vattenområde	X			
Utnyttjande av övriga naturresurser	X			
Alstrande av avfall	X			
Alstrande av föroreningar	X			
Alstrande av risk för hälsa	X			
Alstrande av risk för miljön	X			

Planen	Ja	Nej	Kommentarer
Ger planen möjlighet till miljöfarlig verksamhet		X	
Avser planen reglera miljöfarlig verksamhet eller åtgärd som kan antas medföra betydande miljöpåverkan		X	
Har planen betydelse för andra planers miljöpåverkan	X		Grönstråk utpekade i fördjupningen för Umeå tillväxtområde.
Kan planen medföra att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.		X	
Kan planen medföra att vattenförekomst får försämrade miljöstatus eller att inte uppnår fastställt kvalitetskrav		X	
Är planen förenlig med folkhälsomålen	X		
Är planen förenlig med miljömålen	X		Förtätning på utsedd plats.

Detaljplan, Umeå kommun maj 2014

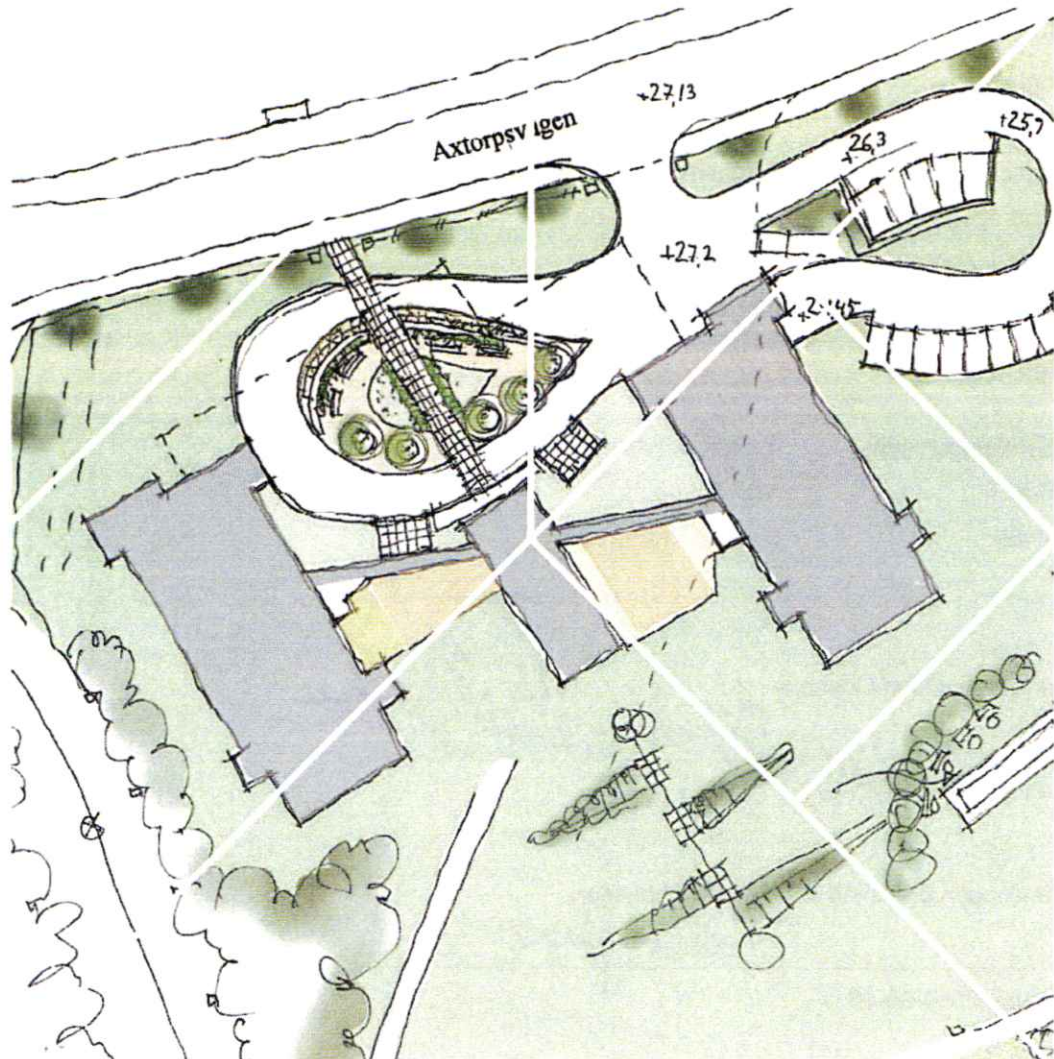


Johan Sjöström  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef

RAPPORT B  
**BERGHEMS TRYGGHETSBOENDE, UMEÅ  
TRAFIKBULLER**



SLUTRAPPORT  
2014-05-16



**Uppdrag:** 253957, Berghems Trygghetsboende, Umeå  
 Titel på rapport: Berghems trygghetsboende, Umeå Trafikbuller  
 Status: Slutrapport  
 Datum: 2014-05-16

### Medverkande

**Beställare:** Bäckbacka AB  
**Kontaktperson:** Anders Öquist  
  
**Konsult:** Tyréns AB  
**Uppdragsansvarig:** Melker Johansson  
**Handläggare:** Örjan Lindholm  
**Kvalitetsgranskare:** Melker Johansson

### Revideringar

**Revideringsdatum** ÄR-MÅN-DAG  
**Version:** Namn, Företag  
**Initialer:** Namn, Företag

Författare: Örjan Lindholm

Datum: 2014-05-16

Handlingen granskad av: Melker Johansson

Datum: 2014-05-16

### Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B  
 903 27 Umeå  
 Besök: Västra Norrlandsgatan 10B

Tel: 010 452 20 00  
[www.tyrens.se](http://www.tyrens.se)

Säte: Stockholm

## Sammanfattning

Ett nytt trygghetsboende planeras vid Axtorpsvägen i Umeå. Beräknade värden visar att ekvivalenta ljudnivåer på gaveln mot Axtorpsvägen överskider riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För att de lägenheter som har gavel mot Axtorpsvägen ska uppfylla Boverkets allmänna råd om ljuddämpad sida måste balkongerna i dessa lägenheter förses med bullerskydd. Övriga lägenheter uppfyller riktvärdena.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Riktvärden.....</b>	<b>4</b>
	2.1 Förslag till riktvärden i detta projekt .....	5
<b>3</b>	<b>Trafikuppgifter .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Beräknade nivåer.....</b>	<b>6</b>
	4.1 Uppskattade ljudnivåer.....	6
<b>5</b>	<b>Förslag till åtgärder .....</b>	<b>8</b>

## 1 Inledning

Ett äldreboende med upp till 7 våningar planeras vid korsningen Axtorpsvägen Fridhemsvägen. Som ett underlag till detaljplanen redovisades i rapport A beräknade ljudnivåer från vägtrafik med dagens trafikflöden, förutom Fridhemsvägen som är avstängd. I denna rapport B redovisas beräknade trafikbullernivåer från vägtrafik med prognostiserade trafikflöden förutsatt att trafiken från den avstängda Fridhemsvägen fördelas ut på Gamliavägen och Axtorpsvägen.

Ljudnivån redovisas per våningsplan och 2 meter över mark. I denna rapport tas även upp uppskattade ljudnivåer från tågtrafik och avlägsna vägar.

## 2 Riktvärden

Som ett stöd vid planläggning av bostäder som utsätts för trafikbuller har Boverket tagit fram publikationen *Allmänna råd 2008:1*. Där anges som huvudregel 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad och på uteplats samt 70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats.

Boverket anger att det i vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- Av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.
- Med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

### Principer för intresseavvägning

Följande principer bör gälla vid avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen.

#### 55 – 60 dBA vid fasad

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55 – 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45 – 50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

#### Lägenhetsstorlekar

Boverket anger med avseende på enkelsidiga lägenheter:

Enkelsidiga lägenheter mot trafiksidan kan inte erbjuda en ljuddämpad eller tyst sida, och bör därför i princip inte accepteras. Om det i sådana situationer är möjligt att begränsa ljudnivån utanför fönster genom tekniska lösningar som delvis inglasad balkong, kan det vara en lämplig lösning.

### Boverkets slutsatser

Samma krav på ljudmiljön bör ställas för bostadslägenheter oberoende av storlek.

Enkelsidiga lägenheter mot trafik bör i princip inte accepteras, i synnerhet gäller detta om ljudmiljön överstiger 60 dBA.

Inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverket vilka redovisas nedan.

**Tabell 1. Ljudkrav inomhus**

Utrymme	Högsta ekvivalenta trafikbullernivå, dBA	Högsta maximala trafikbullernivå, dBA
Bostäder, bostadsrum	30	45

## 2.1 Förslag till riktvärden i detta projekt

Med utgångspunkt för de formuleringar som Boverket anger i sina råd föreslår vi att bullerskydd i detaljplanen anges på följande sätt.

*Om enkelsidiga lägenheter uppförs får den ekvivalenta trafikbullernivån inte överstiga 60 dBA.*

*Är den ekvivalenta trafikbullernivån högre än 55 dBA ska bullerskydd på balkong anordnas så att:*

- *en dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dBA utanför fönster till minst hälften av boningsrummen skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45 – 50 dBA, ska klaras,*
- *den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,*
- *den maximala ljudnivån vid uteplatser eller på minst en balkong per lägenhet inte överstiger 70 dBA*

## 3 Trafikuppgifter

Umeå kommun har uppskattat att 2/3 av Fridhemsvägens nuvarande trafikflöde på 1000 fordon skulle fördela sig på Gammliaavägen och Strombergs väg. Här nedan har antagits att 2/3 kommer att ta Gammliaavägen och 1/3 Strombergs väg. Detta ger trafikflöden enligt tabell 2. I tabellen anges även trafikflöden för Blå vägen och Botniabanan som ligger ca 300 m söder om det planerade trygghetsboendet, detta som ett underlag för uppskattade ljudnivåer från dessa avlägsna bullerkällor.

**Tabell 2. Trafikdata**

Gata	Antal fordon/tåg VDT	Andel tunga fordon, % (längd tåg)	Skyttad hastighet, km/h
Axtopsvägen	4660	7	40
Gammliaavägen	4660	7	40
Nydalavägen	2600	6	40
Blå vägen	18 000	7	60
Botniabanan	21 godståg (prognos 2030)	350 (750 m vid maxberäkning)	70 (100 vid maxberäkning)

## 4 Beräknade nivåer

Beräkningarna har utförts av SoundPLAN version 7.3, vilken tillämpar de nordiska beräkningsmodellerna för buller från vägtrafik, RTN 1996, och tågtrafik, NMT 1996. Resultatet av beräkningarna redovisas bl.a. i ljudutbredningskartor, se tabell 3.

**Tabell 3. Bilagor**

Bilaga	Kommentar
AK01	Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark samt tabell med ekvivalent och maximal ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad.
AK02	Maximal ljudnivå 2 m över mark.

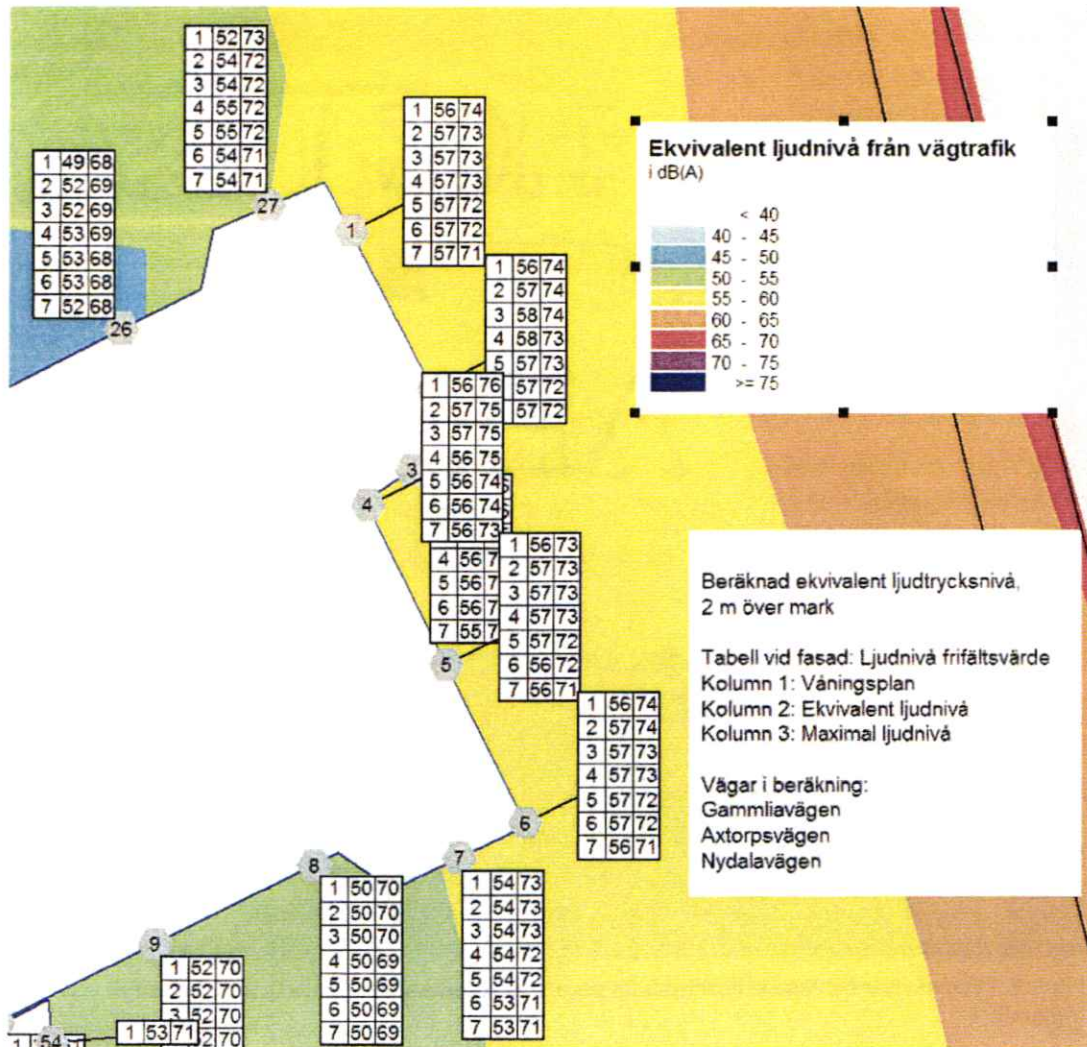
I figur 1 respektive figur 2 redovisas urklipp från bilaga AK01. Från figurerna ser man att det är på gavel mot Axtorpsvägen som de högsta maximala och ekvivalenta ljudnivåerna erhålls. Dessa blir som högst 57 ekvivalent och 74 maximal ljudnivå. På övriga sidor är ljudnivån under riktvärdet 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, vilka anges som huvudregler i Boverkets allmänna råd 2008:1.

Befintliga hus på andra sidan Axtorpsvägen beräknas inte få en ökad ljudnivå p.g.a. reflex i fasaden på de byggnader som planeras för trygghetsboendet.

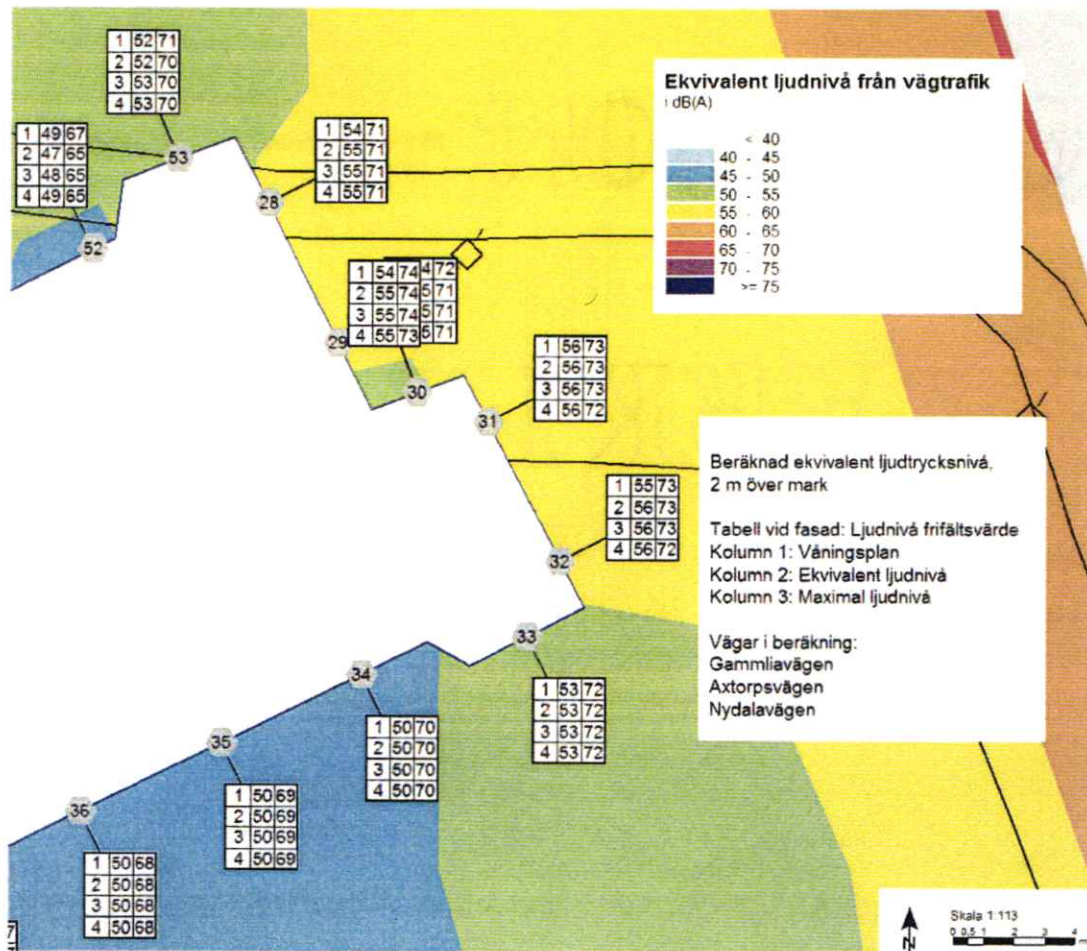
### 4.1 Uppskattade ljudnivåer

Även bidraget till ljudnivån från Blå vägen och Botniabanan har beräknats översiktligt. Från Blå vägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara ca 50 dBA med dagens trafik. För Botniabanan har prognostiserad framtida trafik använts. Detta ger att den beräknade ekvivalenta ljudnivån utan skärmning på rakt spår blir 48 dBA och den maximala 72 dBA. Observera att det är oskärmat och vid oändligt långt rakt spår på ca 300 m avstånd. För den maximala ljudnivån har använts hastigheten 100 km/h. Det finns ett spårnära bullerskydd på den aktuella sträckan, så ljudnivån beräknas vara ca 10 dBA lägre, d.v.s. 38 dBA ekvivalent och 62 dBA maximal ljudnivå. Persontåg bidrar väldigt lite till ljudnivån då de är mycket tystare än godstågen.

