

### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

##### Kvartersmark

- CDJBS, Centrum, vård, småindustri (verksamheter knutna till universitet- och universitetssjukhuset), bostäder, skola (ej förskola- och grundskola upp till årskurs F-6).
- CDJBS,P Centrum, vård, småindustri (verksamheter knutna till universitet- och universitetssjukhuset), bostäder, skola (ej förskola- och grundskola upp till årskurs F-6), parkering.

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Bergtunnel
- u<sub>2</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 60.
- Största bruttoarea för livsmedelslokal är 1000 m<sup>2</sup>.

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Mark och vegetation

- n<sub>1</sub> Marken ska vara tillgängligt för dagvattenhanteringsåtgärder.

Följande gäller för bostäder:  
- Frylän ska motsvara minst en tredjedel av bostädernas bruttoarea.  
- Uteplats anordnas i anslutning till bostäder.

##### Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Placering

- Byggnader placeras med långsidan mot allmän gata.
- Entréer anordnas mot allmän gata.

##### Utformning

- högsta totalhöjd i meter över nollplanet

##### Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Kulturhistorisk värdefull byggnad. Ändringar och tillägg ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

#### Byggnadsteknik

- Garage får anordnas under markplan.
- Marktyor- och markparkeringar ska möjliggöra infiltration/fördrojning av dagvatten.
- Mindre transformatorstationer får byggas i källar- eller markplan där så provas lämpligt.
- Takterasser får utformas som uteplats där så provas lämpligt.

#### STÖRNINGSSKYDD

- Småindustriverksamhet inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.
- Vid uppförande av bostäder mot Gösta Skoglunds väg och Tvistevägen ska minst hälften av bostadsrum i varje bostad vara vänd mot anordnad enskild eller gemensam uteplats. Gäller inte för bostäder under 35 m<sup>2</sup>.
- Vid uteplats får 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

##### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

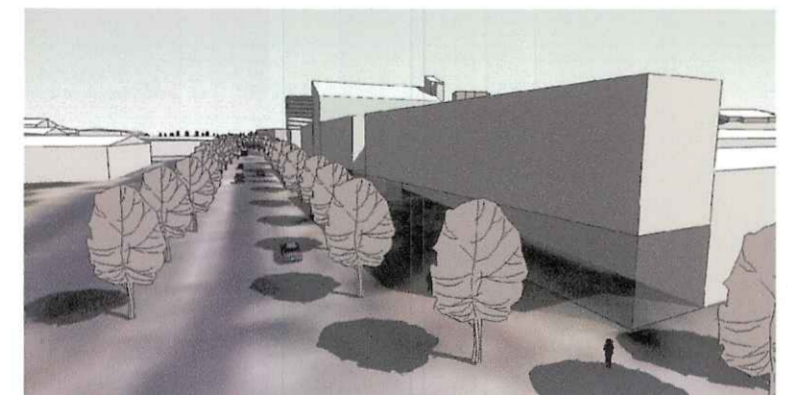
##### Upplysningar

Planområdet berörs av Transportstyrelsens TFSF 2010:155. Samråd ska hållas med flygplatsen i samband med bygglov.

Detaljplan för fastigheterna  
**KURATORN 4 OCH 5 M.FL.**  
inom Älidhem i Umeå, Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå Kommun, detaljplanering januari 2016  
Reviderad mars 2016

Tommas Strömberg  
Planchef

Nelli Flores Nilsson  
Planarkitekt  
2480K-P16/22



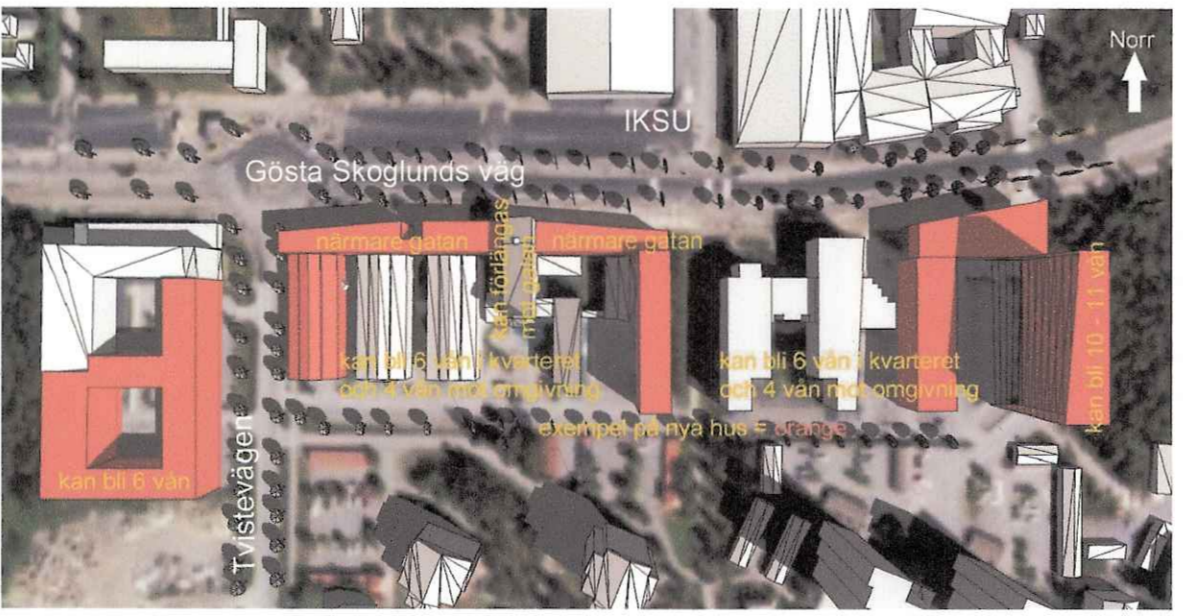
Gösta Skoglunds väg, vy mot öster



Planområde sett från nordväst, vy från Älidhöjd



Illustration på hur planområdet kan komma att se ut



Förslag till dispositionsplan



Översiktskarta

#### ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:  
- plankarta med bestämmelser och illustration  
- planbeskrivning  
- samrådsredogörelse  
- granskningsutlåtande

#### BESLUT

Antagen BN 2016-03-16, § 71  
Laga kraft 2016-04-22  
Vidmaras

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**  
Uppgett 2013-12-10  
Reviderad 2015-12-11  
BN-2013/01859

Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägesnoggrannhet: Objektet är skapat genom stereobehandling eller terraster teckning (inverster)  
- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkt

Koordinatssystem i plan och höjd: Swebref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdförskjutning: Höjdhöjningar med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografiering år: 2000 på 800 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbegränsningar redovisas ej på grundkartan  
Godkänd av stadsstyrelsen för godkännande  
Upphovsätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala: 1:1000

DNR PLA 11-43 Plankartan ritad av Carina Larsson

**Lagakraftsbevis**

Diarienummer: PLA 11-43  
Datum: 2016-04-22  
Handläggare: Nelli Nilsson

**Detaljplan för fastigheterna Kuratorn 4, 5 och Sofiehem 2:157  
inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun,  
Västerbottens län**

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2016-03-16, § 71.

Beslutet är inte överklagat till Länsstyrelsen.

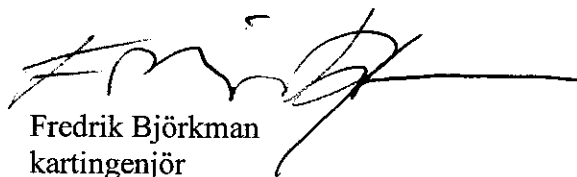
Länsstyrelsen beslutar 2016-03-29 att inte överpröva kommunens beslut.

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-P16/22**

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/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)



Länsstyrelsen  
Västerbotten

5

<b>UMEÅ KOMMUN</b> Byggnadsnämnden 2016-03-29
Dnr. PLA 11-43

## Beslut

Datum

2016-03-29

Ärendebeteckning

404-2824-2016

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun / Detaljplanering

901 84 Umeå

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheterna KURATORN 4, 5 och SOFIEHEM 2:157 i Umeå kommun. (Dnr: PLA 11-43)

#### Beslut

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

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2016-03-16 § 71 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

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

Maria Hessel  
Planarkitekt

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

2016-03-16

**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.

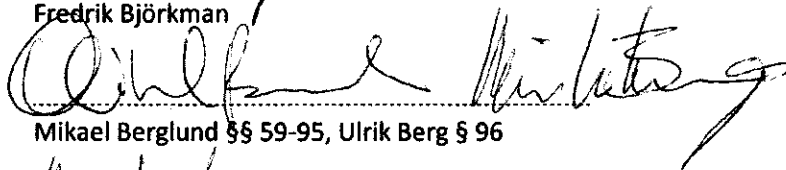
**Övriga deltagare:** Se sidan två

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

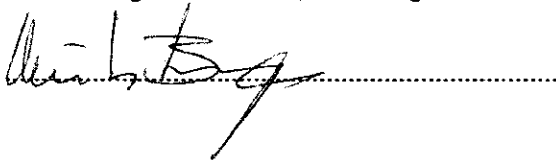
**Sekreterare:**

§§ 59-96

Fredrik Björkman

**Ordförande:**

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

**Justerare:****BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

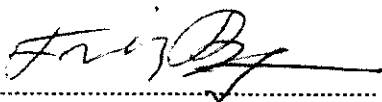
**Organ:** Byggnadsnämnden

**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, mättningsingenjör §§ 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



## § 71

### Kuratorn 4 och 5, Sofiehem 2:157

Diarienum: PLA 11-43

## Detaljplan för Kuratorn 4, 5, Sofiehem 2:157 - utveckling av Uminova Science Park

### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att revidera detaljplanen och anta den reviderade detaljplanen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa förutsättningar för att möjliggöra utvecklingen av Uminova Science Park. Detaljplanen innebär att områdets pågående markanvändning ändras för att utöver småindustri även medge bostäder, skola, kontor, vård samt handel. Ny detaljplan möjliggör även utökad exploateringsgrad.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2013 och reviderats i 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 granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att inkomna synpunkter under samråd och granskningstiden föranleder revideringar i detaljplanehandlingarna enligt följande:

#### Plankarta: bestämmelser om *Störningsskydd*

- *Vid uppförande av bostäder mot Gösta Skogslunds väg och Tvistevägen ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad vara vänd mot anordnad enskild eller gemensam uteplats. Gäller inte för bostäder under 35 m<sup>2</sup>.*

- Vid uteplats får 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas.

**Planbeskrivningen:**

Ändringar av redaktionell karaktär införs under rubrikerna parkering, brandsäkerhet, dagvatten, offentliga service. Underlag som läggs till syftar på att tydliggöra samt underlätta tolkningen av detaljplanens innebörd.

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

**Kvarstående synpunkter**

- Ägare av bostadsrätt på Kuratorvägen
- Länsstyrelsen i Västerbotten
- Miljö- och hälsoskydd
- Hyresgästföreningen i Västerbotten

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar:

- Utlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2013, reviderad i mars 2016
- Planbeskrivning daterad december 2013, reviderad februari 2016
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2015

**Beredningsansvariga**

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

**Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



**KURATORN 4 och 5 m.fl**

Diariernr: PLA 11-43

**Detaljplan för Kuratorn 4, 5, Sofiehem 2:157 –  
Utveckling av Uminova Science Park****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås besluta

Att revidera detaljplanen

Att anta den reviderade detaljplanen.

**Ärendebeskrivning**

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa förutsättningar för att möjliggöra utvecklingen av Uminova Science Park. Detaljplanen innebär att områdets pågående markanvändning ändras för att utöver småindustri även medge bostäder, skola, kontor, vård samt handel. Ny detaljplan möjliggör även utökad exploateringsgrad.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i december 2013 och reviderats i 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 granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att inkomna synpunkter under samråd och granskningstiden föranleder revideringar i detaljplanehandlingarna enligt följande:

**Plankarta: bestämmelser om Störningsskydd**

- *Vid uppförande av bostäder mot Gösta Skogslunds väg och Tvistevägen ska minst hälften av bostadsrum i varje bostad vara vänd mot anordnad enskild eller gemensamt uteplats. Gäller inte för bostäder under 35 m<sup>2</sup>.*
- *Vid uteplats får 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas*

## Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 11-43

### Planbeskrivningen:

Ändringar av redaktionell karaktär införs under rubrikerna parkering, brandsäkerhet, dagvatten, offentliga service. Underlag som tilläggs syftar på att tydliggöra samt underlätta tolkningen av detaljplanens innebörd.

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

### Kvarstående synpunkter

- Ägare av bostadsrätt på Kuratorvägen
- Länsstyrelsen i Västerbotten
- Miljö- och hälsoskydd
- Hyresgästföreningen i Västerbotten

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-02

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterad februari 2016
- Plankarta med planbestämmelser daterad december 2013, reviderad i mars 2016
- Planbeskrivning daterad december 2013, reviderad februari 2016
- Samrådsredogörelse daterad oktober 2015

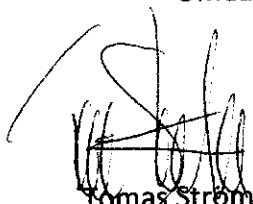
### Beredningsansvariga

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt

Tomas Strömberg, Planchef

### Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg  
Planchef



Nelli Flores Nilsson  
Planarkitekt



## Planbeskrivning

*Antagande*

Diarienummer: PLA 11-43

Datum: 2015-12-11

Handläggare: Nelli Nilsson

### Detaljplan för fastigheten KURATORN 4 och 5 m.fl. inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

---

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

#### UTREDNINGAR

- Trafikbuller. Rapport med bilagor
- Dagvattenutredning

Ovan nämnda utredningar har upprättats som underlag till framtagande av detaljplanen och finns i sammanfattade form i planbeskrivningen.

