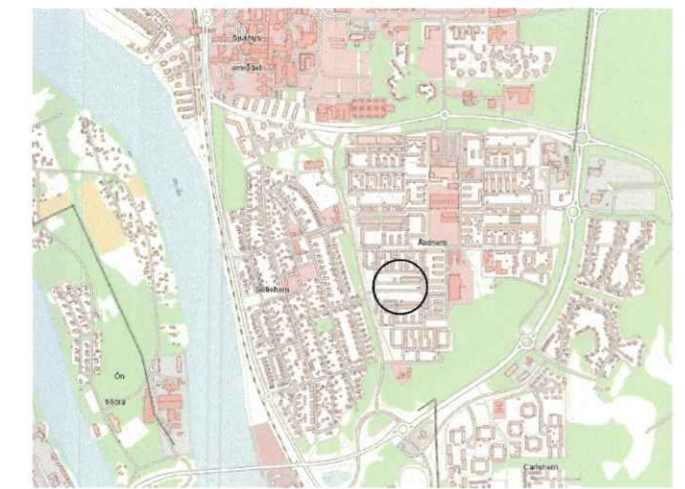
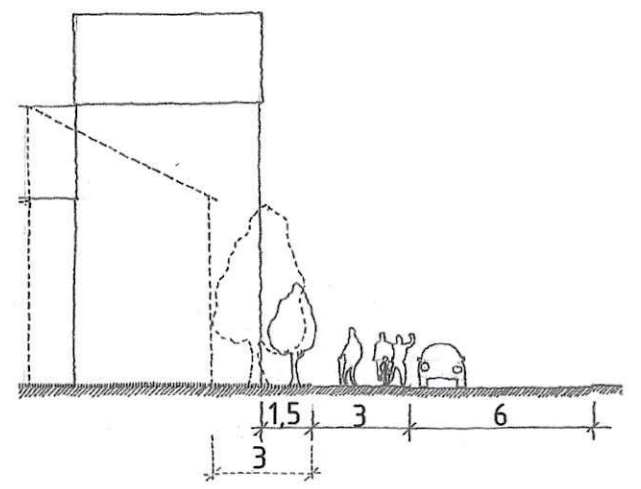
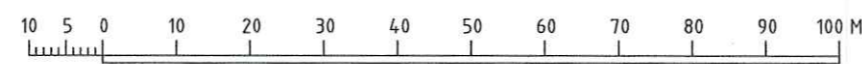


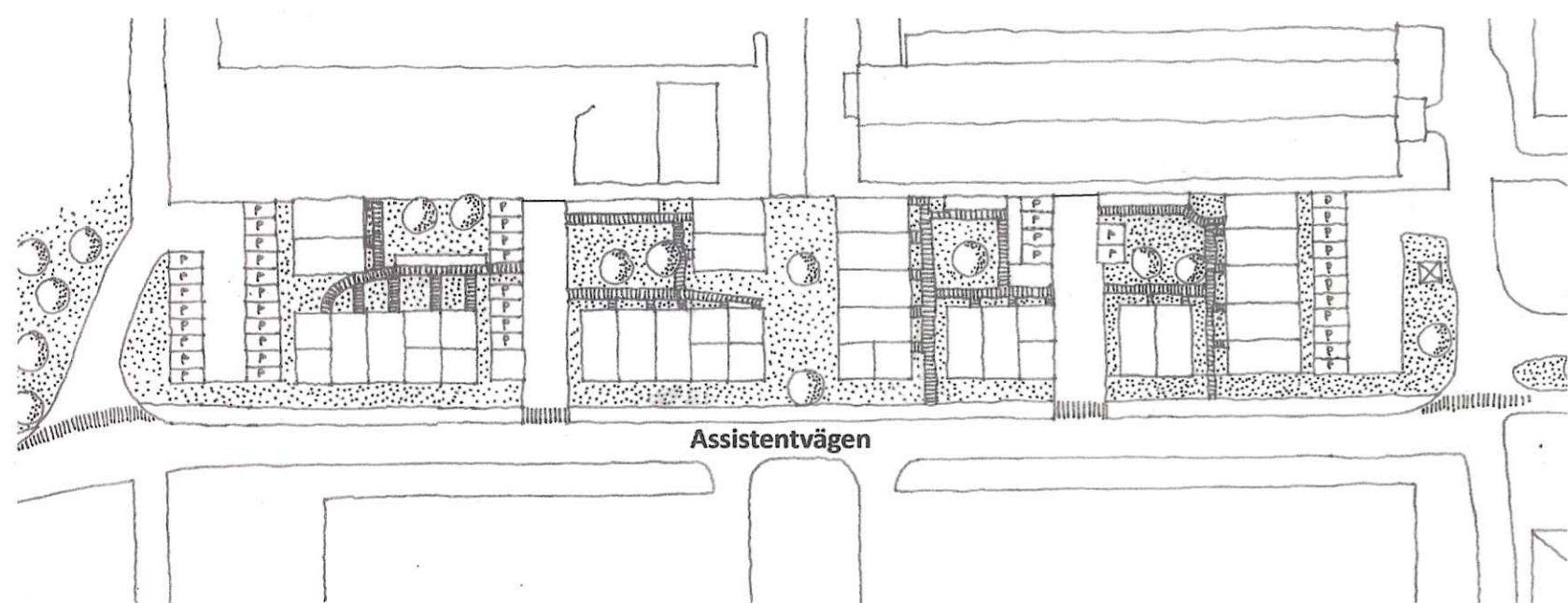
**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
 Uppgjord 2014-04-04  
 Reviderad  
 Lantmätare  
 Mätning: NH  
 Kartkonstruktion: NH  
 Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesoppgörande: Objektet är skapat genom stereobearbetning eller terrester insamling (mensur)  
 - Aktualitetsstandard: Visat presenterat kartmaterial inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven datum  
 Koordinatssystem i plan och höjd: Sveriges 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdningsinformation: Laserskannat 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans och punkthöjder  
 Utprägning: Digitalt pnr-karta  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning  
 Upphovsätt: Umeå kommun  
 Kartan är avsedd för skala 1:1000

Skala 1:1000 (A2)



Gatusektion

Orienteringskarta



Planillustration (exempel på möjligt utförande)

BN-2013/00169

**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**

- LOKALGATA** Bil, gång- och cykelväg
- NATUR** Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B** Bostäder, Stadsradhus
- E** Transformatorstation

**UTNYTTJANDEGRAD**

- Högsta exploateringsgrad för bostäder och förråd är 4600 m<sup>2</sup> bruttoarea. Inglasade balkonger ska inte räknas in.
- Minsta exploateringsgrad för hela planområdet är på 4200 m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Byggnad får inte uppföras. Skärmtak för bilar får dock uppföras om det inte strider emot en annan planbestämmelse
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- Lägsta och högsta byggnadshöjd i meter ovan markplanet för huvudbyggnader
- Högsta totalhöjd i meter för komplementbyggnader
- Största taklutning i grader

- f**
  - Huvudbyggnad ska i första hand placeras mot lokalgata, i andra hand mot den punktprickade marken i väster, öster eller mot u-området.
  - Friytan ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (BTA) och uppvisa en hög kvalitet.
  - Komplementbyggnader ska byggas samman i fastighetsgräns, alternativt placeras 1 meter från fastighetsgräns.
  - Huvudbyggnadens tak ska utföras som sadeltak, platt eller pulpettak. Taken ska luta mot lokalgatan eller mot den punktprickade marken.
  - Taket ska vara i svart kulör eller planteras med växter.
  - Alla bostadshus ska ha enskilda entréer.
  - Byggnadernas fasad i markplan ska utföras i mörkrött tegel. De stadsradhus som uppförs i det byggbara områdets yttersta västra och östra del och som orienterar sig efter lokalgatan ska i sin helhet ha en röd tegelfasad. Detsamma gäller de stadsradhus som uppförs närmast u-området i planområdets mitt och som orienterar sig mot lokalgatan.
  - Parkeringsplatser ska ordnas i större sammanhängande parkeringsytor med högst tre stycken in- och utfarter för bilar mot söder. Enskilda parkeringsplatser får endast anordnas om det krävs med hänvisning till krav på tillgänglighet. Parkeringsytornas ordnande ska i huvudsak stämma överens med planillustrationen.
  - Plank mot den södra lokalgatan får endast uppföras om det krävs som störningsskydd mot buller.

**STÖRNINGSSKYDD**

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna ska utformas så att:
  - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå vid fasad
  - För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
  - 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår 5 år efter laga kraft
- Kommunen är huvudman för allmän plats

**UPPLYSNING**

- Hur friytor ska anordnas ska i bygglovsskedet redovisas i en markplaneringsritning.

**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser och illustration
  - planbeskrivning
  - samrådsredogörelse
  - bullerutredning
  - PM- trafikstring
  - uttåtande

**BESLUT**

Antagen BN 2016-03-16, § 67  
 Laga kraft 2016-04-22  
 Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheterna  
**SOFIEHEM 2:1 OCH 2:2**  
 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun,  
 Västerbottens län  
 Umeå kommun, detaljplanering, januari 2016  
 reviderad mars 2016

Thomas Strömberg  
 Planchef

Anders Aubry  
 Planarkitekt

ST/AA/FB  
**2480K-P16/20**



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2013/00169  
Datum: 2016-04-22  
Handläggare: Anders Dieter Aubry

### Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och 2:2 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-03-16, § 67.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beslutar 2016-04-11 att inte överpröva kommunens beslut

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2016-04-22.**

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, april 2016

Fredrik Björkman  
kartingenjör

2480K-P16/20



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Beslut

Datum  
2016-04-11

Ärendebeteckning  
404-2745-2016  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SOFIEHEM 2:1 och 2:2 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2013/00169)

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2016-03-16, § 67 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

## Byggnadsnämnden

**Tid:** Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30-15:45  
Ajournering kl. 11:50 – 13:00, § 89 kl. 14:30 - 14:50

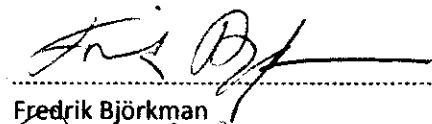
**Plats:** Saluten, Stadshuset

**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordf. ers. av Ola Borgström (S) § 96 pga. jäv  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S), ersätts av Emma Vigren (S) § 96  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner (C)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)  
Felix Arnstedt (KD) ersätts av Igor Jonsson (M) §§ 59 – 63, § 67 pga. jäv.

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg §§59-95, Alireza Mosahafi § 96

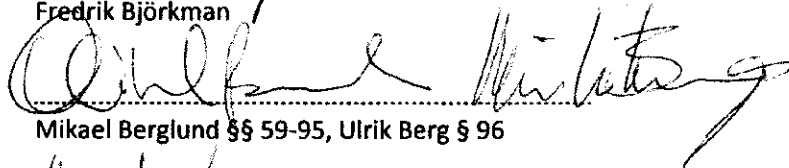
**Sekreterare:**



§§ 59-96

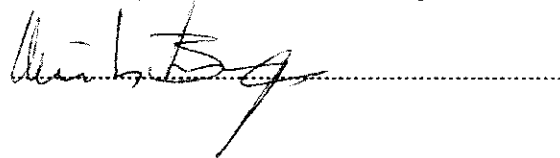
Fredrik Björkman

**Ordförande:**



Mikael Berglund §§ 59-95, Ulrik Berg § 96

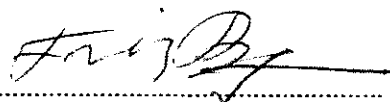
**Justerare:**



### BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2016-03-16  
Anslaget har satts upp: 2016-03-23  
Anslaget tas ner: 2016-04-21  
Förvaringsplats: Umeå kommun, bygglov

Underskrift:   
Fredrik Björkman

## Övriga deltagare

### Tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S) §96  
Emma Vigren (S) § 96  
Igor Jonsson §§ 59-63, 67

### Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hagström (S)  
Gabriel Farrysson (MP)  
Harald Svensson (M)  
Lennart Sandström (L)  
Lennart Persson (C)  
Örjan Mikaelsson (V)  
Ellen Söderberg (V)

### Tjänstemän

Anders Lidman, mätningssingenjör §§ 61-63  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör § 64  
Jonas Andersson, bygglovchef § 64  
Tomas Strömberg, stadsarkitekt §§ 64-70, 72-84  
Nelli Flores Nilsson, planarkitekt § 71  
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov §§ 85 -91  
Emma Lundström, kommunjurist §§ 94-96  
Jerry Arljung, handläggare tillsyn § 92  
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef § 89  
Cecilia Marklund Svensson, personalledare  
Anette Fjellström, assistent bygglov  
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör  
Niklas Forsgren, kommunikatör  
Jasmine Zakariasen , praktikant



## § 67

### Sofiehem 2:1 och 2:2

Diarienumr: BN-2013/00169

## Detaljplan för Sofiehem 2:1, 2:2 - stadsradhus

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

1. Komplettera plankartan med planbestämmelsen "*Minsta exploateringsgrad för hela planområdet är 4 200 m<sup>2</sup> BTA.*"
2. Komplettera planbeskrivningen med att ersätta meningen "*Minst antal hus...25 st hus*" med meningen "*med en BTA på minst 4 200 m<sup>2</sup>.*"
3. Anta revidera och anta detaljplanen.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Felix Arnstedt (KD) i handläggningen av detta beslut.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för omkring 30 stycken stadsradhus, anpassad till de arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistensvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2015, reviderad mars 2016

### Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att bestämmelser kring störningsskydd har ändrats, hur byggnaderna ska placeras och att bestämmelsen kring minsta antal radhus

har tagits bort för att inte hindra genomförandet av detaljplanen. Den punktprickade markens definition ändras så att det även får uppföras skärmtak för bilar på den under förutsättning att det inte strider emot en annan planbestämmelse.

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

### Kvarstående synpunkter

*Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):*

- Fastighetsägare Tallskogen 11
- HSB Bostadsrättsförening Biologigränd i Umeå

*Övriga berörda, (underrättelse):*

- Fastighet
- Tekniska nämnden
- Gator och parker
- Brandförsvaret
- Vakin
- Umeå Energi
- Västerbottens Museum
- Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-03-03

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad november 2015, reviderad mars 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2015
- PM - trafikallstring daterad oktober 2014
- Bullerutredning daterad januari 2015, reviderad december 2015

### Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

Tomas Strömberg, Stadsarkitekt



### Förslag till beslut på sammanträdet

Mattias Sehlstedt (V) yrkar att plankartan kompletteras med följande text under "utnyttjandegrad"; Minsta exploateringsgrad för hela planområdet är på 4200m<sup>2</sup> BTA.

Att på sidan 4 i planbeskrivningen (med rubrik: typ av bebyggelse) ersätta meningen: " Minst antal hus... 25 st hus" med meningen "med en BTA på minst 4200m<sup>2</sup>"

Detta utifrån syftet att säkerställa en hög exploatering.

Ulrik Berg (M) biträder yrkandet.

Alireza Mosahafi (MP) biträder yrkandet.

Byggnadsnämnden delar Mattias Sehlstedts (V) uppfattning att det är värdefullt och främjar en god helhetsverkan om hela planområdet hanteras som ett bygglov och byggs som ett sammanhållet byggprojekt.

Byggnadsnämnden bifaller därför Mattias Sehlstedts (V) yrkanden.

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

**SOFIEHEM 2:1 och 2:2**

Diarienumr: BN-2013/00169

**Detaljplan för Sofiehem 2:1, 2:2 - stadsradhus****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta  
att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för omkring 30 stycken stadsradhus, anpassad till de arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistensvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i november 2015, reviderad mars 2016

**Samråd/Utställning**

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att bestämmelser kring störningsskydd har ändrats, hur byggnaderna ska placeras och att bestämmelsen kring minsta antal radhus har tagits bort för att inte hindra genomförandet av detaljplanen. Den punktprickade markens definition ändras så att det även får uppföra skärmtak för bilar på den under förutsättning att det inte strider emot en annan planbestämmelse.