Den ekvivalenta ljudnivån från Blå vägen och Botniabanan beräknas höja ljudnivån som redovisas i bilaga AK01 och AK02 så att det totalt blir mellan 50 och 55 dBA ekvivalent ljudnivå för de sidor som inte är vänd mot Axtorpsvägen.



Figur 1. Figuren visar beräknade ljudnivåer för gavel mot Axtorpsvägen för den norra 7-våningsbyggnaden.



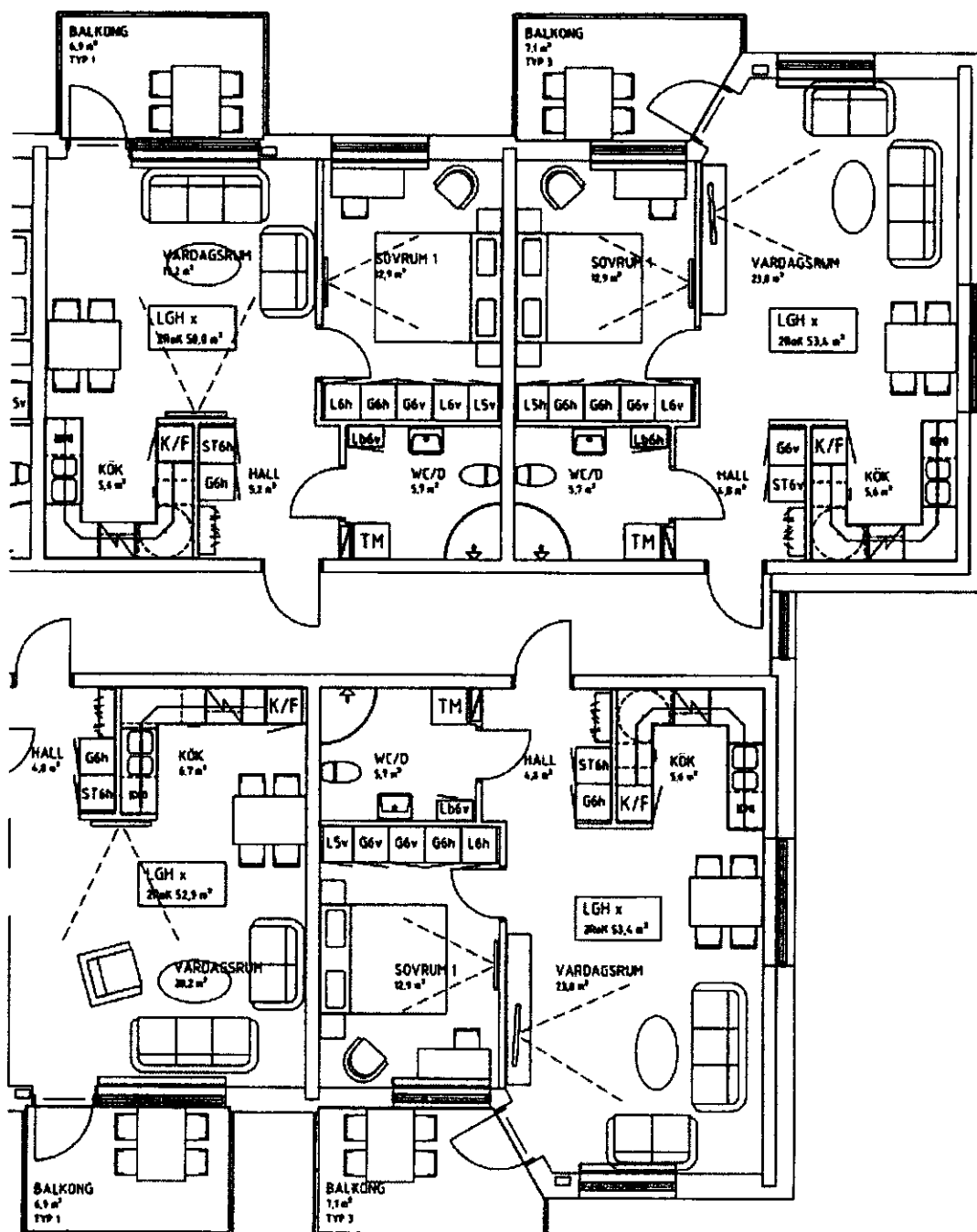
Figur 2. Figuren visar beräknade ljudnivåer för gavel mot Axtorpsvägen för den södra 4-vånings byggnaden.

## 5 Förslag till åtgärder

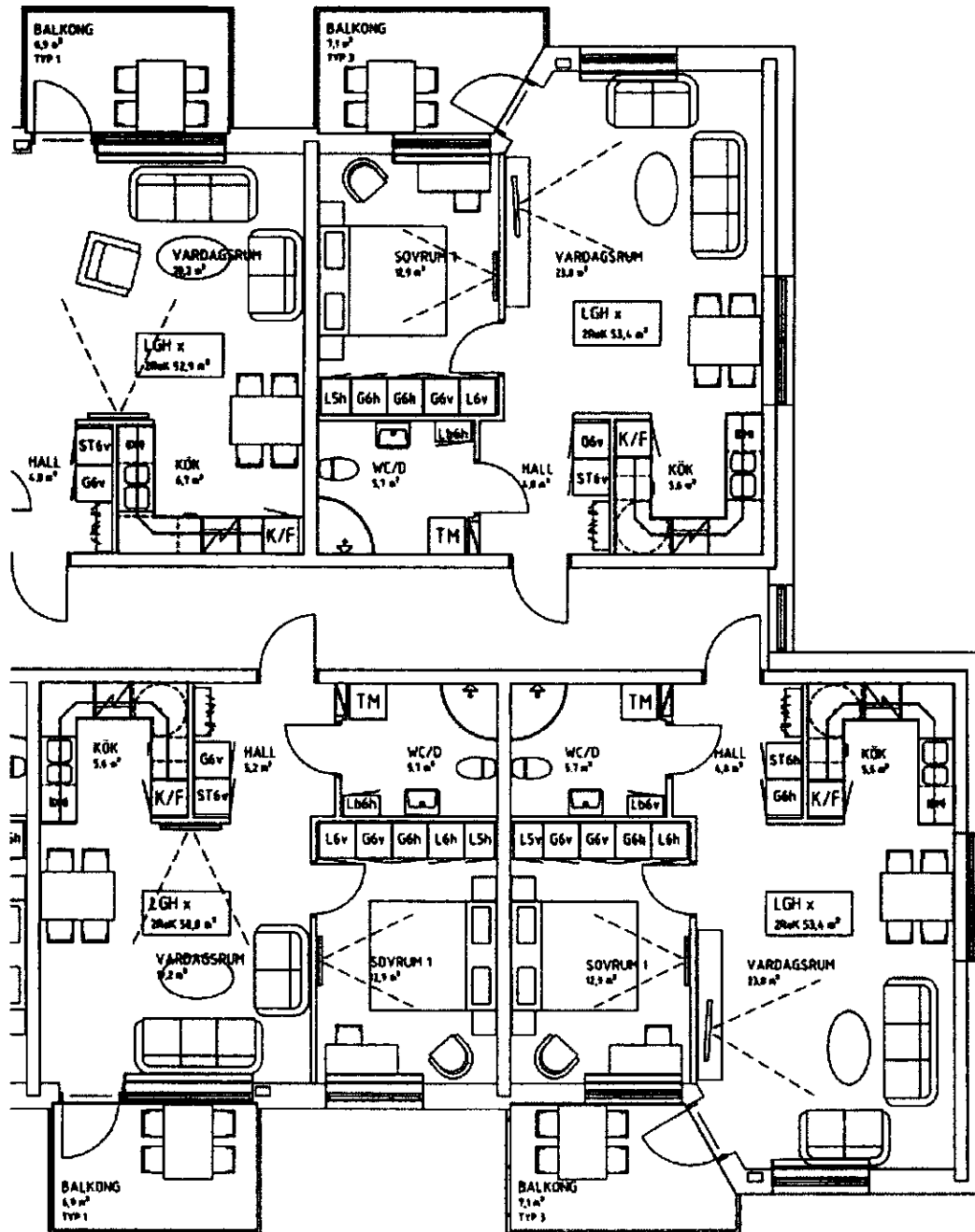
För de lägenheter som har gavel mot Axtorpsvägen beräknas ljudnivån från vägtrafik överskrida riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå, förutom den norra lägenheten i 4 vånings delen, se figur 2. I figur 3 och figur 4 visas planritningar för dessa lägenheter. Genom att förse balkongerna för dessa lägenheter med bullerskydd från golv till tak på gavlarna samt 1,2 m upp längs långsidan beräknas sovrummet uppfylla kravet för ljuddämpad sida, d.v.s. högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerskyddet ska bestå av skivmaterial (t.ex. glas) med en ytvtikt av minst 13 kg/m<sup>2</sup>. Antalet lägenheter som har över 55 dBA ekvivalent ljudnivå är ca 18 st. eller ca 20 %.

### Kommentar

Ingen balkong (uteplats) förväntas ha ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Figur 3. Figuren visar planlösning för lägenheter ovanför entreplan på gavel mot Axtorpsvägen för 7-vånings byggnaden (norra byggnaden).



Figur 4. Figuren visar planlösning för lägenheter ovanför entreplan på gavel mot Axtorpsvägen för 4-vånings byggnaden (södra byggnaden).



## ***Innehållsförteckning***

Inledning	sid 2
Programområdets förutsättningar (analys)	sid 5
Strategiska övervägande	sid 25
Förslag till riktlinjer för byggande	sid 27
Bilaga 1 (Trafik konsekvensutredning)	sid 30

### **Umeå Kommun, Detaljplanering**

Handläggare: Saeid Erfan, planarkitekt

Tel: 090- 16 23 21

Mobil: 070- 665 22 72

Epost: [Saeid.Erfan@umea.se](mailto:Saeid.Erfan@umea.se)

## Inledning

### *Handlingar*

Planprogram  
Samrådsredogörelse

### *Planprogram*

Detaljplaneprocessen för fastigheten Champinjonen 1 och delar av Stadsliden 2:3 inleds med ett programskede. Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen. Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan mm men inte några färdiga förslag.



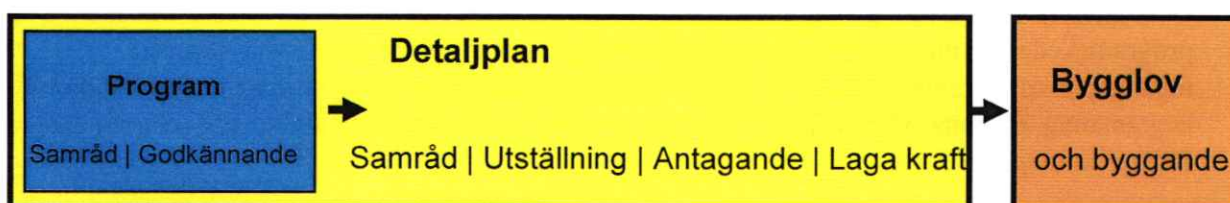
Rödmarkeringar visar olika delar av programområdet

### *Syfte*

Planprogrammet har två huvudsakliga syften; dels att undersöka möjligheterna för planering för en tät bebyggelse i form av flerbostadshus och dels att undersöka möjligheterna till att utveckla det gröna stråket som förbinder universitetsområdet med Gammlia skogen. Programmet belyser också möjligheterna för etablering av verksamheter inom planområdet. Detta sker i och med att det redan finns verksamheter i Berghems centrum och längs Axtorpsvägen. Att ta hänsyn till platsens förutsättningar i form av existerande sociala, rumsliga, estetiska och de ekologiska värdena kommer att vara vägledande i arbetet.

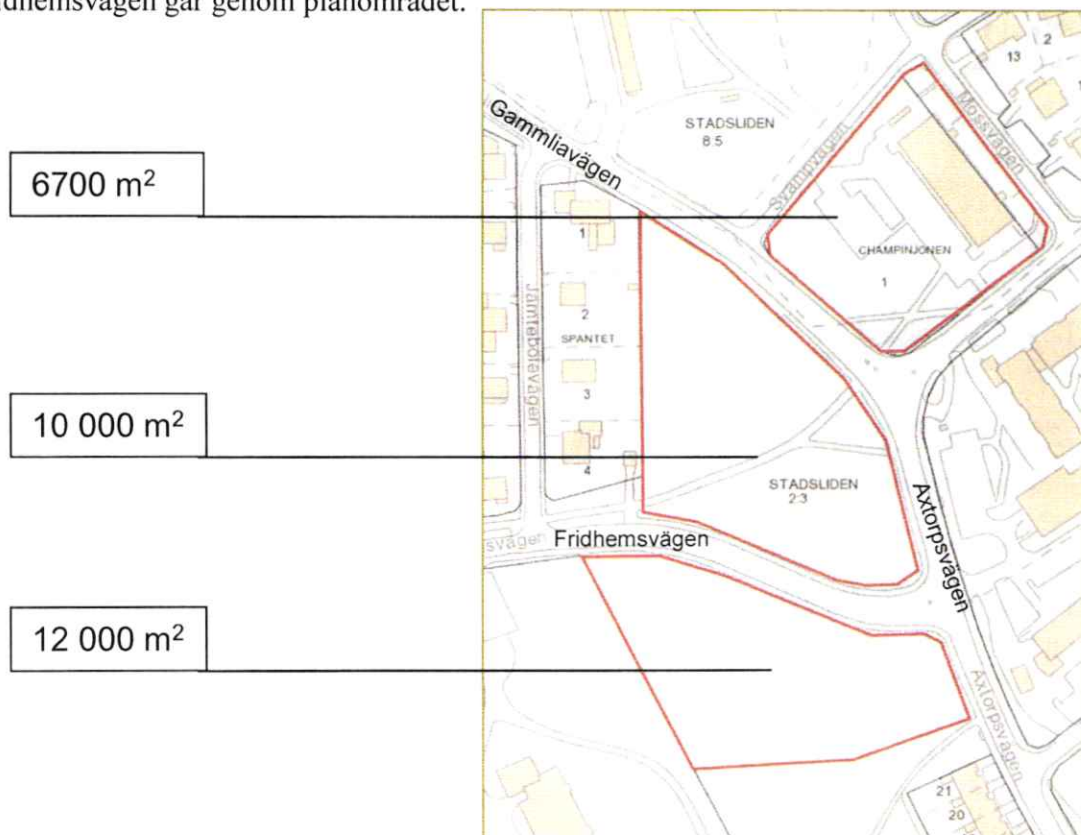
## Processen

Planprogrammet har varit ute på samråd under oktober 2011. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på programmet. De inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse som tillsammans med planprogrammet utgör programhandlingarna. Byggnadsnämnden i Umeå kommun kommer att besluta om godkännande av planprogrammet under juni 2012. Därefter kan planprogrammet användas som underlag vid kommande detaljplaner inom planområdet.



## Plandata

Planprogrammet omfattar ca 6700 m<sup>2</sup> kvartersmark inom kv. Champinjonen och 22 000 m<sup>2</sup> natur- och parkmark inom Stadsliden 2:3. På kv. Champinjonen avgränsas planområdet av Nydalavägen i öster, Mossvägen i norr, Svampvägen och Gammliaområdet i väster samt Gammliavägen i söder. Planområdet i Stadsliden 2:3 begränsas av Gammliavägen och Axtorpsvägen till norr och öster. Grönområdet runt Östra gymnasiet utgör gränsen i väster och söder. Fridhemsvägen går genom planområdet.



## ***Tidigare ställningstaganden***

### **Översiktsplan Umeå kommun (ÖPL 98)**

I ÖPL 98 nämns Berghem som ett av de äldre bostadsområdena ”i kransen runt stadskärnan” som ska ”kompletteras varsamt med nybyggda bostäder”. Som ”tänkbara objekt för kompletteringsbyggande” anges 150 rum i form av studentbostäder för 150 personer.