Kompleta utredningshandlingar har varit tillgängliga i sin helhet på förbestämda utställningsplatser samt kommunens webbsida under samråds- och granskningstid.

#### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att inom området skapa förutsättningar för att möjliggöra utvecklingen av Uminova Science Park. Avsikten är att den nya detaljplanen ska medge en ökning av byggrätten inklusive en hög byggnad som annonserar mot E4-dragningen i Kolbäcksvägen samt anpassa kvartersmarksavgränsningen till Gösta Skoglunds väg.

Vidare avses planbestämmelserna ändras så att de utöver dagens ändamål småindustri även medger bostäder, skola, kontor, vård samt handel. Syftet är också att samordna planen med fördjupningen av översiktsplanen för Umeå universitetsstad.

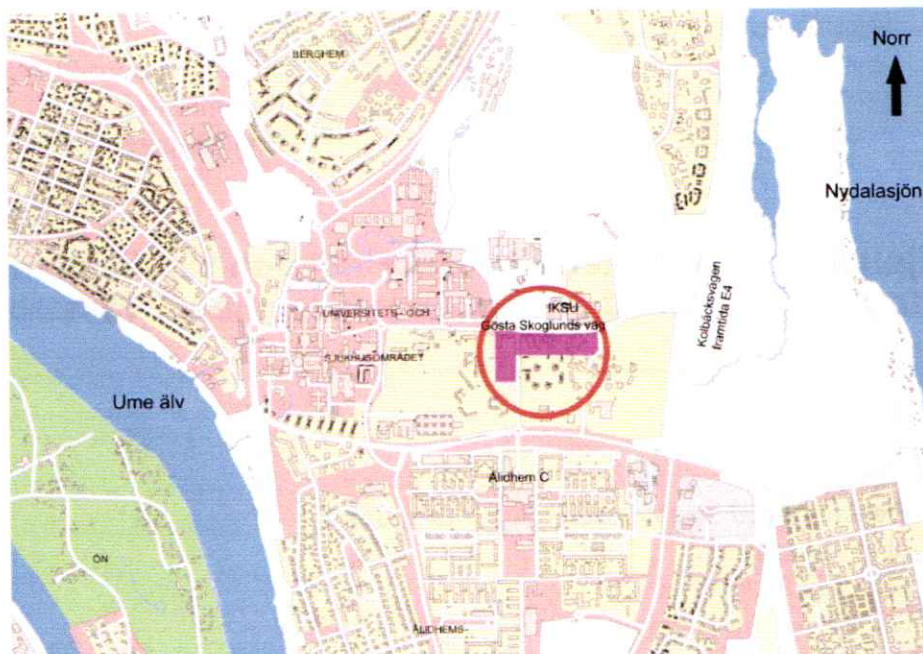
#### PLANDATA

Planområdet är beläget inom Universitets- och sjukhusområdet, ca 3 km fågelvägen från Rådhusstorget. Planen omfattas av fastigheterna Kuratorn 4 och 5, Sofiehem 2:157 samt del av Sofiehem 2:1. Området avgränsas av fastighetsgränserna mot söder, väster samt öster och i norr mot Gösta Skoglunds väg. Del av Tvistevägen ingår i planområdet.

Planområdet har en area på ca 44 900 m<sup>2</sup>. Kuratorn 4 och Sofiehem 2:157 ägs av Uminova Fastighets AB, Kuratorn 5 av Umekom AB och Sofiehem 2:1 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)



Orienteringskarta

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av detaljplanering, Umeå kommun. Kommunens sammanvägda bedömning är att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver därför inte upprättas.

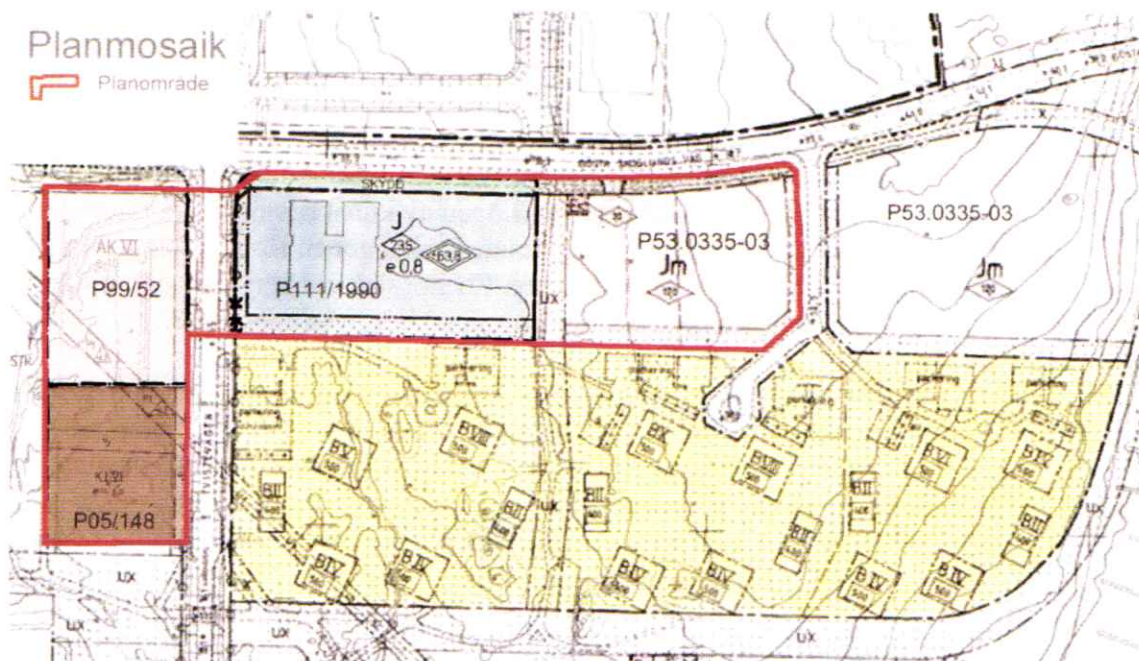
Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Samråd med länsstyrelsen 24 januari 2014.

Behovsbedömningen har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 4 mars 2014 till och med 25 mars 2014.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet berör fyra detaljplaner. I botten finns ändring och utvidgning för stadsplan för del av regionsjukhus och universitetsområdet mm, lagakraftvunnen 1985-11-14. För Kuratorn 4 gäller detaljplan lagakraftvunnen 1990. För Sofiehem 2:157 gäller två detaljplaner, lagakraftvunna 1999-03-16 respektive 2005-06-23.

Området omfattas dessutom av "Fördjupad översiktsplan Universitetsstaden", antagen 2013-11-25. I *Fördjupning för Umeå* (antagen 2011-08-31) föreslås överväganden och ett antal strategier för att nå de övergripande målen om hållbar tillväxt mot 200 000 invånare år 2050. Den fungerar som ett paraply för övriga fördjupade översiktsplaner inom Umeå kommun.



Planmosaikens redovisar detaljplaner som berörs av ändringar. Planområdets pågående markanvändning medger i huvudsak verksamheter med direkt koppling till universitet och universitetssjukhuset.

## Förutsättningar

Planläggning av mark och vatten samt byggande regleras i huvudsak av plan- och bygglagen, PBL.

PBL syftar på till att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

PBL 2 kap innehåller frågor som ska tas hänsyn vid prövning. PBL 4 kap ger stöd för reglering av förutsättningar som krävs för att uppnå 2 kap.

Varje kommun ansvarar för att arbeta fram en översiktsplan där kommunens utvecklingsintentioner för varje område ska beskrivas.

Enligt Universitetsstadens fördjupade översiktsplan ska området utvecklas till en attraktiv del av staden som lever dygnet runt med en blandning av verksamheten, bostäder, service och handel med miljöer som inbjuder till rörelse.

Följande anges för området:

- De offentliga rummen utformas med hög kvalitet med träd, belysning, möblemang och kantsten.
- Området ges en rumslig stadga och orienterbarhet genom t.ex. byggnader i kvartersgräns.
- Stadslivsgynnande verksamheter ordnas i gatuplanet, särskilt längs huvudstråken.
- Längs huvudstråken lokaliseras publikdragande aktivitetslokaler. Entréer anordnas mot gatan.
- Platser för att skapa tydliga orienteringspunkter i stadsmönstret.

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)

## Uminova Science Park

Planområdet innehåller Uminova Science Park (USP), en kvalificerad utvecklingsmiljö anpassad för kunskapsintensiva utvecklingsföretag med kopplingar till Umeå universitet och Norrlands universitetssjukhus.

I fördjupade översiktsplanen anges att, ”en väl utvecklad Science Park bedöms vara av stor betydelse för den framtida utvecklingen av kunskapsintensiva företag i Västerbotten och norra Sverige”. Den utgör även i sammanhanget en förutsättning för att Umeå ska nå målsättningen om 200 000 invånare. En stor del av förnyelse- och tillväxtpotentialen för näringslivsutvecklingen ses ligga i universitetsavknoppningar.

Det gäller både innovations- och forskningsbaserade företag i uppstartsskedet, samt kunskapsintensiva växande och etablerade tillväxtbolag. Umeå kommun, Umeå universitet och Uminova Innovation genomför i samverkan med Fastighetsbolaget Gazette, en gemensam långsiktig strategisk satsning på parkens utveckling. Uminova Innovation ansvarar för arbetet med att utveckla parken. USP inryms idag i de tre byggnaderna som angränsar till den södra delen av korsningen Gösta Skoglunds väg/Tvistevägen.

### Gösta Skoglunds väg

Gösta Skoglunds väg utgör universitetsområdets östra infart från E4/Kolbäcksvägen. Infarten är en betydelsefull entré med potential att fungera som skyltfönster till norra Sveriges viktigaste utvecklingsområde inom utbildning, kvalificerad sjukvård samt avknoppningsföretag. Gatan övergår vid universitetssjukhuset i Petrus Laestadius väg.

Den fördjupade översiktsplanen anger att stadskaraktären närmast Gösta Skoglunds väg bör bestå av tät stadsbebyggelse i fyra till sex våningar. Bebyggelsen bör placeras i kvartersgräns och inrymma lokaler för kommersiella verksamheter i gatuplanet för att bidra till ökat stadsliv längs gatan. En blandning mellan service, bostäder och verksamheter bidrar till en attraktiv miljö för nya etableringar.

Parkering ska ske på kvartersmark, helst som parkering i nya parkeringshus eller markparkering avskilt inne i kvarteren.

### Tvistevägen

Tvistevägen upplevs idag som en mindre attraktiv miljö, ödslig och otrygg. Likt tankarna för Gösta Skoglunds väg, skulle mycket vinnas på att ge gatan en mer stadslik karaktär med bebyggelse i kvartersgräns och förstärkning av gaturummet med trädrader på ömse sidor.

### Gösta Skoglunds Plats

Den fördjupade översiktsplanen anger att den närliggande korsningen mellan Gösta Skoglunds väg och Kolbäcksvägen/E4 bör utvecklas som en tydlig entréplats till universitetsstaden från öster med bland annat en byggnad i form av ett landmärke som signalerar samhörighet med universiteten.

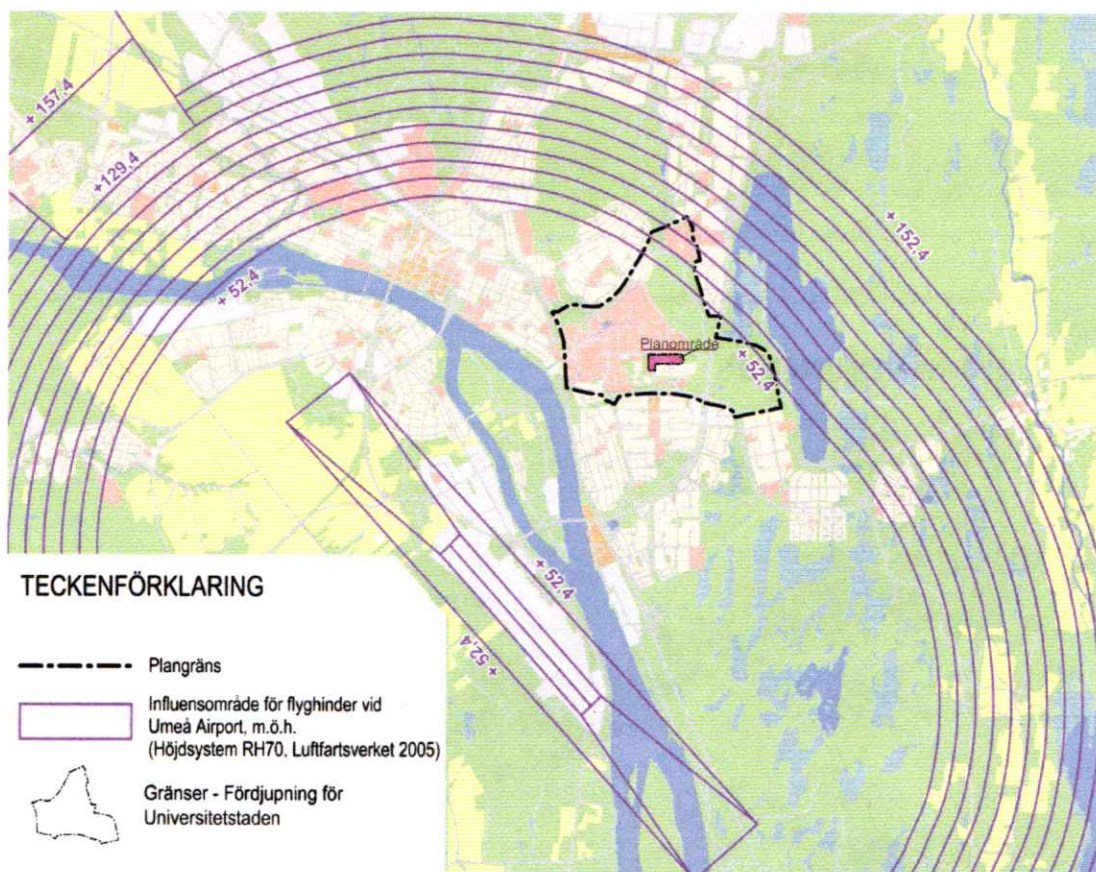
### Flyg

Planområdet påverkas av flygets hinderyta för Umeå Airport. Nivån ligger här på en höjd av +52,4 meter över havet i höjdsystem RH 70. Samtidigt finns inom såväl planområdet som inom det närbelägna Ålidhöjd redan byggnader som genomtränger hinderytan.

