

**PLANBESTÄMMELSER**

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**

- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- BS<sub>1</sub> Bostäder och förskola

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undatag för förråd och cykelförråd inte uppföras med byggnader
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**

- n<sub>1</sub> Skog ska sparas vid fastighetsgräns
- n<sub>2</sub> Skog ska sparas mellan parkering och lokalgata
- parkering Parkeringsplats ska anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- III Högsta antal våningar
- P<sub>1</sub> Högst två in/utfarter får anordnas

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

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

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning inkl. genomförande-beskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

**BESLUT**

Antagen BN 2014-12-18  
Laga kraft 2015-01-26  
Vidimeras *FB*

Ändrad/Upphävd  
Se plan akt nr  
2480K-P16/6

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

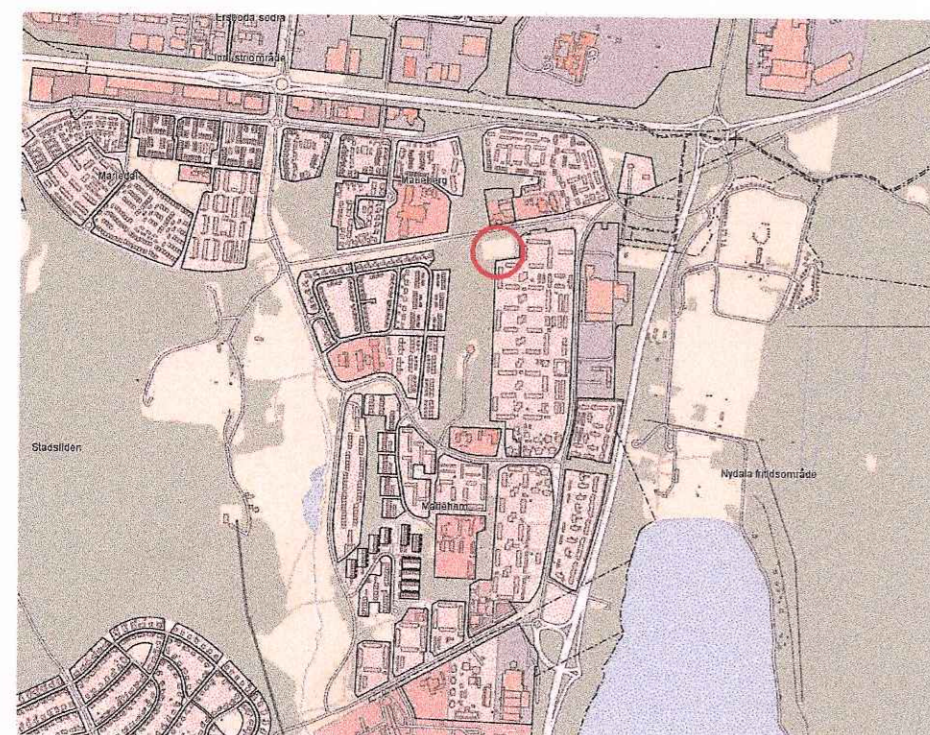
Upprättad 2014-05-12  
Reviderad

*Åsa Holm*  
Lantmätare

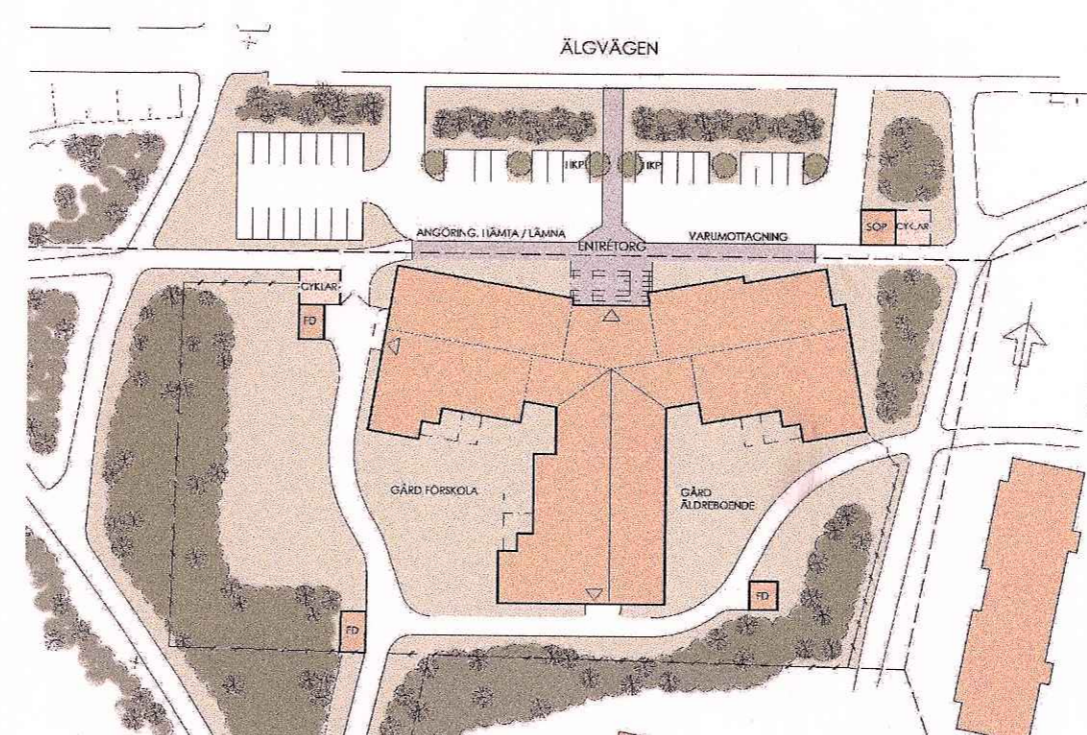
Mätning : AKR  
Kartkonstruktion : AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lagesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobehandling eller terraster i smitning (innerstan)
- Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans samt punkt höjder  
Ursprung: Digital primärkarta  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:1000



Översiktskarta



Illustrationsplan, ej i skala. Framställd av WSP.

Detaljplan för delar av fastigheterna  
**STADSLIDEN 2:4 och 5:1**  
inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, detaljplanering, november 2014  
reviderad december 2014

*Tomas Strömberg*  
Planchef

*Magdalena Blomquist*  
Planarkitekt

ST

2480K-P15/2



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00878  
Datum: 2015-01-26  
Handläggare: Magdalena  
Blomquist

### Detaljplan för fastigheten Stadsliden 2:4 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-12-18, § 280. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-01-26.**

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, januari 2015

Fredrik Björkman  
kartingenjör

2480K-P15/2



Länsstyrelsen  
Västerbotten

5

**Beslut**

Datum  
2015-01-12

Ärendebeteckning  
404-9735-2014  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 2:4 och 5:1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2013/00878)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2014-12-18, § 280 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

## § 280

### Del av Stadsliden 2:4 och 5:1

Diariernr: BN-2013/00878