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

**Kvarstående synpunkter**

Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Tallskogen 11
- HSB Bostadsrättsförening Biologigränd I Umeå

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2013/00169

Övriga berörda, (underrättelse):

- Fastighet
- Tekniska nämnden
- Gator och parker
- Brandförsvaret
- Vakin
- Umeå Energi
- Västerbottens Museum
- Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2013-03-03

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad januari 2016, reviderad mars 2016
- Planbeskrivning daterad november 2015, reviderad mars 2016
- Samrådsredogörelse daterad november 2015
- PM - trafikstring daterad oktober 2014
- Bullerutredning daterad januari 2015, reviderad december 2015

### Beredningsansvariga

Anders Dieter Aubry, Planarkitekt

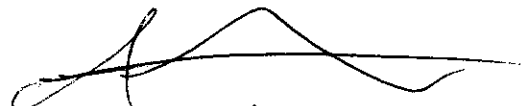
Tomas Strömberg, Stadsarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



Anders Dieter Aubry  
Planarkitekt



## Planbeskrivning

Antagande

Lagakraft 2016-04-22

Aktnr 2480K-P16/20

Diarienummer: BN-2013/00169

Datum:2015-11-02

Reviderad: 2016-03-03

Handläggare: Anders Dieter Aubry

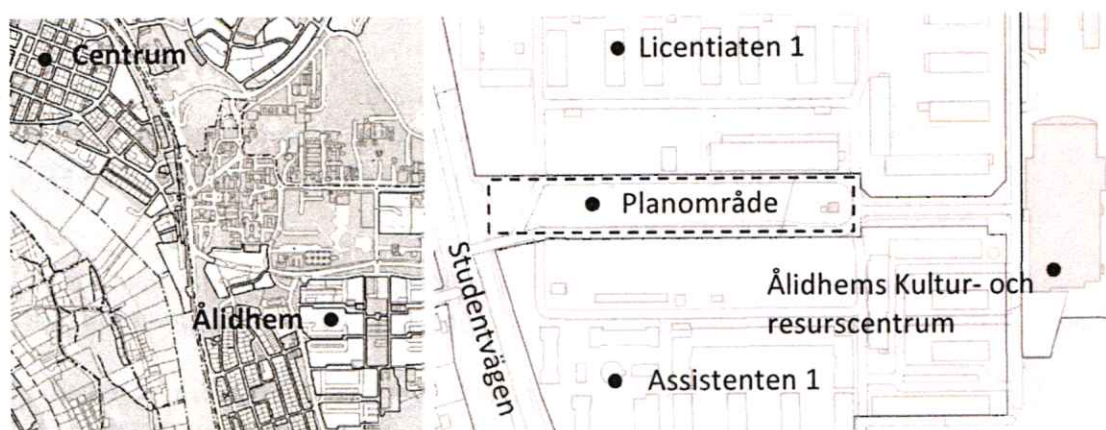
## Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och del av 2:2 inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- PM - Trafikalstring
- Bullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för omkring 30 stycken stadsradhus, anpassad till de arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistentvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik.



1 och 2 - Orienteringskartor

Planområdet ligger i stadsdelen Ålidhem, cirka 3 km från Umeå Centrum.

Planområdet angörs från Studentvägen. Runt området löper Assistentvägen som fungerar som en matargata till parkeringsytorna vilka tillhör bostäderna på Licentiaten 1 och Assistenten 1 som ligger norr respektive söder om planområdet. På den norra parkeringen (tillhörande Licentiaten 1) återfinns även en återvinningsstation som används av de boende i området. Cirka 100 m österut ligger Ålidhems Kultur- och resurscentrum som inhyser bibliotek, fritidsgård och skola. Väster om planområdet ligger Sofiehem. En tunnel i direkt anslutning till planområdet gör det möjligt för cyklister och för gående att passera mellan de två stadsdelarna. Arean på delarna av Sofiehem 2:1 samt 2:2 som avses planläggas är ungefär 4 600m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av Umeå Kommun.

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 Detaljplanering, Umeå kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 15 april 2014 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte har någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 oktober 2014 till och med 18 november 2014.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan – Fördjupning för Umeå (Antagen av kommunfullmäktige 2011-08-29)

I den fördjupade översiktsplanen för Umeå nämns bland annat stadsdelsskogen på Ålidhem (som befinner sig cirka 500m fågelväg från planområdet) och betydelsen att sådana större grönområden bevaras. I övrigt hänvisar översiktsplanen bland annat till projektet ”Hållbara Ålidhem”, vilket är en satsning inom Ålidhem som ”omfattar ett stort lågenergihusbygge på Geografigränd och en upprustning av miljonprogramshusen med fokus på energi, klimat och attraktiv boendemiljö (Källa: Umeå kommuns hemsida)”. Projektet ska pågå fram till slutet av 2014 och påverkar inte aktuellt planområde.

### Gällande detaljplaner – Stadsplan 2480-P138/ 1965 (Maj:ts beslut 1965-03-26)

Planen anger allmän plats, gata. Enligt planillustrationen avses ytan att användas som parkering.

### Stadsplan 2480K-P44/ 1980 (Antagen 1979-05-31)

[Tp] (Parkering) - Ändring av del av tidigare stadsplan från platsmark till specialområde för parkering, då det med tidigare stadsplan inte var möjligt att hyra ut parkeringsplatser med motorvärmare.

### Övriga politiskt beslutade dokument och kommunala utredningar t.ex.

#### Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem (Godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20)

Ålidhems kulturhistoriska värde beskrivs i byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem. Allmänt förhållningssätt är bland annat att bevara den välfungerande planstrukturen, att bevara stadsdelen som en sammanhållen helhet, att kompletterande bebyggelse ska samspela med befintlig bebyggelse och att fotgängares och cyklisters behov att kunna röra sig säkert i stadsdelen ska beaktas.

#### Trafikutredning Ålidhem

1999 gjordes en trafikutredning (Utfört av Stadsbyggnadskontoret) för Ålidhem i syfte att fastställa det faktiska behovet av parkeringar. Slutsatsen blev att den dåvarande parkeringsnormen (12 bilplatser/ 1 000m<sup>2</sup> BTA för studentlägenheter, respektive 9 bpl./ 1 000m<sup>2</sup> BTA studentkorridor) skulle ersättas med en lokal sådan för Västra och Östra Ålidhem som angav 9 bpl./ 1 000m<sup>2</sup> BTA för studentlägenheter och 6 bpl./ 1 000m<sup>2</sup> BTA för studentrum.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Mellan parkeringarna ligger det grönytor som domineras av björkplanteringar. Hur dessa ytor utnyttjas är inte dokumenterat, men med hänsyn till deras läge, insprängda mellan två vägar, är de i dagens läge inte lämpade för lek eller hyser högre rekreativa värden. Trots detta bidrar de i hög grad till områdets gröna karaktär.



3 - Ungefärligt planområde med grönytor och parkering. Foto: Bing Maps

#### Förändringar

Stora delar av grönytorna och björkarna kommer att försvinna till förmån för bebyggelsen. En mindre yta betecknat [NATUR] i planområdets västra del kommer att sparas för allmänheten.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder, Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är i dagens läge obebyggt och används i huvudsak som parkering. I planområdets östra del ligger det en transformatorstation.

Längs Geografigränd (Öster och söder om planområdet) ligger bostadskvarter som uppfördes under perioden 1969 – 1973 och som ritades av VAB Umeå. Mörkröda tegelfasader med en nästintill osynlig sockel och en tunn plåtskoning ger bebyggelsen en monolitisk, varm och okonstlad karaktär. Alléer (i huvudsak björkar), planterade gårdar och det rumsliga förhållandet mellan det byggda och obebyggda, bidrar till en human skala där rummet utgår från människan.

Kvarteret Assistenten (som ligger syd – väst om planområdet och väster om tidigare beskriven bebyggelse) planlades 2009 efter det att en brand förstört dåvarande bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse har fångat upp delar av den under 70 – talet uppförda bebyggelsen. Element som har lånats och syftar till att nyttillkommande bebyggelse ska harmoniera med den befintliga längs Geografigränd är materialval (tegel i byggnadernas hörndelar), en låg takvinkel (som ger husen en enkel geometrisk form) samt byggnadernas proportioner. Husen uppfördes i samband med projektet ”Hållbara Ålidhem” och ett stort fokus har även legat på skapa en hållbar bebyggelse ur ett ekologiskt och socialt perspektiv.

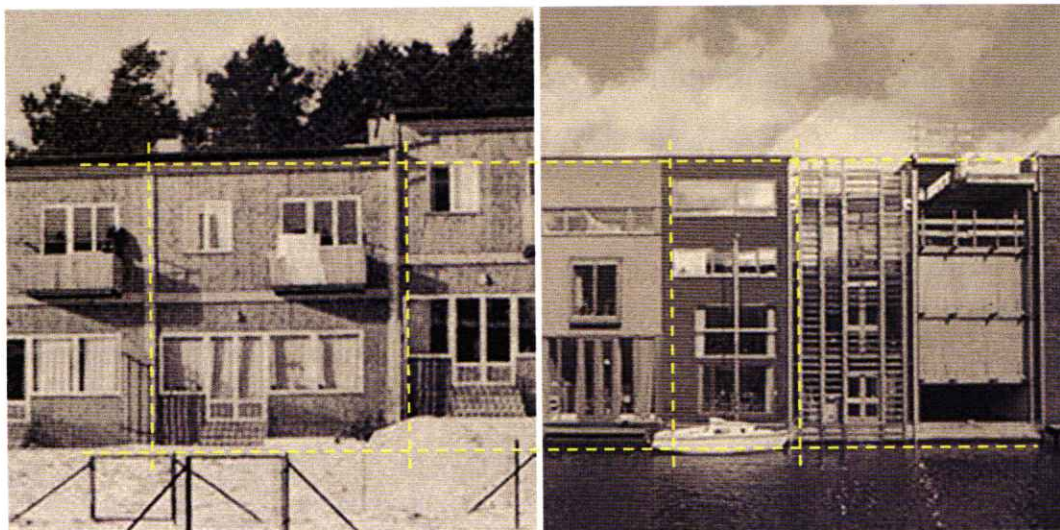
Norr om planområdet ligger fastigheten LICENTIATEN 1 vars bebyggelse i form, material och byggnadernas placering liknar bebyggelsen längs Geografigränd som dock inte är lika konsekvent utfört i sitt uttryck.

### Förändringar

Likt de byggnader som uppförs på kvarteret Assistenten ska den nytilkommande bebyggelsen i sitt formspråk ta avstamp i de bostäder som ritades av VAB i slutet och början av sextio- och sjuttioalet. Meningen är att bebyggelsen ska harmoniera med omgivningen och få en hög arkitektonisk kvalitet.

*Typ av bebyggelse* - Bebyggelsen planläggs för stadsradhus [B] (Bostäder, stadsradhus). Minsta antal hus som ska uppföras säkerställs under Utnyttjandegrad till minst 25 stycken hus [UTNYTTJANDEGRAD: Minsta antal stadsradhus som ska uppföras är 25 stycken]. Skillnaden mellan radhus och parhus är antalet hus som byggs samman. Som planillustrationen visar kan det undantagsvis vara förenligt med planens syfte att endast två hus byggs samman om majoriteten utgörs av flera sammanbyggda bostadshus som är tre eller flera. Som redovisat i illustrationerna nedan (4 och 5) är det bland annat proportionerna som ger bebyggelsen ett stadsmässigt uttryck och gör skillnaden i om hus upplevs som radhus eller stadsradhus.

För att uppfylla planens syfte ska minst 25 stycken hus uppföras. Våningsantalet ska i likhet med bebyggelsen runt Geografigränd vara mellan två till tre våningar. Utöver detta får källarplan inredas. Detta säkerställs under placering och utformning med planbestämmelsen om lägsta och högsta byggnadshöjd. Denna höjdbestämmelse anses stämma överens med detaljplanens syfte. Det är önskvärt att bebyggelsen byggs så nära den högsta tillåtna byggnadshöjden som möjligt.

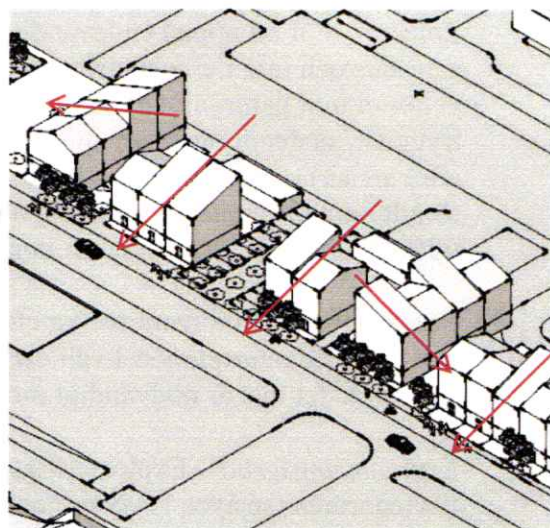


4 och 5 - Radhus i Inverness, Stockholm och så kallade "Townhouses" i Amsterdam. Observera skillnaden i proportionerna

*Tak* - Takvinkeln anpassas till omkringliggande tak och vinkeln säkerställs till högst 22,5°. En relativt flack takvinkel bidrar till att det är husets fasad som dominerar byggnaden och den nytilkommande bebyggelsen anpassar sig på detta vis till områdets karaktär.



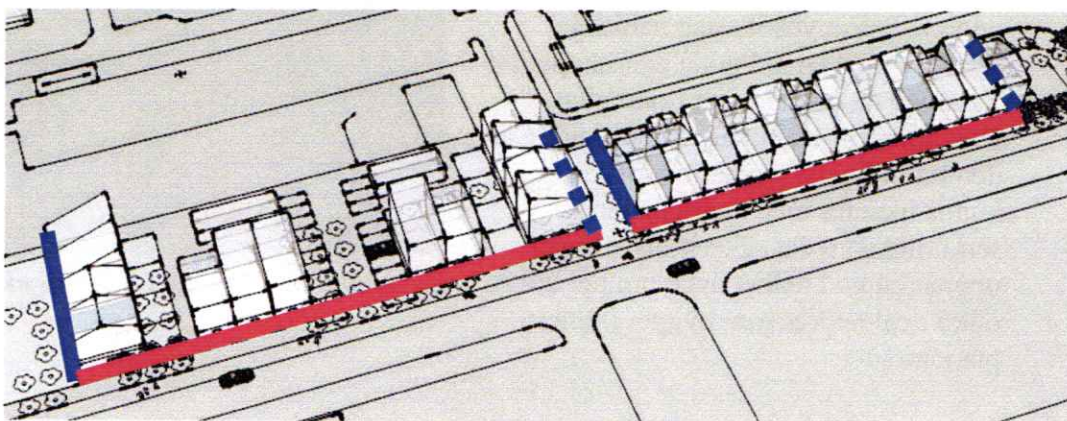
6 - Ny bebyggelse på Assistenten 1. Taket underordnar sig husets fasader.



7 - Takens lutning i förhållande till lokalgatan samt det byggbara området beroende på olika typer av bebyggelse.

Taken ska utföras som sadeltak, pulpettak eller platta. I det fallet att de utförs som pulpettak ska de luta ut mot gång- och cykelvägen, eller där det inte är möjligt med hänsyn till husets placering ut från det byggbara området [UTFORMNING: Huvudbyggnadens tak ska utföras som sadeltak, platt eller pulpettak. Taken ska luta mot lokalgatan eller mot den punktprickade marken.] Illustration 7 förtydligar hur planbestämmelsen ska tydas. Likt övrig bebyggelse ska taktäckningsmaterialet vara svart. Med hänsyn till husens placering och takens lutning kan det av säkerhetsskäl vara nödvändigt med snö-rasskydd ut mot gång- och cykelvägen.

*Placering* – För att förstärka gaturummets kvalitéer och öka tryggheten ska huvudbyggnaderna i första hand placeras nära den allmänna gång- och cykelvägen. Detta innebär att alla huvudbyggnader ska placeras mot lokalgatan, i andra hand ska byggnader placeras mot den punktprickade marken. Är dessa möjligheter uttömda och det finns plats att uppföra ytterligare bostadshus får dessa uppföras på annan plats. I illustration 8 förtydligas hur planbestämmelsen ska tolkas. Med lydelsen mot menas inte att bebyggelsen ska ligga i fastighetsgräns men antingen i eller nära den.



8 – Principskiss som visar var byggnaderna i huvudsak ska placeras (rött) och i andra hand (blått)

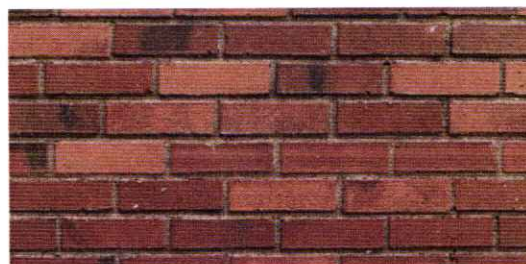
*Entréer* – För att uppnå en levande stadsmiljö och så att husen kan tydas som enbostadshus och inte flerbostadshus, ska alla hus ha enskilda entréer. In- och utgångar som vetter ut mot gaturummet bidrar till ett levande stadsrum som i förlängningen leder till trygghet, så det är önskvärt att så många bostäder som möjligt har en entré (huvudentré eller annan) som orienterar sig mot gaturummet. Trygga gatu- och stadsrum ger framförallt barn möjligheten att i tidig ålder självständigt söka sig till de större friytorna, träffa andra barn, skapa sociala kontakter och leka.

*Plank* – I syfte att inte motverka effekten med de åtgärder som ska förstärka tryggheten och bidra till gaturummets kvalitéer, är det inte tillåtet att uppföra plank mot lokalgatan i söder om det inte är nödvändigt med hänsyn till buller och där det krävs störningsskydd.

*Exploateringsgrad* – Exploateringsgraden är till stor del beroende av parkerings- och friytornormen (se även "Friytor" och "Parkering, varumottagning, utfarter"). Den uppförda BTA inom området får maximalt uppgå till 4 600m<sup>2</sup> BTA för bostäder inklusive förråd. Utöver detta får Soprum uppföras. Med denna exploateringsgrad är det möjligt att inom planområdet anordna parkering och uppnå rådande friytornorm. Friytorna får även anordnas som gemensamma anläggningar och behöver inte enbart anordnas inom den egna fastigheten. Om friytan inte kan ordnas inom den framtida egna fastigheten kan det vara nödvändigt att anordna en gemensamhetsanläggning för detta syfte.