Umeå kommun använder höjdsystemet RH 2000 sedan 2007. Allt kartmaterial inklusive detaljplaner produceras i detta höjdsystem. All höjdinformation i denna handling anges i RH 2000 om inget annat anges.

Markens höjd över havet anges i ett höjdsystem. RH 2000 är sedan 2005 Sveriges nationella höjdsystem.

Skillnaden mellan en angiven höjd i höjdsystem RH 70 och RH 2000 i Umeå området är ca 30 centimeter.

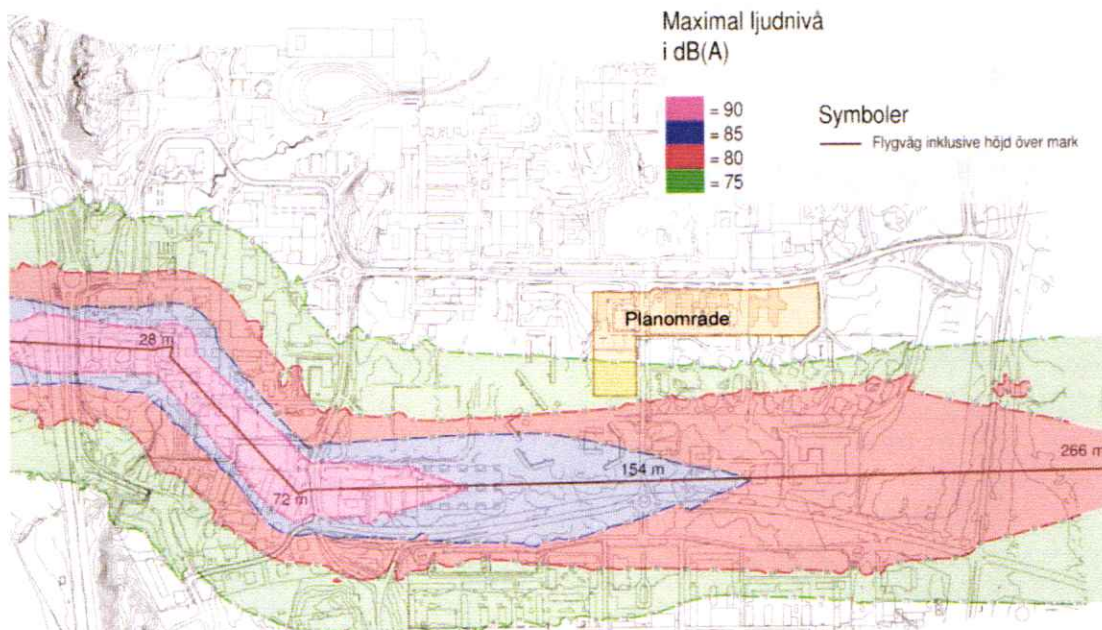


Illustrationen redovisar influensområdet för flyghinder vid Umeå Airport. Planområdet berörs av flyghinderytan +52,4 i höjdsystem RH 70 (+52,7 i höjdsystem RH 2000).

Ambulanshelikopterns inflygningsvägar till dagens helikopterplatta vid akutintaget innebär bullerstörningar. En beräkning av helikopterbuller visar att det ligger mellan 71 - 75 dBA maximalnivå. Vad gäller ambulanshelikoptern är antalet passager få per årsdygnsmedelvärde, 5 passager, vilket innebär att inga krav gäller utomhus. Även antalet passager nattetid beräknas vara färre än 3 st. Detta medför att det i regelverket inte finns något stöd för att ställa krav på åtgärder på grund av helikopterbuller.

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

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



Buller från helikopter - maximal ljudnivå 2 meter över mark utan skärmning av byggnader.

## FÖRÄNDRINGAR



Förslag till nybyggnader

Illustration: White

### Fördjupad översiktsplan Universitetsstaden

Förslaget följer de grundläggande principerna i den fördjupade översiktsplanen, vilken bland annat anger att universitetsområdet bör utvecklas till en tät klassisk stad med kvartersbebyggelse i fyra till sex våningar med byggnader i kvartersgräns.

Planen är flexibel och tillåter en bred palett av markanvändning. Inom planområdet möjliggörs handel, kontor, vård, småindustri, bostäder samt skola. Med småindustri avses här verksamheter och forskning knutna till universitetssjukhusets och universitetets verksamhetsområde.

Bestämmelsen skola omfattar inte grund- och förskoleverksamhet, detta på grund av att planområdets saknar förutsättningar för att anordna utevistelsezoner i den omfattning som krävs för verksamheten.

## Gaturummet

Bebyggelse möjliggörs närmare Gösta Skoglunds väg för att förstärka stadskaraktären och tydliggöra gaturummet. Samtidigt skapas utrymme för en ökad exploatering inom området. Det här innebär att fastighetsgränserna för berörda kvarter flyttas så nära Gösta Skoglunds väg, som det är rimligt med tanke på redan utförd gatustruktur med gång- och cykelväg, trädplanteringar samt ledningar i mark.

Twistevägen får en förenklad variant av Gösta Skoglunds gaturum. På ömse sidor om gatan planeras en gräsremsa med trädplantering samt GC-väg.

## Flygets hinderyta

I planarbetet har regelbundna kontakter hållits med Swedavia, Umeå Airport angående möjligheten att byggnaderna skulle kunna bli högre än flygets hinderyta +52,4 angiven i höjdsystem RH 70 (ca +52,7 i RH 2000). Swedavia har i sin tur undersökt Transportstyrelsens uppfattning om detta. Skisserna som används vid lokaliseringsprövningen redovisar två nya byggnader som är högre än hinderytan; inom Kuratorn 4 föreslås en byggnad med totalhöjd +55 meter och inom Kuratorn 5 med totalhöjd +75 meter. Totalhöjder räknas från nollplanet.



Byggnader som är högre än fri flyghöjd + 52,7 (+52,4 RH70), befintliga är vita och nya ljusröda.  
Bild: Lars W, Umeå kommun.

Slutsatserna är för byggnaden inom Kuratorn 4, att de intilliggande två redan uppförda byggnaderna är högre än och "skuggar" den tillkommande byggnaden. Detta innebär i sin tur att föreslagen byggnad bedöms kunna uppföras då byggnaden inte "utökar" ytan som utgör hinder för flygtrafiken i området. Föreslagen byggnad inom Kuratorn 5 är ett gränsfall, men bör ändå kunna accepteras då byggnaden uppförs på gränsen till ett område där det redan finns byggnader som genomtränger flygplatsens hinderyta och då avståndet till närliggande hinder endast är 70 meter.

Inom fastigheten Kuratorn 4 och 5 får byggnader med en totalhöjd som överstiger flygplatsens hinderyta uppföras under förutsättningar av att de blir lägre än närmaste höga hus.

För området väster om Tvistevägen gäller att tillkommande byggnadens totalhöjd inte överstiger +52,0 meter över nollplanet.

Detaljplanen säkerställer att flygplatsens verksamhet inte påverkas negativt av tillkommande bebyggelse genom att införa planbestämmelser om tillåtna maximala totalhöjder inom varje kvarter.

Den byggnad som enligt resonemangen i den fördjupade översiktsplanen skulle bilda ett landmärke för hela Universitetsstaden från öster, är enligt ovanstående svår att placera ännu närmare E4/Kolbäcksvägen än inom det nu aktuella planområdet, om den ska vara hög. Därför föreslås den placeras inom östra delen av Kuratorn 5. Totalhöjd blir +75,0 meter. Innan bygglov lämnas skall byggnader nära maximal totalhöjd koordinatbestämmas, för att säkerställa att högsta totalhöjd klaras.

Planområdet berörs av Transportstyrelsens TSFS 2010:155 om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfart. Samråd ska hållas med Umeå Flygplats i samband med bygglov för bebyggelse med totalhöjd som genomtränger flygplatsens hinderyta. Upplysning om detta införs i plankartan.

Totalhöjd är ett byggnadsverks hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt och övriga byggnadsdetaljer”. Källa: Boverkets PBL kunskapsbank

## Torg

Med fördel kan en torgbildning skapas på kvartersmark i anslutning till korsningen Gösta Skoglunds väg och GC-vägen genom kvarteret Kuratorn.

## Mark och vegetation

Planområdets inre domineras idag av asfalterade angöringsgator och stora bilparkeringar uppdelade med trädplanteringar. Södra delen av Sofiehem 2:157 är en stor öde grusplan, på vilken tidigare funnits en temporär badmintonhall, fungerar idag som bilparkering mot Tvistevägen. Norra delen av fastigheten har gräsmattor mot byggnaden. GC-vägen längs Gösta Skoglunds väg kringgärdas av en oxelallé. Kuratorn 4 har gräsmattor mot gatan i norr och i nordöstra delen finns ett tallparti. Mot GC-vägen inom östra delen finns en björkallé.

Gräsmatta mot gatan, en spännande utformad entré som avskiljer mot bilparkeringen samt en fint utformad gård mellan husets flyglar karaktäriserar utemiljön inom Kuratorn 5.

Planområdet ligger i en svag sluttning mot öster. Kuratorn 4 och 5 upplevs förhållandevis plana. Sofiehem 2:157 är mer kuperad. Mot Gösta Skoglunds väg i norr samt mot skogspartiet i väster utanför planområdet har befintlig byggnad suterrängvåning som upplevs lägre än tomten i söder och mot Tvistevägen. Fastigheten sluttar upp mot söder.

Planområdet ingår i en ursprungligen skogsklädd berg- och moränås. Omgivningen har en vegetation av höga glesa tallar med inslag av sly.

Väster om området ansluter den gröna korridor med den igenvuxna dalgången där Lilljansvägen löper idag. Dalgången fungerar som en viktig förbindelselänk mellan Stadsliden, via Mariehemsparken till Nydalasjöns rekreationsområde. Lilljansvägen har i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Umeå universitetsstad föreslagits utgå som gata och byggas om till gång- och cykelväg.



*GC-vägen inom Kuratorn 4, mot Ålidhem.*



*Twistevägen och Sofiehem 2:157.*



*Kuratorvägen vid parkering mot Ålidhöjd*



*Gård inom Kuratorn 5.*



*Angöringsgata och parkeringar inom Kuratorn 4.*



*GC-väg vid Gösta Skoglunds väg och Kuratorn 4.*



*Gösta Skoglunds väg mot väster.*



*Gösta Skoglunds väg mot öster.*



*Tvistevägen mot norr.*



*Bilparkering mellan Ålidhöjd och Uminova.*

## Bebyggelsen

Alla byggnader inom planområdet bör utformas med en framåtblickande arkitektur, så att de tydligt ingår i Uminova Science Park. Även dagens bebyggelse är utförd enligt detta synsätt. Särskilt utmärker sig den 6 våningar höga byggnadskroppen med sitt branta tak inom Kuratorn 4, uppförd 1990.

Denna byggnad med precisa uppåtsträvande volymer klädda i silverfärgade plåtkassetter sjunger fortfarande högteknologins lov. På grund av husets unika gestaltning föreslås att byggnaden skyddas med en varsamhetsbestämmelse. För att kompensera begränsningar som bestämmelsen innebär möjliggörs att bygganden ska kunna byggas i sin fulla höjd ända mot Gösta Skoglunds väg, så att det inte förlorar sin betydelse. Ett annat förhållningssätt vore att undvika högre bebyggelse än två våningar kring huset.

Detaljplaneförslaget möjliggör bägge dessa synsätt. Varsamhetsbestämmelsen anger att ändringar och tillägg ska utföras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens konstnärliga värden, vilket förs in under rubriken Varsamhet "k<sub>1</sub>" i plankartan.