### **Fördjupning för Umeå (FFU)**

I Fördjupning för Umeå (FFU), antagen av kommunfullmäktige i Umeå den 29 augusti 2011 finns följande frågor som är relevanta för planprogrammet:

#### **Bostadsbyggande**

Fridhem, området mellan Berghem och Östra gymnasiet listas, som ett bebyggelseområde ”som kan komma att tas i anspråk” för komplettering med bostadsbebyggelse.

#### **Gröna stråk**

En utredning föreslås som ska undersöka möjligheten till att skapa ”ett grönt stråk för att koppla ihop sjukhusområdet förbi Hamrinsberget via Fridhem till Gammliaområdet och Stadsliden”.

#### **Blandstaden/ Verksamheter**

I FFU nämns, som en av riktlinjer för ”handel i kommundels- och stadsdelscentra”, att ”en god närservice i stadsdelscentra skall stimuleras, särskilt utifrån att ungdomar, funktionshindrade och äldre kan ha svårt att nå bilorienterade lägen.”

#### **Parkeringsstrategi**

Det gröna friköpet behöver inte bara användas i Centrumfyrkanten utan där det kan göra nytta för att hushålla med gröna ytor.

## **Detaljplaner**

Planprogramområdet innefattas av 2 gällande detaljplaner:

- Stadsplan för del av Berghemsområdet, 2480K-P2/1955. I denna plan avses planområdet Champinjonen 1 med beteckningen A som innebär att kvarteret får byggas med byggnader för allmänt ändamål i max två våningar.
- Stadsplan för del av Berghemsområdet, 2480K-P1/1959. Här har programområdet markerats som park/natur.

## **Behovsbedömning**

### **Beslut**

”Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras.”

### **Motiv till beslut**

”Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan. Utifrån genomgången finns det följande motiv till beslutet i sammanfattning: Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Det finns inte anledning att anta att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas. Planen medför inte påverkan av område av riksintresse.”

## **Programområdets förutsättningar (analys)**

### **Programområdets läge i Umeå**

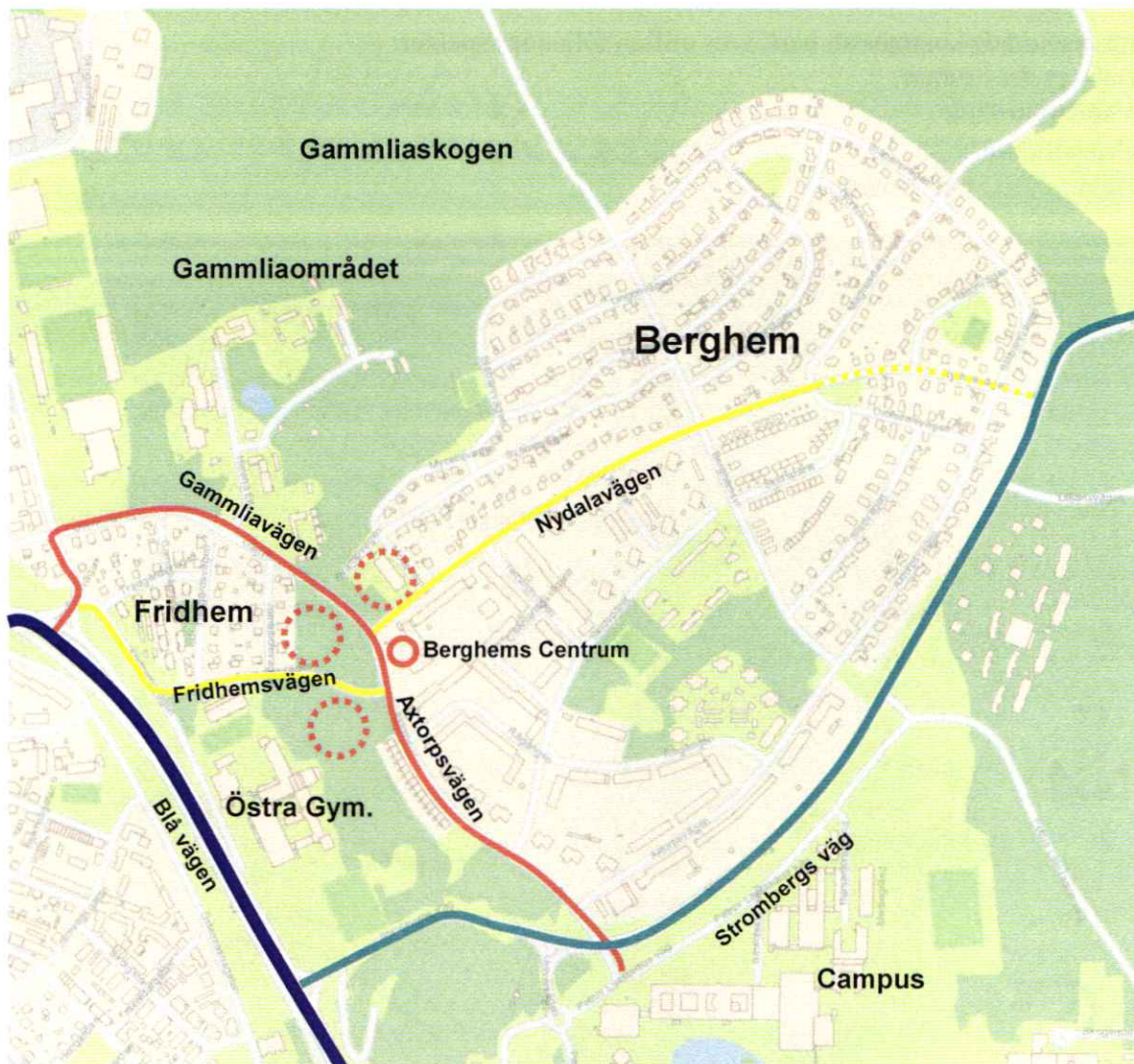
Programområdet ligger i stadsdelen Berghem som anses ha ett attraktivt läge i Umeå i och med dess närhet till universitetsområdet och Gammliaområdet. Stadsdelen består huvudsakligen av bostäder som är en blandning av villor, radhus och flerbostadshus. Det finns också en rad olika verksamheter på Berghem, så som Gammliaområdet, Västerbottens museet, Östra gymnasiet, Berghemskolan, Berghems centrum och mataffär samt flera restauranger. Berghem ligger på cykelavstånd till Umeås centrum och har bra täckning av kollektivtrafiken i och med en stomlinje för kollektivtrafik går genom stadsdelen.



Programområdets läge i Umeå

## Programområdets läge på Berghem

En del av programområdet, Champinjonen 1, ligger intill Berghems centrum vid korsningen mellan Axtorpsvägen och Nydalavägen. De andra delarna som finns i fastigheten Stadsliden 2:3, ligger vid ömse sidor av korsningen mellan Fridhemsvägen och Axtorpsvägen. Planområdet sträcker sig från Gammliaområdet ända till det parkområde som finns öster om Östra gymnasiet. Därmed har området ett centralt läge på Berghem och eventuella förändringar i området kommer att uppmärksammas av flertalet som bor på Berghem eller passerar stadsdelen.



Programområdets läge på Berghem

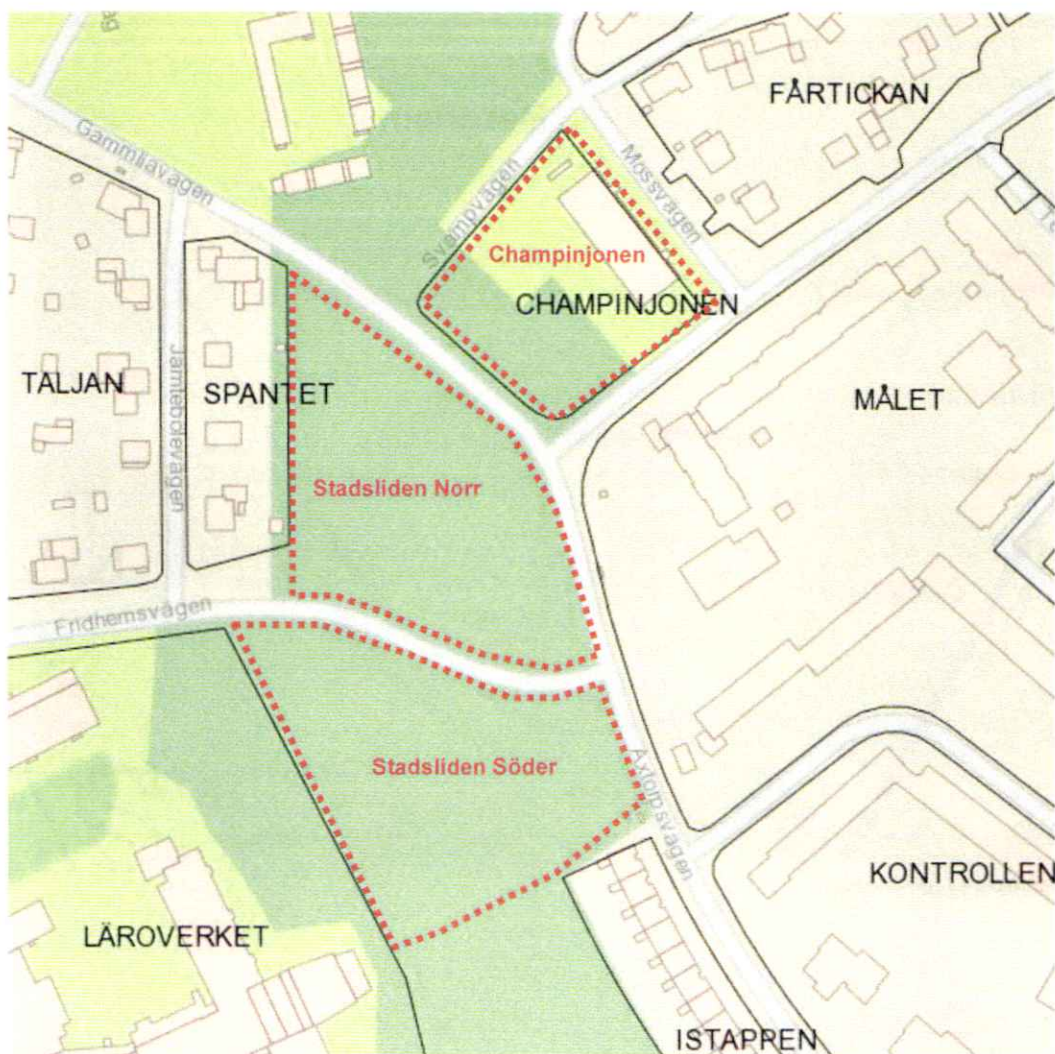
## Uppdelning av programområdet

För att förenkla beskrivningen delas programområdet i tre delar som namnges i texten som följande:

- Champinjonen: Kv. Champinjonen vid korsningen mellan Gammliaivägen och Nydalavägen
- Stadsliden Norr: Gröna ytor som finns mellan Gammliaivägen och Fridhemsvägen
- Stadsliden Söder: Delar av skogsområdet söder om Fridhemsvägen mellan Axtorpsvägen och Östra gymnasiet

Varje delområde kommer att beskrivas utifrån följande aspekter:

- Bebyggelsestruktur
- Vägnätsstruktur
- Grönstruktur
- Delområdets inre struktur



Uppdelning av programområdet i tre delar

## Kv. Champinjonen

På andra sidan av Nydalavägen mitt emot Berghem centrum ligger kvarteret Champinjonen som avgränsas av Gammliaivägen, Nydalavägen, Mossvägen och Svampvägen. I nordost, längs Mossvägen, finns det en envåningsbyggnad med suterrängvåning, det gamla handelsgymnasiet som används idag som lokaler för vuxenutbildning. Skogsmark med storvuxna barrträd skiljer kvarteren från Gammliaivägen (som är en fortsättning på Axtorpsvägen). Kvarteret är öppet mot både Gammliaområdet och Berghems centrum.



Gröna pilar visar gångstigar in mot Gammliaaskogen



Kvarteret Champinjonen sett från Nydalavägen



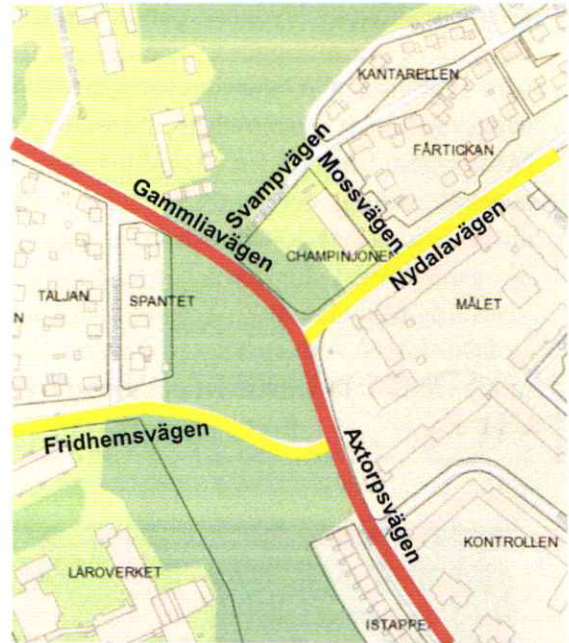
F.d. Handelsgymnasiet som används idag som lokaler för vuxenutbildning



Gårdstun på Champinjonen 1

## Läge i bebyggelsestrukturen

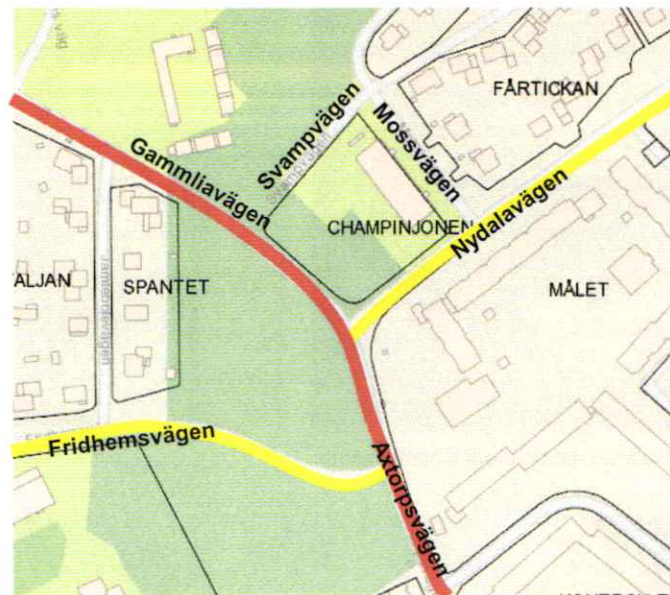
Kv. Champinjonen ligger i skärningspunkten mellan bebyggelse och naturmark. I nordväst finns Gammliaaskogen som tränger som en kil in i bebyggelsen ända ner mot Hamrinsberget. I nordöst är kvarteret granne med ett villaområde som sträcker sig längs Nydalavägens norra sida. Villorna är placerade längs gaturummet och angörs direkt därifrån. På östra sidan av Nydalavägen domineras bebyggelsen av flerbostadshus. Längre upp på gatan präglas stadsbilden av punkthus som är placerade fritt i landskapet. Längre ner på Nydalavägen, mitt emot kv. Champinjonen finns det 3-4 vånings lamellhus som är placerade längs gatan. Kv. Champinjonen är väldefinierad och har en avgränsad position i bebyggelsestrukturen och kan angöras direkt från alla omgivande vägar förutom Gammliaavägen.



Lamellhus längs Nydalavägen ritad av Kjell Wretling

## Läge i vägnätsstrukturen

Biltrafikens intensitet är störst längs Gammliaivägen/Axtorpsvägen som utgör vägnätets ryggrad på Berghem och möjliggör biltrafik mellan Strombergs väg och Blå vägen. Nydalavägen är den andra viktigaste bilvägen på Berghem. För att hindra användning av Nydalavägen som en genomfartsled genom stadsdelen har dess tillgänglighet begränsats i och med att den är stängd för biltrafiken vid korsningen Olofsdalsvägen/ Magnusdalsvägen. Samma skäl kan också ha legat bakom utformning av Fridhemsvägens utsträckning som skulle kunna ha varit en förlängning av Nydalavägen. Mossvägen är den lugnaste gatan runt Champinjonen som drar biltrafiken in i villaområdet. Svampvägen är egentligen ingen bilväg utan den används bara för att köra in till bilparkeringen på kv. Champinjonen 1. Utöver detta finns flera ingångar in i Gammliaaskogen längs Svampvägen som gör den till en viktig väg som kopplar kv. Champinjonen till Gammliaaskogen.