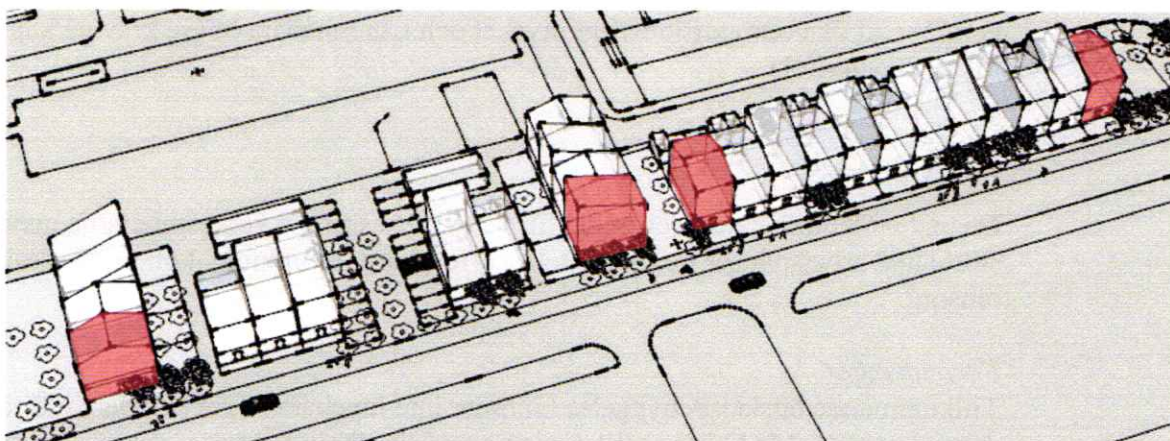
Planbestämmelserna [UTNYTTJANDEGRAD: e 4 600 Högsta exploateringsgrad bruttoarea för bostäder och förråd.] samt [PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE: Friytan ska utgöra minst en tredjedel av bostädernas totala yta (BTA) och uppvisa en hög kvalité.] säkrar planförslagets intention.

*Material* - Ett dominerande inslag i omgivningens arkitektur är användningen av tegel, och även i det nytilkommande bostadsområdet ska det vara ett centralt byggnadsmaterial. Även om de initiala kostanderna vid byggnation med tegel kan ligga relativt högre jämfört med andra material, så motiverar detta nästintill underhållsfria ytskikt och naturliga material med en rad goda egenskaper att finna vidare användning i området. Detaljplanens avsikt är att möjliggöra att den traditionella tegelarkitekturen ska kunna blandas med andra material, samtidigt som det säkerställs att man uppnår en god helhet även om det blir olika exploitörer som bygger inom planområdet.



9 - Tegel, ett typiskt inslag i Ålidhems arkitektur

I detta syfte fastslås det att byggnadernas fasadmateriäl i markplan ska bestå av mörkrött tegel och att vissa byggander i sin helhet ska utföras i mörkrött tegel (se illustration 10) för att ge området en inramning mot gaturummet. Önskvärt är ifall man använder sig av ett mörkt tegel med nyansskiftningar som påminner om tegel bränd i ringugn. Balkonger, skärmtak och andra utstickande element får uppföras i avvikande material



10 – Principskiss som visar vilka byggander i sin helhet ska uppföras i tegel.

*Byggnadshöjd* – Lägsta och högsta byggnadshöjden för huvudbyggnaden begränsas till 5 respektive 10,5m. Komplementbyggnadernas högsta totalhöjd får vara 3,5m.

### Kommersiell och offentlig service

Cirka 100m öster om planområdet ligger "Ålidhems Kultur och Resurscentrum" som erbjuder offentlig service i form av bibliotek, fritidsgård, skola (tidigare Kolbäcksskolan) och förskola. Huvudbyggnaden inhyser även ett café och erbjuder möjligheter för fritidsverksamhet.

Vidare kommersiell och offentlig service ligger cirka 500 m fågelvägen norr om planområdet i form av Ålidhems Centrum. Här ligger bland annat tre dagligvarubutiker, post, apotek, frisör, bageri och restauranger tätt intill varandra. Verksamhetstättheten och det varierande utbudet gör att området är en naturlig mötesplats för Ålidhemsborna samt en förutsättning för att Ålidhem ska kunna fungera som en självständig stadsdel. Norr om Ålidbacken (cirka 700 m fågelvägen norr om planområdet) börjar Lasarett- och universitetsområdet som kompletterar den offentliga servicen med av vård och utbildning.



11 - Ålidhems Kultur- och resurscentrum.  
Arkitekter: Arkinova

Trots att planområdet på plats upplevs som ett renodlat bostadsområde som speglar de ideal om den funktionsseparerade staden som rådde på 60 – talet, erbjuder närområdet kommersiell och offentlig service som påminner om dagens idéer om en god stad med korta avstånd till service.

*Förändringar*

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kommer inte avsevärt att påverka befintliga förhållanden. Planerad bostadsbebyggelse kan innebära ett ökat kundunderlag för handeln i området, vilket dock kommer att vara marginellt i förhållande till befintligt konsumentunderlag. Med hänsyn till den typ av bostäder som avses uppföras och den klientel som mest sannolikt kommer att bebo dessa, är det möjligt att andelen barn kommer att öka oproportionerligt mycket och kan innebära högre krav på kapaciteten på förskola och skola.

**Arbetsplatser**

De under "Kommersiell och offentlig service" beskrivna verksamheterna genererar ett stort antal arbetsplatser inom handel, service, vård, utbildning, kontor, forskning och omsorg.

*Förändringar*

Tillkommande bostadsbebyggelse kommer inte innebära några betydande förändringar i detta avseende. Med hänsyn till de demografiska förändringar som kan komma att ske och som nämns under "Kommersiell och offentlig service" kan det uppstå ett ökat behov av skol- och förskoleplatser.

**Tillgänglighet**

Ett utbyggt gång- och cykelvägnät, kollektivtrafik (buslinje 6 och 9) och bilvägar gör att Ålidhem är väl tillgängligt och har goda förbindelser till de centrala och övriga stadsdelar. De interna kommunikationerna, dvs. inom Ålidhem, sker enklast gåendes eller cyklandes.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt och principen lokalgata – matargata – huvudgata för bilvägar gör att bostadskvarteren internt inte tillåter någon nämnvärd biltrafik. Gång och cykelvägarna erbjuder även goda förbindelser till centrum och större sammanhängande rekreativsområden som Nydalasjön och den s.k. stadsdelsskogen (cirka 300 m fågelvägen söder om planområdet).

Buslinje 6 samt 9, med en hållplats i nära anslutning till planområdet, ger goda förbindelser till målpunkter som sjukhuset, universitetet, rekreativsområden, handel och service. Den ovan beskrivna principen för biltrafiken innebär sämre kommunikationer inom Ålidhem vid val av bil, vilket dock kan betraktas som positivt då detta gynnar användandet av cykel och leder till mindre luftföroreningar inom bostadsområden. Med hänsyn till kommersiell och offentlig service (se Kommersiell och Offentlig service), dess närhet, utbud samt befintliga kommunikationsstråk, kan tillgängligheten ses som mycket god.

*Förändringar*

Planförslaget innebär förändringar som förbättrar tillgängligheten för boende och verksamma i området. I samband med planläggningen för bostäder skapas förutsättningar för att bygga ut gång- och cykelvägen. Den kombinerade gång- och cykelvägen planeras bli 3m bred och ha kommunalt huvudmannaskap för att garantera god drift och utförande. I detaljplanen benämns denna yta [LOKALGATA].

I samband med att bygglov beviljades för Ålidhems Kultur och Resurscentrum in-  
språktogs 27 stycken parkeringsplatser inom planområdet för att tillgodose dess parke-  
ringsbehov.

### **Friytor**

Kommunens riktlinjer för friytornas storlek ska generellt gälla (ÖPL Umeå Kommun –  
Fördjupning för de centrala stadsdelarna), vilket bland annat innebär att minst en tredjedel  
av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) ska utgöra friyta. Med hänsyn till markens be-  
skaffenhet och planens syfte att skapa en tät och kompakt bebyggelse, anser kommunen  
att friytekravet inte behöver tillgodoses i direkt anslutning till de enskilda bostäderna.

Det byggbara områdets ringa bredd, begränsat genom servitut och vägdragning, men  
som istället är långsträckt i ost- västlig riktning, motiverar att det uppstående friytekra-  
vet även kan lösas i gemensamma anläggningar inom planområdet. Detta förutsätter att  
det ordnas i sammanhängande ytor som uppvisar höga rumsliga värden. Hur dessa ska  
gestaltas eller kan användas (ytor kan t.ex. användas för bollek) ska senast redovisas i  
bygglovskedet i en markplaneringsritning.

I det fall då friytorna inte ordnas i direkt anslutning till fastigheten fall kan det finnas  
behov av att upprätta en gemensamhetsanläggning för friyta. Den gemensamma friytan  
i mitten av planområdet bör utföras som en gemensamhetsanläggning där andelarna och  
kostnader ska delas upp lika på de enskilda fastigheterna. Plank får inte uppföras runt  
gemensamhetsytan om det inte krävs med hänsyn till buller. Endast ett enkelt staket  
anses lämpligt.

### **Lek, rekreation och naturmiljön**

Med närheten till Nydalasjön och stadsdelsskogen i söder om planområdet finns det  
goda möjligheter att snabbt söka sig ut till rekreationsområden med höga värden.  
Stadsdelsskogarna nämns i översiktplanen som ett viktigt komplement till de mindre  
parkerna och där man erbjuds en omslutande grön miljö. Dessa bör kunna nås inom 500  
m från bostaden vilket planerad bebyggelse gör. Stadsdelsskogen och Nydalasjön med  
omgivande skog inbjuder till strövtåg och upptäcksfärder för alla åldrar och erbjuder ett  
sätt att upptäcka och njuta av naturen.

Ålidhems Kultur och Resurscentrum erbjuder generösa ytor för sport och lek utomhus  
som är tillgängliga dygnet alla timmar. Dessa ytor ligger cirka 200 m från planerad  
bebyggelse, men på grund av tänkt planering av det nya bostadsområdet och befintlig  
infrastruktur ska det vara möjligt att säkert ta sig till området. Detta är viktigt med hän-  
syn till att både yngre, äldre och funktionsnedsatta boende ska kunna röra sig självstän-  
digt till denna målpunkt som även är kopplad till stadsdelsskogen.

### *Förändringar*

Planförslaget syftar till att gång- och cykelvägnätet ska förbättras, vilket även innebär  
att tillgängligheten till rekreationsområden för de nya bostäderna och övriga blir bra.  
Möjligheten till att friytorna inte behöver ligga i direkt anslutning till bostaden (se av-  
snittet ”Friytor”) syftar till att kunna skapa större sammanhängande ytor för lek vilket  
inte är möjligt på mindre ytor.

## Gator och trafik

### Gatunät bil

Den bilburna trafiken från planområdet ansluter via Assistentvägen till Studentvägen som i söder leder till Kolbäcksvägen/ E4:an och norrut mot Ålidbacken, Universitetet och lasarettet. Studentvägen kommer att byggas om inom en nära framtid och bland annat kommer de markanta diken som idag existerar att utjämnas. Assistentvägen leder runt planområdet och vidare mot Ålidhems Kultur och resurscentrum samt till boende och besöksparkeringarna på fastigheterna LICENTIATEN och ASSISTENTEN 1.

2010 uppmättes det att cirka 5 900 fordon/ medelvardagsdygn passerar Studentvägen (mellan Assistentvägen och Socionomstråket), varav andelen tung trafik uppskattas till cirka 5,3 %. Trafikflödet 2014 på Assistentvägen (2014) mellan Studentvägen och Geografigränd uppmättes 1690 fordon/ medelvardagsdygn. Andelen tung trafik uppskattas till ca 7,4 %. År 2030 bedöms trafikflödena på Studentvägen och Assistentvägen se ut enligt nedan: Studentvägen mellan Assistentvägen och Socionomstråket bedöms ha ett trafikflöde på ca 7800 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med ca 1900 fordon per dygn. Assistentvägen mellan Studentvägen och Geografigränd bedöms ha ett trafikflöde på ca 2400 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med ca 750 fordon per dygn.

### Gång-, cykel- och mopedtrafik

GCM vägnätet på Ålidhem är välutbyggt och leder både genom stadsdelen och till viktiga målpunkter som Ålidhem centrum. Lärarstråket öster om planområdet och Studentvägen utgör huvudstråk för cykelväg och leder gent till alla stadsdelar och rekreationsområden. Den strax norr om Korsningen Assistentvägen – Studentvägen belägna gång och cykeltunneln till Sofiehem är trafiktekniskt sett ingen ideal lösning. Studentvägens cykelväg sänker sig från dess medelmarknivå i syfte att ansluta till gång- och cykelvägen som kommer från Sofiehem.



12 - Gång- och cykeltunneln som leder från Mariehem till Ålidhem och löper parallellt med Studentvägen.

### Förändringar beträffande bil-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Som beskrivet i syftet ska Assistentvägens gaturum förbättras med fokus på passerande gång- och cykeltrafik. Syftet är att skapa en trafiksäker förbindelse mellan huvudstråken för cykel (Lärarstråket och Studentvägen) och skapa bättre förutsättningar för gående.

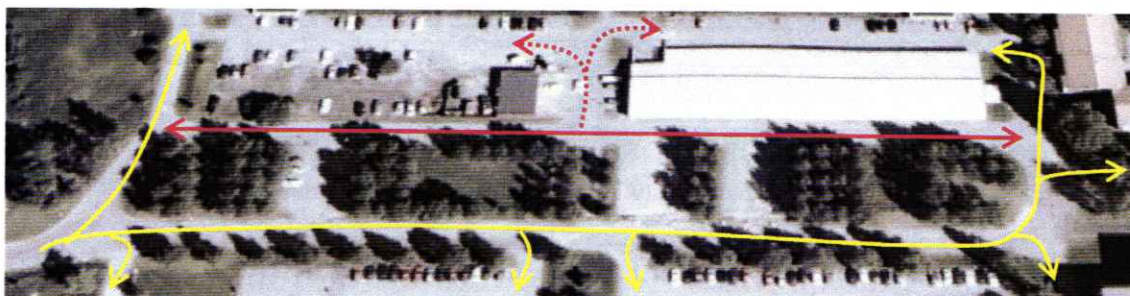
Den nya gång och cykelvägen ska löpa parallellt med Assistentvägens södra dragning i syfte att skapa en gen förbindelse mellan existerande stråk. Cykel- och gångvägen kommer att få en bredd på 3 m, vilket kommunen anser är lämpligt med hänsyn till cykelvägens status som inte är huvudstråk.

I detaljplanen benämns denna väg [LOKALGATA] och kommunen kommer att vara huvudman då denna förbindelse anses vara av allmänt intresse. Bilbanan kommer att utföras med en bredd på 6 m.

Den yta som krävs för snöupplag kräver längs Assistentvägen en yta som är mellan 3 m (Sträckning från Studentvägen sett fram till det nord-sydgående u-området) och 1,5 m bred (från det nord-sydgående u-området och österut). Den totala vägbredden på den västra delen blir då 12 m och på den östra delen 10,5 m. I syfte att utöka möjligheten att uppföra bostäder inom planområdet kommer delar av Assistentvägen (se illustration nedan) att tas bort som inte anses nödvändiga för att ta sig till LICENTIATEN 1 parkeringsplatser.



13 - Infart till Licentiaten 1 som avses öppnas i samband med ombyggnaden av Assistentvägen



14 - Heldragen gul linje: befintliga in- och utfarter som planeras bevaras eller öppnas. / Heldragen röd linje: Väg och in- och utfarter som kommer att försvinna till förmån för kvartersmark. / Streckad röd linje: in- och utfart som inte avses att användas

Åtgärden försämrar inte tillgängligheten till de omkringliggande fastigheterna. En fördel är även att denna åtgärd kan hjälpa till att sänka hastigheten på Assistentvägens norra sträckning vilket sänker emissioner av buller och luftföroreningar samt minimerar risken för trafikolyckor.

### Kollektivtrafik

Studentvägen trafikeras av Linje 6 och 9 och stannar vid hållplatsen "Assistentvägen" i omedelbar anslutning till planområdet. Busslinjerna ger goda förbindelser till målpunkter som sjukhuset, universitetet, rekreationsområden, handel och service.

## Parkering, varumottagning, utfarter

### Parkering – Ålidhems Kultur- och resurscentrum

I samband med planläggningen av fastigheten KANDIDATEN 2 för Ålidhems Kultur- och resurscentrum reserverades 27 stycken parkeringsplatser via det kommunala fastighetsbolaget inom det aktuella planområdet för skolans behov. Parkeringsplatserna används dagtid som personalparkering och kan kvällstid användas som besöksparkering vid olika evenemang.

### Förändringar

I samband med planarbetet har Näringslivs- och planeringsutskottet beslutat att bostäder ska prioriteras före parkeringsplatser som inte är kopplade till bostäderna. Följaktligen kommer fortsättningsvis skolans behov av parkeringsplatser inte längre tillgodoses inom det aktuella planområdet.