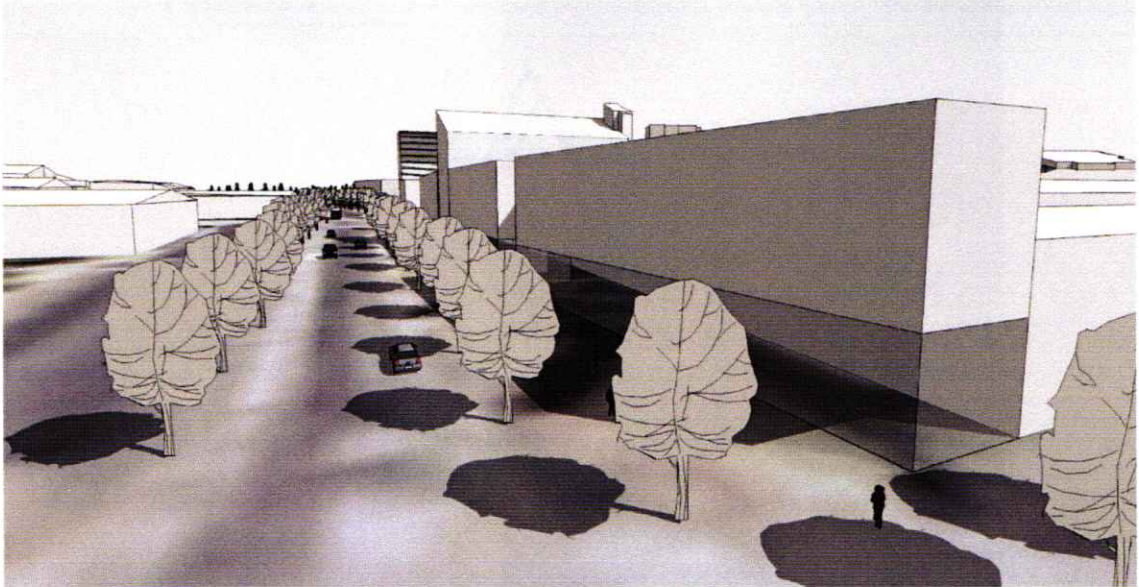
*Kuratorn 4, 6 våningsbyggnad*

Bebyggelsen längs Gösta Skoglunds väg utförs med en hög nivå på gestaltningen, en nivå som motsvarar gatans betydelse som entré till Norrlands viktigaste utvecklingsområde. Den ska också bidra till att stärka stadsbilden och ge ett trivsamt gaturum. Gatuplanens fasader skall ges karaktärsdrag som uppvisar öppenhet och ha entréer mot gatan. Placering av entréer mot gatan regleras med planbestämmelse under rubriken ”Placering, utformning, utförande” på plankartan.

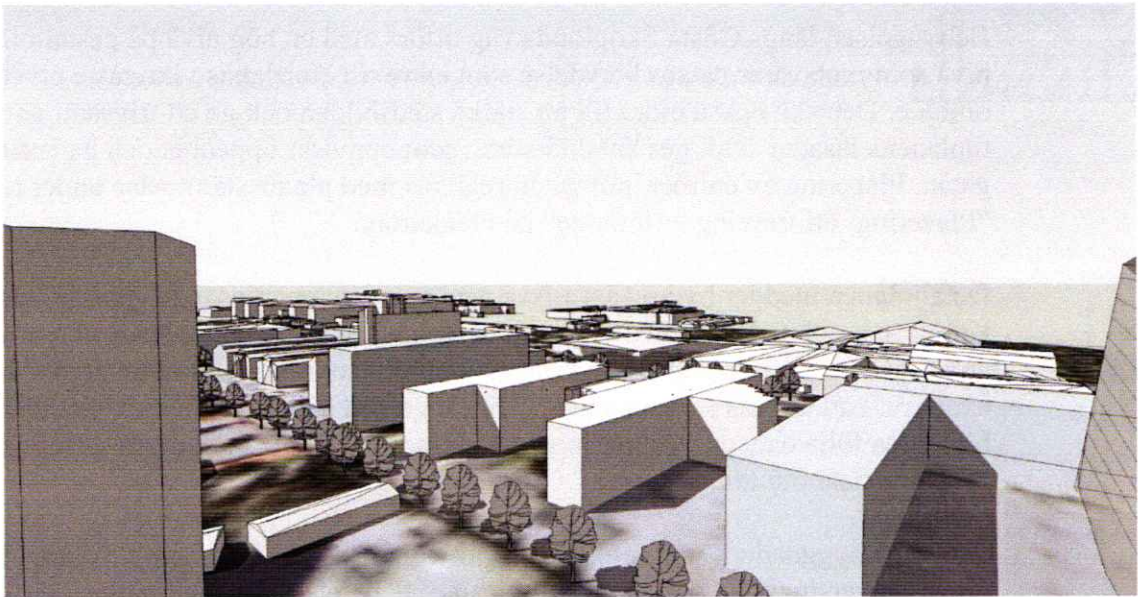
Detaljplanen medger byggnader i fyra våningar mot angränsande gator på fastigheterna Kuratorn 4 och 5. Detta med syftet att bebyggelsen inte ska upplevas hög ur gåendes perspektiv samt från bostadsområdet söder om planområdet. Byggnaderna längre in i kvarteret kan utföras i sex våningar. För att ge god solinstrålning och ljusförhållanden bör dessa följa dagens struktur med gavlar mot gatan. Detta regleras genom att införa bestämmelser om totalhöjder.

Den höga byggnaden, som möjliggörs vid Kuratorvägen, blir synlig på långt håll inom Umeå universitetsstad och får därför en stark betydelse som landmärke. Därför måste den gestaltas utifrån denna betydelse och utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Maximal totalhöjd blir +75,0 meter över nollplan. Detta innebär att byggnadens höjd över gatunivån blir ca 35 meter. Att byggnaden uppfyller översiktsplanens mål om god arkitektonisk kvalitet följs upp i samband med bygglov.

För bebyggelse inom fastigheten Sofiehem 2:157 gäller att den maximala totalhöjden inte får överstiga +52,0 meter över nollplan. Denna höjd motsvarar en byggnad på 5 våningar. Högsta totalhöjd mot gata regleras till +49 över nollplan.



*Illustrationen redovisar, volymmässigt, hur detaljplanens byggrätt kan komma att disponeras mot Gösta Skoglunds väg.*



*Illustration av bebyggelsen inom kvarteret Kuratorn 4 och 5, sett mot nordväst från Ålidhöjd. Högt hus vid Kuratorvägen ans till höger.*

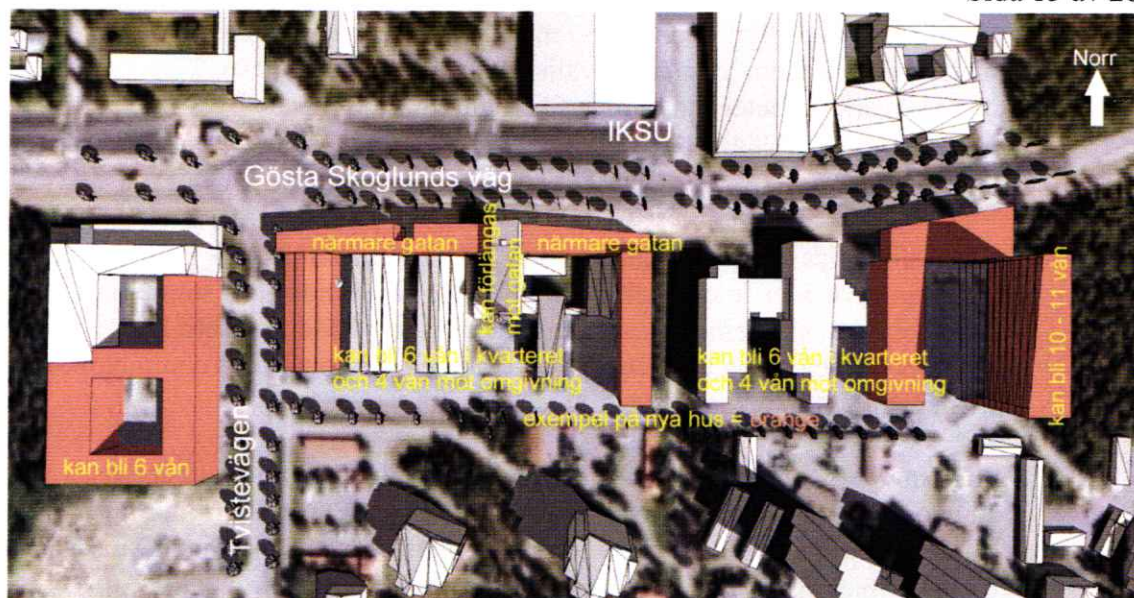


Illustration med exempel på hur den nya byggrätten kan disponeras.

### Verksamheter

Planen är flexibel och tillåter en bred palett av verksamheter. Inom planområdet möjliggörs handel, kontor, vård, småindustriändamål, bostäder samt skola. Detta överensstämmer med den strävan att skapa blandstad som den fördjupadeöversiktplanen anger. För att uppnå önskad flexibilitet skrivs planbestämmelsen [CDJ<sub>1</sub>BS<sub>1</sub>].

Med småindustri "J<sub>1</sub>" avses här verksamheter och forskning knutna till universitetssjukhusets och universitetets verksamhetsområde.

Inom markanvändning "C" centrum får livsmedelslokal maximalt utgöra 1 000 m<sup>2</sup> BTA. Detta gäller för hela planområdet.

Förslaget visar mer än en fördubbling av nuvarande bruttoarea ovan mark mot befintliga byggnader. Idag finns cirka 4 900 m<sup>2</sup> BTA inom Sofiehem 2:157 och cirka 18 200 m<sup>2</sup> BTA inom Kuratorn 4 och 5. Ytorna avses i förslaget öka till ca 17 000 m<sup>2</sup> inom Sofiehem 2:157 och till 50 000 m<sup>2</sup> BTA inom Kuratorn 4 och 5. Sammanlagd ökning blir knappt 44 000 m<sup>2</sup> BTA.

Planbestämmelsen om största byggnadsarea i procent per fastighetsarea införs med stöd i 4 kap 11§.

### Bostäder

I enlighet med översiktsplanen föreslås en blandstadsbebyggelse med bostäder inom planområdet. Detta med syftet att ge området och dess omgivning en levande och trygg karaktär även under kvällar och helger.

Vid planläggning för bostäder ska säkerställas att detaljplanen medger förutsättningar för att åstadskomma en god boendemiljö enligt PBL 1 och 2 kap. Särskilda krav ställs på utformning och placering av bebyggelse med syfte att skapa lämpliga utevistelsemiljöer och på det sättet skydda boende mot störningar exempelvis trafikbuller.

Bestämmelse om anordning av störningsskyddad uteplats vid uppförande av bostäder införs i plankartan (*mer under rubriken Buller*).

Detaljplanen möjliggör ca 24,160 m<sup>2</sup> BTA för bostäder. Detta under förutsättningar att markanvändningen "Bostäder" väljs före andra verksamheter. Uppskattningen förutser centrumverksamheter i markplan för samtliga tillkommande byggander. Angiven BTA motsvarar ca 302 lägenheter.

### Skola

Generellt gäller att skolor placeras och planeras utifrån barn och ungdomars behov av en trygg, utvecklande och hälsosam miljö för såväl inomhus- som utomhusaktiviteter. Barn behöver bra utemiljöer som inbjuder till lek, både vild som lugn. De behöver också utrymme att upptäcka världen på egen hand eller i grupp med andra barn. Det är viktigt att stadsmiljön inte begränsar friheten till spontanlek.

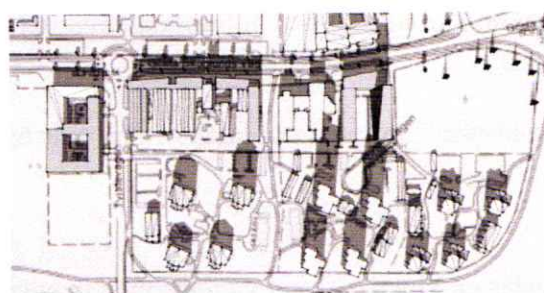
Planområdets förutsättningar samt föreslagen markanvändning begränsar möjligheten att anordna lämpliga kvantitativa och kvalitativa utevistelsemiljöer för barn från förskoleålder upp till årskurs F-6. Utbildning för äldre elever ställer inga särskilda krav på friytor, vilket innebär att detta är möjligt inom hela planområdet.

Markanvändning "S<sub>1</sub>" begränsas till att inte omfatta förskola och grundskola upp till årskurs F-6. Detta på grund av planområdets begränsningar beträffande iordningställande av lämpliga utevistelsemiljöer.

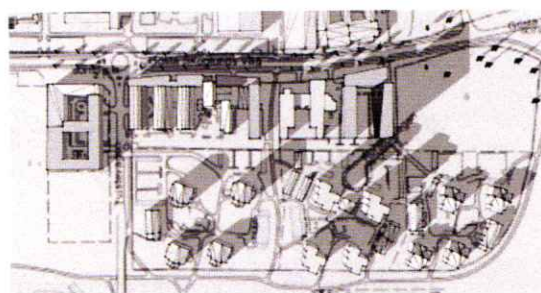
### Skuggbildning

Eftersom en hög exploatering möjliggörs inom området är det av stor vikt att skuggstudier utförs för friytor avsedda för bostäder och skola, så att väl solbelysta uteplatser kan åstadkommas. Då husen kan komma att stå tätt blir skuggningen i marknivå stark även om gården är vänd mot söder. Detta innebär att friytorna kan behöva utföras som terrasser högre upp i byggnaderna.