Svampvägen som delvis är en bilväg och delvis en gång och cykelväg



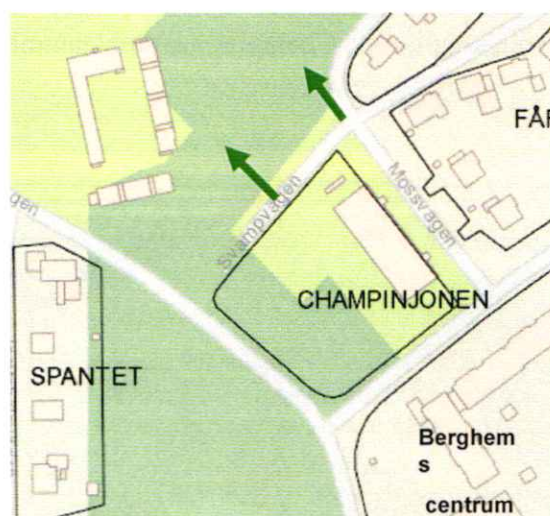
Mossvägen

## Förhållande till grönstrukturen

Förutom en del skogsmark som utgör kvarterets gränssnitt mot Gamqliavägen ligger kv. Champinjonen intill Gamqliaskogen. Via Svampvägen kan man nå skogen genom ett antal grusstigar av olika bredd. Detta innebär att när man efter en promenad lämnar skogen möter man Svampvägen och kv. Champinjonen. Därmed har utformningen av den delen av programområdet direkt inverkan på tillgänglighet till skogen och upplevelse av denna. Söder om Gamqliavägen är kv. Champinjonen granne med ett skogsparti med stora/gamla träd som är en del av Stadsliden Norr. Den skogen kan ses som en del av den gröna kil som härstammar från Gamqliaskogen.



Ingångar till skogen vid Mossvägen, nordost om Champinjonen



Grön skogsmark definierar gaturummet och ger Gamqliavägen dess gröna karaktär

## Inre struktur/ förutsättningar

Det finns höjdskillnader inom kv. Champinjonen. Marken lutar mot sydväst vilket syns tydligt på skolbyggnaden med en suterrängvåning som gör den lättillgänglig både från Mossvägen och från skolgården. Det finns också hårdgjorda ytor inom kvarteret som idag används som parkeringsplatser och gårdsplan. Stora barrträd utgör kvarterets gränssnitt mot Gamliavägen. Dessa träd fungerar, tillsammans med skogen på andra sidan av vägen, som rumsbildande element och ger Gamliavägen dess gröna karaktär. Samtidigt fungerar dessa höga barrträd som en skyddsbarriär mellan skolgården och vägen med bibehållen visuell kontakt.

Kvarteret är öppet mot Berghems centrum som finns på andra sidan av Nydalavägen. På den sidan finns dessutom en infart mot gatan vilket förstärker kontakten mellan kvarteret och Nydalavägen och Berghems centrum. Kvarteret är också öppet mot Gamliaskogen. Därmed finns det möjligheter till att vidareutveckla relationen mellan bebyggelsen och naturen. Formen på kvarteret, som är nästan kvadratisk, och fördelningen mellan olika typer av ytor samt kvarterets tillgänglighet skapar bra möjligheter till till- och nybyggnationer på tomten.



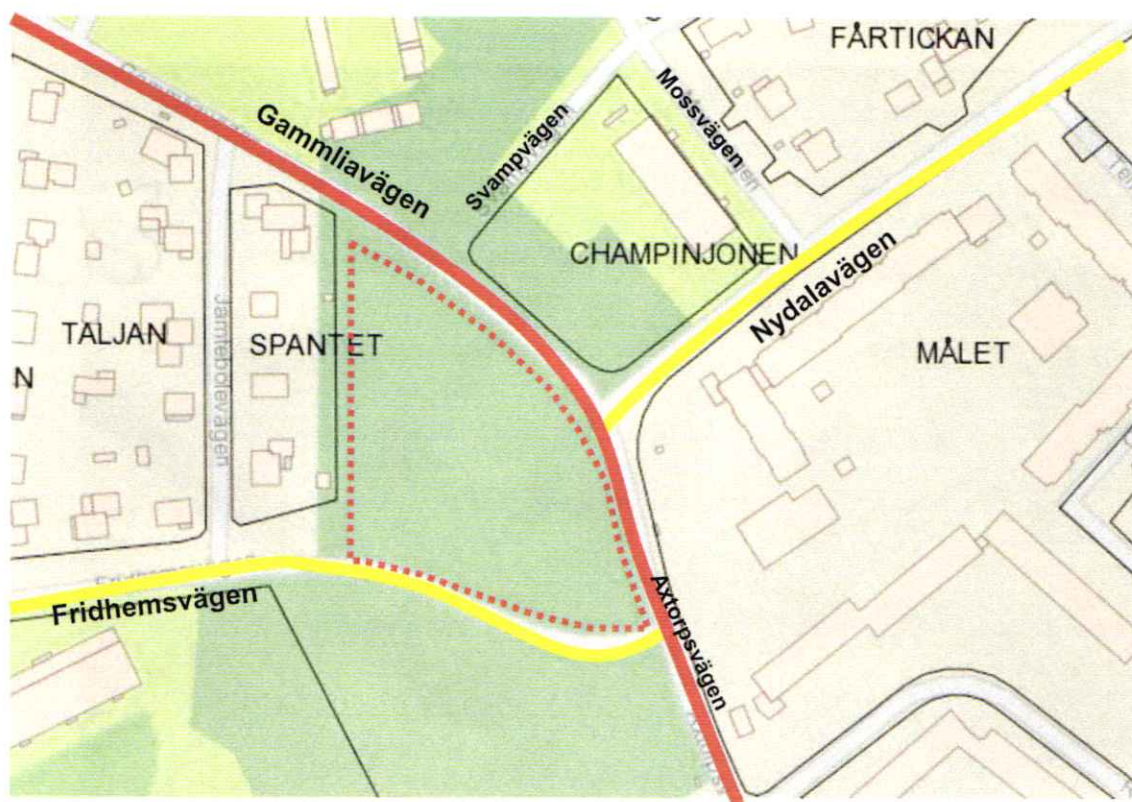
Skogsmark utgör gränssnittet mellan Gamliavägen och de hårdgjorda ytorna inom kv. Champinjonen

## Stadsliden Norr

Stadsliden Norr är ett grönområde utan några byggnader som finns mellan Gammliaivägen, Axtorpsvägen och Fridhemsvägen. Ytan har en oregelbunden form som liknar en deformerad rektangel med tydliga kurviga linjer i utkanterna, särskilt mot Fridhemsvägen och Gammliaivägen.

## Läge i bebyggelsestrukturen

Väster om Stadsliden Norr finns byggelse som huvudsakligen består av villor som är placerade med sina gavlar längs lokalgator med nord-sydlig riktning. Villabebyggelsen består av äldre trähus på en eller två våningar. Lummiga trädgårdar och stora träd präglar villabebyggelsen trots att var och en av dem har sitt särdrag och egen design. På senare år har bebyggelsen kompletterats med flerbostadshus på 3-6 våningar som ligger mellan Trädgårdsvägen och Fridhemsvägen. Dessa hus visar tydligt hur brant området är. Terrängförhållandena gör det svårt att dra ytterligare en gata parallellt öster om Jämtebölevägen eftersom Gammliaivägen och Fridhemsvägen både är branta och kurviga.



Det finns inga byggnader på Stadsliden Norr, utan området utgörs av skog med gamla stora träd

## Läge i vägnätsstrukturen

Stadsliden Norr ligger vid två korsningar varav den ena är mellan Gamqliavägen och Nydalavägen och den andra mellan Axtorpsvägen och Fridhemsvägen. Området har det mest centrala läget inom programområdet eftersom platsen syns och upplevs från alla omgivande gator. Områdets läge vid dessa korsningar gör att angöring till området med bil blir ganska svårt eftersom det är problematiskt att anlägga en infart nära en korsning. Det blir dessutom svårt att angöra området från Gamqliavägen och Fridhemsvägen eftersom dessa vägar är ganska branta och ligger i en kurva med skymd sikt.

Idag passerar inga bilar genom Stadsliden Norr. Området är ändå viktigt från trafiksynpunkt eftersom det finns en gång och cykelväg (gc-väg) som går genom området. gc-vägen är i princip en förlängning av Nydalavägen och används som en viktig gc-väg som kopplar Bergehem till bl.a. Öst på stan. Stora träd på ömse sidor av gc-vägen skapar ett väldefinierat och grönt rum som delar Stadsliden Norr i två delar. gc-vägen är ganska brant och man ser många som cyklar med hög fart.



Jämtebölevägen



Fridhemsvägen



Gång och cykelväg som delar Stadsliden Norr till två delar



Stigar som finns inne i skogen

## Förhållande till grönstrukturen

Stadsliden Norr är en del av den gröna kil som härstammar från Gammliaaskogen och fortsätter mot Stadsliden Söder som finns på andra sidan av Fridhemsvägen. Området domineras av två typer av gröna ytor på var sin sida av gc-vägen som går genom området. Norr om gc-vägen består området av skogsmark som avgränsas av Gammliaivägen och baksidan av villor som finns längs Jämtebölevägen. Skogen som består huvudsakligen av storgvuxna barrträd är väl gallrade med bra siktlinjer. Det finns ett par gångstigar i skogen som går in på baksidan av villorna som finns längs Jämtebölevägen. Entréer till dessa stigar, som finns längs Gammliaivägen, är ommarkerade och man kan lätt missa dem. För övrigt saknas andra tydliga entréer in i skogen trots att det är lätt att ta sig in där, särskilt från den sidan som vetter mot gc-vägen.

Söder om gc-vägen finns parkliknande ytor som avgränsas av Axtorpsvägen och Fridhemsvägen. Här finns en grupp av stora träd som bl.a. definierar rummet längs Fridhemsvägen och gc-vägen. Det finns också en björkdunge och en gräsyta som är öppen mot omgivande vägar och därmed utsatt för trafikbuller.



Gränssnittet mellan villor och skogen som visar att man använder skogen.



Varsam gallring har skapat bra siktlinjer i skogen.



Fridhemsvägen som präglas av höjdskillnader och skog som definierar gaturummet

## Inre struktur/förutsättningar

Stadsliden Norr är en yta som liknar en deformerad triangel. Sidorna som vetter mot Gamliavägen och Fridhemsvägen definieras av vägnas böjda och branta linjer. En kortare sträcka som vetter mot Axtorpsvägen och gränssnittet mot villabebyggelsen består av raka linjer. Marken sluttar kraftig mot öster vilket upplevs tydligt längs gc-vägen .

Platsen har en sammansatt struktur bestående av två gröna rum på var sin sida av gc-vägen. Stora träd på ömse sidor av gc-vägen skapar ett väldefinierat och grönt rum som har bra estetiska egenskaper. Vägen har dessutom en lätt böjd form som skapar spänning och bjuder på en sömlös sekvens av rumsupplevelse. Det finns en grön yta söder om gc-vägen som nästan är triangelformat och vetter mot Axtorpsvägen och Fridhemsvägen. Längst ut mot väster finns också stora tallar som är rumsbildande både för gc-vägen och för Fridhemsvägen. Det finns inte några tecken att man använder dessa ytor förutom vid jultid då gräsmattan används för julgranförsäljning. Skogsmarken norr om gc-vägen upplevs som en grönrumsstruktur tack vare stora gamla träd. Platsen har höga estetiska värden och man kan röra sig mellan träden. Skogen upplevs emellertid som slutet i och med det saknas genomgående stigar här.



GC-väg genom Stadsliden Norr som tack vare stora träd vid sin ömse sidor har fått en rofylld karaktär



Björkdunge vid östra sidan av gång och cykelvägen Parkytor och skogsmark sedd från Berghems centrum

## Stadsliden Söder

Stadsliden Söder är en del av ett sammanhängande grönområde som finns mellan Axtorpsvägen och Östra gymnasiet. Norrut avgränsas området av Fridhemsvägen och mot söder utgör en grusstig gränsen.

## Läge i bebyggelsestrukturen

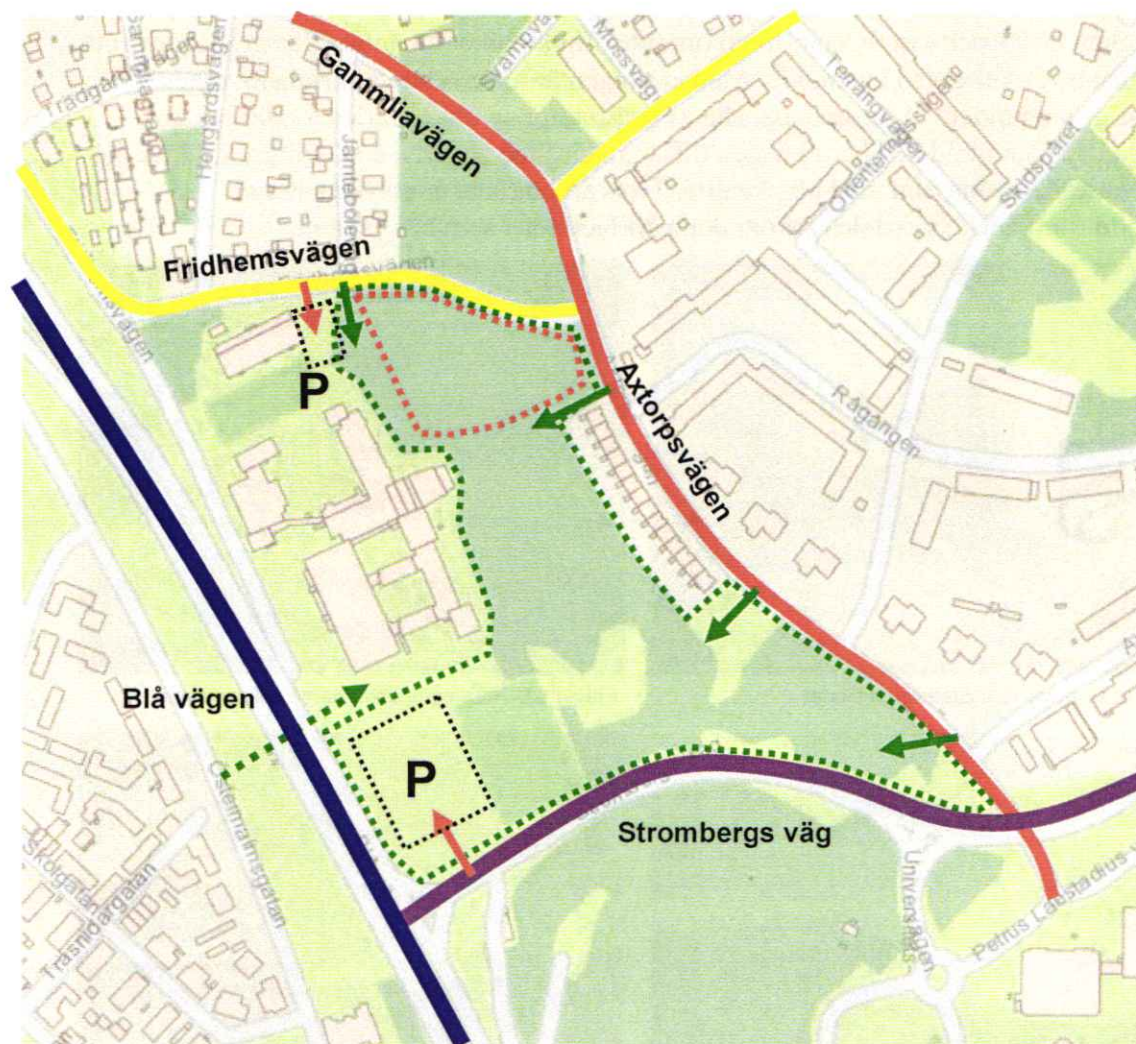
Programområdet ingår i en större yta som avgränsas av Blå vägen, Fridhemsvägen, Axtorpsvägen och Strombergs väg. Förutom gröna ytor finns det två typer av bebyggelse. Östra gymnasiet, som består av en byggnadskomplex som har placerats fritt i landskapet och en radhuslänga ritad av Torkel Sjöström efter Axtorpsvägen. I öster vetter området mot baksidan av radhuslängan. Angöring med bilar till dessa hus sker direkt från Axtorpsvägen. Det finns också entréer från husens trädgårdar in i skogen. Placering av gångstigar och den högre placeringen av radhusen, p.g.a. av terrängförhållanden, skapar gynnsamma förhållanden utifrån insyn och skydd av den privata sfären.



Stadsliden Söder är en del av ett sammanhängande grönområde.

## Läge i vägnätsstrukturen

De bilvägar som direkt påverkar och påverkas av programområdet är Axtorpsvägen och Fridhemsvägen. Det finns en infart till Östra gymnasiet från Fridhem som ligger alldeles intill programområdet. Här finns en parkeringsplats som rymmer 10-talet bilar. Från Axtorpsvägen finns en grusstig som leder gående och cyklister in i grönområdet. Den används dessutom som en angoringsväg för gående och cyklister som är på väg till Östra gymnasiet. Den här grusstigen avgränsar programområdet mot söder. Det finns en rad väletablerade stigar i programområdet som idag används för rekreation och genvägar. Dessa stigar ingår i ett system av stigar som täcker hela grönområdet vid Östra gymnasiet.



Gröna pilar visar gång och cykel entréer till grönområdet och röda pilar visar infarten till p-platser i området

## Förhållande till grönstrukturen

Området är den andra delen av den gröna kil som kommer från Gammlias skogen. Det här området ingår i ett större grönområde som trots skiftande karaktär är en sammansatt enhet som sträcker sig från Fridhemsvägen ända till Strombergs väg vid Hamrinsberget. Området kan ses som ett komplex bestående av olika typer av gröna rum med höga estetiska- och rekreationsvärden samt ekologiska värden.