### Detaljplan för del av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 – bostäder

#### Beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade detaljplanen för del av Stadsliden 2:4 och 5:1.

#### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2014, reviderad december 2014.

#### Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att plankartan har kompletterats med ett u-område.

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

#### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-12-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad december 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2014, reviderad december 2014
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad november 2014, reviderad december 2014

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2014-12-18**

---

- Samrådsredogörelse daterad oktober 2014.

### **Beredningsansvariga**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

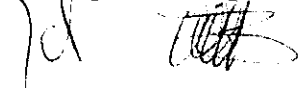
Tomas Strömberg, planchef

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

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

---

Justeringsmännens sign:



Utdraget bestyrks:



## Tjänsteskrivelse

2014-12-02

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2013/00878

### **Detaljplan för del av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 - bostäder**

#### **Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att anta den reviderade detaljplanen

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder  
och förskola.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november  
2014, reviderad december 2014.

#### **Granskning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett särskilt  
utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet  
framgår bl.a. att plankartan har kompletterats med ett u-område.

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

#### **Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2014-12-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad december 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad november 2014, reviderad december 2014
- Planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning daterad november 2014, reviderad december 2014
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2014

**Tjänsteskrivelse**

Dnr: BN-2013/00878

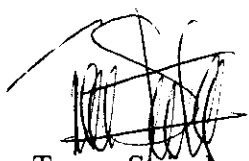

**Beredningsansvariga**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

**Beslutet med handlingar ska skickas till**

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

Tomas Strömberg  
PlanchefMagdalena Blomquist  
Planarkitekt



## Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/00878  
 Datum: 2014-12-02  
 Handläggare: Magdalena  
 Blomquist

### **Detaljplan för delar av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för delar av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola.

#### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-09-24 – 2014-10-17 samt granskning under tiden 2014-11-10 – 2014-12-01. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har 2014-10-13 yttrat sig under samrådet.

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

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna granskningshandlingar.

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

Umeva har inga ytterligare synpunkter.

**Miljö- och hälsoskydd** bedömer att planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola kan tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

**Umeå energi** framför att befintligt kabelstråk längs Älgvägen och de kablar som idag passerar planområdet, och som ska flyttas/läggas om, bör säkerställas i planen med ett u-område.

I övrigt har de inget att erinra mot planförslaget.

#### **Kommentar**

Plankartan kompletteras med ett u-område närmast Älgvägen samt tillhörande beskrivning i planbeskrivningen.

**UKF kollektivtrafik** Enligt UKF:s uppfattning bör in- och utfart till fastigheten samordnas och placeras så långt österut som möjligt. Av framkomlighets- och trafiksäkerhetsskäl tycker vi att endast bussar ska trafikera Älgvägen förbi busshållplatsen.

En liten rättelse, det är linjerna 1 och 2 som trafikerar Älgvägen (sidan 5 i Planbeskrivningen).

### Kommentar

Antalet utfarter mot Älgvägen regleras i planen medan placeringen inte regleras. Placeringen av in- och utfarter får i bygglovskedet lokaliseras med hänsyn till busshållplatsen i samarbete med UKF kollektivtrafik. Älgvägen väster om planområdet är fortsatt bussgata och det finns inga planer på att ändra på det.

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller busslinjer.

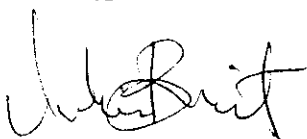
### SAMMANFATTNING

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

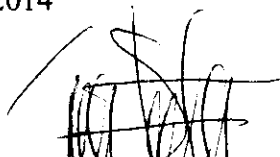
### Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Detaljplan, Umeå kommun december 2014



Magdalena Blomquist  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Planbeskrivning

Diarienummer: BN-2013/00878

Datum: 2014-12-02

Handläggare: Magdalena

Blomquist

### Detaljplan för delar av fastigheterna Stadsleden 2:4 inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola.

#### PLANDATA

Planområdet ligger i norra Mariehem ca 3,5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Älgvägen i norr och bostadsområden i söder och öster samt ett naturområde i väster. Området har en area på ca 13 000 m<sup>2</sup>. Fastigheterna ägs av Umeå kommun.



Översikt, planområdets läge i Umeå

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)

## 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.

Länsstyrelsen har den 9 september 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 10 september 2014 till och med 1 oktober 2014.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

För planområdet gäller översiktsplan fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde. Planområdet ligger inom detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Området ligger inom "femkilometersstaden" inom vilken tillgänglig mark ska nyttjas effektivt särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer.

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan P121/1968, Ändring och utvidgning av stadsplan för Mariehems höjd och Mariehems gård och stadsplan P122/1977, Ändring av stadsplan för Marieberg, Mariedal m m. Markområdet öster om planområdet, utmed Älgvägen, är planlagd för ett bostadsprojekt som ännu ej genomförts P06/82.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Den största delen av planområdet utgörs idag av en grusplan omgiven av en skärm av blandskog. Väster om planområdet sträcker sig en höjdrygg med blandad barr- och lövskog. Höjdryggen är en del av ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig från Mariehem, genom Marieberg och upp till Ersboda. Höjdryggen är ett viktigt rekreationsområde för boende i närområdet med ett rikt nät av gång- och cykelstråk. Skogen närmast gång- och cykelstråket väster om grusplanen ligger kvar som allmän plats [NATUR].



Skogsskärm kring grusplanen



Gång- och cykelstråk i skogsområdet

Ett genomförande av planen innebär att den befintliga grusplanen bebyggs. Byggrätten är placerad så att den i huvudsak ligger på den plana ytan på och runt grusplanen. Därmed blir intrånget i skogsområdet kring höjdryggen litet. Planen föreskriver att skog ska sparas vid fastighetsgräns [n<sub>1</sub>] mot angränsande bostadsfastigheter samt mot skogsområdet. En skogsskärm ska även sparas mellan parkeringsytorna och Älgvägen [n<sub>2</sub>].

### Bebyggelseområden

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av ett särskilt boende för äldre och en förskola [BS<sub>1</sub>]. Verksamheterna är tänkta att vara integrerade i samma byggnad också med möjligheter att samverka i den.