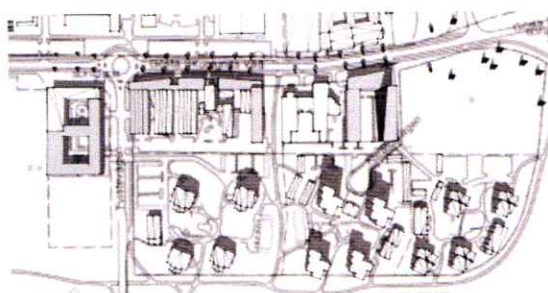
Gaturummet mot Gösta Skoglunds väg blir mer skuggat än i dag, eftersom planområdets ligger rakt söder om denna gata. Samtidigt är solvinkeln högst mitt på dagen och eftersom västersolen med sin längre skuggning kommer in på eftermiddagen kommer inte gatan att upplevas skuggad under större delen av dagen.



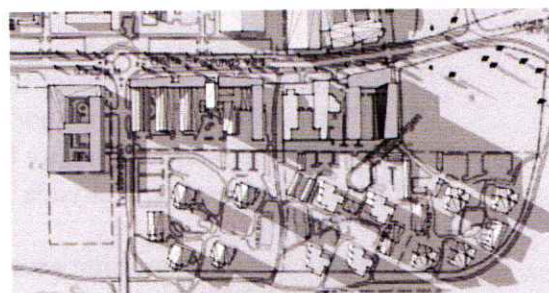
21 mars kl 12



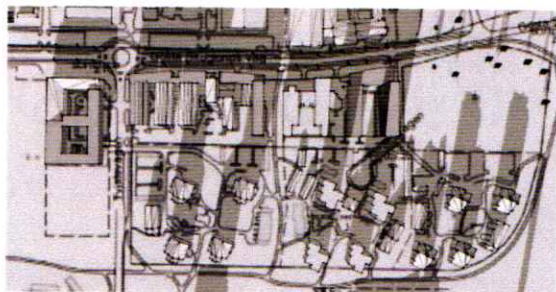
21 mars kl 15



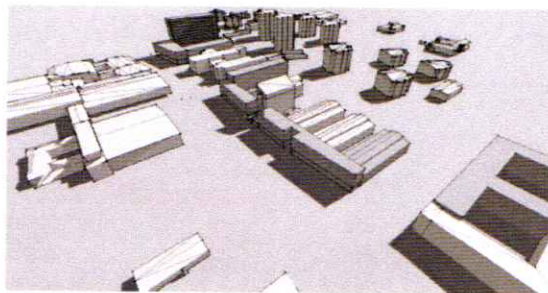
21 juni kl 12



21 juni kl 19



15 november kl 12



Gösta Skoglunds v 21 augusti kl 12

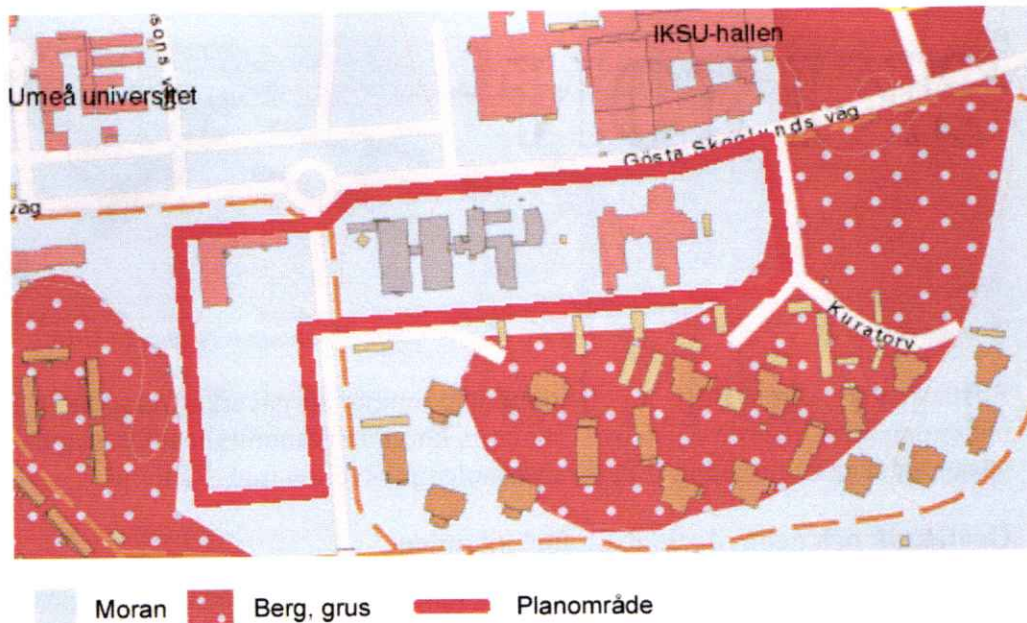
Bostadsbebyggelsen söder om planområdet kommer att påverkas marginellt. Endast under den allra ljusaste delen av sommaren kommer planområdets föreslagna höga hus i väster att skapa skuggning från nordvästsolen på kvällen mot Ålidhöjd.

### Geoteknik och geohydrologiska förhållanden

Generellt råder goda grundläggningsförhållanden inom planområdet. Marken består i stor omfattning av morän och berg nära dagen.

”En geoteknisk utredning över fastigheten Kuratorn 4 gjordes 1981. Sju stycken provgropar grävdes ut, jämt fördelade över området, med djup på ca 3 m. I två av provgroparna sipprade vatten fram på 2,7 meter respektive 2,4 meter djup under markytan. Samtliga gropar var dock torra i botten och stabiliserade grundvattennivåer kunde därmed inte fastställas. Den geotekniska utredningen angav också att infiltration av ytvatten sker inom den större delen av fastigheten. Området närmast Tvistevägen (30-70 m brett) utgör dock ett lågparti som tidigare varit myrmark, innan det fylldes ut på 60-talet med överskottsmassor från utbyggnaden av Umeå Universitet. Fördröjt ytvatten riskerar periodvis förekomma i markytan i just detta område.

En annan geoteknisk utredning från 1998 över fastigheten Sofiehem 2:157 pekar ut att den södra delen av området huserar tippmassor, delvis placerad på myrmark. En detaljerad grundundersökning behöver utföras i samband med bygganmälan” (Text från WSP dagvattemutredning).



Jordartskartan från SGU.se planområdet avgränsas med röd linje. Illustration från WSP dagvattenutredning.

### Fornlämningar

Inom området förekommer inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

### Bebyggelseområden

#### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom Norrlands största arbetsplatsområde, Umeå universitets- och sjukhusområde. I nära anslutning, söder om planområdet ligger bostadsområdet Ålidhöjd.

#### Offentlig service

Närmaste grundskola är Nya Ålidhemsskolan med årskurs F-9, på ett avstånd av cirka 1 000 meter. Förskolorna Växthuset och Bilaal ligger cirka 200 meter västerut vid Gösta Skoglunds väg och förskolorna Tandem och Månskenet ligger vid Ålidhem Centrum 700 meter söderut. Under våren 2016 startar förskolan Professorn sin verksamhet på Lilljansberget. Gymnasieskolan Minerva flyttar till Lilljansberget under 2016 från sin nuvarande lokalisering i när anslutning till planområdet.

Universitetsområdet ligger direkt norr om planområdet och Norrlands universitetssjukhus ligger 500 meter västerut.

IKSU:s idrottsanläggningar ligger i direkt anslutning, norr om Gösta Skoglunds väg. Inom 150 meter finns en beachvolleyplan, inom 500 meter en friidrottsplan och inom 600 meter en konstgräsplan inom Campus. Nydala friluftsområde ligger 700 meter österut.

#### Kommersiell service

Ålidhem Centrum ligger cirka 500 meter bort, där bland annat flera livsmedelsaffärer finns. Avstånd till Rådhusorget är cirka 5 kilometer.

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

Detaljplan  
 Telefon: 090-16 13 61  
 Fax:  
 Mejladress: detaljplanering@umea.se  
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

## Tillgänglighet

Tillgängligheten har prövats i enlighet med 2 kap 5§ punkt 7. Kommunens bedömning är att planområdets nivåutningar samt bestämmelserna i plankartan inte sätter begränsningar för att utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet enligt PBL 8 kap och plan och byggförordningens 3 kap 4 och 5 § uppfylls.

Det finns utrymme inom detaljplanen för att lägenheter, lägenhetskomplement och friytor ska göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder. Bostadsentréer ska inom rimligt avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade. Bilplatser på närparkeringar utformas och görs tillgängliga för funktionshindrade. Tillgänglighetsfrågor följs upp i samband med bygglov.

## Säkerhet

Enlig PBL 2 kap 6 § punkt 1 och 5, vid planläggning och prövning av ärende i bygglov, ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människor hälsa och säkerhet samt risker för olyckor.

Detaljplanen medger förutsättningar för att säkerställa att ny bebyggelse uppfyller PBLs 8 kap om krav på byggnadsverks tekniska egenskaper om säkerhet i händelse av brand.

Att byggnader uppfyller Plan- och byggförordningens 3 kap 8 § punkt 4 och 5 egen- skapskrav avseende säkerhet i händelse av brand kontrolleras i samband med bygglov /teknisk samråd. Brandförsvaret är remissinstans.

Kvartersgata ska utformas för att möjliggöra höjdfordons åtkomst till byggnader. Åt- komsten för brandfordon till samtliga byggnader ska säkerställas.

## Friytor

### Lek och rekreation

Inom planområdet gäller nedanstående riktlinjer för friyta på kvartersmark för bostads- bebyggelse.

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.
- Friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA). Om friytan understiger en tredjedel av bostädernas totala yta skall den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet, vilket prövas i samband med bygglovhan- teringen. Detta anges som planbestämmelse under Placering, utformning, utfö- rande.

## Naturmiljö

Eftersom det är svårt att tillgodose samtliga gröna rekreationsbehov inom planområdet är det viktigt att ansluta med tydliga, lättorienterade och trygga stråk mot de närliggande rekreationsområdena Lilljansområdet/Stadsliden, Nydalaområdet samt Campusängarna.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom och i anslutning till planområdet passerar dagligen stora GC-flöden. Målpunkter i närheten är såväl verksamheter inom planområdet som IKSU's idrottsanläggningar norr om dessa.

GC-vägen som går genom planområdet inom västra delen av Kuratorn 4 leder mot söder till Ålidhemsområdet och mot norr bildar IKSU:s entréfond. Även GC-vägen vid Tvistevägen leder till Ålidhem. På ömse sidor Gösta Skoglunds väg finns GC vägar som leder mot Nydalaområdet i öster, Nydalahöjd och Mariehem i norr, universitetsområdet i nordväst, universitetssjukhuset i väster och vidare mot Centrala stan.

### Trafikstruktur

E4-dragningen i Kolbäcksvägen har skapat en helt ny infart till universitetsstaden från öster genom Gösta Skoglunds väg. Denna infart och området i närheten kommer att fungera som ett "skyltfönster" till området och bli den infartsväg många besökare kommer att välja. Infarten från öster, Kolbäcksvägen, trafikeras av knappt 4 000 bilar.

Tvistevägen leder från Gösta Skoglunds väg i norr och har Ålidhem Centrum som avslutande fond i söder.

### Kollektivtrafik

Två viktiga stomlinjestråk för stadsbussarna ansluter till planområdet och närbelägna hållplatser finns både vid Gösta Skoglunds väg samt Tvistevägen.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Motorfordonstrafik angör planområdet via Tvistevägen i väster och Kuratorvägen i öster.

#### *Bilparkering*

Fördjupningen för Universitetsstaden föreslår att ett samlat grepp för bilplatsbehov bör övervägas vid planering. Syftet är att minimera omfattningen av parkeringsplatser och främja samnyttjande.

Planläggning av fastigheten Sofiehem 2:158, med syftet att möjliggöra för bostäder och detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 mfl, pågår parallellt. Berörda fastighetsägarnas intresse företräds av samma bolag "Balticgruppen". På detta sätt finns unika förutsättningar att möjliggöra samordning av parkeringsfrågor för båda detaljplanerna.

Detaljplanen föreslår att parkeringsbehovet tillgodoses genom att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av gemensam parkeringsanläggning inom fastigheten Sofiehem 2:158. Förslaget bedöms vara förenligt med FÖP för universitetsstadens parkeringsstrategi.

### Fördjupade översiktsplanens parkeringsstrategi: Syfte

- Skapa förutsättningar för funktionella verksamheter, förtätning stadsmässighet och fler boende i Nus- och universitetsområdet.
- Minska antalet arbetsresor utförda med bil utanför området.
- Bättre och mer effektivt använda markresurserna i planområdet med mindre utspridda parkeringar i markplan.
- Samla parkering och öka samnyttjande.
- Arbeta med samlade informationsinsatser för en bättre orienterbarhet, tydlighet och logik i områdets parkeringssystem med mindre söktrafik och ökad servicegrad till besökare som följd.
- Skapa trygga, säkra och funktionella cykelparkeringar som ligger rätt lokaliserade i förhållande till målpunkter.
- Prioritera och förbättra möjligheterna för effektiv kollektivtrafik till och från samt genom området.

Planbestämmelsen "P" används för att säkerställa att parkeringsbehovet från bostäderna på fastigheten Sofiehem 2:158 kan samordnas med Kuratorns på fastigheten Sofiehem 2:157. Bestämmelsen medger markparkering, p-hus, garage.