## Inre struktur/förutsättningar

Programområdet består i princip av skogsmark med stora gamla träd. Det finns höjdskillnader mot Fridhemsvägen och Axtorpsvägen som gör det svårare att ta sig in i skogen från dessa vägar. De enda hårdgjorda ytor som skär genom området är gång och cykelstigar. Det finns en stor variation av olika typer av stigar, från de smalaste skogsstigarna till vanliga gång- och cykelvägar. Inom området förekommer ett antal olika gröna ytor som på ett naturligt sätt går in i varandra. Medan skogen är relativt tät vid Fridhemsvägen präglas grönområdet vid Strombergs väg av gräsmattor av olika storlekar. Här bildar naturelement som träd och berg i dagen tillsammans med stigarna en komplex struktur och upplevelserika gröna rum med hög kvalitet. Trots att området är ett väletablerat rekreationsområde i stadsdelen saknar den parkfaciliteter som bänkar mm.



Gångstig som går runt Stadsliden Söder



Elever på Östra gymnasiet på väg till sin skola



Baksidan på radhuslängan vid Axtorpsvägen som på ett varsamt sätt öppnar sig mot skogen



Gångstig genom Stadsliden Söder som används som promenadstråk

## **Andra viktiga stadsrum**

För att undvika att analysen blir alltför fragmentarisk ska vi titta på ett antal viktiga stadsrum och deras egenskaper som påverkar programområdet som helhet.

### **Axtorpsvägen**

Axtorpsvägen utgör ryggraden i vägnätstrukturen på Berghem i och med att den leder biltrafiken från både Blå vägen och Strombergs väg in i stadsdelen. Axtorpsvägen är också en del av stomlinjenätet för kollektivtrafiken och det finns två hållplatser i närheten av programområdet. Förutom Berghems centrum, som är beläget vid korsningen mellan Axtorpsvägen och Nydalavägen, finns ett antal verksamhetslokaler längs vägen. Allt detta tillsammans gör Axtorpsvägen till det viktigaste offentliga rummet på Berghem.

Det finns både radhus och flerbostadshus placerade längs Axtorpsvägen. Flerbostadshusen är placerade fritt i landskapet längs gatan medan radhusen är placerade med sina förgårdar längs gatan med direkt kontakt till gaturummet. Förutom byggnader präglas Axtorpsvägen av gröna element och ytor. Här finns stora solitära träd och parkytor samt skogsmark. Vid korsningen mellan Nydalavägen och Axtorpsvägen/ Gammlia vägen definieras gaturummet av skogsmark med stora träd. Gröna kilen från Gammlia skogen klyvs av gaturummet. Vid den punkten börjar också den branta nerförsbacke som bidrar till det karaktäristiska draget för Gammlia vägen.



Radhuslänga ritad av Torkel Sjöström och punkthus ritad av Hans Åkerblad utgör fina exempel av arkitektur på Berghem



Skogen utgör den gröna karaktär som präglar Gammlia vägen som är förlängningen av Axtorpsvägen

## Nydalavägen

Nydalavägen är den andra viktigaste bilvägen på Berghem. För att hindra användning av Nydalavägen som genomfartsled genom stadsdelen har dess tillgänglighet begränsats. Gatan är stängd för biltrafiken vid korsningen med Olofsdalsvägen och Magnusdalsvägen. Vid korsningen till Axtorpsvägen och Gammliaivägen utgör Stadsliden Norr fonden till Nydalavägen. Här övergår Nydalavägen till en relativt brant gång- och cykelväg som går genom Stadsliden Norr. Det finns både villor, radhus och flerbostadshus längs Nydalavägen. Flerbostadshusen består av både punkthus och lamellhus. De färgglada fasaderna på lamellhusen från 1950-talet skapar en karaktäristisk bild vid nedre delen av Nydalavägen. Dessa byggnader och angränsande Berghems centrum finns mittemot kv. Champinjonen på andra sidan av Nydalavägen.



Berghems centrum sedd från Gammliaivägen



Gröna element och himlen utgör fonden till Nydalavägen vid korsningen med Axtorpsvägen/ Gammliaivägen



Färgglada fasader på lamellhusen vid Nydalavägen skapar en karaktäristisk vy av Berghem

## Fridhemsvägen

Fridhemsvägen har inte samma offentliga karaktär som Axtorpsvägen och Nydalavägen i och med att det inte finns några byggnader med direkt relation till vägen. Villabebyggelsen vid Fridhem är organiserade längs tvärgator som Jämtebölevägen. De relativt nybyggda flerbostadshusen vid Herrgårdsvägen har inte heller direktkontakt med gatan. Här utgör parkeringsplatser gränssnittet mot Fridhemsvägen. Östra gymnasiet vänder också sin rygg mot vägen. Stadsliden Norr och söder skapar däremot ett grönt gaturum. Här finns inga direkta ingångar till områdena. Orsaken är förmodligen Fridhemsvägens kurviga form och branta utsträckning. Inga bussar trafikerar vägen men den används däremot som en genväg av bilister som har bra lokalkännedom och vill slippa de två trafikljus som finns längs Gamliavägen.



Höjdskillnader, böjda former och skogen som karaktärsbildande element vid Fridhemsvägen



Jämtebölevägen, en tvärgata till Fridhemsvägen



Fridhemsvägen som är en viktig led för cyklister och gående på Berghem. Samtidigt används vägen som en genväg för bilister som vill slippa använda Gamliavägen och dess två trafikljus

## Infrastruktur

### Trafik och kollektivtrafik

Axtorpsvägen är en del av stomlinjenätet för kollektivtrafiken och det finns två hållplatser i omedelbar närhet av programområdet. Både Axtorpsvägen och Nydalavägen används av många som cyklar till och från Umeå centrum och universitetsområdet.



### Energi

Inom Stadsliden Norr, utmed gång- och cykelstråket, har Umeå Energi Elnät ett kabelstråk som består av 10 kV-, signal- och lsp kabel. Flytt av dessa kablar innebär kostsamma åtgärder. Det finns en transformatorstation som är placerad i kv. Målet, närmast korsningen Axtorpsvägen-Gammliaivägen- Nydalavägen, som kan användas vid elförsörjning av den nya bebyggelsen.

Det finns fördelningsledning för fjärrvärme vid Mossvägen och vid Östra gymnasiets södra gavel som kan användas vid fjärrvärmeanslutning av den nya bebyggelsen.

### Vatten och avlopp

Planprogramområdet ligger inom VA-verksamhetsområde. Spill- och vattenanläggningar i närområdet bedöms klara av att försörja ny bebyggelse. Området ligger inom den s.k. högzonen vilket innebär att det högsta trycket i vattenledningar närmast området, som ligger på höjdnivån ca +33 meter över havet, är ca 70 mvp (meter vattenpelare).

Befintliga dagvattenhanteringen i anslutning till programområdet har inte kapacitet att avleda dagvattnet från nya bebyggelse inom planområdet. Målsättningen bör därför vara att exploateringen inte ökar avrinningen från området.

### Internet

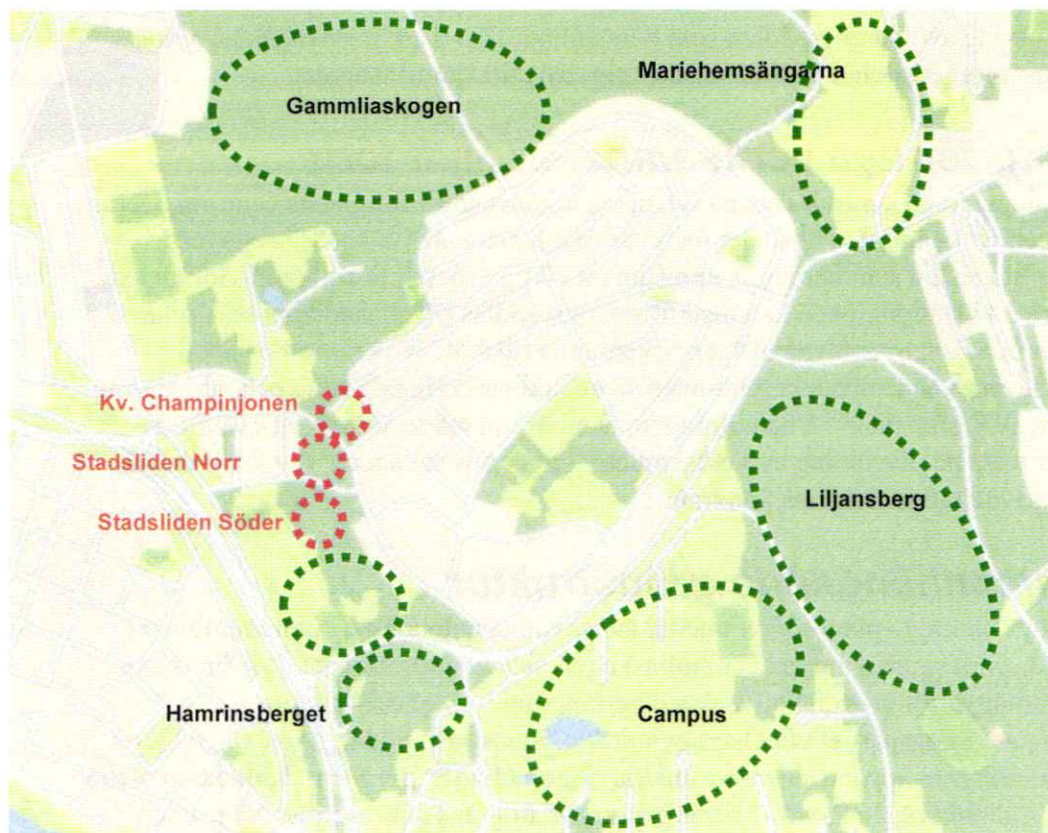
Inom Stadsliden Norr, utmed gång- och cykelstråket, har Skanova Access jordförlagda kablar och grova kablar förlagda i betongkanalisation som försörjer Berghem och delar av Mariehem med Internet anslutning. Flytt av dessa kablar innebär kostsamma åtgärder.

### Flygtrafik

Planprogramområdet ligger inom flygplatsens höjdstriktionsområde vilket innebär att ingen byggnad eller tillhörande antenner, bassation och andra liknande tekniska anordningar får bli högre än 52,4 meter över havsnivå.

## Den gröna kilen

Gamliaskogen tränger in i bebyggelsen som en grön kil. Som tidigare beskrevs är den gröna kilen fragmenterad av bilvägar som Gamliavägen, Fridhemsvägen och Strombergs väg. Därmed har olika delar av den gröna strukturen fått olika karaktärer och egenskaper. Vid Stadsliden Norr finns parkytor som fungerar nästan som impediment medan Stadsliden Söder fungerar som en del av ett sammanhängande grönrumskomplex som används för rekreation. Grönstrukturen här har även stora ekologiska värden tack vare en variation av olika markvegetation. Utöver detta fungerar stora träd som rumsbildande element. Detta bör beaktas vid formulering av planförslaget så att kommande byggande leder till en förstärkning av den gröna rumsstrukturen.



## **Strategiska överväganden**

Utifrån de faktiska förhållandena som råder på programområdet dras några generella slutsatser som kommer att utgöra ramen för det fortsatta detaljplanarbetet.

### ***Påverkan i närmiljö och stadsdelnivå***

Att ingripa i den byggda strukturen har alltid direkta effekter på själva tomtytan och dess omedelbara närområde. Planläggning av Champinjonen 1 och Stadsliden 2:3 kommer även att påverka hela Berghem i och med programområdets centrala läge i stadsdelen.

Utveckling av området har även inverkan på Umeå campus eftersom både Nydalavägen och Axtorpsvägen har kopplingar till Strombergs väg som utgör ett av gränssnitten mot campus. Hantering av den gröna kilen som härstammar från Gammlias skogen påverkar också campusområdet i och med den sträcker sig ända till Hamrinsberget.

### ***Planering för nya verksamheter/ Nytt torg***

Programområdet har ett centralt läge på Berghem alldeles intill Berghems centrum. Detta föranleder idén att kombinera bostäder med verksamhetslokaler vilket är i linje med skapandet av blandstad som har tagits upp som en viktig aspekt i Fördjupning för Umeå (FFU). Kvarteret Champinjonen kan med fördel omvandlas till ett stadsrum som relateras till Berghems centrum över Nydalavägen. Eventuella tillskott av verksamhetslokaler kommer att påverka både den nya relationen samt vald parkeringslösning och den interna dispositionen av ytorna på kv. Champinjonen. Det bör uppmärksammas att eventuellt beslut om att satsa på utveckling av verksamheter ligger hos sökanden, d.v.s. Mark och exploateringsavdelningen i Umeå kommun.

### ***Ny sammanhängande grönstruktur***

En viktig frågeställning i planprogrammet är att tillvarata potentialen i området för att människor kan röra sig fritt mellan Gammlias skogen och campusområdet. Det finns idag goda förutsättningar för att vidareutveckla de gröna rum som existerar inom programområdet. Skogspartiet vid Östra gymnasiet, Stadsliden Söder, är ett väletablerat park/strövområde som används av innevånarna på och utanför Berghem. Kontakten mellan skogen och Fridhemsvägen kan förbättras genom att gränssnittet mellan vägen och skogen görs mer tillgängligt och attraktivt.

Vi bör samtidigt se den här skogen som ett grönområde som ingår i ett sammanhängande grönt rumskomplex med stora estetiska och ekologiska värden samt höga rekreativvärden. Bygandet av flerbostadshus och tillhörande vägar och parkeringsplatser/garage för bilar kommer att leda till fragmentering av skogen här.

Den skogsmark som finns inom Stadsliden Norr har däremot andra förutsättningar. Skogen används idag inte av allmänheten i någon hög grad trots dess stora potential. Området används främst av de som bor vid Jämtebölevägen och som har direkt kontakt med skogen. Kommer nya bostäder att bli problematiska p.g.a. frågan om angöring med bilar och parkeringsplatser och p.g.a. ytans begränsade area? Byggande av nya bostäder kan komma att eliminera platsen som ett grönt rum vilket i sin tur leder till en mer fragmentering av den gröna kilen. Däremot kan området genom att öppna upp skogen med en ny ingång mot Gamliavägen fungera som en offentlig grön länk mellan Gamliaskogen och skogsparken vid Stadsliden Söder.

Användning av parkytor vid södra delen av gång- och cykelvägen på Stadsliden Norr är idag mycket begränsad p.g.a. relationen till intilliggande vägar. Bortsett från de estetiska värdena är dessa ytor av mer impediment karaktär. Kan ett varsamt byggande på dessa ytor förstärka den offentliga karaktären av skogsmarken på norra delen av gc-vägen?

Det är viktigt att i det fortsatta resonemanget att uppmärksamma på vilket sätt problembilden definieras. Kan man genom att bygga flerbostadshus möjliggöra en sammanhängande grön struktur på Fridhem? Detta kan bli möjligt om vi stänger av Fridhemsvägen vid Jämtebölevägen. På detta sätt förstärks Axtorpsvägens roll som det viktigaste offentliga stråket på Berghem. Samtidigt skapas nya ytor längs Axtorpsvägen på vilka man kan bygga nya flerbostadshus. Genom detta kan skogsmarken vid Stadsliden Söder kopplas samman med skogsmarken på Stadsliden Norr vilket resulterar till en mer sammanhängande grön rumsstruktur.

## **Bilparkeringsbehov**

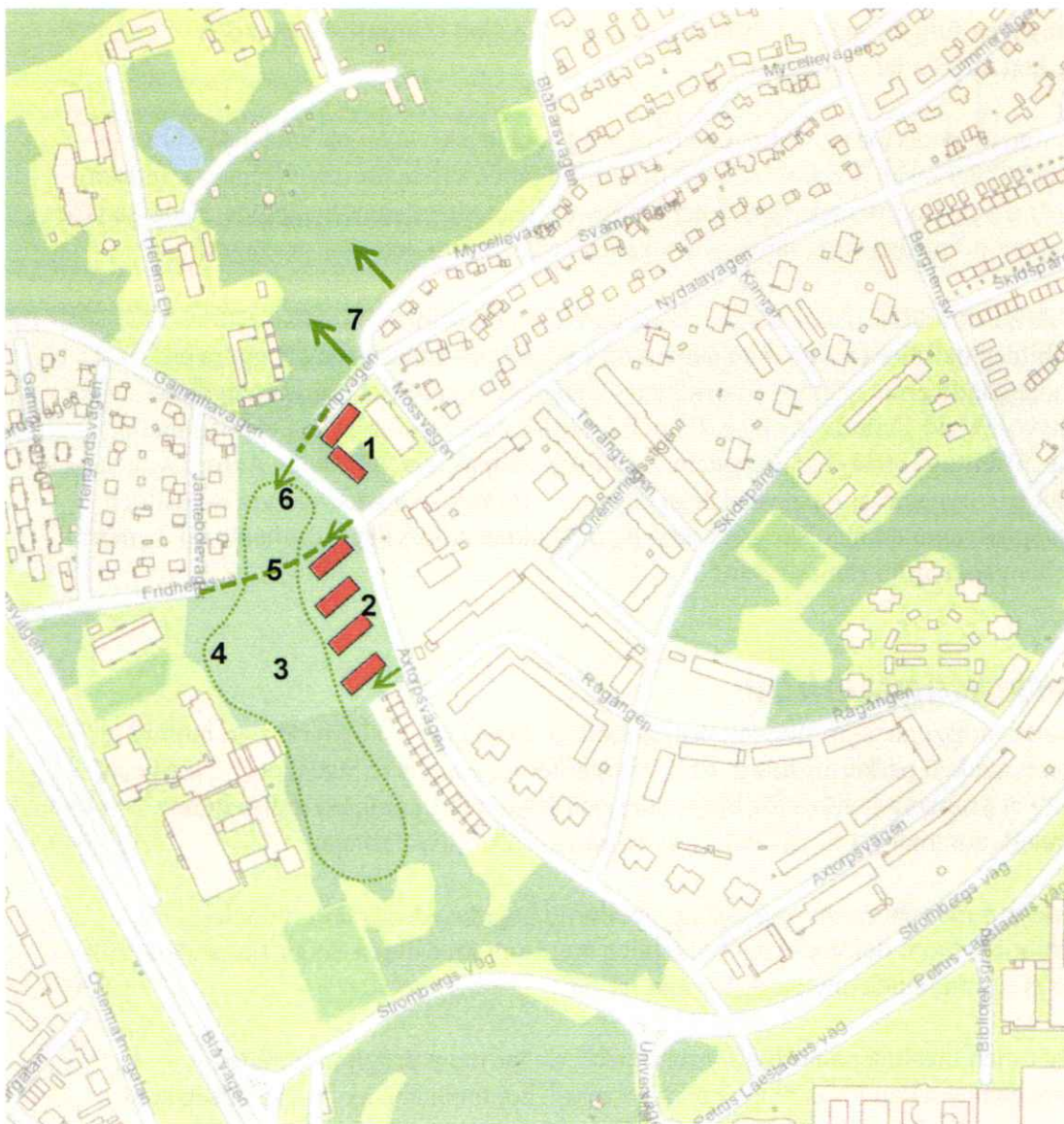
Enligt parkeringszoner som finns i Fördjupning för Umeå (FFU) ligger programområdet inom zon b med en parkeringsnorm på 0,9 bilparkering per större lägenhet (> 2rum och kök). Utöver ytor som behövs för byggnader och friytor för utomhusvistelse inom kvartersmark kommer att finnas behov av stora ytor för bilparkeringar.