### Parkering – Bostäder

Bostädernas parkeringsplatser ska ordnas i sammanhängande parkeringsytor i syfte att minska antalet in- och utfarter. Enskilda parkeringsplatser får endast anordnas om det krävs för att tillgodose behovet att anordna tillgängliga parkeringsplatser i enlighet med rådande regelverk (BBR). Detta säkerställs med relevant planbestämmelse. För bostäderna ska Umeå kommuns parkeringsnorm tillämpas. I dagens läge anger normen enligt Översiktsplan ”Umeå kommun - Fördjupning för de centrala stadsdelarna” följande för planområdet:

Per mindre lgh ≤ 2 rok (bpl/lgh)	Per större lgh > 2 rok (bpl/lgh)	Enbostadshus -gemensam parkering
0,8*	0,9*	1,5*
*) inklusive besöksparkering 0,1bpl/lgh		

Det hus som avses uppföras är att betrakta som enbostadshus med gemensam parkeringsplats. Angående gångavstånd anger översiktsplanen följande för bostäder:

Bostäder, normalt	300m
-------------------	------

Parkeringsplatser för de boende ska ordnas i sammanhängande parkeringsytor så att antalet in- och utfarter minskar. Enskilda parkeringsplatser anses endast lämpliga ifall det krävs för att tillgodose BBR:s krav angående tillgängliga parkeringsplatser. För cyklar gäller enligt översiktsplanen att följande antal cykelparkeringsplatser ska kunna tillgodoses inom planområdet:

Småhus (cpl/lgh)	Inom tätorten	Enbostadshus -gemensam parkering
	4	3 – 4 boende per lägenhet

### In- och utfarter

Parkeringsplatser ska ordnas i större sammanhängande parkeringsytor med högst tre stycken in- och utfarter för bilar mot söder. Enskilda parkeringsplatser får endast anordnas om det krävs med hänvisning till krav på tillgänglighet enligt rådande regelverk. Parkeringsytornas ordnande ska i huvudsak stämma överens med planillustrationen.

## Teknisk försörjning

### 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.

### El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s fjärrvärmenät. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Befintlig transformatorstation kommer att flyttas österut i syfte att frigöra mark för bebyggelse. För underhåll och service krävs ett fritt utrymme runt transformatorstationen på 2m. Med hänsyn till den strålning som utgår från transformatorstationen får bebyggelse inte placeras närmare än 10m från stationen (beräknade värden kommer i detta fall att ligga under 0,23µT). Ledningsområden reserveras i planområdet och betecknas med [U] (Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Flytten av transformatorstationen ska bekostas av exploatören.

### 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. Kan strykas om det ej är specialfall. Ledningsområden reserveras i planområdet och betecknas med [u] (Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar)

### Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till det kommunala vattennätet, troligtvis längs med östra delen av Assistentvägen från Lärarstråket

### Dagvatten

Fastigheten ska anslutas till det kommunala dagvattennätet. Det är önskvärt att dagvattnen kan tas hand om inom den egna fastigheten. Detta gäller speciellt från parkeringsytor.

### Byggteknik

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

## Konsekvenser av planens genomförande

### Buller

#### *Sammanfattning av bullerutredningen*

Bullerutredningen påvisar att det går att uppföra bostäder mot lokalgatan och att bullerförordningens krav går att uppfylla. Möjliga åtgärder som kan komma att krävas förtydligas nedan i detta avsnitt.

#### *Bullerutredning*

En trafikbullerutredning har upprättats som utgår ifrån "Förordning (2015:216) om trafikbuller" trädde i kraft i syfte att säkerställa planområdets lämplighet för bostäder med hänsyn till buller från Assistentvägen och Studentvägen. Även framtida trafikflöden och bullerremissioner år 2030 har beaktats i bullerutredningen.

#### *Förordning om trafikbuller*

Regeringen har 2015 antagit nya riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dessa redovisas i *trafikbullerförordningen SFS 2015:216*. De riktvärden som anges är frifältsvärden, d.v.s. ljudnivåer som inte påverkas av reflexer vid egen fasad. I trafikbullerförordningen anges att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör

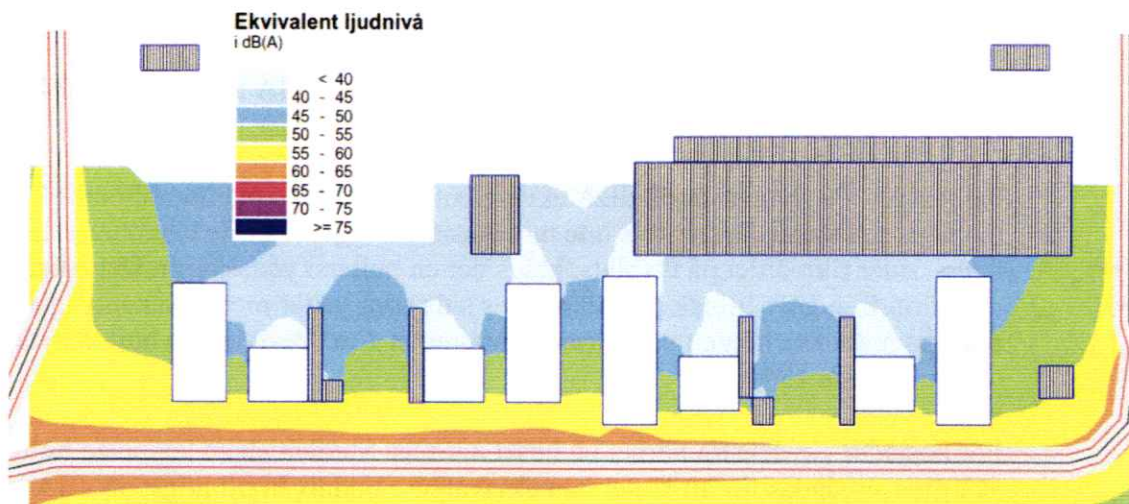
3. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
4. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA som anges i första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.

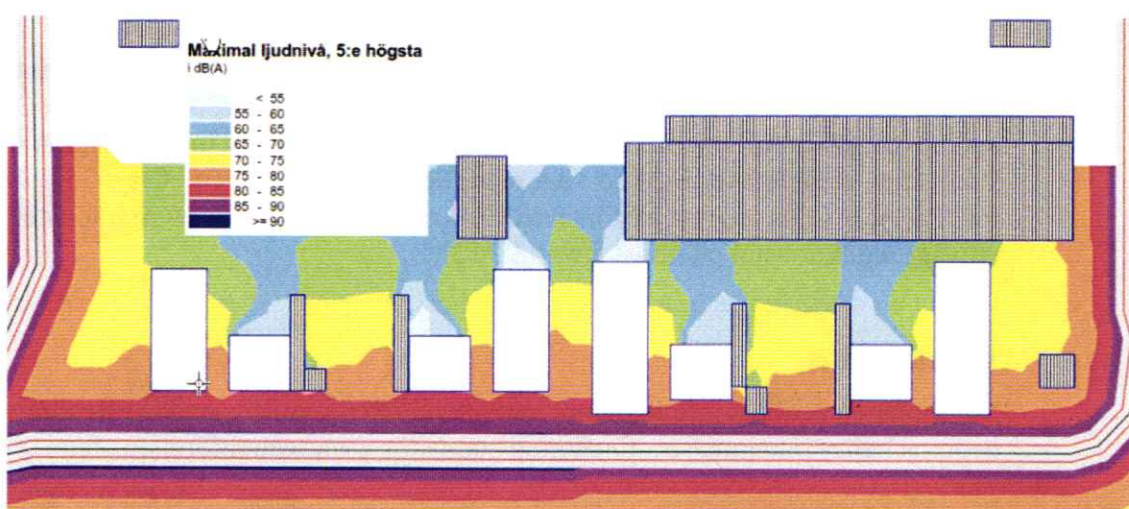
För riktvärden inomhus se bullerutredning.

#### *Beräkningsresultat*

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån 2 m över mark ligger över eller lika med 55 dBA för fasader vända mot Assistentvägen (se figur nedan). På den motsatta norra sidan är den ekvivalenta ljudnivån på markplan 2 m över mark under 50 dBA.



Beräkningarna visar att den maximala ljudnivån 2 m över mark ligger vid 80 dBA för fasader vända mot Assistentvägen (se figur nedan). På den motsatta norra sidan är den maximala ljudnivån på markplan 2 m över mark under 70 dBA.



Den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik 4,8 m över mark (motsvarar fönsterhöjd på andra våningen) samt tabell med ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad redovisas i bilaga AK03. Riktvärdet 55 dBA för ekvivalentljudnivå överskrider för fasad som är närmast Assistentvägen. Maximal ljudnivå överskrider riktvärdet 70 dBA för uteplats också en bit in på gavlarna som ligger vinkelrät mot Assistentvägen. Maximal ljudnivå beräknas som mest vara 81 dBA vid fasad för de hus som ligger närmast Assistentvägen.

#### Förslag till åtgärder

Riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider för fasader mot Assistentvägen för 6 av 8 hus. För huset närmast Studentvägen överskrider riktvärdet 55 dBA även en bit in på långsidan mot Studentvägen.

För de bostäder över 35 kvadratmeter där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasad. För bostäder på högst 35 kvadratmeter får den ekvivalenta ljudnivån vara högst 60 dBA vid fasad.

Då den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara under 60 dBA för alla fasader kan dessa små bostäder placeras fritt.

Riktvärdet för uteplats är 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Eventuella uteplatser placeras förslagsvis inte mot Assistentvägen. För de lägenheter där ljudnivån överskrider riktvärdet på uteplats, krävs det en bullerskyddsskärm. Detta kan t.ex. vara en skärm från golv till tak på balkongens sida som vetter mot Assistentvägen. För uteplats på mark ska höjden på skärmen vara minst 2 m. Ytvikten på bullerskyddsskärmen ska minst vara 15 kg/m<sup>2</sup>.

För bostäder i sydvästra hörnet på huset närmast Studentvägen kan även bullerskyddsskärmen användas för att få ner den ekvivalenta ljudnivån till högst 55 dBA på den ljuddämpade sidan. För balkonger eller uteplatser närmast Assistentvägen ska även bullerskyddsskärmen gå i en vinkel på en meter (se bilaga bullerutredning figur 5).

Det finns även möjlighet att ha en gemensam uteplats där ljudnivån beräknas vara högst 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå, därmed kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement.

För att klara riktvärdena inomhus ska fönster och fönsterdörrar mot Assistentvägen väljas med ett vägt reduktionstal på minst  $R_w + C_{tr} = 39$  dB eller, om inte  $R_w + C_{tr}$  finns angivet av fönstertillverkaren,  $R_w = 44$  dB. För fönster 15 m in på gavlarna mot Assistentvägen väljs fönster med ett vägt reduktionstal på minst  $R_w + C_{tr} = 35$  dB eller, om inte  $R_w + C_{tr}$  finns angivet av fönstertillverkaren,  $R_w = 40$  dB. Övriga fönster väljs med ett vägt reduktionstal på minst  $R_w = 38$  dB.

### Vattenkvalitet

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

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Planen omfattas av fastigheterna Sofiehem 2:1 och 2:2, vilka båda ägs av Umeå kommun.

Genom fastighetsbildning kan ny fastighet/nya fastigheter bildas för bostadsändamål inom kvartersmarken.

Inom u-område kan ledningsrätt upplåtas för befintliga eller tillkommande allmänna underjordiska ledningar efter prövning i en lantmäteriförrättning. I planområdets östra del finns ett område utlagt för transformatorstation (E). Inom området kan ledningsrätt upplåtas för detta ändamål, avtalsservitut upprättas alternativt kan området styckas av

till en egen fastighet. Befintlig transformatorstation som ligger inom kvartersmarken ska flyttas.

Om byggnader uppförs mot gräns kan ett servitut för underhåll av fasad bildas antingen i en lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan fastighetsägarna. Fastighetsbildning och bildande av ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun efter ansökan av fastighetsägare respektive ledningshavare.

Om all friyta inte kan lösas inom den egna fastigheten kan det vara nödvändigt att bilda en gemensamhetsanläggning.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umeå kommun.

## ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

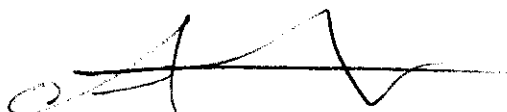
Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Inom detta område är kommunen ansvarig för underhåll och skötsel. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

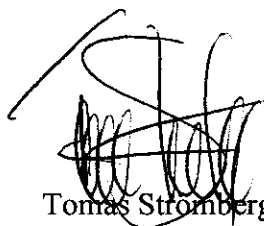
Gäller medverkande från detaljplan och övriga SHBK samt konsulter.

Sandra Thomée, *Karttekniker*  
Anders Dieter Aubry, *Planarkitekt*  
Johan Sjöström, *Planarkitekt*  
Per Hänström, *Miljö- och hälsoskydd*  
Nils Lahti, *Gator och parker*  
Inger Engström, *Gator och parker*  
Staffan Söderlund, *Umeå Energi*  
Kajsa Dahlberg, *Lantmäteri*

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016  
Reviderad mars 2016



Anders Dieter Aubry  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



## Utlåtande

Diarienummer: BN-2013/00169  
 Datum: 2016-02-24  
 Handläggare: Anders Dieter Aubry

### **Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och del av 2:2 inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och del av 2:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2016. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för omkring 30 stycken stadsradhus, anpassad till de arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistentvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik.

#### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-06-30 – 2015-08-26** samt granskning under tiden **2016-01-29 – 2016-02-22**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### **Allmänt**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för omkring 30 stadsradhus, anpassad till de arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistentvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik. Länsstyrelsen har 2015-08-25 yttrat sig under samrådet. Synpunkter framfördes bland annat på trafikbuller.

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

##### **Trafikbuller**

I planen ska förutsättningarna för att kunna bygga bostäder inom ett bullerutsatt område redovisas och med störningsbestämmelser säkerställa att det går att uppföra bostäderna. Trafikbullerutredningen, utförd av Tyréns 2015-01-23, redovisar bullernivåer vid endast en placering av bebyggelsen och inte för alternativa placeringar. Krav måste ställas till utredningen så den redovisar bullernivåerna för den exploatering som planen i alla delar kan möjliggöra.

I rubriken Störningsskydd i planbestämmelserna hänvisas till att där buller överskrider riktvärden ska åtgärder utföras i enlighet med trafikbullerutredningen. Länsstyrelsen vill påpeka att det inte går att hänvisa utförande av åtgärder till bullerutredningen, men att relevanta planbestämmelser ska ange vilka åtgärder som ska gälla för att ha rättsverkan. Om inglasning av balkonger krävs för att inte överskrida riktvärdena vid uteplatsen på balkongen ska en planbestämmelse ange att det är en åtgärd som måste genomföras för att uppnå riktlinjerna. För bostäder där ekvivalenta ljudnivå överstiger 55 dBA vid fasad anger bullerutredningen att bullerskyddsskärmar kan användas för att få ner den ekviva-

lenta ljudnivån under 55 dBA. Utöver mindre skärmar vill Länsstyrelsen dock påpeka att bullerskyddsskärmen som skalfasad på husen utgör en del av byggnaden och blir därför byggnadens egentliga fasad.

Bullret ska därför mätas vid den yttre fasaden och inte mellan de två fasaderna (MÖD 2012-P 1241). Vidare bör enligt Boverket, inte specialkonstruerade tekniska lösningar för att klara riktvärdena användas så att boendemiljön som helhet blir av lägre kvalitet. De redovisade störningsbestämmelserna ska även ange att riktvärdena för de så kallade små lägenheter, mindre än 35 m<sup>2</sup> inte exponeras för mer än 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

### Kommentar

Att redovisa för bullernivåer för den exploatering som planen i alla delar kan möjliggöra är på grund av att en detaljplan medger en byggrätt, men inte en skyldighet, omöjligt. Även om byggnadernas placering dikteras strikt, finns det inga garantier för att byggrätten utnyttjas i sin helhet, vilket innebär att det matematiskt sett finns ett oändligt antal utformningar som en bullerutredning enligt påpekandet borde ta ställning till.

Genom att ändra placeringsbestämmelsen [f] "Huvudbyggnad ska i första hand placeras mot lokalgata, alternativt mot den punktprickade marken i väster, öster eller mot u-området" till att lyda "Huvudbyggnad ska i första hand placeras mot lokalgata och i andra hand mot den punktprickade marken i väster, öster eller mot u-området", begränsas antalet möjligheter till placering. Då även denna bestämmelse innebär ett närmast oändligt antal utformningsmöjligheter, då en detaljplan endast innebär en rätt till att uppföra bebyggelse under vissa premisser, föranleder den ändrade placeringsbestämmelsen inte till att utvidga bullerutredningen.

Ändringen av placeringsbestämmelsen innebär dock att det med stor sannolikhet kommer att uppföras en bullerdämpande åtgärd i form av bostäder mellan de ytor som avses vara friytor och bullerkällan.

Bullerutredningen påvisar att det går att uppföra bostäder mot lokalgatan och att bullerförordningens krav går att uppfylla. Möjliga åtgärder som kan komma att krävas förtydligas i planbeskrivningen i avsnittet "Buller".