Bestämmelsen "P" innebär att parkering inte utgör ett direkt komplement till någon annan användning och kan avstyckas och fastighetsbildas för sitt ändamål. Att kombinera bestämmelsen med andra alternativa användningar möjliggör att marken kan användas för en annan verksamhet om den inte behövs eller så att parkeringshus går att bygga om till annan användning.

Detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 m.fl. medger hög exploateringsgrad med ett flertal ändamål för markens användning genom att ta i anspråk ytor som i nuläget nyttjas för markparkering. Detta innebär att det finns behov att tillskapa nya parkeringsplatser för att ersätta de som försvinner och dessutom tillgodose parkeringsbehovet som genereras av tillkommande bebyggelse.

Parkeringsbehovet kan variera beroende på markanvändningen samt dess omfattning. Den breda markanvändnings paletten (CDJ<sub>1</sub>BS<sub>1</sub>) försvårar beräkningen av antalet parkeringsplatser som behöver tillskapas. Därför har bedömningen gjorts utifrån den mest krävande markanvändningen plus parkeringsplatser som genereras av 1000m<sup>2</sup> handel som detaljplanen medger.

Mark användning	Kommunens P- norm platser/1000m <sup>2</sup> BTA	Verksamhets BTA i m <sup>2</sup>	Uppräknat parkeringsbehov per verksamhet
Livsmedelsverksamhet	22	1000	22
Övrig handel	20	5760	115,2
Kontor	10	36240	362,4
Befintliga p- platser som behöver ersättas			500
Sammanlagt parkeringsbehov			999,6

Krav yta per bil i m <sup>2</sup>	Antal parkeringsplatser	Sammanlagt ytbehov i m <sup>2</sup>
25	1000	25000

Tabellerna redovisar maxade parkerings- och ytbehov som planområdet kan generera. Planrådets parkeringsbehov är avrundat upp till 1000.

Att bebygga planområdet enligt värsta scenario kräver att minst 5000 m<sup>2</sup> av fastigheten Sofiehem 2:157 bebyggs med en parkerings garage i fem plan. Förutsättningar finns och säkerställs i plankartan.

För att möjliggöra att området kan bebyggas i etapper begränsas inte möjligheten att, utöver parkeringsanläggningen på fastigheten Sofiehem 2:157, även garage får anordnas under hus och utevistelseytor mellan hus. Prövningen av vilken form av parkeringslösning lämpas bäst utifrån utvald markanvändning görs i samband med bygglov med stöd av gällande parkeringsnorm.

Planområdet berörs av parkeringszon A. Rekommenderad maximalt gångavstånd till parkering pendlar mellan 500 och 600 meter. Avståndet från planrådets olika målpunkter till föreslagen parkeringsanläggning på fastigheten Sofiehem 2:157 understiger 350 meter (motsvarande ca 4 minuters promenadavstånd).

#### Parkeringsnorm enligt fördjupning för Universitetsstaden

	Zon A	Kommentar
KONTOR Anställdas	10	30 anställda samt 3 besökare per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Besökande	9	
	1	
INDUSTRI Anställdas		15 anställda samt 2 besökare per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Besökande		
HANDEL Anställdas	22	13 anställda samt 60 besökande per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Besökande	4	
	18	
RESTAURANG Anställdas	20	10 anställda samt 70 besökande per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Besökande	3	
	17	
HOTELL Anställdas	5	5 anställda samt 25 besökande per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Besökande	1	
	4	

Planområdet ligger inom parkeringszon A

#### Cykelparkering

Lokalisering av cykelparkering och avståndet till målpunkt är direkt avgörande för om parkeringsplatsen kommer att användas. En grundregel är att avståndet till cykelparkering alltid bör understiga avståndet till bilparkering. Korttidsparkering bör finnas i direkt närhet till målpunkten, annars finns stor risk för spontan cykelparkering på olämpliga platser vilket kan försvåra eller blockera tillgängligheten till entréer.

Parkering över längre tid, såsom arbetsplatsparkering, kan tillåtas på ett något längre avstånd. Arbetsplatsparkeringen behöver dock utformas så att god överblick och belysning ur stöld- och trygghetssynpunkt, goda låsmöjligheter samt väder- och vindskydd erhålls. För långtidsuppställning bör väderskyddade platser erbjudas och även möjlighet att låsa fast cykeln i ramen.

#### *Avsteg från miniminormen*

Miniminormen är en rekommendation för hur mycket parkering som minst bör tillföras en exploatering för att uppnå en god trafiksituation. Möjlighet finns till avsteg från miniminormen om fastighetsägaren tar ansvar för trafiksituationen med alternativa metoder som främjar miljöfrämjande färdmedel. Möjliga åtgärder kan vara parkeringsköp eller olika möjligheter till samnyttjande, liksom att anslutning till bilpool i fastigheterna garanteras. Ett annat exempel kan vara framtagande av grön resplan för verksamheter som tydligt redogör för hur anställdas arbetsresor ska hanteras och ett lägre parkeringsbehov säkerställas. Även närhet till kollektivtrafik mindre än 500 m kan ge möjlighet till avsteg. Avstegen kan göras större med minskat avstånd.

#### **Cykelparkeringsnorm enligt fördjupning för Universitetsstaden:**

Bostäder		
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,1 boende/lägenhet.
Studentrum (cpl/lgh)	1,5	1 boende/lägenhet.
Gruppboende		Särskild utredning.
Verksamheter		
Förskola (cpl/elev)	0,3	10 anställda per 1 000 m <sup>2</sup> BTA.
Grundskola (cpl/elev)	0,6 (0,3-0,7)	Endast lågstadium lägre intervall, enbart högstadium högre intervallet.
Gymnasium, högskola (cpl/elev)	0,7-0,8	
Kontor (cpl/1 000 m <sup>2</sup> )	13-20	0,4-0,6 respektive 0,2-0,3 per anställd + besökare beroende av läge, 30 anställda per 1 000 m <sup>2</sup> BTA.
Dagligvarubutiker (cpl/lgh)	12	13 anställda respektive 60 besökande per 1 000 m <sup>2</sup> BTA.
Sällanköpsvaror och övrig service (cpl/1 000 m <sup>2</sup> )	20	10 anställda + 45 besökare per 1 000 m <sup>2</sup> BTA.
Hotell (cpl/1 000 m <sup>2</sup> )	4-5	5 anställda per 1 000 m <sup>2</sup> BTA. Högre intervallet med låncyklar i centrala staden.
Restauranger (cpl/1 000 m <sup>2</sup> )	10-20	Högre intervallet i centrala staden.
Vårdinstitut (cpl/besökande)	0,2-0,3	Särskild utredning rekommenderas.
Bibliotek, idrottsanläggningar, nöjen	0,2-0,6	Särskild utredning rekommenderas.

Behovstalen redovisas per lägenhet respektive för 1 000 m<sup>2</sup> BTA.

Cpl= cykelplatser per lägenhet. Per 1 000 m<sup>2</sup> avser bruttoarean (BTA). Behovstalen har inte tagit hänsyn till eventuellt samnyttjande.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde. Befintliga ledningar bedöms ha kapacitet för att ansluta tillkommande byggnader.

#### Dagvatten

Enligt översiktsplanens fördjupning för universitetsstaden ska all ny exploatering inom Universitetsområdet inte medföra ökad belastning på befintligt dagvattensystem och recipienter. Detta på grund av att området saknar dagvattenåtgärder och allt dagvatten avleds via ledningsnätet. Befintliga ledningsnät är högt belastade och en av recipienterna, Universitetsdammen, riskerar att svämma över vid kraftiga regn och skada kringliggande byggnader.

En dagvattenutredning har upprättats för denna detaljplan med syfte att utreda hur dagvattenflöden från området påverkas av detaljplanens genomförande, belysa konsekvenser som detta innebär för befintliga dagvattenledningar och /eller recipient och föreslå lämpliga hållbara åtgärder. Dagvattenåtgärderna ska leda till att flödet till Sandbäcken inte får ökas

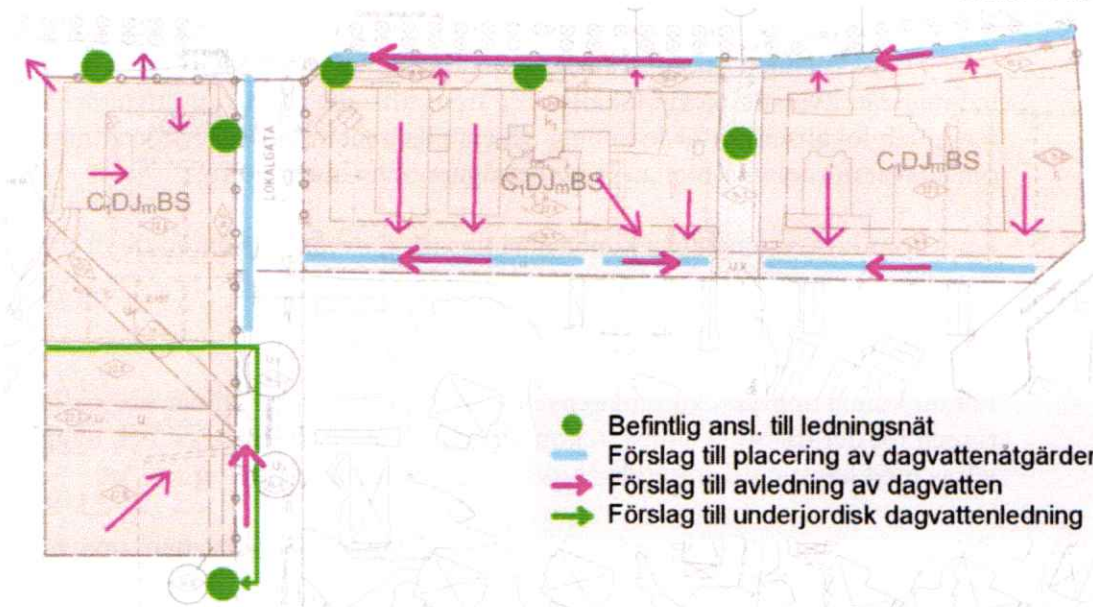
Nedan återges utredningens sammanfattning:

”Utredningsområdet hör till två avrinningsområden och dagvatten tar sig via ledningsnät, ytavrinning eller grundvattenflöde till antingen Sandbäcken i nordväst eller Kolbäcken i sydost. Båda vattendrag mynnar ut i Umeälven. Enligt EU:s ramdirektiv ska vattenkvalitet inte försämrats och det är viktigt med dagvattenåtgärder för att förhindra negativ påverkan på recipienter.

Dagvattenutredningen visar att dagvattenflödena kommer att öka om den planerade bebyggelsen genomförs. De rekommenderade åtgärderna, framförallt avledningsstråk med infiltrationsmöjlighet, såsom makadamdiken, och genomsläppliga ytmaterial på parkeringsytor, kan hålla flödena konstanta eller till och med minska flödena genom infiltration. Makadamdiken fungerar också som filter och renar vattnet. Att dagvatten genomgår rening innan det når recipienten, i det här fallet Umeälven, är viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planen med en tätare stadsbebyggelse bedöms som möjlig att genomföra ur ett dagvattenperspektiv, förutsatt att rekommenderade dagvattenåtgärder tas i bruk”.

Med hänsyn till utredningen föreslås att planområdets dagvatten hanteras enligt illustrationen nedan. Byggrätten utformas så att det lämnas utrymme för åtgärder som kan krävas för syftet. Mark söder och i norra delen av fastigheterna Kuratorn 4 och 5 planläggs som prickat mark och kan med fördel användas för att möjliggöra fördröjning och hålla dagvatten flödena konstanta. Genomsläppliga ytmaterial och planteringsytor rekommenderas för underbyggda gårdar och markytor.



Förslag till planområdets dagvattenhantering. Illustration från WSP dagvattenutredning.

### Avfall

Avfall hanteras i enlighet med kommunens policy för avfallhantering. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

### EI

Befintliga transformatorstationer inom/i anslutning till detaljplaneområdet har inte kapacitet för att försörja tillkommande bebyggelse. Detta innebär att två nya transformatorstationer behöver uppföras.

Detaljplanen möjliggör också att området där transformatorstationen "Ålidhöjd" befinner sig idag, kan bebyggas med ny verksamhet. Detta innebär att transformatorstationen kommer att behöva flyttas vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen föreslår att de två nya transformatorstationerna plus befintlig (vid eventuell flyttning) lokaliseras i anslutning till området med prickat mark, söder om fastigheterna Kuratorn 4 och 5. Detta för att underlätta angöringen från angränsande gator.

Anläggningarna ska kunna uppföras fristående eller byggas in i byggnad utan att strida mot detaljplanen. Bedömning av vilken lösning som lämpar sig bäst avgörs i bygglovs-skedet och säkerställs genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och Umeå Energi.

### Värme

En ledningstunnel går diagonalt under Sofiehem 2:157 på ett djup av ca 25 m. Ledningstunnel påverkas inte av förändringar som föreslås i detaljplanen.

Genom planområdet passerar en huvudledning för fjärrvärmenätet. Ledningen föreslås flyttas från området för att möjliggöra en maximalt och flexibelt utnyttjande av byggrätten.

I samråd med Umeå Energi föreslås att befintlig ”u” område upphävs och att befintlig ledningsrätt kvarstår på sin lokalisering fram tills den nya byggrätten tas i anspråk. Ny mark och lokalisering för ledningar säkerställs genom lantmäteriförrättning och avtal om ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och Umeå Energi.