Byggbara ytor inom programområdet är emellertid begränsade särskilt inom kv. Champinjonen. Inom delområdena Stadsliden Norr och Stadsliden Söder finns värdefulla grönområdet som kunde användas för rekreation.

Därför bör man utesluta planering för markparkeringar inom programområdet. Parkeringsbehoven kan lösas bl.a. genom att nyttja bottenplanen av de nya husen som parkeringsgarage eller att anlägga underjordiska parkeringar.

## Förslag till riktlinjer för byggande

Genom att stänga Fridhemsvägen vid Jämtebölevägen får man både en mer sammanhängande grön rumsstruktur och byggbara ytor längs Axtorpsvägen för flerbostadshus. Vid kv. Champinjonen utgår man från platsen förutsättningar och föreslås en förtätning av kvarteret.

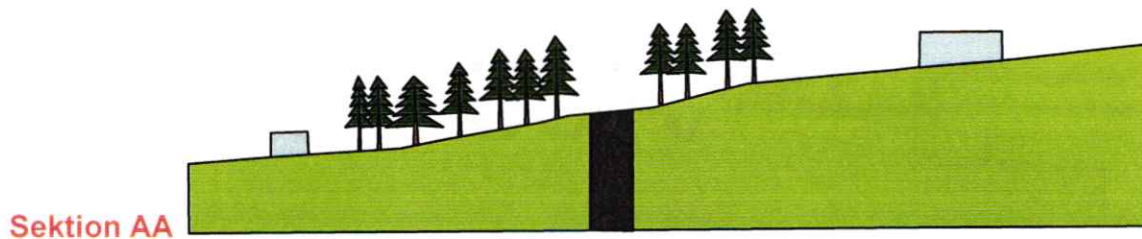


- |  |  |
|--|--|
| 1 Flerbostadshus i kv. Champinjonen          | 5 Befintliga gång och cykelvägen         |
| 2 Flerbostadshus längs Axtorpsvägen          | 6 Ny entré till grönområdet              |
| 3 Ett sammanhängande grönområde              | 7 Befintliga entréer till Gammliaaskogen |
| 4 Vidareutveckling av befintliga skogsstigar |  |

**Sektion AA** visar hur Gamliavägen definieras av träd på ömse sidor av vägen. På Champinjonen har träden karaktär av en ridå medan på motsatta sidan skapar träden ett grönt rum där man kan vistas i.

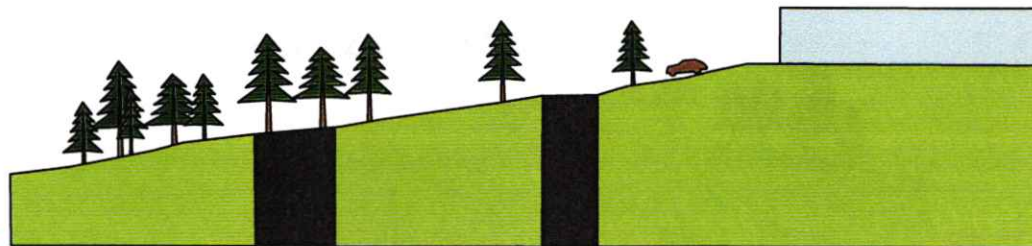
**Sektion BB** visar hur Fridhemsvägen delar grönområdet i två delar

**Sektion CC** visar hur skogsmark breder ut sig framför flerbostadshusen på andra sidan Axtorpsvägen.



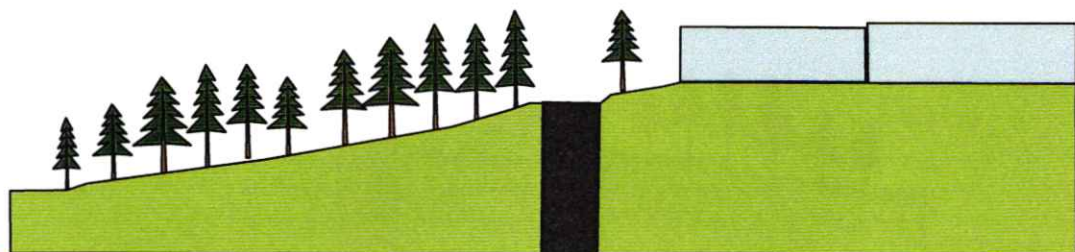
**Sektion AA**

Villor, skogsmark, Axtorpsvägen, trädridån vid kv. Champinjonen, hårdgjorda ytor, f.d. Handelsgymnasiet



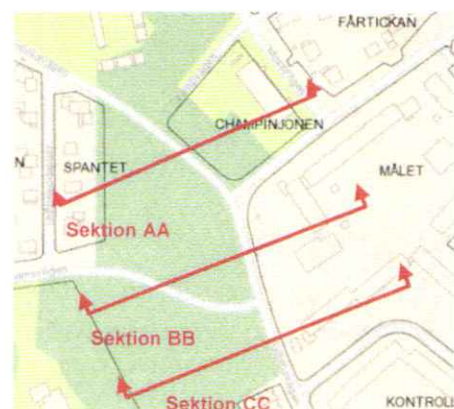
**Sektion BB**

Skogsmark, Fridhemsvägen, Skogsmark, gräsmatta, Axtorpsvägen, enstaka träd, bilparkering, Berghems centrum



**Sektion CC**

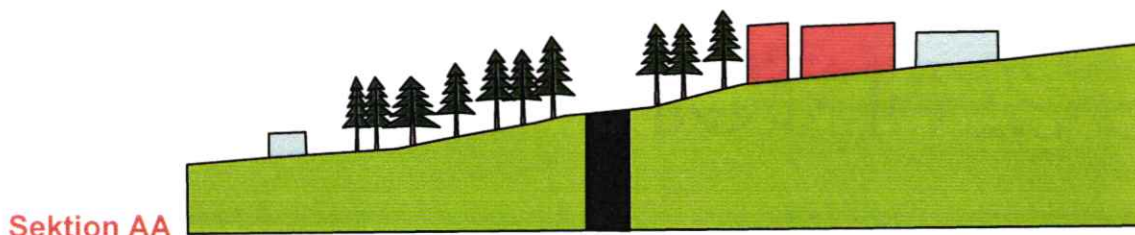
Skogsmark, Axtorpsvägen, enstaka träd, hårdgjorda ytor, flerbostadshus



**Sektion AA:** Nya flerbostadshus byggs på kv. Champinjonen. Skogsmarken på ömse sidor av vägen bibehålls som både rumsbildande element och som en del av den gröna kilen.

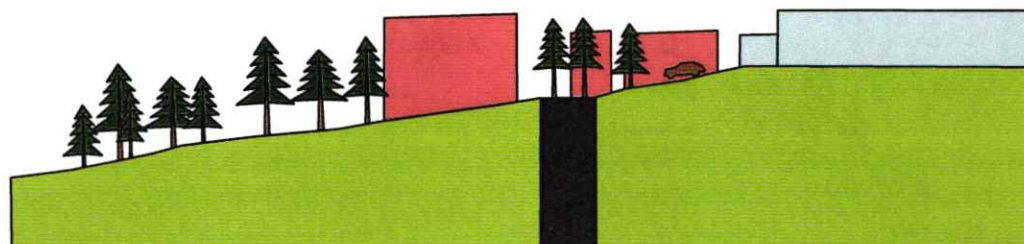
**Sektion BB:** Fridhemsvägen stängs av och ersätts av byggnader och gröna ytor.

**Sektion CC:** Flerbostadshus byggs längs Axtorpsvägen med sina gavlar mot vägen så att skogen även kan nås via vägen.



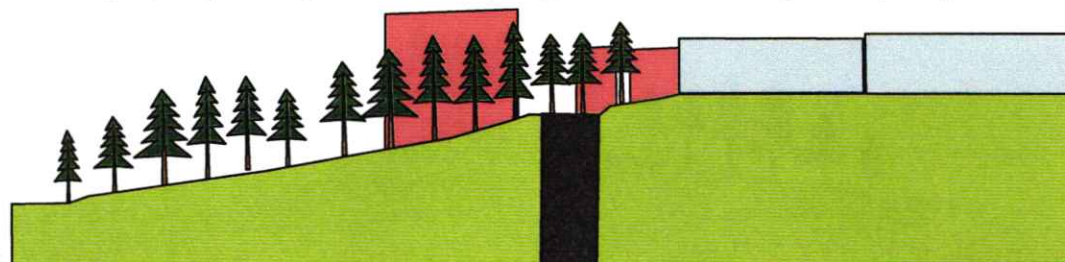
Sektion AA

Villor, skogsmark, Axtorpsvägen, träd ridån vid kv. Champinjonen, hårdgjorda ytor, f.d. Handelsgymnasiet



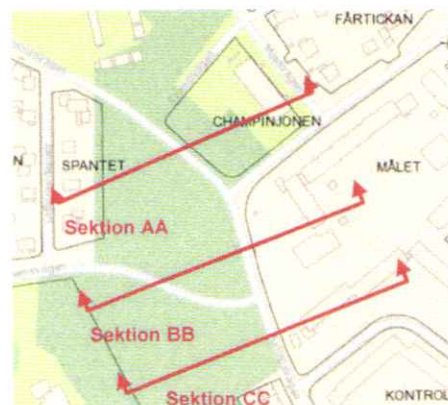
Sektion BB

Skogsmark, Fridhemsvägen, Skogsmark, gräsmatta, Axtorpsvägen, enstaka träd, bilparkering, Berghems centrum



Sektion CC

Skogsmark, Axtorpsvägen, enstaka träd, hårdgjorda ytor, flerbostadshus



## **Stängning av Fridhemsvägen**

Stängning av Fridhemsvägen i höjd med Jämtebölevägen är en förutsättning för att kunna möjliggöra utveckling av grönområdena och samtidigt möjliggöra byggande av flerbostadshus vid Axtorpsvägen. Stängning av Fridhemsvägen resulterar i omfördelning av biltrafiken till angränsade gator. Dessa effekter anses dock inte utgöra några problem varken för personbiltrafiken eller för kollektivtrafiken på Berghem och Fridhem (se bilaga 1, Trafik konsekvensutredning).

## **Kommande detaljplanarbeten**

Dels för att underlätta kommande detaljplanarbeten och dels för att bättre hantera planprogramområdets olika förutsättningar bör planprogramområdet bli föremål för två kommande detaljplaner. En detaljplan får omfatta kv. Champinjonen. Den andra detaljplanen får omfatta både delområdena Stadsliden Söder och Stadsliden Norr eftersom en stängning av Fridhemsvägen resulterar i sammanslagning av dessa delområden. Detaljplanen får även reglera stängning av Frihemsvägen och planering för nya flerbostadshus samt avgränsning av den nya sammanhängande grönstrukturen.

## **Detaljplan för kv. Champinjonen**

Kv. Champinjonen lämpar sig bäst för kvartersbebyggelse vilket innebär att nya byggnader ska placeras längs dess omgivande gator och runt en inre gård. Några generella riktlinjer som ska beaktas vid kommande planläggning av kv. Champinjonen är följande:

### **Utformning av ny bebyggelse**

Varsam anpassning till de gröna rummen inom kvarteret och den befintliga bebyggelsen i närområdet ska vara ledstjärnan vid val av placering och skala av nya byggnader. Det ska dessutom finnas friytor, med bra rumsliga kvaliter, som kan användas bl.a. av barnfamiljer för utomhusvistelse. Det är viktigt att behålla trädridån mot Gammliaivägen. Dessa träd utgör kvarterets gröna gränssnitt och skapar, tillsammans med den skog som finns på andra sidan av Gammliaivägen, ett välbalanserat och vackert gaturum. Gränssnittet mot Gammliaivägen kan utformas för att bl.a. skapa en tyst sida. Det är också viktigt att kvarteret ska ha öppningar mot Gammliaskogen, bortom Svampvägen, och Berghem centrum, bortom Nydalavägen. Vid utformning av kvarterets gränssnitt mot Mossvägen ska anpassning till den befintliga villabebyggelsen vara vägledande. Med tanke på områdets centrala placering på Berghem ska den nya bebyggelsen ha en hög arkitektonisk gestaltning.

### **Bilparkeringar**

För att hushålla med markytor bör nya markparkeringar inom kvarteret undvikas. Parkering får ordnas antingen under mark eller i bottenplan på nya byggnader. För att kunna nyttja lutningar inom kvarteret bör infarten till de nya garagen placeras från Svampvägen med en utformning som inte försvårar gående och cyklisters möjligheter att använda Svampvägen.

**Blandning av verksamheter och bostäder**

Med fördel kan kvarteret användas för både verksamheter och bostäder särskilt med tanke på dess närhet till Berghems centrum. Närhet till campus och forskarbostäder inom närliggande Lars Färgares gård gör att kvarteret kan användas för nya student/forskarbostäder med universitetsrelaterade verksamheter. Att bygga äldreboende är ett annat sätt att kombinera bostäder med tillhörande arbetsplatser inom kv. Champinjonen.

**Bevarandet av det gamla handelsgymnasiet**

Det gamla handelsgymnasiet kan med fördel bevaras och ingå som en del av verksamhetslokaler inom kvarteret. Byggnaden kan också byggas om till andra verksamhetslokaler eller till nya bostäder. Skolbyggnaden kan fungera som en länk mellan den nya och befintliga bebyggelsen särskilt med tanke på att byggnaden har en fin och tidstypisk arkitektur som passar bra in i stadsbilden. Bevarandet sätter samtidigt upp vissa begränsningar beträffande placering och skalanpassning av nya byggnader.

Alternativet kan vara att riva ner skolbyggnaden och ersätta den med ny bebyggelse. Utformning och placering av nya byggnader inom kvarteret blir i så fall lättare fast på bekostnad av kvarterets historia. Man ska se till att kvarterets nya gränssnitt får en skala och utformning som passar bra med den befintliga villabebyggelsen vid Mossvägen.

***Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:3***

Huvudsyften med en kommande detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:3 är reglering av stängning av Frihemsvägen och planering av nya flerbostadshus samt avgränsning av ett sammanhängande grönområde. Några generella riktlinjer som ska beaktas vid kommande planläggning av den del av fastigheten Stadsliden 2:3 är följande:

**Ny bostadsbebyggelse vid Axtorpsvägen**

En ny bostadsbebyggelse kan byggas längs Axtorpsvägen på ytor som finns mellan den befintliga gång- och cykelvägen och den stig som finns strax norr om Torkel Sjöströms radhuslänga. Utformning av bebyggelsen ska ske utan att det skapas en barriär mellan grönområdet och Axtorpsvägen. Den nya bebyggelsen bör istället gynna den offentliga karaktären hos både gaturummet och grönområdet.

Antal byggnader och deras skala får avgöras under kommande detaljplanarbetet. Byggnaderna kan placeras fritt i landskap utifrån anpassning till terrängen och gaturummet samt den befintliga bebyggelsen längs gatan. Suterränglösningar kan med fördel användas vid hantering av höjdskillnader för att få mjuka övergångar mellan den nya bebyggelsen och grönområdet.

Angöring för biltrafik in i den nya bebyggelsen ska ske från Axtorpsvägen.