Befintlig bebyggelse utgörs av flerbostadshus i tre våningar söder och öster om planområdet. På andra sidan Älgvägen, från planområdet sett, ligger Mariakyrkan och en parkeringsplats.



Exempel på befintlig bostadsbebyggelse

### Bostäder

Planen gör det möjligt att uppföra ett flerbostadshus i tre våningar [III]. Enligt illustrationen till planen placeras en byggnad med långsidan parallellt med Älgvägen med en vinkelställd flygel på den sida som vetter mot befintliga bostadskvarter.

Byggnadens huvudentré nås via ett entrétorg och är placerad mitt på byggnadens långfasad mot parkeringen och Älgvägen. Gemensamma lokaler för det särskilda boendet för äldre placeras i entréplanet med tillgång till utemiljön i sydöst. Lägenheter placeras i de två översta våningarna över hela byggnaden.

### Förskola

I samma byggnad planeras en förskola med fyra avdelningar. Förskolan placeras i byggnadens entréplan i den västra delen av byggnaden. Förskolans avdelningar nås via entrétorget eller via entréer på gavlarna från gårdssidan. Förskolans gårdsmiljö och lektytor placeras i sydväst mot den skogsklädda höjdryggen.

### Friytor

Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna anger riktlinjer för friyta på kvartersmark inom bostadsbebyggelse. För planområdet gäller därför att friytor ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser, innehålla buskar och träd samt ge en god rumsvärkan. Inom bostadskvarteren ska det enligt gällande norm för friytor anordnas 1/3 av bostadshusens totala yta (BTA).

Inom området planeras ca 5000 m<sup>2</sup> BTA bostäder i form av särskilda bostäder för äldre. Det innebär att storleken på friytan, enligt översiktsplanens riktlinjer, ska vara minst ca 1600 m<sup>2</sup>. Dessa ytor kan tillgodoses inom fastigheten. Friytor för bostadsdelen förläggs i första hand i den sydöstra delen av fastigheten.



Illustration, förslag till situationsplan, WSP

### Förskolegård

Förskolans utemiljö förläggs till den västra sidan av byggnaden mot skogsområdet kring höjdryggen. Här finns goda möjligheter att skapa flera olika typer av lekmiljöer. Både med lekredskap i en byggd miljö och naturliga i den del av skogen som sparas och ingår i förskolans gård. Gården ska utformas efter barnens behov och förutsättningar i olika åldrar.

Gårdens placering i sydväst ger goda solförhållanden under en stor del av dagen. Närheten till skogsområdet och tillgång till de träd som sparas ger också skugga och svalka under den varma årstiden.

Bostadsgården vänder sig mot den intilliggande bostadsbebyggelsen i söder och öster medan förskolegården vänder sig från befintlig bebyggelse. I anslutning till gårdarna får mindre förråd för t ex redskap och cyklar uppföras.

### Gator och trafik

#### Gång- och cykel

I anslutning till skogspartiet kring höjdryggen, väster om planområdet, går en gång- och cykelväg som är en förbindelse i nord-sydlig riktning. Stråket sträcker sig från Mariehem via Marieberg och upp mot Östra Ersboda. Förbindelsen är tänkt att i framtiden

ingå i huvudvägnätet för gång- och cykel. Gång- och cykelstråket ligger utanför planområdet och berörs därför inte av planen men är en viktig förutsättning.

I öst-västlig riktning finns idag inget utpekat gång- och cykelstråk. Inom området finns dock ett antal gång- och cykelförbindelser. Grusplanen används idag som en del i förbindelsen. En ny gång- och cykelväg, som förbindelse i huvudvägnätet i öst-västlig riktning, planeras till norra sidan av Älgvägen. Huvudstråken i anslutning till området är elbelysta och mellan grusplanen och bostadsbebyggelsen i öster går en gång- och cykelväg som också är elbelyst.



*Gång- och cykelväg öster om planområdet*

### **Kollektivtrafik**

Älgvägen, väster om planområdet, är bussgata där linje 1 och 2 går idag. Älgvägen är tänkt att ingå även i kollektivtrafikens framtida stomlinjevägnät. I anslutning till planområdet finns ett hållplatsläge som gör att lokaliseringen bostäder, i form av boende för äldre, och kanske framför allt en förskola är särskilt lämplig här.