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

### Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas att 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.

### Buller

En bullerutredning har upprättats med syftet att undersöka förutsättningar för bostäder inom planområdet. Utredningen visar att ekvivalenta nivåer längs Gösta Skoglundsväg (angiven i utredningen som Laestadius väg) erhålls nivåer på 56 – 58 dBA och mot Tvistevägen på 56 – 57 dBA.

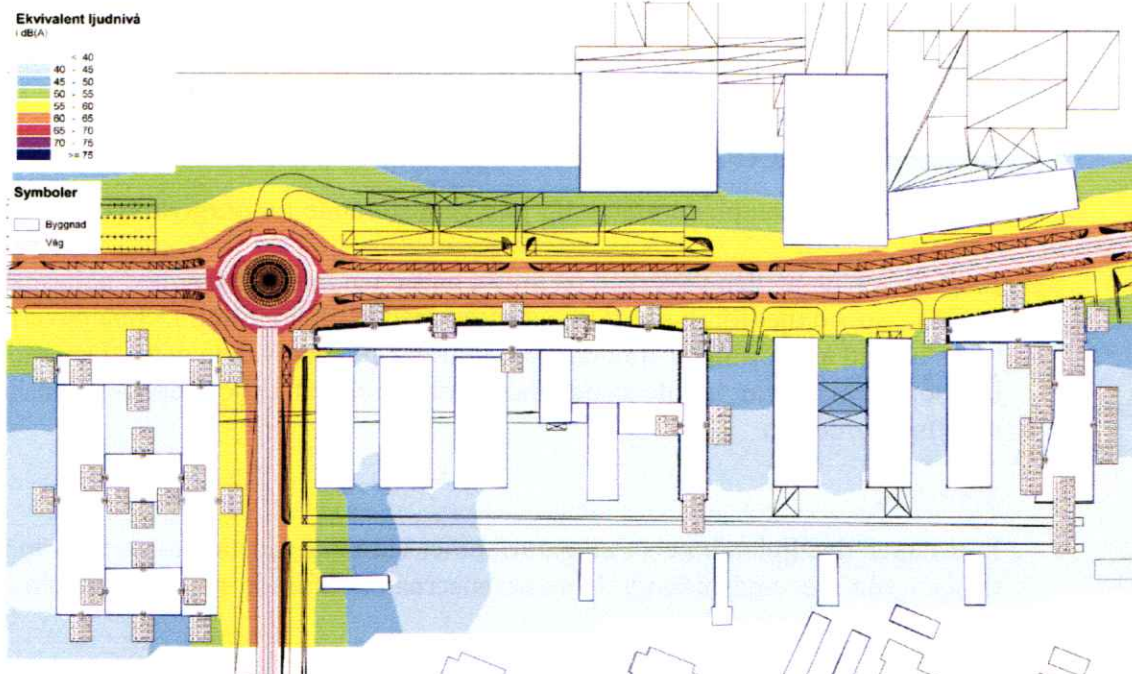
Utredningen visar att bullerriktvärdena för bostäder överskrider endast längs med Gösta Skoglundsväg och mot Tvistevägen men att det är minimalt. Därför föreslås att bostäder tillåts med särskilda krav på iordningställande av gemensamt eller privat uteplats. Dock innebär det att placeringen av bostäder behöver granskas, särskilt under bygglovsskedet.

Kravet på iordningställande av uteplatser ställs utifrån barnens möjlighet till lek i anslutning till bostaden.

Med **uteplats** menas utevistelseytor som iordningställs, i anslutning till bostäder där buller nivåer 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl 22-06) inte överskrider vid fasaden. Att gemensamma eller privata uteplatser anordnas i anslutning till bostäderna regleras med planbestämmelser.

Störningsskyddbestämmelse införs för att säkerställa att bostäder uppnår en god boendemiljö.

Endast genomgående lägenheter tillåts vid uppförande av bostäder mot Gösta Skoglundsvägen och Tvistevägen. Detta gäller inte för bostäder om högst 35 m<sup>2</sup>.



Beräknad ekvivalent ljudtrycksnivå från närliggande vägar, 2 meter över mark med trafikprognoser för år 2030 som underlag. Observera att en halvering/fördubbling av trafiken innebär en minskning/ökning av buller med 3dBA.

### Riktvärden

Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 som trädde kraft 2015-06-01 så gäller följande riktvärden med avseende på sammanlagrat trafikbuller från väg och järnväg.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en byggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ekvivalenta trafikbullernivån är högre än 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (kl 22-06) inte överskrids vid fasaden.

För bullernivåer inomhus gäller de riktvärden som anges av Boverkets författningssamling BBR.

Även om förordningen inte ska tillämpas för ärende påbörjade före den 2 januari 2015 så bör den kunna användas som vägledning vid prövning av sådana ärenden enligt så väl PBL som äldre plan och- bygglagen, ÄPBL. Källa: Boverkets kunskapsbank.

Vid nylokalisering av bostadsbebyggelse är utgångspunkten Boverkets allmänna råd. Avsteg från huvudreglerna genom tillämpning av tyst eller bullerdämpad sida kan tillämpas inom hela planområdet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser, som exploateringen medför, har utförts i samråd med Miljökontoret. Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från en ökad biltrafik på omgivande gator. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

### Stadsbild

Föreslagen detaljplan innebär att gaturummet vid såväl Gösta Skoglunds väg som Tvis-tevägen blir mer stadsmässigt. Konsekvenserna beträffande stadsbild bedöms bli positiva.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter den dag då planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Sofiehem 2:157 och Kuratorn 4 ägs av Uminova Fastighets AB, Kuratorn 5 av Umekom AB och Sofiehem 2:1 av Umeå kommun. Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planens syfte är att ytterligare utveckla området genom ökade byggrätter och fler användningsområden för kvartersmarken.

Planen innehåller inte någon bestämmelse om minsta eller största tomtstorlek. Befintliga fastigheter kan ombildas och nya skapas inom kvartersmarken.

I planen utökas kvartersmarken norrut mot Gösta Skoglunds väg. Den tillkommande kvartersmarken bör tillföras Kuratorn 4 och 5 genom fastighetsreglering.

Fastighetsregleringar genomförs i första hand med överenskommelser mellan fastighetsägarna i en lantmäteriförrättning. I överenskommelserna regleras även ersättningsfrågan.

Parkeringsfrågan får lösas inom den egna fastigheten eller utanför genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

### Ledningar och rättigheter

Diagonalt över Sofiehem 2:157 går en ledningskulvert i vilken huvudledning för fjärrvärmenätet passerar. Ledningarna i kulverten är tryggade med ledningsrätt.

Tvärs över Sofiehem 2:157 i ostvästlig riktning går ytterligare en huvudledning för fjärrvärme som i den östra änden av fastigheten viker av söderut. Detaljplanen innebär att befintligt område för underjordiska ledningar ”u” upphävs. Ledningsrätten kvarstår fram tills byggrätten utnyttjas och nylokalisering tryggats med lantmäteriförrättning. Ett avtal om ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och Umeå Energi ska då tas fram.

Över Kuratorn 4 går befintliga servitut för gång- och cykelväg samt vatten- och avloppsledningar inom ux-område i nordsydlig riktning. Kommunen har drift- och underhållsansvar för gång- och cykelvägen. Inom området går även en fjärrvärmeledning (fördelningsledning) och högspänningsledning.

Norr om Kuratorn 4 och 5, mot Gösta Skoglunds väg, går ledningar för opto-fiber och fjärrkyla inom markreservat för ledningar. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut efter prövning om marken där ledningarna ligger regleras till Kuratorn 4 och 5.

För befintliga ledningar och eventuella tillkommande underjordiska ledningar på kvartersmark för allmänna ändamål kan dessa säkerställas med ledningsrätt eller servitut inom markreservat efter prövning.

Ansökan om fastighetsreglering och omprövning av ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

## FASTIGHETSÄTTSLIG KONSEKVENSBESKRIVNING

Fastighet	Konsekvenser
Kuratorn 4	Fastigheten bör genom fastighetsreglering utökas med ett markområde från Sofiehem 2:1 längs norra gränsen mot Gösta Skoglunds väg.
Kuratorn 5	Fastigheten bör genom fastighetsreglering utökas med ett markområde från Sofiehem 2:1 längs norra gränsen mot Gösta Skoglunds väg.
Sofiehem 2:157	Diagonalt över fastigheten går en ledningskulvert tryggad med ledningsrätt.
Sofiehem 2:1	Fastigheten bör genom fastighetsreglering avstå mark som i planen är utlagd som kvartersmark till Kuratorn 4 och 5.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Uminova Fastighets AB och Uminova Science Park AB.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanering:

Lars Wendel arbetat och ansvarat för detaljplanearbetet fram till samrådet.

Fredrik Björkman

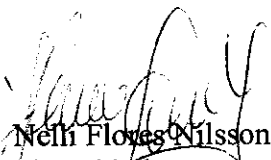
Barbro Holmgren

Umeå Kommun Lantmäteri,

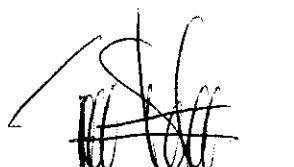
Kajsa Dahlberg

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016

Reviderad mars 2016



Nelli Flores Nilsson  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 11-43

Datum: 2015-11-05

Handläggare: Nelli Nilsson

### Detaljplan för fastigheten KURATORN 4 och 5 m. fl. inom universitets- och sjukhusområde i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 och 12§ ska kommunen i arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan samråda med länsstyrelsen, myndigheter, sakägare och övriga berörda med väsentligt intresse. Syftet är att ta fram ett så bra som möjligt beslutsunderlag samt ge utrymme för tillsyn och påverkan.

Detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 m.fl. påbörjades innan PBL:s nya regler för handläggning av detaljplaner trädde i kraft. Detaljplanen handläggs därför med så kallat normalt planförfarande i enlighet med äldre föreskrifter.

Ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kuratorn 4 och 5 m.fl. upprättat av Umeå kommun, Detaljplanering har varit föremål för samråd under perioden 2014-11-14 till 2014-12-08.

Syftet med planen är att inom området skapa förutsättningar för att möjliggöra utvecklingen av Uminova Science Park. Detaljplanen innebär att områdets pågående markanvändning ändras för att utöver småindustri även medge bostäder, skola, kontor, vård samt handel. Ny detaljplan möjliggör även utökad exploateringsgrad. Förslaget bedöms vara förenligt med fördjupningen av översiktsplanen för Umeå universitetsstad.

Under samrådstiden har detaljplanelhandlingarna varit tillgängliga på Plan och Byggs kundtjänst i stadshuset på Skolgatan 31A, Kulturhuset plan 3 samt på Umeå kommuns webbplats. Information om samrådet och inbjudan till samrådsmötet har skickats med post till länsstyrelsen, myndigheter, sakägare och övriga berörda med väsentligt intresse den 2014-11-13.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet.

#### SKRIVELSER UTAN INVÄNDNINGAR

- Skanova, 2014-11-10,
- Västerbottens Museum, yttrande 656/14 daterad 2014-12-03,
- Brandförsvaret och säkerhet, 2014-12-08,
- IKSU och Stiftelsen Universitetshallen, 2015-02-03.

#### SKRIVELSER MED SYNPUNKTER ELLER KOMMENTARER

Inkomna skrivelser med synpunkter redovisas nedan i sammanfattad form följd av kommunens kommentarer i kursiv stil.

Skrivelser i sin helhet finns att tillgå på kommunens Detaljplanering.

## MYNDIGHETER

### Länsstyrelsen

Yttrande 402-8360-2014 daterad 2014-12-02

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen inget att erinra. Trafikverkets yttrande ska beaktas.

### Trafikverket

Yttrande TRV 2014/90617, daterad 2014-11-20

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget. Dock hänvisar man till Swedavias yttrande beträffande flyghinder.

Alla objekt högre än 20 meter ska lokaliseringsbedömas. Alla föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark – eller vattenyta ska markeras enligt TSFS 2010:155, ”Råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten”.

### Swedavia

Yttrande D 2012-003194 daterad 2014-12-12

Swedavia konstaterar att texten under rubriken ”Flygets hinderyta” överensstämmer i sin helhet med den dialog som flygplatsen fört med Transportstyrelsen i detta hinderärende. Detta innebär vidare enligt presenterad detaljplan att två byggnader kan uppföras inom planområdet upp tom angivna höjder om 55,0 möh respektive 75,0 möh, utan att påverka verksamheten vid Umeå Airport negativt.

Flygplatsen förutsätter att tillkommande höga byggnader inom planområdet, förses med hinderbelysning enligt TSFS 2013:9.

Flygplatsen har inget att erinra.

### **Kommentar till Länsstyrelsen, Trafikverket och Swedavia**

*Detaljplanehandlingarna har arbetats fram i kontinuerligt samråd med Swedavia (Umeå flygplats). Efter samrådet har handlingarna justerats och kompletterats med information om Transportstyrelsens föreskrifter ”Råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten” TSFS 2010:155.*

*För att säkerställa att Transportstyrelsens föreskrifter följs upp i samband med detaljplanens genomförande införs följande upplysning i plankartan: ” Planområdet berörs av Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (TSFS 2010:155) om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (ändrad genom TSFS 2013:9). Umeå Flygplats är remissinstans vid lovprövning”.*

*Trafikverket har tagit del av Swedavias samrådsyttrande på detaljplanen, därefter har Trafikverket inga fler synpunkter på förslaget.*

## KOMMUNALA BOLAG OCH INTERNREMISS

### Styrelsen näringsliv- och planeringsutskott, Umeå kommun

Tillstyrker planförslaget med beaktande av tjänsteskrivelsen:

”Om Byggnadsnämnden bedömer att det finns risk för överklagande bör detaljplanen föras vidare till Kommunfullmäktige för antagande”.