För att säkra att de bostäder och de därtill kopplade friytorna uppförs i enlighet med bullerförordningens krav, revideras bestämmelser kring störningsskydd i plankartan till att lyda:

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna ska utformas så att:

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55dB(A)ekvivalent ljudnivå vid fasad
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadernas fasad.

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas

Ändringen syftar även till att behandla påpekandet kring bostäder som är mindre än 35 m<sup>2</sup> och buller. Då inglasade balkonger inte räknas in som friyta vid bygglovprövningen behandlas synpunkten kring inglasning av balkonger inte utförligare.

Bullerutredningen redovisar att en skalfasad inte anses nödvändig för att uppfylla bullerförordningens krav. De åtgärder som förslås kunna vara nödvändiga för att uppfylla bullerkraven anser kommunen är att betrakta som skärmar och inte som en integral del av fasaden. Kommunen anser inte heller att de åtgärder som föreslås för att hantera bullerkraven påverkar boendemiljön negativt.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot planförslaget.

### Gator och parker

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden  
Gator och parkers samlade yttrande

#### 1. Trafik och gata

Bostädernas parkeringsplatser ska anordnas i sammanhängande parkeringsytor i syfte att minska antalet in- och utfarter. Detta har säkerställts med relevant planbestämmelse. På sträckan bör inte fler än 3 in- och utfarter anordnas, på den del av gatan som vetter söderut. Detta för att man på bästa sett ska kunna sköta drift och underhåll av gatan samt minimera konfliktpunkterna. Maximalt antal in- och utfarter från den södra delen av lokalgatan ska anges i planbeskrivningen och planbestämmelserna.

En sammanhängande parkeringsyta kan vara 2 parkeringsplatser bredvid varandra. För att säkerställa att in- och utfarter inte anläggs utmed hela den södra delen av gatan mot gång- och cykelvägen måste kommunen reglera antalet in- och utfarter i planen. I planbestämmelserna ska kommunen ange att parkeringsplatser ska anordnas i större sammanhängande parkeringsytor, i likhet med illustrationen. I illustrationen bör den sydöstra in- och utfarten flyttas till den östra delen av Assistentvägen.

#### 2. Drift och underhåll

Den delsträcka som endast har 1,5 m snöupplag innebär ökade kostnader på grund av utlastning av snö.

Park och natur

Inga synpunkter

### Kommentar

1. Utformningsbestämmelsen [f] ändras beträffande parkering till att lyda "Parkeringsplatser ska ordnas i större sammanhängande parkeringsytor med högst tre stycken in- och utfarter för bilar mot söder. Enskilda parkeringsplatser får endast anordnas om det krävs med hänvisning till krav på tillgänglighet. Parkeringsytornas ordnande ska i huvudsak stämma överens med planillustrationen."

Planillustrationen och planbeskrivningen revideras i enlighet med synpunkterna och ändringarna i plankartan.

2. Planförslagets konsekvenser har vidarebefordrats till byggnadsnämnden. Synpunkten föranleder inte till förändringar i plankartan och merkostnaden betraktas som en konsekvens av stadens förtätning som ska bäras av kollektivet

### Vakin (tidigare Umeva)

1. Med hänsyn till befintlig dagvatten- och spillvattenledning i planområdets sydöstra del, bör u – området för säkerhets skull utökas mot väster och kvartersmarken.
2. Dagvattenledningarna är hårt belastade i området. En ökad belastning som den tillkommande byggrätten medför att dagvattenledningsnätet kapacitet måste utökas till en kostnad av ca cirka 800 000 kronor

### Kommentar

1. Plankartan revideras och kompletteras med markreservat för underjordiska ledningar (u – område) i enlighet med Vakins önskemål.
2. Byggnadsnämnden informeras inför antagandet beträffande kostnaderna för utbyggnaden av dagvattennätet.

## SAKÄGARE

### Fastighetsägare Tallskogen 11

Skolmästargränd 17 är som sista hus på gatan beläget i snar anslutning till Studentvägen och Assistentvägen. Enligt bifogade handlingar anger tjänsteskrivelsen författad av trafikplanerare Inger Engström, en kraftig ökning av trafikflödena på Studentvägen och Assistentvägen. Studentvägen mellan Assistentvägen och Socionomstråket bedöms ha ett trafikflöde på ca 7800 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med 1900 fordon per dygn. Vidare skriver Engström att Assistentvägen mellan Studentvägen och Geografi-gränd bedöms ha ett trafikflöde på ca 2400 fordon per dygn, d.v.s. en ökning med ca 750 fordon per dygn. Det som också framgår är att busstrafikens täthet till evakuerings-skolan inte har tagits, det framgår inte heller om varutransporter till och från Ålidhems-skolans kultur-och resurscentrum räknats in i underlaget.

Våra farhågor har vidarebefordrats till Kommunen och vid ett platsbesök av Inger Engström och Anders Aubry den 23 november som omedelbart insåg problematiken med bländning och strålkastarljus inomhus.

De argument som kommunen framfört i samrådsyttrandet varför man inte avser att vidta åtgärder anser vi inte är trovärdiga. Det förslag som Anders Aubry framfört att i egen regi bygga ett plank skulle innebära ett mellan fyra och fem meter högt plank på den egna fastigheten. Detta anser vi är ekonomiskt orealistiskt, väldigt svårt att genomföra samt skulle förvanska tomten och dess upplevelse.

Ett bländskydd om 60 cm skulle räcka för att hålla bländningsproblematiken borta. 60 cm motsvarar plogvallens höjd. Genom att fästa en 60 cm hög och ca 5 meter lång korrigerat plåt, eller likvärdigt material, på baksidan av befintliga betongsfundament för vägräcket, kommer heller inte snöröjningen att påverkas. Vi anser att detta bör vara en enkel och kostnadseffektiv åtgärd för kommunen att vidta.

*För bilder som redovisar för bländningsproblematiken se yttrandet i sin och som finns tillgängligt hos kommunen/ detaljplanering*

### **Kommentar**

Angående era synpunkter som ni har framfört önskar kommunen hänvisa till vårt yttrande i samrådsskedet.

Detaljplanen innebär ingen väsentlig förändring i gatan. Förutsättningarna på gatan/gatans sträckning är densamma som innan detaljplanen togs fram. När Gator och parker tidigare har beslutat om bländskydd har det skett omvandlingar i gatan som medför större förändringar, t.ex. en cirkulationsplats, en ny gata eller omsträckning av gata. Inga sådana förändringar sker i korsningen Studentvägen-Assistentvägen.

Att sätta upp en plåt kommer innebära drift och underhållskostnader för Gator och parker.

## **ORGANISATIONER**

### **Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

1. Den föreslagna bebyggelsen avviker mot befintlig kulturmiljö i området.
2. Flerfamiljshus inom planområdet skulle innebära fler bostäder och därmed bättre nyttjande av marken
3. Att barn i lägre åldrar ska leka utan uppsikt och självständigt skapa nya kontakter på cykelbanor mellan stora parkeringsplatser är fortfarande svårt att förstå. Ur barnperspektiv finns de tryggare placeringar för stadsradhus inom Ålidhemsområdet.

### **Kommentar**

1. Kommunen anser inte att den föreslagna bebyggelsen till sin utformning avviker från befintlig bebyggelse på ett sådant vis att de kulturhistoriska värden påverkas negativt.
2. Syftet med stadsradhus inom planområdet är att skapa en variation inom Ålidhem beträffande typ av bebyggelse. Idag domineras Ålidhem av större lägenhetshus.
3. Förhållanden inom planområdet kan inte betraktas som optimala beträffande trafik, men kommunen anser att förslaget och ombyggnaden innebär avsevärda förbättringar av gaturummet i förhållande till nuläget. Idag saknas det en utpekad gång- och cykelväg på Assistentvägen. En relativt sedd tryggare miljö innebär att det finns förutsättningar för föräldrar att låta våga sina barn upptäcka närmiljön på egen hand.

## Västerbottens Museum

Museet har i samrådsyttrandet framfört synpunkten att den föreslagna utformningen av stadsradhusen är väl anpassad till omgivningen vad gäller byggnadshöjd och fasadmaterial. Att planförslaget medger varierande takformer inom samma byggnadskropp ställer vi oss fortsatt tveksamma till, liksom att placeringen av byggnadskroppar inte är reglerad till att hålla samman husen i större enheter. En ny årsring med arkitektur av god kvalitet kan bli ett positivt tillägg, men då området med stadsradhus blir det enda i sitt slag inom Ålidhem kan det vara motiverat från kulturmiljösynpunkt att ytterligare låta det närma sig den befintliga bebyggelsen i karaktär.

Med anledning av kommunens kommentar till Hyresgästföreningen skulle museet vilja anföra att vad beträffar hänsyn till kulturmiljön kan även andra byggnadstyper vara lampliga inom planområdet, förutsatt att de ansluter väl till den övriga bebyggelsen vad gäller placering, byggnadshöjd, volym och materialval. Under de förutsättningarna torde även punkthus kunna vara ett alternativ.

## Kommentar

Angående synpunkter beträffande takform önskar Kommunen hänvisa till samrådsyttrandet där denna synpunkt har besvarats. Kommunen anser att de placerings-, utformnings-, och utförandebestämmelser är fullgoda för att säkerställa en bebyggelse som knyter an till omkringliggande byggnaders karaktär. För kommunen är det av stor betydelse att det finns en variation av byggnadstyper på Ålidhem, varför

## Swedavia

Flygplatsen har granskat ärende BN-2013/00169, och har inget att erinra mot föreslagen detaljplan

## ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

- Bestämmelser kring störningsskydd ändras
- Bestämmelser kring hur byggnader ska placeras ändras
- Planbestämmelsen angående att det minst måste uppföras 25 stycken radhus tas bort då planbestämmelsen är att betrakta som en ogiltig bestämmelse. Om man exempelvis i ett första skede önskade uppföra 10 stycken radhus, skulle detta betraktas som en avvikelse från detaljplanen. Planbestämmelsen kan vara hinderande för själva genomförandet av detaljplanen. Kommunen anser att detaljplanens syfte är tillräckligt precist formulerat för att säkerställa att en hög exploateringsgrad uppnås.
- Formuleringar i planbeskrivningen beträffande buller ändras
- Planbestämmelsen angående hur parkeringsplatser ska anordnas ändras och förses med en hänvisning till planillustrationen
- Plankartans illustration ändras
- Bestämmelser kring högsta och lägsta byggnadshöjd för huvudbyggnad, högsta totalhöjd för komplementbyggnad och takvinkel ritas ut med symboler i plankartan
- I den sydöstra delen av plankartan förses en del av kvartersmarken med ett u – område, d.v.s. marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

- Den punktprickade markens definition ändras så att det även blir möjligt att uppföra skärmtak för bilar på den, under förutsättning att det inte strider mot en annan planbestämmelse (t.ex. markreservat för underjordiska ledningar). Denna ändring i detaljplanen anses inte betydande eller riskera att påverka omkringliggande bebyggelse eller stadsbilden.

## SAMMANFATTNING

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

## Kvarstående synpunkter

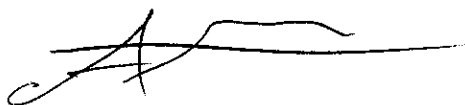
Berörda och sakägare, (underrättelse med besvärshänvisning):

- Fastighetsägare Tallskogen 11, Gunilla och Peter Wallmark, Skolmästargränd 17, 907 38 Umeå
- HSB Bostadsrättsförening Biologigränd i Umeå, Box 14, 901 02, Umeå


Övriga berörda, (underrättelse):

- Fastighet
- Tekniska nämnden
- Gator och parker
- Brandförsvaret
- Vakin
- Umeå Energi
- Västerbottens Museum
- Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Anders Dieter Aubry  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



## Samrådsyttrande

Diarienummer: BN-2013/00169

Datum: 2015-11-02

Handläggare: Anders Dieter Aubry

### Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och 2:2 del av inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och dela av 2:2 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under juni månad 2015.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadshus med en stadsmässig karaktär, anpassad till dem arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistentvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-06-30 – 2015-08-26**. 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 (yttrandet återges i sin helhet).

##### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostadshus med stadsmässig karaktär, anpassad till de arkitektoniska värden som återfinns på Ålidhem. Syftet är också att förbättra Assistentvägens gaturum med fokus på boende samt passerande gång- och cykeltrafik.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

##### Buller

1. Från den 1 juni 2015 gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Sammanfattningsvis nämner den att 55 dBA ekvivalent är den bullernivå på fasad som inte bör överskridas. Vid överskridande gäller att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida av högst 55dBA. Undantag gäller bostad om högst 35 kvm som får exponeras för högst 60 dBA ekvivalent.

I och med att förordningen gäller från 1 juni behövs inte längre någon reglering i detaljplanen via exempelvis bestämmelser på plankartan eftersom förordningen ska följas vid bygglovprövningen. Emellertid är det av yttersta vikt att en planbeskrivning redovisar de trafikbullervärden som finns, både nu och i en framtid samt bullrets konsekvenser för den önskade exploateringen för att påvisa att PBL 2 kap 6a § uppfylls.

Övrigt

2. I syftet anges bostadshus med stadsmässig karaktär, vilket ger många tolkningar. För att säkerställa intentionerna med utformningen av bebyggelsen bör stadsradhus anges i syftet med planen.

Friyta

3. En planbestämmelse anger att friytan ska vara minst 1/3 av bostädernas totala yta (BTA) och i planbeskrivningen anges där utöver att det inom den egna fastigheten ska minst 1/6 av friytebehovet kunna anordnas. Om det ska vara ett krav ska relevant planbestämmelse precisera detta.
4. Vidare anger planbeskrivningen att det är möjligt att lösa en del av behovet för friytorna som gemensam anläggning under förutsättning att de sammanhängande ytorna uppvisar höga rumsliga värden. Om det ska ha rättsverkan ska relevant planbestämmelse precisera detta för att underlätta kommande handläggning av bygglovet.

Plankartan

5. Planbestämmelsen Huvudbyggnaden ska i huvudsak placeras i förgårdsmark, mot den punktprickade marken i väster, öster eller mot u-området är inte tydlig. Den lämnar tolkningsmöjligheter då huvudbyggnaden i huvudsak kan placeras annan plats än intentionerna i planbestämmelsen.
6. Planbestämmelsen om riktningen på takets lutning på huvudbyggnaden bör förtydligas med vilken takutformning som ska luta vartåt. Planbestämmelsen om byggnadernas fasadutförande är också tydlig.

**Kommentar**

1. Med hänsyn till de möten som hållits med Länsstyrelsen efter det att samrådsyttrandet inkommit tas inte planbestämmelserna om buller bort, dock omformuleras de med hänsyn till bullerförordningen. En bullerutredning har genomförts som beaktar framtida trafikflöden.
2. Detaljplanens syfte i planbeskrivningen förtydligas i enlighet med kommentaren.
3. Efter övervägande anser kommunen att det i planbeskrivningen formulerade kravet att anordna 1/6 av friytebehovet inom den egna fastigheten inte garanterar några särskilda kvalitéer. Skrivningar om detta tas bort ur planbeskrivningen.
4. Plankartan förtydligas under "Placering, Utformning, Utförande" om att friytor ska uppvisa en hög kvalité. Under "Upplysning" skrivs att hur friytorna ska anordnas ska redovisas i en markplaneringsritning i samband med bygglovprocessen.
5. Angående placering ändras planbeskrivningen och plankartan beträffande hur byggnader ska placeras.
6. Planbestämmelsen beträffande val av fasadmateriäl ändras från "Huskropparna som ska..." till "De stadsradhus som ska..." i syfte att förtydliga att bestämmelsen inte syftar på en hel länga. För tydlighetens skull bifogas i planbestämmelsen en illustration som förklarar bestämmelsen. Plankartan revideras beträffande taklutningen och illustrationen i planbeskrivningen förtydligar planbestämmelsen.

## MYNDIGHETER

### Trafikverket

- Inga invändningar

### Swedavia (Umeå Airport AB)

- Inga invändningar

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

### Näringslivs- och planeringsutskottet

- Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar med hänsyn till byggnadsnämndens tidigare beslut § 56 (2014-03-19) att ge förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att flytta skolans parkeringsplatser från det aktuella planområdet för att kunna öka exploateringen till 30 radhus i helst tre våningar.

### Kommentar

- Det parkeringsytor inom planområdet som tidigare reserverats för skolans behov (i plankartan ytor som tidigare givits användningssättet [P]) tas bort till förmån för ytterligare bostadsbebyggelse. Några lämpliga ersättningsytor för parkering har inte lokaliserats, men det antas att det inom Ålidhem finns ett överskott av parkeringsplatser och möjligheten att tillgodose skolans behov inom det kommunala bostadsbolagets parkeringsanläggningar ska undersökas närmare.

Med hänsyn till rådande regelverk och hisskrav anges inte en minsta byggnadshöjd som förutsätter uppförandet av trevåningsbyggnader. Då planområdet inte är lämpat för fyra våningsbebyggelse, kan ett krav på att uppföra bebyggelsen med minst tre våningar resultera i oproportionerligt höga byggkostnader.