### **Parkering**

Parkeringsbehovet har beräknats utifrån de planerade verksamheternas behov. Behovet har beräknats till 31 parkeringsplatser som fördelas på 6 platser till förskola (personal), 6 gästparkeringar, 2 handikapplatser i anslutning till huvudentrén samt 17 platser för personal/tjänstebilar för äldreboendet.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering för angöring och besökande planeras i anslutning till äldrecentrets huvudentré samt vid förskolans entréer. För boende och personal tillgodoses cykelparkering i cykelförråd i anslutning till parkeringen.

### **Angöring och utfarter**

Angöring till fastigheten kommer ske via Älgvägen. En inre slinga framför byggnaden planeras där varutransporter och kortare angöring kommer ske i anslutning till huvudentrén. Tanken är att skilja på trafiken till förskolan och äldreboendet för att undvika konflikter.

Angöring, hämta/lämna, till förskolan sker väster om och angöring och besöks trafik till äldreboendet öster om huvudentrén (se illustration). I äldrecentret kommer det att finnas ett tillagningskök och de bilar som levererar maten kommer också att angöra äldrecentret här.

In- och utfarter till fastigheten får ske via Älgvägen. In- och utfarter ska placeras så att trafik till och från verksamheterna inte kommer i konflikt med den intilliggande buss-hållplatsen. Antalet in- och utfarter regleras i planen till högst två [p<sub>1</sub>].



Hållplats vid Älgvägen

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Umevas verksamhetsområde för vatten och avlopp. Spill- och vattenanläggningar i närområdet bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

Skulle det bli aktuellt med källarplan kommer eventuellt dränerings-, spill- och dagvattnen att behöva pumpas, för vilket fastighetsägaren ansvarar. Fettavskiljare kommer troligen att krävas i bygglovsskedet.

### Dagvatten

Avvattning från tak och hårdgjorda ytor inom planområdet ska fördröjas inom fastigheten och infiltreras så långt det är möjligt. Avrinning från tomten ska avledas österut längs Älgvägen för att inte belasta Sandbäcken.

### Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Umevas gällande anvisningar för ny eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. I det här fallet planeras nedgrävda sopnedkast i anslutning till byggnaden. Anvisningar för att anlägga underjordsbehållare finns i NOA 11.

Vid placering av avfallsutrymmen och källsortering är det viktigt att bevaka att transportbilar inte behöver backa vid tömning, detta gäller särskilt vid skolor, äldreboende och liknande verksamheter.

## EI

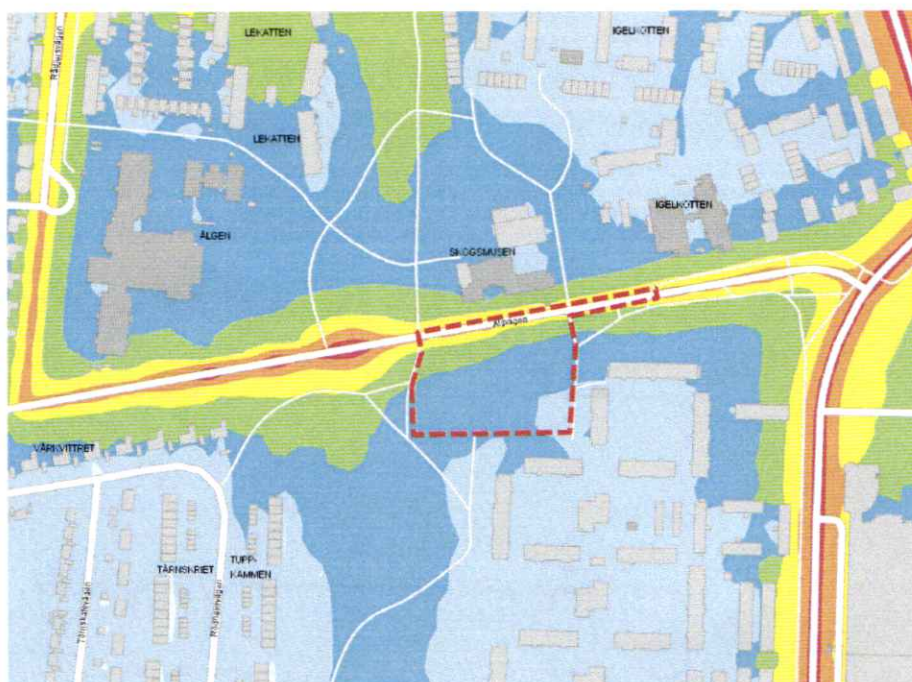
Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Den nya byggnaden kommer troligen att kräva att en ny transformatorstation uppförs. Ett markområde för en ny transformatorstation finns angiven i en tidigare detaljplan<sup>1</sup> strax öster om planområdet.