## **Sammanfattning**

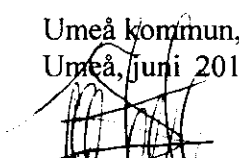
Riktlinjerna för byggande i programområdet kan sammanfattas som följande punkter:

- Fridhemsvägen stängs av i höjd med Jämtebölevägen
- Kommande detaljplanarbetet får delas i två detaljplaner
- Stadsliden Söder och Stadsliden Norr länks samman till ett sammanhängande område
- Kv. Champinjonen får planläggas med kvartersbebyggelse
- Skogsmarken på Stadsliden Norr får öppnas upp mot Gammliaivägen för gående
- Flerbostadshus får planeras med fri placering i landskapet utmed Axtorpsvägen
- En sammanhängande grönstruktur ska skapas på fastigheten Stadsliden 2:3

## **Medverkande**

Lina Samuelsson, Trafikplanerare från Umeå kommun, Gator och parker  
(Trafikutredning – konsekvenser av Fridhemsvägens stängning, bilaga 1)

Umeå kommun, Detaljplanering,  
Umeå, juni 2012

  
Tomas Strömberg  
Planchef

Saeid Erfan  
Planarkitekt

### **Bevarande av den befintliga gång och cykel-vägen**

Det är viktigt att behålla den befintliga gång- och cykelvägen(gc-vägen) dels för att värna gång och cykeltrafiken på Berghem och dels för att undvika uppgrävning av de befintliga kablar som finns utmed dess utsträckning. Samtidigt utgör gc-vägen en naturlig gräns mellan skogsmark och ny bebyggelse inom planområdet. Utmed gc-vägen kan ingångar mot både grönområden och den nya bostadsbebyggelse anordnas. Det är viktigt att värna om gc-vägens rumsliga kvaliter som i hög grad hänger samman med de träd som finns i dess närhet.

### **Sammanhängande grönstruktur**

Det är viktigt att sammanbinda grönområdena inom Stadsliden Norr och Stadsliden Söder till ett sammanhängande grönområde vars exakta avgränsning får bestämmas i det kommande detaljplanarbetet. Den befintliga gc-vägen, andra stigar och de olika gröna rummen inom området får med fördel integreras till en sammanhängande grönstruktur som kan nyttjas både av boende i närheten och andra som promenerar genom området.

Det är viktigt att behålla skogspartiet norr om gc-vägen. Skogen fungerar, tillsammans med skogsridån på kv. Champinjonen, som rumsbildande element för Gammlivägen. Genom att skapa en ny ingång från Gammlivägen kan skogen göras mer tillgänglig så att den fungerar som en fortsättning av Gammlivägen. Den befintliga gc-vägen får utgöra en av huvudentréerna in i grönstrukturen. Längs med gc-vägen ska finnas ingångar både mot omgivande gröna rum och de planerade bostadsbebyggelsen. Den befintliga stigen strax norr om radhuslängan vid Axtorpsvägen ska utgöra en annan huvudingång in i grönstrukturen. Gränssnittet mot Frihemsvägen får utformas på ett sätt som gör grönområdet mera tillgänglig från Fridhems sidan. Ingen biltrafik ska korsa den nya grönstrukturen.

### **Bilparkeringar**

För att hushålla med markytor bör nya markparkeringar undvikas. Parkering får ordnas antingen under mark eller i bottenplan på nya byggnader. För att inte dela grönområdet av biltrafiken får infarten till de nya garagen placeras från Axtorpsvägen.

### **Hållbar dagvattenhantering**

Hållbar dagvattenhantering, som bl.a. innebär trög ytlig avledning av dagvatten i vegetationsytor och en höjdsättning som innebär att byggnader och känslig infrastruktur inte skadas vid extrem nederbörd bör tillämpas. Man bör också se till att den nya bebyggelsen inte orsakar ytterligare avrinning från området.

Dränvatten får inte heller anslutas till det allmänna spillvattennätet. Drän- och eventuellt spillvatten från anläggningar under markytan som t.ex. garage måste pumpas via stationer som fastighetsägaren ansvarar för.

Programsamråd

Diarienummer: PLA 11-05

Planprogram för kv. Champinjonen mm

Handläggare: Saeid Erfan

## Bilaga 1:

### Trafikutredning- konsekvenser av Fridhemsvägens stängning

Underlag till planprogram för fastigheten Champinjonen1 och del av Stadsliden 2:3

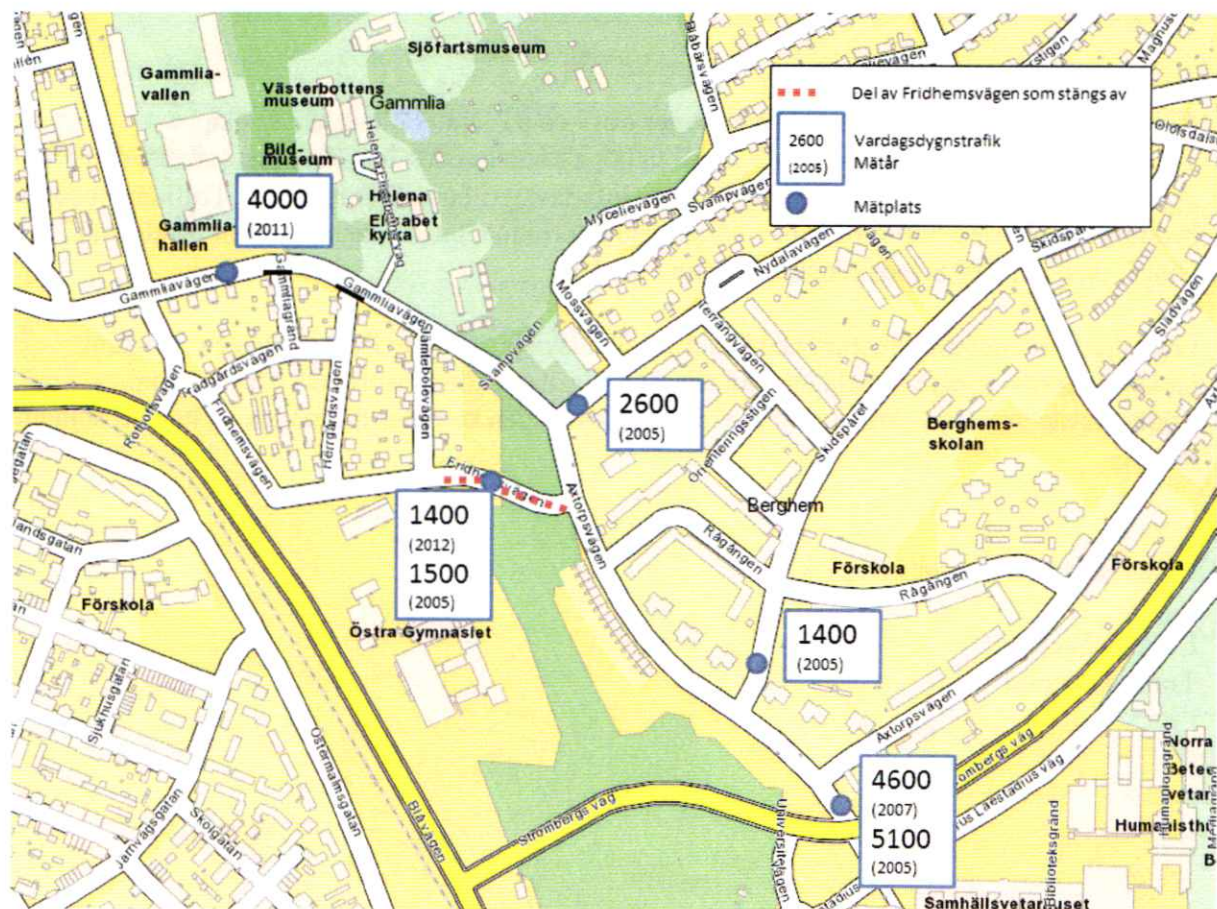
#### Bakgrund och syfte

Inför framtagandet av ny detaljplan för fastigheten Champinjonen 1 och del av Stadsliden 2:3 så tas ett planprogram fram. Under arbetet med detta program framkom önskemål om att stänga Fridhemsvägen för trafik, på sträckan mellan Jämtbölevägen och Axtorpsvägen, för att på ett bättre sätt kunna bebygga delar av Stadsliden 2:3.

Denna utredning syftar till att utreda vad detta kan få för konsekvenser för trafiken i området.

#### Trafik

På kartbilden nedan visas trafikflödena på Fridhemsvägen samt angränsande gator.



Den del av Fridhemsvägen som eventuellt ska stängas har idag i huvudsak två funktioner. Dels så används de av de boende i området när det ska ta ut från området men den stora andelen trafik är genomfartstrafik. Det vill säga trafik som inte har sin målpunkt inne i området utan bara kör igenom.

Utifrån mängden boende i området bedöms genomfartstrafiken var upp mot två tredjedelar av trafiken på Fridhemsvägen.

### **Konsekvenser**

#### *Genomfartstrafiken*

Två tredjedelar av trafiken på Fridhemsvägen bedöms vara genomfartstrafik. Denna trafik kommer att leta sig nya vägar om Fridhemsvägen stängs. Trafiken kommer främst att fördela sig på Gammliaivägen och Strombergs väg. Trafikmängderna anses dock ej vara sådana att det kommer medföra några problem.

I korsningen Gammliaivägen/Rothoffsvägen passerar buss i linjetrafik, här skulle en ökning av trafik kunna skapa problem. Dock är korsningen signalstyrd med bussprioritet vilket gör att en ökat trafik inte medför något problem.

#### *Jämtebölevägen*

Vid en stängning av Fridhemsvägen kommer trafiken på Jämtebölevägen att öka. Trafikmängderna kommer dock inte att bli så höga eftersom den inte kommer vara attraktiv för genomfartstrafik utan främst kommer att vara infartsväg till området Fridhem. Trafikmängderna bedöms bli omkring 300 fordon per dygn. Denna trafikmängd är inte hög för en lokalgata i Umeå, utan jämförbar med likanande gator i staden.

Lägenhetsområdet trafikmatas främst mot Fridhemsvägen följt av Rothoffsvägen eftersom parkeringar och garage är belägna mot dessa vägar, detta i ännu större utsträckning om Fridhemsvägen stängs. Att leta sig ut via Jämtebölevägen kommer för många att kännas som en omväg.

Umeå Kommun, Gator och parker

Lina Samuelsson  
Trafikplanerare



## Samrådsredogörelse



Diarienummer: BN-2014/00475

Datum: 2014-08-01

Handläggare: Johan Sjöström

### **Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:3 inom Berghem, i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:3, har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2014.

Syftet med detaljplanen är att utifrån de förutsättningar som finns redovisade i det tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen. En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk som binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-05-23 – 2014-06-20. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Ett samrådsmöte hölls också den 17 juni 2014 där sakägare och intresserad kunde ställa frågor till kommunen, se förslaget och lämna synpunkter.

Under samrådstiden inkom 24 yttranden

*Alla inkomna yttranden har i denna samrådsredogörelse sammanfattats (undantaget Länsstyrelsens) och kommenterats. Alla yttranden kan läsas i sin helhet hos Umeå kommun. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:*

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### **Allmänt**

*Detaljplanens syfte är utifrån de förutsättningar som finns redovisade i tillhörande planprogrammet skapa förutsättningar för att uppföra flerbostadshus utmed Axtorpsvägen.*

En annan förutsättning för detaljplanen är att Fridhemsvägen stängs av och ett större sammanhängande naturstråk binder ihop Stadsliden med Universitetsområdet skapas. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram med de två huvudsakliga syften att undersöka möjligheterna för planering för en tät bebyggelse i form av flerbostadshus och dels att undersöka möjligheterna att utveckla ett grönt stråk som förbinder universitetsområdet med Gamliaskogen. Planprogrammet anger generella riktlinjer som ska beaktas vid kommande planering. Planprogram upprättades under november 2011 och länsstyrelsen yttrade sig över detta 2011-11-14. Planförslaget avser att handläggas med normalt förfarande.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Boendemiljön för flertalet av lägenheterna i gavlarna närmast Axtorpsvägen överskrider de riktvärden för trafikbuller vid ny bebyggelse som riksdagen har fastställt och som utgör huvudregel i Boverkets allmänna råd, Buller i planeringen, 2008:1.

För lägenheter som exponeras för högre bullervärde och som därmed inte uppfyller riktvärdet på max 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad, gäller avsteg från huvudregeln och ska uppfylla Boverkets allmänna råd om ljud-dämpad sida. Dessa avsteg förutsätter att bostadens tysta sida klarar max 55 dB(A) ekvivalent nivå, vilket är infrastrukturpropositionens riktvärde och avsteg som under åren upprepat accepterats av regeringen och av Regeringsrätten vid överprövning av detaljplaner.

För att länsstyrelsen ska kunna acceptera bostadslägenheter i föreslagna byggnader krävs att en planbestämmelse införs under störningsskydd, förslagsvis med följande lydelse: *Den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet får inte överstiga 55dB(A).*

Länsstyrelsen vill dock påpeka att enligt Boverket bör specialkonstruerade tekniska lösningar för att klara riktvärdena inte accepteras som en generell lösning eller användas så att boendemiljön som helhet blir av lägre kvalitet än vanligt.

### Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samrådshandlingarna bifogas en behovsbedömning för rubricerat planförslag där kommunen bedömer att en MKB inte behövs. Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen. Kommunen har tidigare upprättat en behovsbedömning inför programplaneringen, med bedömningen att en MKB för planer och program inte behövs. Samma bedömning gjorde länsstyrelsen i sitt yttrande den 4 augusti 2011.

### Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att planprogrammet är genomtänkt och kvalitativt som underlag för detaljplanering av området. En väsentlig intention och som anges som generell riktlinje som ska beaktas, är bland annat att utformning av bebyggelsen söder om Axtorpsvägen ska ske utan att det skapas en barriär mellan naturen och Axtorpsvägen. Länsstyrelsen efterlyser ett resonemang till avvikelserna från planprogrammets intentioner då planförslaget med de två gavlarna på bostadshuset och länken där emellan upplevs som en sammanhängande bred bebyggelse utmed Axtorpsvägen och därmed en avskärmning mot naturområdet i planen.

### Kommentar

Bullerbestämmelser har införts på plankartan.

Förslaget innebär färre byggnader än i planprogrammet, med konsekvenser av att ett betydligt större område närmast radhusen kommer att vara "öppet", även ytan kommer att hårdgöras och planteras. Mittendelen har en högsta höjd av en våning och kommer vara möjlig att överblicka såväl från gatan som från bebyggelsen ovan Axtorpsvägen. Kommunen delar inte länsstyrelsens syn att detta skulle vara ett avsteg från planprogrammet. En planbestämmelse om att mittendelen ska innehålla genomsiktliga partier har dock införts för att ändå förtydliga den ursprungliga intentionen.

**TRAFIKVERKET**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**SWEDAVIA**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**VÄSTERBOTTENS MUSEUM**

Har inget att erinra mot planförslaget.

Museet har inget att invända mot att Fridhemsvägen stängs av enligt förslaget och ser positivt att den nya bebyggelsen ansluter till den befintliga bebyggelsen vid Berghems centrum med puts eller tegel och sadeltak. Museet anser också att grönstråket som tillskapas är ett värdefullt tillskott.

**KOMMUNSTYRELSENS NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT**

Har inget att invända mot planförslaget

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Närings- och planeringsutskottet ser positivt på att det skapas nya bostäder i detta läge.

**GATOR OCH PARKER**

I parkeringsavsnittet framgår inte hur cykelparkerings ska lösas.

Utfarten från Spannet 4 över gc-vägen bör inte vara kvar.

Trafikflödena från bullerutredningen stämmer inte överens med de flöden som anges i planbeskrivningen. Detta behöver förtydligas.

Marken som anges som "skog" inom kvartersmark bör istället vara allmänplatsmark - "Naturmark".

**Kommentar**

Planbeskrivningen har förtydligats enligt önskemål.

Marken ligger kvar som kvartermark. Naturmarken har dock utökats något mot gång- och cykelvägen. Inför marköverlåtelsen kommer det att säkerställas att markplaneringen och skyddsåtgärder genomförs.

**MILJÖ OCH HÄLSA**

Planbestämmelser om buller bör införas enligt planbeskrivningen.

De gemensamma intressena för rekreation och naturvård med inriktningen skogsmiljö gör att trädutglesning i "Natur" med avsikt att skapa utsikt eller minska skuggning inte bör accepteras. Detta behöver förtydligas.

**Kommentar**

Bullerbestämmelser har införts.

Planbeskrivningen har förtydligats. Frågan om gallring och utglesning inom allmän plats är dock inte en planfråga utan kommer att hanteras av Gator och parker.

**BRANDFÖRSVAR- OCH SÄKERHET**

Vid utformning av byggnader måste utrymningsvägarna beaktas utifrån den byggnadshöjd som blir aktuell. Räddningsvägar och uppställningsplatser behöver ordnas på innergården för att medge en alternativ utrymningsväg, om de inte förses med Tr2 trapphus.

**Kommentar**

Byggnaderna ska uppföras med Tr2-trapphus. Detta förtydligas genom planbestämmelse.

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN**

Hyresgästföreningen är positiv till att det skapas 90-100 nya lägenheter i ett centralt läge. Planförslaget innebär mer trafik och därmed mer buller. Bullerdämpande åtgärder kan behövas. Det vore önskvärt om det planerade grönstråket är tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Hyresgästföreningen förutsätter att förhandlingar sker med befintliga hyresgäster om störningar uppstår.

**Kommentar**

Trafiken på Axtorpsvägen uppgår till ca 4200 fordon per dygn. Ökningen på Axtorpsvägen kan grovt bedömmas till 400-500 fordonsrörelser per dygn. Konsekvenserna av den ökade trafiken bedöms innebära en ökning på ca 1 dBA ekvivalent jämfört med dagens nivå.