Detaljplanens syfte ändras i planbeskrivningen så att det tydligt framgår att avsikten är att uppföra ett trettiotal stadsradhus. I plankartan fastslås att det minsta antalet stadsradhus ska uppgå till 25 stycken i syfte att minimera risken för avvikelser från detaljplanen om man exempelvis endast förmår att exploatera planområdet med 29 stycken stadsradhus.

### Tekniska nämnden (*Tjänstemannayttrande på delegation av tekniska nämnden*)

#### Trafik och gata

1. *Bebyggelseområden, Tak* – Eftersom taklutningen placeras ut mot gång- och cykelvägen finns det en risk att snö från tak faller ut på gång- och cykelvägen och då särskilt där snöupplaget är 1,5 m. Snörasskydd bör i så fall finnas.
2. *Tillgänglighet* – Gator och parker reglerar om det ska vara förbjudet att färdas med moped på gång- och cykelvägen, detta ska inte stå med i detaljplanen.

3. *Kollektivtrafik* – Studentvägen trafikeras av linje 6 och 9.
4. *Parkering, varumottagning, utfarter* – Inga enskilda utfarter bortsett från de samlade parkeringsytorna är lämpliga att anordnas mot Assistentvägen. Detta både med avseende på trafiksäkerhet och drift och underhåll. Utfartsförbud är därför lämpligt mot Assistentvägen. Gator och parker förordas alltid samlade in- och utfarter.

#### **Drift och underhåll**

5. För att drift och underhåll ska fungera tillfredsställande behöver snöupplaget vara 3 m längs hela Assistentvägen så att snö inte ska behöva lastas ut med de kostnader detta innebär. Ett 1,5 m brett snöupplag innebär att snön måste lastas ut cirka fyra gånger under ett normalår vilket innebär en merkostnad på cirka 200% per meter (totalkostnad per meter för gatusektion med snöupplag på 1,5 m = cirka 95 kr). Ett tre meter brett snöupplag ger helt andra möjligheter att bygga snöupplag på höjden och vinterkostnaden uppgår då till cirka 30 kr per meter

#### **Kommentar**

1. Planbeskrivningen förtydligas under ”Placering, Utformning, Utförande – Tak ” att det med hänsyn till husens placering och tak av säkerhetsskäl kan vara nödvändigt med snörasskydd mot gång- och cykelvägen.
2. Meningen stryks u planbeskrivningen
3. Planbeskrivningen ändras.
4. Plankartan förtydligas angående hur parkeringsplatser och in- och utfarter ska ordnas i syfte att förhindra enskilda in- och utfarter samt parkeringsplatser om så inte är nödvändigt för att klara boverkets regler om tillgänglighet.
5. Ett snöupplag på 1,5 m innebär för aktuellt planförslag att vinterhållningskostnaderna per år är cirka 6 000 kr högre än om ytan för snöupplag skulle vara 3 m.  
Dessa konsekvenser har lyfts fram speciellt i möten, men med hänsyn till detaljplanens syfte har byggnadsnämnden ansett denna extrakostnad godtagbar.

#### **Miljö- och hälsoskydd**

- Inga invändningar

#### **Brandförsvar**

- Inga invändningar

*Notering:* Bostadsrum i verksamhetsklass 3 som finns i byggnader i byggnadsklass Br2 eller Br3 ska kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten vilket kommer att ställa särskilda krav på utrymningsmöjligheterna från plan 3 i projekteringsfasen.

#### **Kommentar**

Kommunen anser att detta kommer att beaktas i bygglovskedet och föranleder till inga ändringar i planhandlingarna.

## UMEVA

### Vatten och avlopp

1. Föreslagen placering av transformatorstation kommer att utgöra hinder för åtkomst av befintliga spill- och dagvattenledningar. Stationen ska flyttas minst 6 meter norrut. Eventuella elledningar som ska anslutas till stationen från söder ska läggas så att de inte utgör ett onödigt stort hinder, vinkelrät korsning mot va – ledningarna samt dras ihop så mycket som möjligt för minskning av ianspråktagen horisontalyta.
2. Markera aktuell prickad mark vid stationen med [u]
3. Med antagande om att planerad bebyggelse bör anslutas till kommunalt vatten kommer ny vattenledning att behöva anläggas i området. Troligtvis längs med östra delen av Assistentvägen från Lärarstråket.
4. Dagvattenhanteringen ska så långt som möjligt hanteras lokalt. Avledning av dagvatten från trafikerade ytor till vegetationsytor bör vara ett lägsta krav.

### Avfall och återvinning

1. Detaljplanen tolkas som att enbostadshus ska uppföras och att det således ska vara möjligt att hämta avfall vid respektive fastighet ska kunna anordnas. Fastighetsägare ska ställa ut kärl vid väggkanten vid tömningstillfällena och utformningen av planen ska ta hänsyn till detta så att inte tillgängligheten för förbipasserande hindras och att möjligheten för att ställa ut sopkärl tillgodoses för alla fastigheter. Anvisningar i NOA 11 ska följas.

### Kommentar

1. Plankartan ändras så att transformatorstationen placeras 6m från planområdets södra gräns. Åtgärden har stämts av med Umeå Energi.
2. Den punktprickade marken förses med [u]
3. Ledningar kommer att kunna förläggas i gatan.
4. Då fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten och planförslaget inte riskerar att försämra statusen för ett vattendrag anser kommunen att dagvattnet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

### Umeå Energi

- För att ansluta den nya bebyggelsen ska Umeå Energi Elnät AB ges möjlighet att utan ersättning till fastighetsägaren förlägga kabel och sätta upp kabelskåp inom planområdet. Förutom att exploitören ska svara för alla kostnader som flyttning av transformatorstationen medför, ska denne även svara för kostnader som uppkommer för flyttning av kablar i nordöstra delen av planområdet.

### Kommentar

- Kommunen vidarebefordrar yttrandet till fastighetsägaren (*Kommunen*).

## Fastighet

1. Tjugosju parkeringsplatser måste säkerställas för Ålidhems kultur och resurscentrum i en sammanhängande parkeringsyta i planområdets östra del. Så som det är redovisat i planförslaget är endast 22 parkeringsplatser reserverade för Ålidhems kultur och resurscentrum planområdets västra del. Ett behov att tillgodose tillgängliga parkeringsplatser för centrumets behov finns inte.
2. Finansiering för iordningställande av nya parkeringsytor ska inte belasta Fastighet och i förlängningen för- och grundskolan.

## Kommentar

1. Kommunen beslutar att bostäder ska prioriteras inom planområdet och att Ålidhems kultur och resurscentrum inte längre kan disponera aktuella parkeringsytor inom planområdet.  
Det antas att det inom Ålidhem finns ett överskott av parkeringsplatser och möjligheten att tillgodose skolans parkeringsbehov inom det kommunala bostadsbolagets parkeringsanläggningar undersöks närmare. Se även kommentar till Näringslivs- och planeringsutskottets (NP) yttrande
2. Fastighet kommer inte att belastas med några kostnader i denna punkt.

## SAKÄGARE

### Fastighetsägare TALLSKOGEN 11

1. Skolmästargränd 17 är som sista hus på gatan beläget i snar anslutning till Studentvägen och Assistentvägen. Enligt bifogade handlingar anger tjänsteskrivelsen
2. en kraftig ökning av trafikflödena på Studentvägen och Assistentvägen. Studentvägen mellan Assistentvägen och Socionomstråket bedöms ha ett trafikflöde på ca 7800 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med 1900 fordon per dygn. Assistentvägen mellan Studentvägen och Geografigränd bedöms ha ett trafikflöde på ca 2400 fordon per dygn, dvs. en ökning med ca 750 fordon per dygn. Det som också framgår är att busstrafikens täthet till evakueringsskolan inte har tagits. Har varutransporter till och från Ålidhemsskolans kultur-och resurscentrum räknats in i underlaget?
3. Sammantaget innebär det här för oss att vår levnadsstandard blir kraftigt försämrad av såväl försämrad utemiljö som innemiljö. Buller och ökad trafikmängd innebär en försämrad möjlighet för oss att ta del av trädgård och uteliv på uteplats.
4. Vidare kommer ett ökat trafikflöde att medföra en omfattande bländning av bilstrålkastare (*under vintertid använder dessutom ett flertal bilister helljus*) genom bottenplan på huset, ett problem vi redan idag finner mycket besvärande. Bländning av bilstrålkastare kommer med de markant ökade trafikflödena att öka då en större mängd fordon tvingas stanna till för väjningsplikt vid korsningen Assistentvägen/Studentvägen. Åtgärder som skulle minska bländning av bilstrålkastare genom bottenplanet i vårt hus och därmed öka kvalitén på vår innemiljö, är att placera ett bländningsskydd vid slänten mellan Studentvägen och Skolmästargränd.
5. Vidare vill vi att det görs bullermätningar i och kring vår trädgård och uteplats och att dessa mätningar ska ses utifrån ett ökat trafikflöde på Studentvägen.

### Kommentar

1. I PM-Underlag Trafik för Sofiehem 2:1 redovisas en prognos för att bedöma hur trafikflödena kan se ut 2030. Då detta är en prognos kan man inte med säkerhet veta om Studentvägen och Assistentvägen kommer få en trafikökning med 28 % fram till 2030. Detaljplanen innebär ingen signifikant skillnad trafikmässigt, cirka 280 fler fordonresor per dygn, dock försvinner parkeringsytor (besöksparkering, förhyrd parkering) på Assistentvägen vilket borde göra att söktrafiken inom området minskar. Busstrafiken till evakueringsskolan på Ålidhem är begränsad och kommer helt utgå när evakueringsskolan inte behövs längre.
2. Kommunen anser med hänsyn till planförslagets omfattning att bullersituationen inte avsevärt försämrar kvalitén på omkringliggande bostäder. Sammantaget anses det inte bli en signifikant ökning av trafiken på grund av planförslaget då det som nämnts ovan även kommer att tas bort korttidsparkeringar. Fastighetsägare som upplever att deras fastighet är utsatt för buller från vägtrafik kan ansöka om bullerskyddsbidrag hos Umeå kommun. Detta bidrag gäller för ljudnivåer inomhus.
3. Kommunen anser inte att de befintliga olägenheterna med bländning kommer att öka med planförslaget. Med hänsyn till snöröjningen är det tyvärr inte heller möjligt att uppföra ett bländskydd i höjd med vägbanan.
4. Även om kommunen är medveten om att buller kan upplevas störande i flera fall, avser man inte att genomföra bullermätningar i samband med planförslaget, då den förväntade trafikökningen inte motiverar detta. Som beskrivet ovan finns det dock för fastighetsägare som upplever att deras är utsatt för buller från vägtrafik kan ansöka om bullerskyddsbidrag hos Umeå kommun. Som beskrivet ovan gäller detta enbart för inomhusbuller vilket tyvärr inte är behjälpligt om man upplever att tomten, dvs friytorna utomhus är bullerdrabbade.

### Västerbottens Museum

1. Museet befarar att en blandning av sadeltak och pulpettak i samma radhuslänga kan ge ett rörligt intryck och utgöra en alltför stor kontrast mot den befintliga bebyggelsens lugna, rätlinjiga huskroppar. Förslagsvis borde alla hus i samma länga ha samma takform.
2. Med tanke på att enbostadshus är en ny företeelse i stadsdelen och bebyggelse utgörs av relativt stora huskroppar, skulle det också ge ett mer harmoniskt intryck om den nya bebyggelsen inte bröts upp i alltför många mindre delar, utan hölls samman i färre huslängor med fler bostäder i varje.

### Kommentar

1. Kommunen anser att varierande takformer inte påverkar den kulturhistoriska miljön eller gör att området upplevs som allt för spretigt. Takvinkeln blir relativt flack varför det främst blir fasaden som blir karaktärsskapande, och fasadernas utformning blir med aktuella planbestämmelser sammanhållet.
2. Kommunen håller med att om att större huskroppar är önskvärt. En viss storlek på huskropparna nås genom planbestämmelsen stadsradhus (minst två hus bredvid varandra). Med hänsyn till det byggbara områdets sträckning kan det anses sannolikt att det blir större sammanhängande huskroppar. Tomten är dock

relativt smal, varför kommunen inte vill begränsa en yteffektiv bebyggelse genom bestämmelser som t.ex. anger en minsta fasadlängd.

### HSB's Bostadsrättsförening Biologigränd i Umeå

1. Vi beklagar att så många stora träd kommer att försvinna i samband med byggnationerna då de har stor betydelse för hur området upplevs. Planförslaget innebär i detta avseende en försämring, och med hänsyn till den bebyggelseäthet som råder på Ålidhem är det viktigt med grönska. Träden är även viktiga för avrinning av dagvatten och för luftkvalitén.
2. Det är viktigt att planförslaget inte innebär några olägenheter för bostadsrättsföreningen.
3. Trafiksituationen kommer att förändras i samband med att den stora infarten försvinner. Helst önskar vi oss att nuvarande trafiklösning bibehålls, men om detta inte är möjligt önskar vi oss en bra dialog och att förändringarna i infarstrukturen inte belastar bostadsrättsföreningens ekonomi utan räknas in i projektet.
4. Dagvattennätet är redan idag underdimensionerat och under åren har området drabbats av ett antal översvämningar då det kommunala nätet inte förmår att hantera belastningen vid t.ex. slagregn. Om planområdet ska bebyggas och hårdgöras i större utsträckning måste dagvattennätet anpassas efter detta.
5. Hur tomten avses att bebyggas är svårttytt. En tydligare plan som redovisar möjlig bebyggelse i förhållande till befintlig vore önskvärd och hur friytorna (små tomter eller bara mindre gräsytor framför husen) ska anordnas.
6. Vad för typ av boende som ska rymmas i radhusen framgår inte.
7. Varför planförslaget och tanken kring in- och utfarter skulle minska olycksrisken framgår inte.

### Kommentar

1. Ur perspektivet att fler träd försvinner i det direkta närområdet är ställningstagandet riktigt, och kommunen håller med att det så sett är en försämring. Kommunen anser dock inte att skadan är av sådan storlek att det hindrar att gå vidare med förslagens grundläggande utformning. En förtätning av staden i lägen som till stora delar utgörs av parkering är ett bra sätt att ta tillvara på marken på ett hållbart sätt. Så att marken kan användas effektivt inom aktuellt planområde är det vidare nödvändigt att träd fälls till förmån för bebyggelse. Kommunen anser att betydelsen att skapa bostäder i detta centrala läge väger tyngre än grönområdets karaktärsskapande egenskaper, framförallt då grönområdets rekreativa värden mellan två vägar kan betraktas som ringa. Som beskrivet är träd och icke hårdgjorda ytor viktiga för avrinning, dock är de i detta fall inte av sådan betydelse att det hindrar ett fortsatt planarbete där denna fråga ändrar på detaljplanens utformning. Detsamma gäller för trädens betydelse för luftkvalitén.
2. Se nedan
3. Kommunen tillhandhåller allmän väg fram tills kvartersmarken, d.v.s. fram till fastigheten Assistenten 2. Idag finns det tre infarter till er fastighet, varav den mittersta och bredaste inte kommer att vara tillgänglig då planområdet bebyggs. Infarten närmast Studentvägen är förhållandevis smal och stängd för fordonstrafik idag. Om man avser att använda sig av denna för fordonstrafik som inte är enkelriktad är det troligt att vägen behöver breddas. Kommunen anser

inte att planförslaget innebär någon planskada då det även finns möjlighet till angöring i planområdets östra del.



Möjlig angöring av Assistenten 2 efter genomfört planförslag

4. Kommunen är medveten om problematiken men denna fråga avses inte behandlas i detta planärende.
5. En tydligare planillustration har ersatt den tidigare svart – vita och där det tydligare framgår vad som kan tänkas bli friytor.
6. Radhusens upplåtelseform avses inte regleras i detaljplanen, dock är det troligt att det inte kommer att bli hyresrätter.
7. Idag finns det flera in- och utfarter till området och framförallt ingen utpekad gång- och cykelväg. Gående och cyklande rör sig genom stadsrummet på bilisternas villkor. Betoningen i planbeskrivningen på varför det blir säkrare bör ligga i att det kommer att finnas en tydlig gång- och cykelväg, och där man i omgestaltningen av området kan utforma in- med hänsyn till gående och cyklande.

## ORGANISATIONER

### Skanova

- Inga invändningar

### Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten

1. Av planförslaget framgår inte vilken upplåtelseform som bebyggelsen avser.
2. Vi ifrågasätter om behovet av bostäder på Ålidhem är stadsradhus som omges av parkeringar. Planområdet är en begränsad del av bostadsområdet Ålidhem och området angränsar till större parkeringsytor vid Geografi- och Biologigränd. Att genom de föreslagna 20 stadsradhusen skapa trygga gatu- och stadsmiljöer där framförallt barn i tidig ålder självständig ska skapa sociala kontakter och leka är svårt att förstå. Är inte områden bättre lämpat för annan typ av bebyggelse, t.ex. punkthus med mindre lägenheter? Det finns tryggare placeringar för stadsradhus inom Ålidhemsområdet.