Inom planområdet finns befintliga 10 kV- och signalkablar samt cu-linor som berörs av planförslaget. Kablarna måste ersättas med nya kablar i nya sträckningar. Exploatören svarar för samtliga kostnader som berör kabelflyttningarna. För att säkerställa både befintliga kabelstråk samt de kablar som behöver flyttas/läggas om reglerar planen ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar, [u], närmast Älgvägen.

Även kommunal belysning inom området kommer att beröras.

## Buller

Den främsta bullerkällan i anslutning till planområdet är Älgvägen. Älgvägen fungerar från planområdet och västerut som bussgata vilket medför att trafikmängderna på Älgvägen är små och därmed är också bullernivåerna låga.



*Dygnsmedelvärdet ekvivalent vägbuller, Umeås bullerkartläggning 2011*

Närmast Älgvägen ligger bullernivån på 55 dBA, vilket är det gällande riktvärdet för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Längre från vägen avtar bullernivåerna. I det läget där byggnaden är tänkt att placeras ligger bullernivån på ca 50 ner till 45 dBA. Där byggrätten är placerad överskrids inte heller riktvärde för uteplats.

Gårdarna placeras på de sidor av byggnaden som är vända bort från Älgvägen vilket talar för att tysta gårdsmiljöer kan åstadkommas. Trafikbullernivån på skolgård ska inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde) vilket klaras i det här fallet. Den nya byggnaden kommer också att fungera som bullerskärm för befintliga bostadshus vilka får en bättre ljudmiljö.

<sup>1</sup> Detaljplan för del av fastigheten Flyttfågeln 1 mm, P06/82

## Vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

## 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.

## Ventilation

Förskolan och äldrecentret bör ha separata ventilationssystem för att minimera smittorisk. Det bör man även ta hänsyn till vid rengöring och städning så att inte samma redskap används till båda verksamheterna.

## Brandskydd och säkerhet

Ur brandskyddspunkt kan det vara värt att beakta att brandskyddskraven för bostad, särskilt boende/vårdboende och förskola ser olika ut. Från bostadslägenheterna är fönsterutrymning acceptabelt som alternativ utrymningsväg, men inte från vårdboende och förskola.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen utgår fem år efter att planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvarteretsmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar del av Stadsliden 2:4 samt del av Stadsliden 5:1. Fastigheterna är inom kommunens ägo och angränsar till de två privatägda hyreshusfastigheterna Flyttfågeln 1 & 2.

Den del som nu läggs ut som kvarteretsmark kan avstyckas för de i planen angivna ändamålen. Då planen inte innehåller fler bestämmelser rörande fastighetsindelningen än friytekravet kan de verksamheter/ändamål vilka är tänkta att inrymmas i samma byggnad, antingen genom tredimensionell (3D) eller traditionell fastighetsbildning, avstyckas för att utgöra egna fastigheter i den mån de allmänna lämplighetsvillkoren i övrigt är uppfyllda.

Skulle planområdet komma att delas upp i flera fastigheter löses de gemensamma funktionerna vilka ej går att lösa inom de egna fastighetensgränserna med gemensamhetsanläggning eller servitut.

**Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning**

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
<b>Stadsliden 2:4</b>	Möjlighet att avyttra kvartersmarken. Rättighet för utfart till Älgvägen kommer i samband med avstyckning av kvartersmarken upplåtas på fastigheten.
<b>Stadsliden 5:1</b>	Möjlighet att avyttra kvartersmarken.
<b>Nybildad fastighet</b>	Nybildad fastighet(er) ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Utfart sker till Älgvägen.  Bildas flera fastigheter inom planområdet och erfordrar dessa funktioner vilka ej går att lösa inom den egna fastigheten tryggas dessa med servitut. Alternativt inrättas gemensamhetsanläggning för funktioner vilka är till nytta för flera fastigheter gemensamt.

**Planekonomiska frågor**

Planavtal har tecknats mellan Mark och Exploatering, Umeå kommun och Detaljplanering, Umeå Kommun.