Grönstråket kommer enbart att vara tillgängligt för gångtrafik. Befintligt cykelnät bedöms fungera för trafik från universitetet mot Gammlia.

Detaljplanen är inte ett instrument som kan styra hyresnivåer eller ersättningar. Det är inte heller kommunen som kommer att stå för en eventuell byggnation. Det är exploatören Hyresgästföreningen ska kontakta om behov uppstår.

**SKANOVA**

Har inget att erinra mot planförslaget.

**UMEVA**

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEVA framför dock att det bör förtydligas att det inom naturmarken ska finnas möjlighet att ordna fördröjning av dagvatten.

**Kommentar**

Åtgärder ryms inom befintlig "Naturmark". Planbeskrivningen har utökats med beskrivning.

## UMEA ENERGI

Inom planområdet finns kablar som måste flyttas. Kablarna bör flyttas så de i sin helhet ligger tillsammans med gc-vägen. Kostnaden för flytt kommer ligga på exploatören.

### Kommentar

Genomförandedelen har förtydligats.

## INGMAR ODEBLAD, FASTIGHETEN TALJAN 3

Största invändningen är mot det högsta huset. Hushöjden bör vara samma som det andra huset (dvs 4 våningar). Det höga huset kommer att bli väldigt dominant och medföra en känsla av inträngande insyn i hus och trådgårdar.

Ser gärna att huset dras fram så långt som möjligt. De översta våningarna kan kanske dras tillbaka för att minska det kraftiga intrycket.

Annars är det bra att Fridhemsvägen stängs av och ett sammanhängande grönstråkstråk skapas. Det är viktigt att det inte placeras parkbänkar längs gc-vägen som drar till sig "nattsuddare".

Gc-vägen borde även flyttas till andra sidan av Fridhemsvägen för att göra det mera trafiksäkert.

### Kommentar

Byggnaderna kommer att hamna ca 100 meter från er fastighet. På detta avstånd bedömer kommunen att insynen inte kommer vara ett påtagligt problem.

Översta våningsplanet har från Jämtebölevägen dragits tillbaka 6 meter, där byggnaden blir sex våningar. Genom detta kommer gaveln inte att framträda lika tydligt och dominant. Byggnaden kommer i övrigt fortfarande att vara sju våningar. Det finns inga planer i dagsläget på att placera parkbänkar utmed gc-vägen. Det finns inte heller några planer på att flytta gc-vägen till andra sidan. Detta är dock inte en planfråga.

## JAKOB FAHLGREN, FASTIGHETEN TALJAN 8

Ett sjuvåningshus är alldeles för högt. Det kommer att förändra områdets karaktär fullkomligt. Byggnaden passar inte in bland Fridhems välbevarade villakvarter. Kommentarer

Den nya bebyggelsen kommer att hamna mellan villabebyggelsen och flerbostadshuset på Berghem. Från Axtorpsvägen och Berghem möter den nya bebyggelsen flerfamiljshusbebyggelse. Planbestämmelser om den nya bebyggelsens utformning finns. Avståndet till Villakvarteret är mellan 70-100 meter.

Översta våningsplanet har från Jämtebölevägen dragits tillbaka 6 meter, där byggnaden blir sex våningar. Genom detta kommer gaveln inte att framträda lika tydligt och dominant. Byggnaden kommer i övrigt fortfarande att vara sju våningar.

## PETTER HETTA, FASTIGHETEN SPANTET 4

Motsätter sig förslaget helt och hållet. Vill inte se någon förtätning inom Berghem. Synpunkterna som framförs mot förslaget kan sammanfattas med att:

- Höga hus avviker från den befintliga bebyggelsen.
- Grönstråket kommer att förstöras. De boende kommer att ianspråkta den smala passagen på de strövandes bekostnad.
- Förslaget kommer att orsaka stora trafikproblem inom Berghem och gatorna kommer inte att tåla detta tillskott. Jämtebölevägen kommer att få ökad trafik.
- Ett garage påverkas av att Fridhemsvägen i del stängs av.

### Kommentar

Att kommunen önskar förtäta bebyggelsen inom Berghem framgår av översiktsplanen och det planprogram som upprättades för Champinjonen 1 mfl.

Byggnadens höjd bedöms inte att dominera över motstående bebyggelse då marken där byggnaderna uppförs ligger lägre än dessa. Detta kan ses på de illustrerade bilderna. Totalt sett bedömer kommunen att tillskottet kommer att passa in.

Kommunen delar inte åsikten att grönstråket kommer att förstöras. Tvärtom så kommer ett sammanhängande grönstråk kunna bildas. Kommunen har för avsikt att utveckla detta stråk. Se mer i planbeskrivningen.

Avsnittet om trafik i planbeskrivningen har förtydligats kring trafiken på Axtropsvägen. Kommunen delar inte uppfattningen att befintliga gator inte skulle klara den ökade trafiken. Axtropsvägen har inte en extremt hög trafik jämfört med motsvarande gator i Umeå. Se även svar till Hyresgästföreningen.

Garagebyggnaden har en utfart över en gång- och cykelväg. Det finns ingen rättighet att framföra biltrafik där idag, och kommunen avser planlägga denna mark som naturmark. Infart till garage/carport för fastigheten finns via Jämtebölevägen.

## MALIN RÖNNBLOM OCH JOHAN LINDERHOLM, FASTIGHETEN TALJAN 2

Invänder mot höjden på det högsta huset, vilket de tycker avviker för mycket mot övrig bebyggelse i området. Istället vill de se att båda husen har ungefär samma höjd.

Cykelbanan bör flyttas till andra sidan av Fridhemsvägen då det skulle bli säkrare för cyklisterna.

### Kommentar

Byggnadens höjd bedöms inte dominera över motstående bebyggelse då marken där byggnaderna uppförs ligger lägre än dessa. Detta kan ses bl. a. på bilderna i planprogrammet. Totalt sett bedömer kommunen att tillskottet kommer att passa in. Det finns inga planer på att flytta gång- och cykelbanan.

## MANYA OCH PÄR SUNDSTRÖM, FASTIGHETEN ISTAPPEN 9

Är positiva till idén med ett sammanhållet grönstråk och tanken med att stänga av en del av Fridhemsvägen.

Passagen vid Jämtebölevägen som blir ca 30 meter är för liten. Den riskerar att begränsa grönstråkets framtida nyttjande.

En byggnad i sju våningar med tillhörande suterräng plan skulle bli den högsta på hela Berghem och skulle minska de rekreativvärden som finns i grönområdet.

Den planerade tomten sträcker sig mycket långt in på nuvarande skogsområde. Det är ett stort ingrepp som minskar den framtida potentialen för grönstråket. Tomten borde därför göras mindre

Bristfällig redovisning av effekterna på buller och trafik för Axtorpsvägen.

Anser att förslaget innebär betydande miljöpåverkan och delar inte behovsbedömningens slutsatts.

De kunde inte ta del av 3D-visulaiseringen, då den inte fungerade.

### Kommentar

Byggnadens höjd bedöms inte dominera över motstående bebyggelse då marken där byggnaderna uppförs ligger lägre än dessa. Totalt sett bedömer kommunen att tillskottet kommer att passa in.

Passagen kommer att upplevas som tydlig och att den blir smalare bedöms som rimligt. Bredden på 30 meter är tillräcklig för att de som rör sig inom grönområdet inte ska känna att de kommer för nära bostadstomterna. Att delar av skogområdet skulle tas i anspråk för bostadsbebyggelse framgår av det planprogram som upprättades.

Istället för den mark som "förloras" kommer delar av Fridhemsvägen att ingå i det nya grönområdet. Avsnittet om trafik i planbeskrivningen har förtydligats kring trafiken på Axtorpsvägen.

För att en MKB skall upprättas krävs det att en detaljplan medför *betydande* miljöpåverkan. Även om kommunen förstår att det kan finnas en viss oro för ökad trafik så är den ökning som följer av planen inte så stor att en MKB krävs. Att byggnaderna uppförs innebär inte heller betydande miljöpåverkan även om närmiljön för kringboende påverkas kraftigt. Se även Länsstyrelsens yttrande.

Vi ska undersöka vad som inte fungerade i 3D-modellen och förbättra det till nästa gång. Bra att ni påpekar bristerna.

**ELISABETH JOHANSSON, AXTORPSVÄGEN 9**

Trafiken kommer att öka på Axtorpsvägen. Stäng av gatan för genomfartstrafik och sänk hastigheten till 30 km/h.

**Kommentar**

Att stänga av en gata eller ändra hastigheten på Axtorpsvägen bestäms genom lokala trafikföreskrifter och ligger under tekniska nämndens ansvar. Detaljplanen kan inte styra detta. Se även kommentaren till Hyresgästföreningen.

**PETER BLOMQVIST, AXTORPSVÄGEN 13**

Trafiken kommer att öka på Axtorpsvägen. Vill gärna se att hastigheten sänks.

**Kommentar**

Se kommentar till Hyresgästföreningen.

**BARBRO OCH GUNNAR KULLDORFF, FASTIGHETEN ISTAPPEN 16**

Accepter att Fridhemsvägen stängs av om gc-vägen genom grönområdet kommer finnas kvar.

Efterlyser en Miljökonsekvensbeskrivning.

Det högsta huset (sju våningar) bör sänkas till fyra våningar. Trafikanalysen för Axtorpsvägen bör kompletteras och förtydligas.

**Kommentar**

Kommunen har gjort bedömningen att ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är nödvändig. Denna bedömning delas av länsstyrelsen, vilket framgår av deras yttrande.

För att en MKB skall upprättas krävs det att en detaljplan medför *betydande* miljöpåverkan. Även om kommunen förstår att det kan finnas en viss oro för ökad trafik så är den ökning som följer av planen inte så stor att en MKB krävs.

Att byggnaderna uppförs innebär inte heller betydande miljöpåverkan även om närmiljön för kringboende påverkas kraftigt.

Avsnittet om trafik har förtydligats kring Axtorpsvägen.

**EVA HALLINGFORS OCH ERIK FORSMAN, FASTIGHETEN ISTAPPEN 21**

Upplevde problem med 3d-visualisering. Besökte kommunen men den enda som kunde visa oss var lediga. Dåligt att inte fler kunde visa oss modellen.

De är oroliga för förändringarna vad gäller buller, luftföroreningar och ljuspåvekan från garagedfarten från det närmaste bostadshuset. En parkering och in- och utfartsväg kommer att finnas ca 15-20 meter från fastigheten. Fastighetens mekaniska friskluftsintag sitter på norra gaveln mot den nya infarten.

Närmiljön förändras radikalt. Från skogsmiljö till en bebyggd fasad med väg och parkering. De kommer störningar från bilar, transporter, gräsklippning och snöröjning. Fastighetsägarna kommer också att drabbas av insyn från de nya fastigheterna.

På plankartan framgår det inte tillräckligt tydligt hur parkering och infart skall ordnas i förhållande till vår fastighet.

Tycker inte att ett sjuvåningshus passar in på Berghem. Håller inte med om att det inte kommer att dominera sin omgivning. Bebyggelsen kommer helt att förändra skogområdet.

Trafiken på Axtorpsvägen kommer att öka, och med det ökade luftföroreningar. Trafikanalysen är inte tillräcklig.

I planbeskrivningen står det att befintlig gång- och cykelväg väster om vår fastighet kommer att grusas upp. Detta anser Hallingfors och Forsman vara förkastligt.

#### **Kommentar**

Vi ska undersöka vad som inte fungerade i 3d-modellen och förbättra det till nästa gång. Umeå kommun kommer fortlöpande att utveckla hur planer ska visualiseras. Det är därför bra att vi får in synpunkter på vad som fungerar och vad som inte fungerar, så att det blir bättre nästa gång.

Båda husen har flyttats 5 meter norrut bort från er fastighet. Skyddsytan mellan er och parkeringen har utökats med motsvarande 5 meter. Illustrationerna på plankartan som visar parkeringarna och infarterna har också förtydligats.

I parkeringsgaraget kommer ca 50 bilar finnas, utöver detta så kommer det finnas ca 12 besöksparkeringar i markplan. Eftersom det som planeras är ett trygghetsboende bedöms det inte som troligt att det är ett särskilt intensivt bilåkande från fastigheten. Söphämtning m.m. kommer ske från Axtorpsvägen vid rundeln framför byggnaderna. Avståndet från närmaste byggnad kommer att vara ca 50 meter. I och med att en plantering kommer finnas mellan er och parkeringen som bedömer kommunen att insyn inte kommer att vara ett stort problem.

#### **CARINA STRÖM, BRF UMEÅHUS NR 9, AXTORPSVÄGEN 5F**

I Planprogrammet står det att bebyggelsen ska ske utan att en barriär skapas. Mellan Axtorpsvägen och grönområdet. Bostadsrättsföreningen anser att lämpligare fastigheter bör komma i fråga för byggnation.

#### **Kommentar**

Förslaget innebär färre byggnader än i planprogrammet. Det kommer att finnas flera visuella öppningar mellan de båda högre byggnaderna. Mittendelen har en högsta höjd av 1 våning och kommer att vara möjlig att överblicka från bebyggelsen ovan.

Två gångpassager finns på vardera sida om bebyggelsen.

## KERSTIN JOHANSSON, AXTORPSVÄGEN 5A

För mycket skog tas bort till förmån för bebyggelsen.

Saknar en miljökonsekvensbeskrivning eftersom naturmarken förändras så mycket. Bebyggelsen blir för hög, speciellt sett från stan. De tänkta husen kommer att skymma utsikten för många ner mot city. Planeringen för 75 bilar ovan och under mark är orealistisk. Äldre människor åker inte bil i samma utsträckning.

### Kommentar

Både översiktsplanen och planprogrammet har visat på att denna plats kommer att förtätas med bostäder. Istället för den skog som försvinner tillkommer ytterligare mark för grönsådd i och med att Fridhemsvägen delvis stängs av.

För att en MKB skall upprättas krävs det att en detaljplan medför *betydande* miljöpåverkan. Även om kommunen förstår att det kan finnas en viss oro för ökad trafik så är den ökning som följer av planen inte så stor att en MKB krävs. Att byggnaderna uppförs innebär inte heller betydande miljöpåverkan även om närmiljön för kringboende påverkas kraftigt.

Översta våningsplanet har från Jämtebölevägen dragits tillbaka 6 meter, där byggnaden blir sex våningar. Genom detta kommer gaveln inte att framträda lika tydligt och dominant. Byggnaden kommer i övrigt fortfarande att vara sju våningar.

Den parkeringsnorm som fullmäktige har beslutat om finns beskriven i planbeskrivningen. Detaljplanen medger bostäder, inte begränsat till ett trygghetsboende (även om det är det som exploatören har för avsikt att bygga). Planen har säkerställt att det finns möjlighet att uppföra tillräckligt med parkering om behovet uppstår. Det har redan gjorts avsteg för att minska parkeringsantalet från 80-90 platser till ca 65 platser.

## IDA OCH PÄR GIDEONSSON, FASTIGHETEN TALJAN 10

Motsätter oss att Fridhemsvägen stängs av då det kommer att leda till mer trafik på Jämtebölevägen och på Axtorpsvägen. Om det ändå genomförs bör hastigheten begränsas till 30 km/h och en fartkamera vid infarten till Gammlia.

Fridhem är Umeås äldsta och välbevarade villakvarter. Ett sjuvåningshus i nära anslutning passar inte i Berghems/Fridhems karaktär. Huset kommer att torna sig över, och skugga villatomterna.

Ett äldreboende borde inte byggas på ett av Umeås mest attraktiva platser, nära Universitetet och centrum. Varför inte fortsätta bygga fler villor eller radhus likt de befintliga? Eller göra en förlängning av friluftsmuseet.

### Kommentar

Att sänka hastigheten och likande åtgärder på Axtorpsvägen och Jämtebölevägen bestäms genom lokala trafikföreskrifter och ligger under tekniska nämndens ansvar. Detaljplanen kan inte styra detta.

Den nya bebyggelsen kommer att hamna mellan villabebyggelsen och flerbostadshusen på Berghem. Avståndet till Villakvarteret är mellan 70-100 meter. Översta våningsplanet har från Järntebölevägen dragits tillbaka 6 meter, där byggnaden blir sex våningar. Skuggstudien visar att bebyggelsen inte kommer att påverka villabebyggelsen nämnvärt.

Både översiktsplanen och planprogrammet har visat på att denna plats kommer att förtätas med bostäder. Planprogrammet visar på bebyggelse i form av flerfamiljshus. Detta för att tillskapa så många lägenheter som möjligt då behovet av nya bostäder är stort.

### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan har reviderats på följande punkter:

- Egenskapsområdet för bostäder har flyttats 5 meter norr. I den nordvästra delen har våningstalet sänkts till sex våningar.
- Bestämmelsen skog har ändrats till bestämmelsen plantering. Markområdet mellan planteringen och gångvägen har utökats med 1 meter.
- Användningsområdet för Bostäder i syd väst har minskats och överförs till "NATUR".
- Skyddsbestämmelser angående buller har tillkommit.
- Ny bestämmelse för mitten byggnaden har tillkommit "Byggnaden ska innehålla genomsiktliga glasade partier" (f6).
- Bestämmelse om att byggnaden ska uppföras med Tr2-trapphus har lagts till.

Detaljplan, Umeå kommun augusti 2014



Johan Sjöström  
Planarkitekt



Tomas Stenberg  
Planchef