## Kommentar

1. Upplåtelseformen regleras inte i planförslaget, men det är troligt att den inte kommer att utgöras av hyresrätter.

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)

2. Ålidhem är väldigt homogent i sin sammansättning beträffande typ av bostäder (lägenheter). Kommunen anser att det är viktigt att skapa en variation av bostadstyper och det är således lämpligt med radhus. Punkthus anses även med hänsyn till kulturmiljön inte lämpligt. Planförslaget innebär även en förbättring av gaturummet med en tydligt utpekad gång- och cykelväg.

Säkra sådana innebär att barn redan vid en lägre ålder har möjligheten att röra sig fritt i stadsrummet och således komma i kontakt med andra barn utan uppsikt av äldre.

## Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

### Ändringar i plankartan

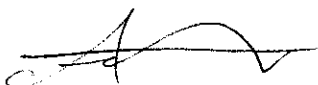
1. Plankartan revideras med hänsyn till bullerförordningen (SFS 2015:216).
2. Bestämmelsen om friytornas kvalitet förtydligas under. Under ”Uppllysning” förtydligas att friytornas utformning ska redovisas i en markplaneringsritning i bygglovskedet.
3. Angående husens placering anges att stadsradhusen i första hand ska placeras mot lokalgatan.
4. Planbestämmelsen beträffande val av fasadmaterial ändras från ”Huskropparna som ska..” till ”De stadsradhus som ska..”.
5. Det förtydligas hur in- och utfarter samt parkeringar ska ordnas
6. Huvudbyggnadernas placering förtydligas.
7. Transformatorstationens läge ändras.
8. Prickad mark vid transformatorstationen förses med [u] (markreservat för underjordiska ledningar).
9. Planillustrationen ändras så att det även tydligare framgår vilka ytor som kan tänkas utgöra friytor.
10. Minimikravet på taklutningen tas bort då det väsentliga är att reglera takens högsta lutning. Med hänsyn till detta säkerställs även att tak får utföras platta.
11. Minsta antal stadsradhus som ska uppföras höjs till 25 stycken.
12. En uppllysning bifogas om att det i bygglovskedet med hjälp av en markplaneringsritning ska redovisas hur marken ska ordnas
13. I plankartan förtydligas att området avsett för transformatorstation inte omfattas av placerings- och utformningsbestämmelserna.
14. Användningssättet [P] (parkering) utgår.

### Ändringar i planbeskrivningen


1. Syftet förtydligas och det anges att stadsradhus ska uppföras. Även antalet sådana fastslås att det ska uppgå till omkring 30.

2. Skrivningarna om friytor ändras till att friytan ska utgöra 1/3 av bostädernas BTA.
3. Planbeskrivningen förtydligas ändras beträffande byggnadernas placering
4. En förtydligande illustration bifogas beträffande vilka hus so ska utföras i tegel.
  
5. Under "Placering, Utformning, Utförande – Tak" förtydligas att det kan vara nödvändigt med snörasskydd så att snö inte hamnar utanför ens egen fastighet eller på allmän plats.
6. Skrivelsen om vem som får färdas på gång- och cykelvägen stryks.
7. Planbeskrivningen ändras till att linje 6 och 9 trafikerar Studentvägen.
8. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning kring ett möjligt behov att upprätta en gemensamhetsanläggning ifall friytan inte kan anordnas inom den egna fastigheten.
9. Skrivningar angående hur parkeringsplatser ska ordnas ändras.
10. Skrivningar angående vatten, avlopp och dagvatten bifogas.
11. Skrivningar angående buller revideras

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016



Anders Dieter Aubry  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-10-28

**PM – UNDERLAG TRAFIK****Underlag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och 2:2, del av Ålidhem****Bakgrund och syfte**

Under framtagandet av ny detaljplan för Sofiehem 2:1 och 2:2 har behovet av att bedöma det framtida trafikflödet på Assistent- och Studentvägen framkommit, främst för att kunna bedöma hur den ökade exploateringen påverkar trafikbullret.

Detta PM syftar till att bedöma trafikmängden på Studentvägen och Assistentvägen 2030.

**Underlag****Trafikflöde 2010 och 2014**

- Studentvägen (2010) mellan Assistentvägen och Socionomstråket 5900 fordon/medelvardags dygn (f/mvd), andel tung trafik 5,3 %
- Assistentvägen (2014) mellan Studentvägen och Geografigränd 1690 f/mvd, andel tung trafik 7,4 %

**Parkeringsplatser**

- Idag ca 54 platser
- Enligt ny detaljplan ca 54 platser

**Bostäder**

Enligt den nya detaljplanen kommer det maximalt att inrymmas 4600m<sup>2</sup> BTA (ca 25 radhus)

**Trafikverkets prognos för trafik**

- Personerresor ökar med 28 % fram till 2030 gentemot 2010
- Godstransporter ökar med 1,9 % per år 2030

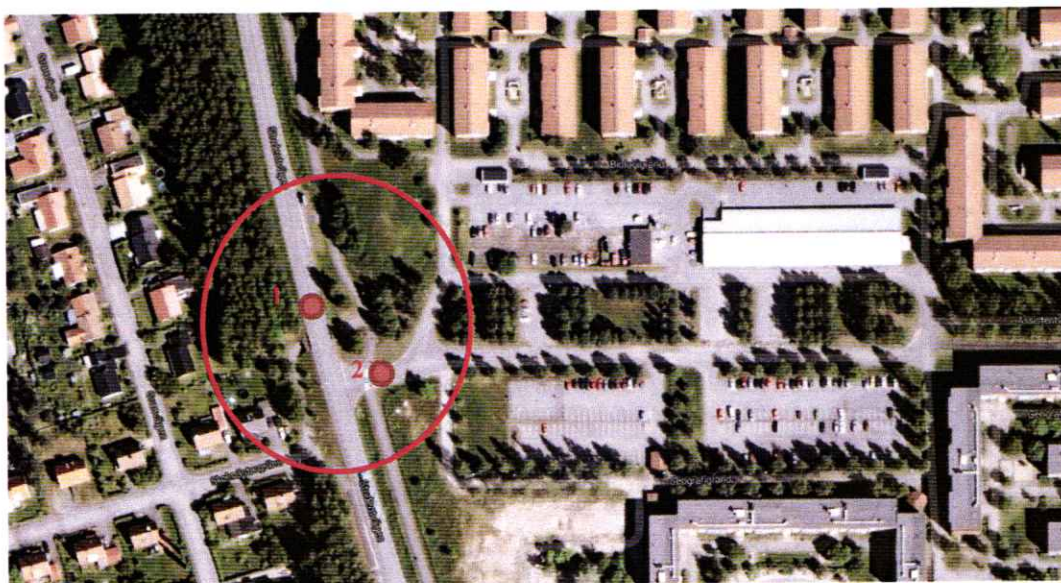
**Förutsättningar/Antaganden**

Andelen tung trafik på Studentvägen bedöms vara densamma från 2010 till 2030, mellan 5,1–5,3 % beroende på var på Studentvägen man befinner sig.

Andelen tung trafik på Assistentvägen bedöms vara densamma från 2014 till 2030 6,5–7,4 %. Hänsyn till busstrafikens turtäthet till evakueringskolan har inte tagits.

**Bedömning av trafikflöden 2030**

Studentvägen mellan Assistentvägen och Socionomstråket benämns som **1** i nedanstående text. Assistentvägen mellan Studentvägen och Geografigränd benämns som **2** i nedan stående text.



### Generell ökning enligt Trafikverkets prognos, 2030

28 % ökning fram till 2030 gentemot 2010

<b>1</b>	$5900 \times 1,28 = 7552$ f/d (fordon per dygn)
<b>2</b>	$1690 \times 1,28 = 2163$ f/d

### Bostädernas tillskott utifrån ny detaljplan

Bilstringstal per vardagsdygn per 100 kvm bostadsyta, för perifera områden.

Hög exploatering	3,0	flerbostadshus
Medel exploatering	5,0	
Låg exploatering	6,1	små hus

Mot bakgrund av den nya detaljplanen på Ålidhem har trafikstringstalet 6,1 valts.

BTA enligt ny detaljplan blir maximalt 4600 kvm.

$$46 \times 6,1 = 280 \text{ f/d}$$

Detta ger således ett tillskott på 280 fordon per dygn.

### Trafikflöden Generalsvägen 2030

Trafikmängden på Studentvägen och Assistentvägen bedöms således till:

1	$7552 + 280 = 7832$ f/d
2	$2163 + 280 = 2443$ f/d

Ökningen av trafik på Studentvägen och Assistentvägen bedöms således bli:

1	1932 f/d
2	753 f/d

**Slutsats**

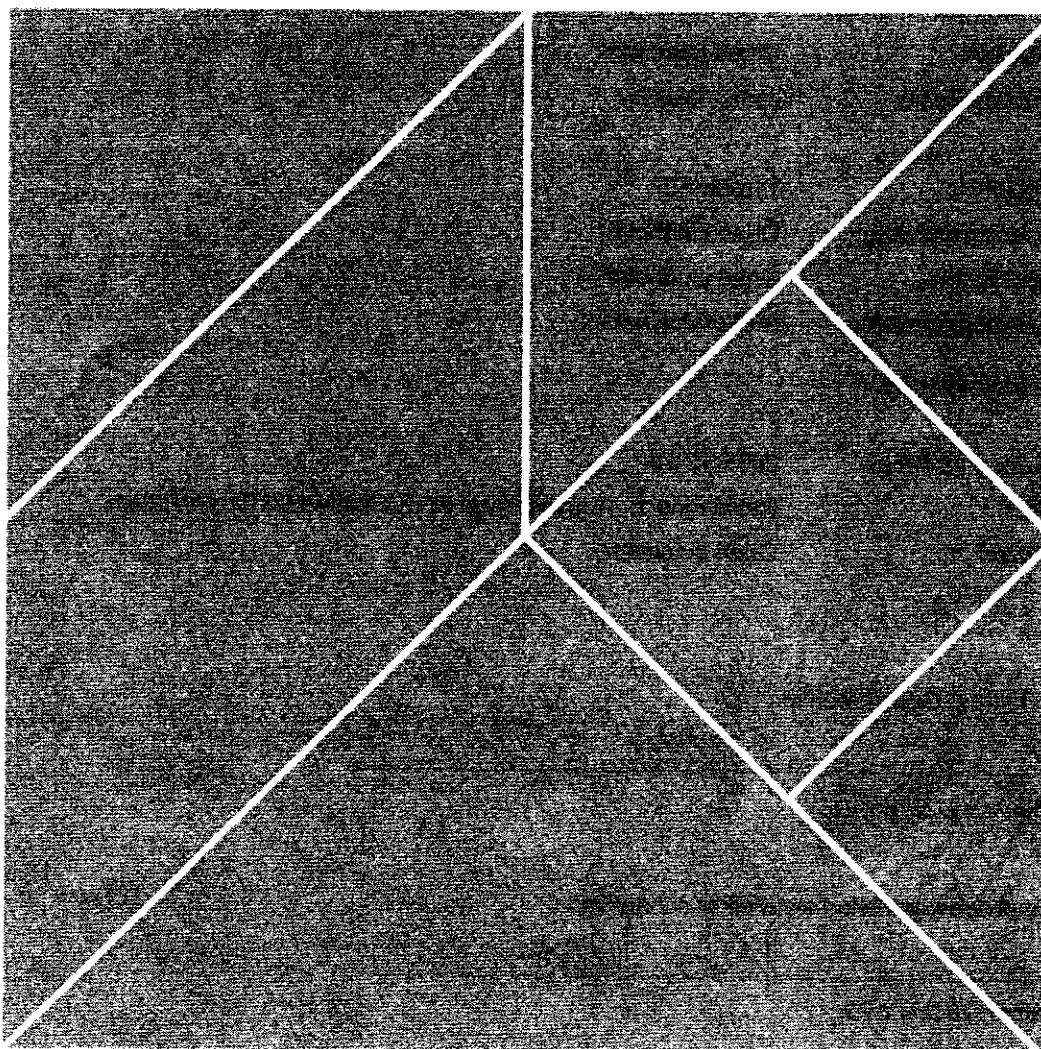
2030 bedöms trafikflödena på Studentvägen och Assistentvägen se ut enligt nedan:

Studentvägen mellan Assistentvägen och Socionomstråket bedöms ha ett trafikflöde på ca 7800 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med ca 1900 fordon per dygn.

Assistentvägen mellan Studentvägen och Geografigränd bedöms ha ett trafikflöde på ca 2400 fordon per dygn. Det vill säga en ökning med ca 750 fordon per dygn.

Inger Engström  
Trafikplanerare

RAPPORT  
**SOFIEHEM 2:1 OCH 2:2,  
TRAFIKBULLERUTREDNING**



SLUTRAPPORT  
2015-01-23



# TYRÉNS

**Uppdrag** 259373, Sofiehem 2:1 och 2:2, Utredning Trafikbuller

Titel på rapport: Sofiehem 2:1 och 2:2, trafikbullerutredning

Status: Slutrapport

Datum: 2015-01-23

## Medverkande

Beställare: Umeå kommun

Kontaktperson: Jenny Olsson

Konsult: Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Örjan Lindholm

Handläggare: Örjan Lindholm

Kvalitetsgranskare: Melker Johansson

## Revideringar

Revideringsdatum 2015-12-23

Version: Revidering 1: Anpassat text till nya trafikbullerförordningen

Initialer: Örjan Lindholm

Författare: Örjan Lindholm

Datum: 2015-12-23

Handlingen granskad av: Melker Johansson

Datum: 2015-12-23

## Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B  
903 27 Umeå

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

Säte: Stockholm  
Org.Nr: 5561947986

## Sammanfattning

I denna rapport presenteras resultatet av en bullerberäkning till planerade bostäder på fastigheten Sofiehem 2:1 och 2:2 längs Assistentvägen på Ålidhem i Umeå.

För sex av åtta byggnader överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Assistentvägen. Om ekvivalenta ljudnivån vid fasad är större än 55 dBA och bostaden är större än 35 kvadratmeter måste ljuddämpad sida tillämpas. Bostäder på högst 35 kvadratmeter kan placeras fritt då riktvärdet för dessa är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara mindre eller lika med 57 dBA.

Bullerskyddsskärmar föreslås så att ljudnivån på uteplatser hamnar under riktvärdena för uteplats, samt i en del fall så att ljuddämpad sida kan tillämpas.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Riktvärden.....</b>	<b>4</b>
	2.1 Riktvärden utomhus för buller från spårtrafik och vägar.....	4
	2.2 Riktvärden för bostäder inomhus.....	4
<b>3</b>	<b>Beräkningar.....</b>	<b>5</b>
	3.1 Beräkningsprogram.....	5
	3.2 Indata i beräkningarna.....	5
	3.2.1 Källdata vägtrafik.....	5
<b>4</b>	<b>Beräkningsresultat.....</b>	<b>6</b>
	4.1 Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark.....	7
	4.2 Maximal ljudnivå 2 m över mark.....	7
	4.3 Ekvivalent ljudnivå 4,8 m över mark samt fasadnivåer.....	8
<b>5</b>	<b>Kommentarer och förslag till åtgärder.....</b>	<b>9</b>

## 1 Inledning

Denna trafikbullerutredning är ett underlag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 och 2:2 på Ålidhem i Umeå. I den här rapporten, revidering 1 2015-12-23, jämförs beräknade värden för trafikbuller med trafikbullerförordningens riktvärden som kom våren 2015.

## 2 Riktvärden

Riktvärden för buller anges ofta i bullermåtten ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå.

**Ekvivalent ljudnivå** avser en medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. under ett dygn för buller från infrastruktur.

**Maximal ljudnivå** avser den högsta ljudnivån under en viss period, exempelvis för en serie fordonspassager. Denna mäts vanligtvis med tidskonstanten "Fast" vilket innebär att integrationstiden för instrumentet är 125 ms.

### 2.1 Riktvärden utomhus för buller från spårtrafik och vägar

Regeringen har 2015 antagit nya riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dessa redovisas i *trafikbullerförordningen SFS 2015:216*. De riktvärden som anges är frifältsvärden, d.v.s. ljudnivåer som inte påverkas av reflexer vid egen fasad. I trafikbullerförordningen anges att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör

3. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
4. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA som anges i första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.

### 2.2 Riktvärden för bostäder inomhus

Riktvärden för ljudnivåer inomhus i bostäder p.g.a. ljud från yttre ljudkällor redovisas i *Boverkets författningssamling, BFS 2014:3 BBR21*, se tabell 1. Tabellens värden gäller för normal standard. Om bättre ljudförhållanden önskas kan ljudklass A eller B väljas enligt SS 25267 för bostäder.

**Tabell 1.** Dimensionering av byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor.

Ljudisolering bestäms utifrån fastställda ljudnivåer utomhus så att följande ljudnivåer inomhus inte överskrids i	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla, $L_{pAeq}$ [dBA]	Maximal ljudnivå nattetid, $L_{pAFmax}$ [dBA] <sup>1)</sup>
utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
utrymme för matlagning eller personlig hygien	35	-

<sup>1)</sup> Avser dimensionerande maximal ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22:00 till kl 06:00. Dimensioneringen ska göras för de mest bullrande vägfords-, tåg- och flygplanstyper, samt övrigt yttre ljud, exempelvis från verksamheter eller höga röster och skrik, så att angivet värde inte överstigs oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dBA.