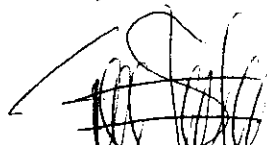
**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Sandra Thomée	karttekniker
Frida Bergström	trafikingenjör
Agneta Nilsson	byggprojektledare
Michael Lindgren	lokalplanerare
Christian Marklund	lantmätare
Per Hänström	miljöinspektör

Detaljplan, Umeå kommun november 2014, reviderad december 2014



Magdalena Blomquist  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2013/00878

Datum: 2014-10-21

Handläggare: Magdalena

Blomquist

### **Detaljplan för delar av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 Mariehem, Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för delar av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under september 2014. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och förskola.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2014-09-17 – 2014-10-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

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

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna samrådshandlingar.

#### **Övriga synpunkter**

Planområdet tar i anspråk bl.a. en befintlig bollplan. Om den idag nyttjas för lek och bollspel bör planbeskrivningen redogöra för ersättningsläge för ny boll/lekplan.

#### **Kommentar**

Umeå kommun har bedömt att behovet av boll- och lekplaner tillgodoses på andra platser i närområdet. Den aktuella grusplanen nyttjas idag väldigt lite för bollspel och lek. Behovet av boende för äldre och förskola har prioriterats i det här läget.

#### **MYNDIGHETER**

Trafikverket avstår från att lämna yttrande gällande detaljplan för delar av fastigheterna Stadsliden 2:4 och 5:1 Mariehem, då vi bedömer att planen inte berör infrastruktur av statligt intresse.

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

Näringslivs- och planeringsutskottet tillstyrker att planförslaget förs vidare i planprocessen. Yttrandet har tagits fram av planeringsenheten och mark- och exploatering i samverkan och bedömningen är att planen är överensstämmande med översiktsplanens intentioner. Antagande av planen kan prövas av byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Brandförsvaret och säkerhet meddelar att ur brandskyddspunkt kan det vara värt att redan nu beakta att brandskyddskraven för bostad, särskilt boende/vårdboende och förskola ser olika ut. Från bostadslägenheterna är fönsterutrymning acceptabelt som alternativ utrymningsväg, men inte från vårdboende och förskola.

### Kommentar

Den här typen av brandskyddskrav är inget som regleras i detaljplanen men upplysningarna förs in i planbeskrivningen som information att beaktas i bygglovskedet.

Umeva har lämnat följande yttrande;

#### *Vatten och avlopp*

Skulle det bli aktuellt med källarplan kommer eventuellt dränerings-, spill- och dagvatten att behöva pumpas, för vilket fastighetsägaren ansvarar. Fettavskiljare kommer troligen att krävas i bygglovsskedet.

#### *Avfall och återvinning*

Anvisningar för att anlägga underjordsbehållare finns i NOA 11. Bevaka att lastbilen inte behöver backa vid tömning, detta gäller särskilt vid skolor, äldreboende och liknande verksamheter.

### Kommentar

Upplysningarna förs in i planbeskrivningen som information.

Umeå Energi framför i sitt yttrande att inom planområdet finns befintliga 10 kV- och signalkablar samt cu-linor (se bifogad kabelkarta) som berörs av planförslaget. Kablarna måste ersättas med nya kablar i nya sträckningar. Exploatören ska svara för samtliga kostnader som berör kabelflyttningarna.

Även kommunal belysning inom området kommer att beröras.

### Kommentar

Upplysningarna förs in i planbeskrivningen som information.

Miljö- och hälsoskydd är övervägande positiva till hur denna plan är utformad. I tidigare förslag till illustration fanns det ett GC-utrymme längs lokalgatan vilket skulle vara bäst att ha kvar.

### Kommentar

Det allmänna gång- och cykelstråket planeras till den norra sidan av Älgvägen.

### ÖVRIGA

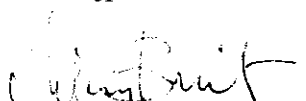
Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.


### Ändringar efter samråd

Planbeskrivningen kompletteras med texter kring brandskyddskrav, va, avfall och återvinning samt befintliga kablar inom området.

På plankartan har naturområde närmast Älgvägen övergått till kvartersmark och en bestämmelse som reglerar antalet in/utfarter har införts.

Detaljplan, Umeå kommun oktober 2014

  
Magdalena Blomquist  
Planarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planchef