### 3 Beräkningar

#### 3.1 Beräkningsprogram

Beräkningarna har utförts i programmet SoundPLAN version 7.3. Programmet följer denna beräkningsmodell:

- Naturvårdsverkets rapport 4653, "Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996", för vägtrafikbuller.

Metoden antar ett svagt medvindsfall från källa till mottagare. Beräkningsgången kan kort beskrivas enligt följande:

- En topografisk karta över området har använts som grunddata i programmet. På markkartan placeras sedan vattendrag, byggnader, skärmar, vägar mm.
- Utgående från markkartan har samtliga bullerkällor av betydelse matats in i modellen.
- Beräkningsprogrammet tar hänsyn till de ytor och den topografi som befinner sig i närheten av källorna. Detta innebär att eventuella ljudreflektioner eller skärmingar som påverkar ljudutbredningen från respektive källa räknas in automatiskt.
- Övriga dämpparametrar som ingår i beräkningen är t.ex. dämpning p.g.a. avståndet och markdämpning (hård eller mjuk mark).

#### 3.2 Indata i beräkningarna

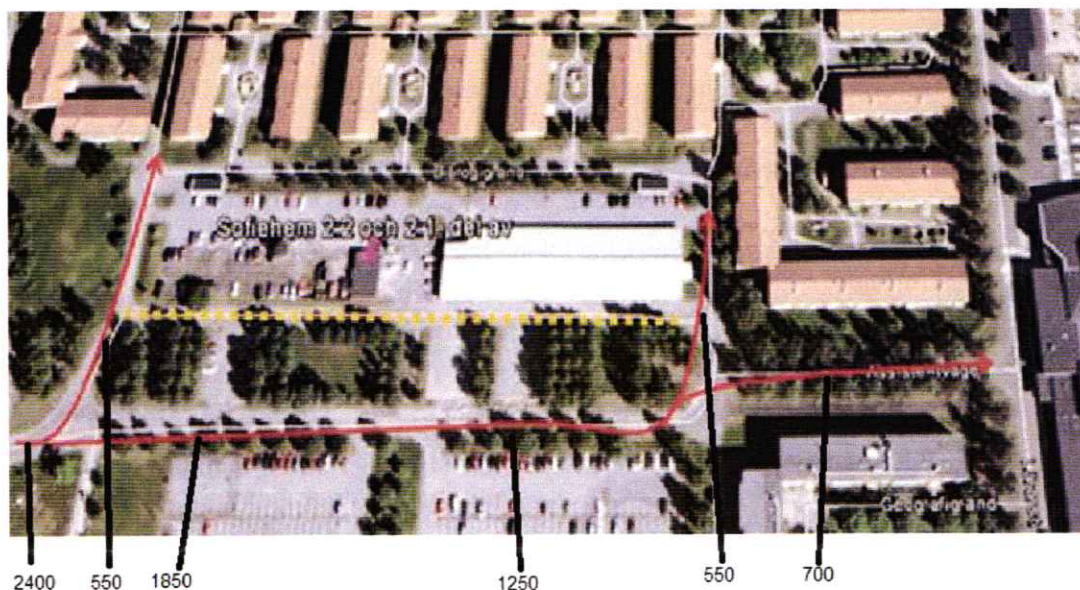
Från digitalt kartmaterial har höjd på mark, byggnader och vägar hämtats. Byggnaders höjd har i de flesta fall satts till 6 m. De planerade nya byggnaderna har fått verklig höjd.

##### 3.2.1 Källdata vägtrafik

I tabell 2 och figur 1 redovisas trafikdata för vägar som ligger nära området för detaljplanen och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik.

**Tabell 2.** Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen.

Väg/sträcka	Hastighet, km/h	Årsdygnstrafik (ADT)	Andel tung trafik, %
Studentvägen	50	7800	5,3
Assistentvägen, väster	30	2400	7,4
Assistentvägen, avfart väst mot norr	30	550	2
Assistentvägen, mitten väst	30	1850	7,4
Assistentvägen, mitten öst	30	1250	7,4
Assistentvägen, avfart öst mot norr	30	550	2
Assistentvägen, öster	30	700	7,4



**Figur 1.** Figuren visar trafikfördelningen vid området för detaljplanen.

## 4 Beräkningsresultat

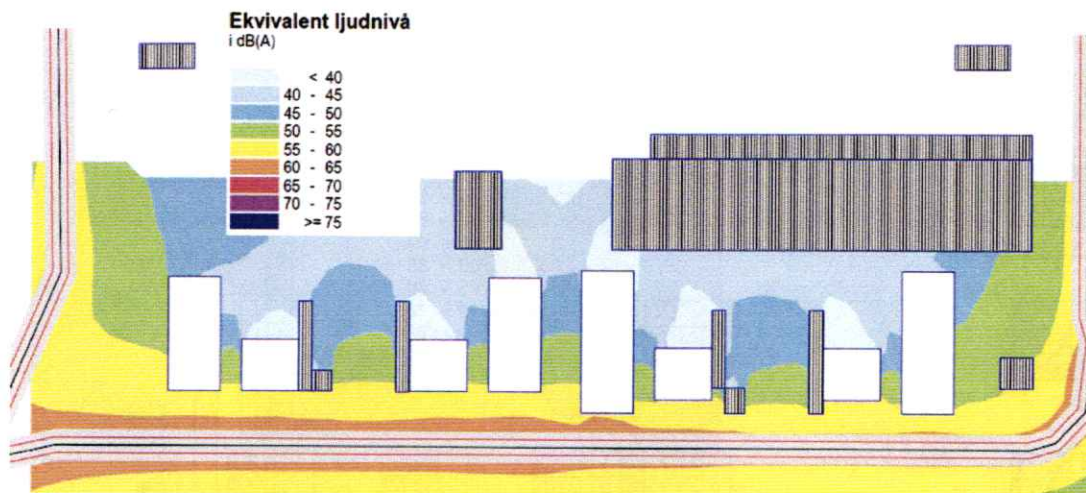
Tabell 3 visar vilka bilagor med resultat från bullerutredningen som medföljer denna rapport.

**Tabell 3.** Bilagor som medföljer denna rapport.

Bilaga	Kommentar
AK01	Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 2 m över mark samt tabell med ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde.
AK02	Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik, 2 m över mark.
AK03	Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 4,8 m över mark samt tabell med ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad, frifältsvärde.

#### 4.1 Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark

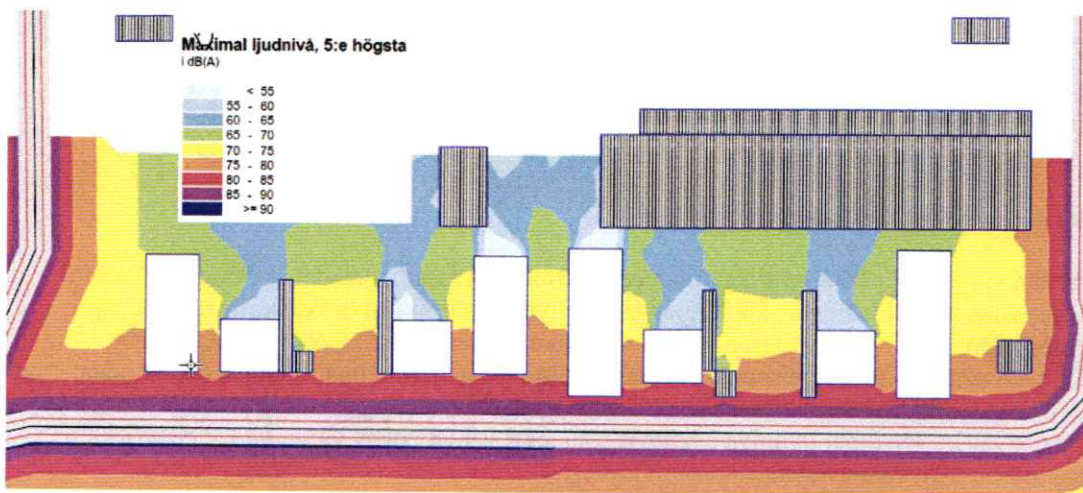
Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån 2 m över mark ligger över eller lika med 55 dBA för fasader vända mot Assistentvägen, se figur 2. På den motsatta norra sidan är den ekvivalenta ljudnivån på markplan 2 m över mark under 50 dBA.



Figur 2. Figuren visar urklipp från bilaga AK01.

#### 4.2 Maximal ljudnivå 2 m över mark

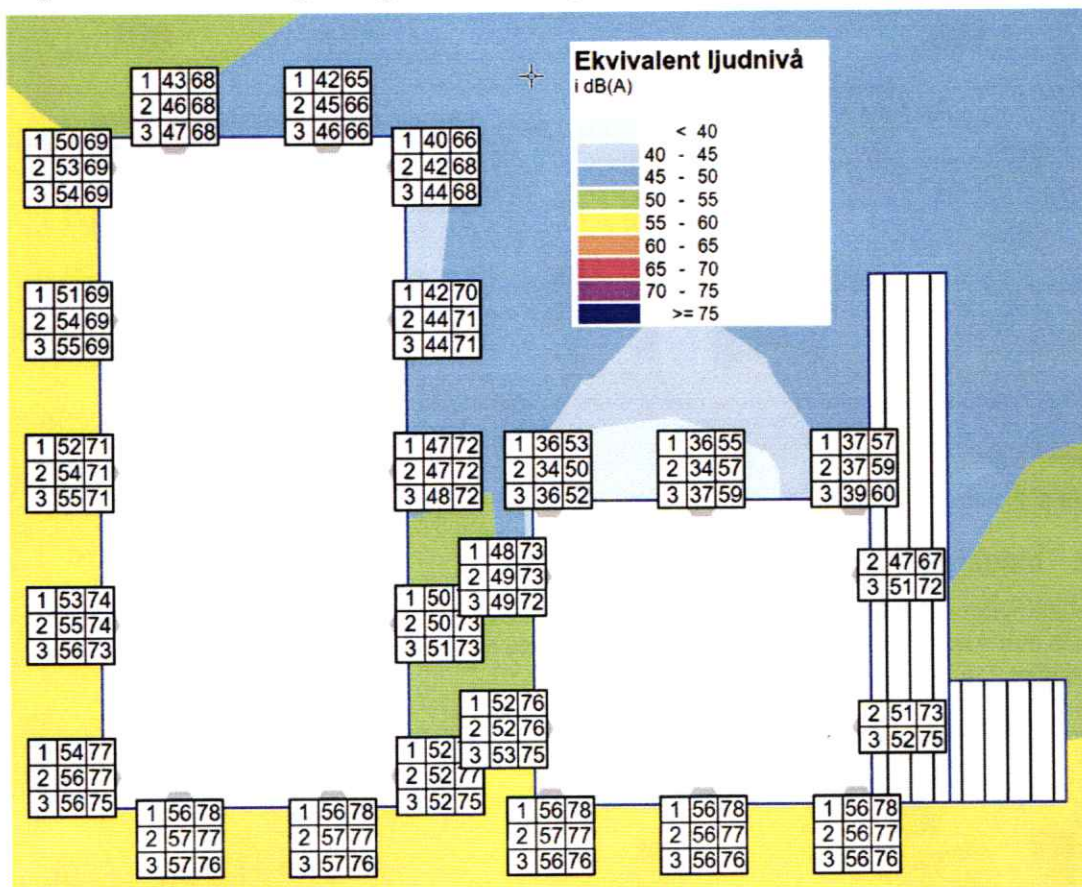
Beräkningarna visar att den maximala ljudnivån 2 m över mark ligger vid 80 dBA för fasader vända mot Assistentvägen, se figur 3. På den motsatta norra sidan är den maximala ljudnivån på markplan 2 m över mark under 70 dBA.



Figur 3. Figuren visar urklipp från bilaga AK02.

### 4.3 Ekvivalent ljudnivå 4,8 m över mark samt fasadnivåer

Den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik 4,8 m över mark (motsvarar fönsterhöjd på andra våningen) samt tabell med ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad redovisas i bilaga AK03. Ett urklipp för de mest bullerutsatta husen närmast Studentvägen (syns inte i figur) visas i figur 4. För en översiktlig ritning med Studentvägen i väster, se bilaga AK01.



Figur 4. Figuren visar urklipp från bilaga AK03.

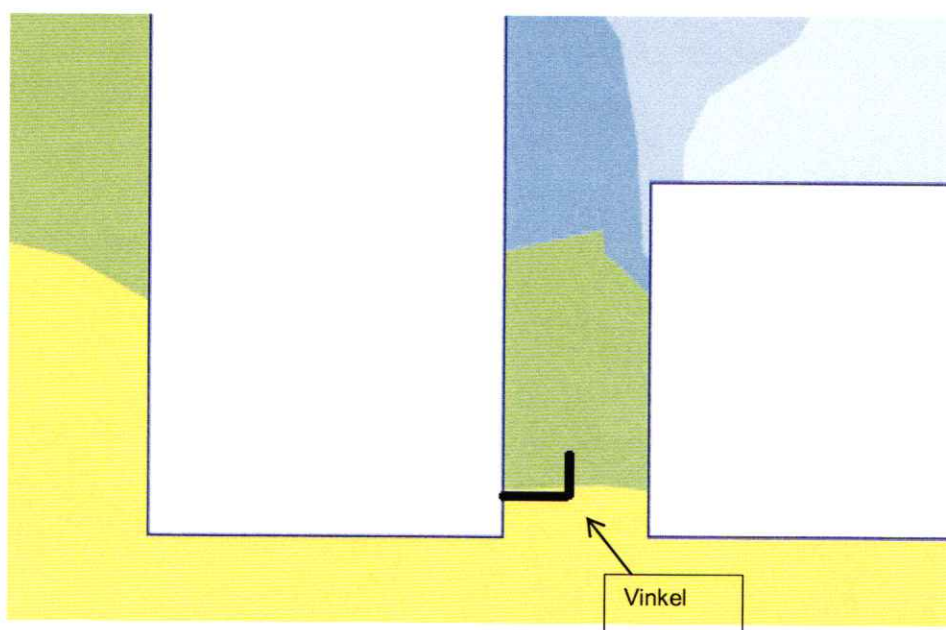
Tabellen vid fasad är frifältsvärden (utan reflex från egen fasad), och det är dessa värden som ska jämföras mot riktvärdena. De färglagda ljudnivåerna är inklusive fasadreflex, dessa blir därmed något högre närmast fasad. I figur 4 ser man att riktvärdet 55 dB(A) för ekvivalent ljudnivå överskrider för fasad som är närmast Assistentvägen. Maximal ljudnivå överskrider riktvärdet 70 dB(A) för uteplats också en bit in på gavlarna som ligger vinkelrät mot Assistentvägen. Maximal ljudnivå beräknas som mest vara 81 dB(A) vid fasad för de hus som ligger närmast Assistentvägen.

## 5 Kommentarer och förslag till åtgärder

Riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids för fasader mot Assistentvägen för 6 av 8 hus. För huset närmast Studentvägen, se figur 4, överskrids riktvärdet 55 dBA även en bit in på långsidan mot Studentvägen. För de bostäder över 35 kvadratmeter där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasad. För bostäder på högst 35 kvadratmeter får den ekvivalenta ljudnivån vara högst 60 dBA vid fasad. Då den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara under 60 dBA för alla fasader kan dessa små bostäder placeras fritt.

Riktvärdet för uteplats är 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Eventuella uteplatser placeras förslagsvis inte mot Assistentvägen. För de lägenheter där ljudnivån överskrider riktvärdet på uteplats, krävs det en bullerskyddsskärm. Detta kan t.ex. vara en skärm från golv till tak på balkongens sida som vetter mot Assistentvägen. För uteplats på mark ska höjden på skärmen vara minst 2 m. Ytvikten på bullerskyddsskärmen ska minst vara 15 kg/m<sup>2</sup>. För bostäder i sydvästra hörnet på huset närmast Studentvägen, se figur 4, kan även bullerskyddsskärmen användas för att få ner den ekvivalenta ljudnivån till högst 55 dBA på den ljuddämpade sidan. För balkonger eller uteplatser närmast Assistentvägen ska även bullerskyddsskärmen gå i en vinkel på en meter se figur 5. Det finns även möjlighet att ha en gemensam uteplats där ljudnivån beräknas vara högst 50 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå, därmed kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement.

För att klara riktvärdena inomhus ska fönster och fönsterdörrar mot Assistentvägen väljas med ett vägt reduktionstal på minst  $R_w + C_{tr} = 39$  dB eller, om inte  $R_w + C_{tr}$  finns angivet av fönstertillverkaren,  $R_w = 44$  dB. För fönster 15 m in på gavlarna mot Assistentvägen väljs fönster med ett vägt reduktionstal på minst  $R_w + C_{tr} = 35$  dB eller, om inte  $R_w + C_{tr}$  finns angivet av fönstertillverkaren,  $R_w = 40$  dB. Övriga fönster väljs med ett vägt reduktionstal på minst  $R_w = 38$  dB.



Figur 5. Förslag på bullerskyddsskärm på balkong/uteplats.