Har yttrat sig enligt följande:

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

Detaljplan  
Telefon: 090-16 13 61  
Fax:  
Mejladress: detaljplanering@umea.se  
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

**Parkering:** Detaljplanen lyfter översiktsplanens resonemang om samlat grepp för områdets parkeringsbehov. Om detaljplanens genomförande innebär att parkeringsbehovet tillgodoses genom parkeringsköp eller annan typ av samnyttjande, är det viktigt att förutsättningar utreds närmare. Detta förslagsvis med hjälp av Umeå Parkerings AB.

**Planbestämmelsen:** "För byggnader som genomtränger flygplatsens hinderyta 52.4 meter över nollplanet ska godkännande av från flygplatsen finnas", behöver förtydligas så att det inte råder några oklarheter kring bestämmelsens innebörd.

**Stadsmässighet:** Frågetecken om hur kvartersmark mot Gösta Skoglund väg samt Tvis-tevägen ska anpassas för att skapa stadslivsgynnande entréer mot gatan. Detta med tanke på att angränsande gaturum nyligen färdigställts med trädplanteringar, separerat gång- och cykelstråk osv. Vidare bör man pröva om kvartersbebyggelse väster om Tvis-tevägen kan möjliggöras närmare Gösta Skoglunds väg. Förslagsvis i den inriktning som beskrivs i illustrationsplanen på plankartan.

Till sist bör det förtydligas huruvida bestämmelsen om ytavgränsning på 1000 kvm för livsmedelslokal avser hela planområdet eller för respektive fastighet i planförslaget.

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanens intentioner. Antagande av planen kan prövas av Byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

### **Kommentar**

*Planbeskrivningens redovisning under rubriken "Bilparkering" har kompletterats med nya uppgifter om hur parkeringsbehovet kan tillgodoses. Bestämmelsen "P" införs på plankartan med syftet att möjliggöra samordning av parkering inom fastigheten Sofiehem 2:157.*

*Planbestämmelsen om flygplatsens godkännande av byggnader högre än 52,4 har plockats bort. Totalhöjder som detaljplaner medger för byggnader inom planområdet har prövats under planarbetet och behöver inte prövats på nytt i samband med bygglov.*

*Frågor om stadsmässighet och gestaltning är svåra att reglera och styra i detaljplan. Frågor om god arkitektur och gestaltning av gatuplan mot gatan prövas i samband med bygglov.*

*Avgränsning på 1000 m<sup>2</sup> för livsmedelslokal har formulerats om och flyttats under rubriken utnyttjandegrad på plankartan. Bestämmelsen gäller för planområdet i sin helhet.*

### **Miljö och hälsoskydd**

Har yttrat sig enligt följande:

Tillgång till friytor för skolgård och boende, särskilt barn.

Med tanke på planområdets storlek och placering samt det breda användningsområdet bedömer miljö- och hälsoskydd att det blir svårt för kommunen att förutse och säkerställa faktorer som friyta för boende, skolgårdars storlek och läge, parkeringsbehov och hur de sammantaget kan lösas på ett bra sätt.

Friytor inom ett kvarter är i första hand till för barn och deras möjlighet att leka i anslutning till hemmet. I Umeås fördjupningar av översiktsplanen finns en riktlinje att

friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA). Ett undantag görs för centrumfyrkanten, alltså mellan Tegsbron och Kyrkbron, där friytan bör vara minst en sjättedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) om inte ytan kompenseras med andra åtgärder. Skolgårdar bör enligt en annan riktlinje planeras utifrån barns- och ungdomars behov av en trygg, utvecklande och hälsosam miljö för utomhusaktiviteter.

Det är svårt för Bygglöven att se till att riktlinjer i översiktsplan om skolgårdar och friytor kommer att följas i praktiken om det inte finns några planbestämmelser som medför att riktlinjerna följs och syftet för planen inte ger stöd för tolkning. Orsaken är att riktlinjerna i sig inte är styrande för bygglovsgivningen. Ett sätt att komma till rätta med problemet är att *komplettera planens syfte med; att skapa goda förutsättningar för barns uppväxt enligt intentionerna i Fördjupning av översiktsplan för Umeå tillväxtområde*. Detaljplanförslaget ger möjlighet till en mängd olika användningar av planområdet. Bl.a. skola, från förskolenivå och uppåt i ålder. Samtidigt är det möjligt för nuvarande och framtida exploatörer av området att fritt välja placering och storlek på ytor för bostäder, skola (med skolgård), kontor, vård, handel och övrig centrumskapande verksamhet samt småindustri.

Miljö- och hälsoskydd ser det som olämpligt och orimligt att avvika från riktlinjerna för friyta och att en friyta om bara 1/6 av BTA inte är acceptabel inom detta område, som kan jämföras med de centrala stadsdelarna, men inte med Centrumfyrkanten.

Angöring till eventuell skola, liksom för varutransporter är ytterligare områden där Miljö- och hälsoskydd bedömer att planen behöver utvecklas.

Störningsskydd: Bestämmelsen om buller bör justeras så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara placerade åt en sida där dygnsekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA. För de lägenheter där ljudvärdet ska tillämpas ska även ekvivalentnivån 50 dBA klaras för minst en uteplats.

Miljö- och hälsoskydd anser att planbestämmelserna om störningsskydd i övrigt är tillräckliga för att reglera småindustri och bostäder samt centrumskapande verksamhet. Observera dock att utrymmet för buller från verksamheter, fläktar etc begränsas kraftigt av att byggnadernas "baksida" ska vara ljudvärdade där det är bostäder.

Kommunen bör samråda frågor om buller från ambulanshelikopter och flyghinder direkt med landstinget och Transportstyrelsen.

### **Kommentar**

*Detaljplanen har justerats efter samrådet. Skolverksamheten har begränsats till att omfatta utbildning som saknar särskilda krav på utemiljöer exempelvis gymnasieskola och högskoleutbildning.*

*Kravet på friytor för bostäder har ändrats från en sjätte till en tredjedel av bostädernas bruttoarea i m<sup>2</sup>.*

*Kapitel om buller har kompletterats med en sammanfattning av bullerutredningen samt ett resonemang kring störningsskyddsbestämmelsen och dess tillämpning.*

### **Gator och parker**

Trafik och Gata: Utfarterna på plankartan mot Gösta Skoglunds väg stöds ej av dagens

utformning av vägen, vid den ena utfarten ligger en busshållplats och vid den andra står ett träd. De infarter som finns idag är endast för gående- och cyklist-er och bör så förbli. Gator och parker vill därmed att dessa utfarter tas bort och att utfartsförbudet utökas och därmed ska gälla för hela Gösta Skoglunds väg.

Utfarterna mot Tvistevägen bör så långt som möjligt samordnas och antalet minimeras. Gator och parker anser därför att detaljplanen bör utreda möjligheten att samordna den södra utfarten från Kuratorn 4 och utfarten från Kuratorn 1.

Drift och underhåll: Tillkommande utfarter bör mot Gösta Skoglunds väg och Tvistevägen hållas på ett minimum då den kommunala driftkostnaden ökar för varje utfart.

### **Kommentar**

*Detaljplanering har tagit till sig synpunkterna. Detaljplanerna har justerats inför granskningskede.*

### **Umeå Energi**

Planområdets el försörjes idag från transformatorstationen på "Ålidhöjden" samt transformatorstation på "Kuratorn". Byggrätten som föreslås innebär en ökad belastning i området. För att säkerställa elförsörjning av god kvalitet och tillförlitlighet kommer ett antal av nya transformatorstationer att behövas.

Viktigt att Umeå Energi Elnät är med i tidig dialog om lokalisering av transformatorerna.

Transformatorstationen "Ålidhöjd" är idag fullt belastad och ser ut att hamna i vägen för ny byggnad enligt planförslaget. Om flyttningen blir aktuellt så ska plats för en ny anläggning beredas i markplan.

Om transformatorstation skall placeras i en byggnad bör den placeras i markplan mot en yttervägg för lättare åtkomst vid service och inspektion. Som ett sämre alternativ kan stationen placeras i källarplan mot yttervägg under förutsättning att service och utrymningsvägar kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Fastighetsägaren/exploatören belastas med kostnader för stations- och kabelflyttningar.

För fjärrvärme- och fjärrkylaledningar gäller att de skall vara åtkomliga för normalt underhåll. Överbyggnad av byggnadsdelar med en fri höjd underskridande 3,5 m, invändiga dragningar eller beläggning av markbetong eller liknande är inte möjliga. Möjlighet att förlägga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar invändigt och genom källare gäller enbart servisledningar efter anslutningspunkt. Åtgärder på och i anslutning av fjärrvärme- och fjärrkylaledningar planeras i samråd med Umeå Energi.

U-området för huvudledning fjärrkyla utmed Gösta Skoglunds väg justeras så minsta bredd är 10 m med ledning i mitten.

I övrigt finns inget att invända mot planförslaget.

### **Kommentar**

*Efter samrådet har kommunens detaljplanering varit i dialog med Umeå Energi för att samordna frågor som behöver säkerställas i detaljplan.*

*Detaljplanehandlingar har justerats inför granskningen, Texten under rubriken "Teknisk försörjning – El och Värme" har justerats för att bemöta Umeå Energis synpunkter.*

*Befintliga ledningar som går tvärs över Sofiehem 2:157 i ostvästlig riktning flyttas ut från planområdet för att möjliggöra en mer flexibel och fri disponering av kvarteretsmark. Ledningsrätten får stå kvar fram tills byggrätten tas i anspråk och ny lokalisering tryggats genom lantmäteriförrättning och avtal om ansvarsfördelning mellan fastighetsägaren och Umeå Energi.*

*Detaljplanen har justerats i kontinuerligt samråd med Umeå Energi och fastighetsägarnas representant.*

## **Umeva**

### *Vatten och avlopp*

Belastningen på befintliga VA- ledningar kommer att öka betydligt om detaljplanen genomförs.

Behov att kapacitetshöjande åtgärder eller utrymmes behov inte kan utredas i detalj innan detaljplanen vinner laga kraft.

Möjligheten att erhålla nya förbindelserpunkter är begränsade.

Mark ska reserveras för att möjliggöra fördröjning av dagvatten. Syftet är att i enlighet med översiktsplanen möjliggöra för en hållbar dagvattenhantering.

### *Avfall och återvinning*

Förtätning kräver alltid god planering för att avfall och återvinning ska fungera lika bra som tidigare.

## **Kommentar**

*Detaljplanen har justerats för att bemöta Umevas synpunkter.*

*En dagvattenutredning har upprättats av WSP 2015-12-07 som underlag till detaljplan. En sammanfattning av utredningens innehåll har införts i planbeskrivning under rubriken "Teknisk försörjning - Dagvatten".*

*Planbestämmelser om begränsning av markens användning och utformning införs för att möjliggöra föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen.*

## **SAKÄGARE**

### **Akademiska Hus**

Akademiska Hus berörs av denna detaljplan eftersom bolaget äger mark och byggnader på motstående sida av Gösta Skoglunds väg.

Ställer sig positiv till förändringar som föreslås i detaljplanen, men vill lämna följande kommentarer:

**Friytor:** Om friytorna ska begränsas till en sjättedel är det viktigt att kravet på särskilt hög kvalitet på friytornas utformning säkerställs på ett betryggande sätt.

**Parkering:** vid arbetet med Fördjupade översiktsplan för Universitetsstaden har Akademiska hus påpekat att de två föreslagna placeringar för parkeringshus inte är lämpliga.

Dessa två placeringar är:

1. Placeringen väster om IKSU är ej lämplig på grund av att den begränsar IKSU's eventuella framtida expansion samt att den hamnar mitt i IKSU-parken. Vi har här istället föreslagit en placering mellan SLU och KBC-huset.

2. Parkeringshuset som är markerat på norra delen av Campusområdet är ej lämplig på grund av att placeringen begränsar Universitetets expansion norrut samt att det blir för långa gångavstånd till det.

Vi har här istället föreslagit en placering norr om Samhällsvetarhuset, lämpligen ut mot Strombergs väg.

Vi noterar att parkeringsnormen för lägenheter upp till 2 RoK är satt till 0,6 bilplatser / lägenhet. I fallet att det skulle bli studentlägenheter anser vi att den normen är något hög.

Även om denna plan inte har sitt avrinningsområde mot Sandbäcken så förutsätter vi att krav på dagvattenhantering är i enlighet med de krav som ställs inom området för den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden.

Några ytterligare mindre noteringar på texten:

- På sida 2 står det att avståndet till centrum är ca 4,5 km, avståndet tror vi dock är närmare 3,5 km, åtminstone om man färdas med cykel eller buss.
- Under rubriken kommersiell service anges avståndet till Rådhusorget som cirka 5 km, detta kan eventuellt gälla med bil.

Under rubriken Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden står att Universitetsområdets västra del, om det syftar på denna del borde det stå östra istället.

Under rubriken Gösta Skoglunds väg kan texten om norra Sveriges utvecklingsområde med fördel kompletteras med forskning.

### **Kommentar**

*Detaljplanehandlingar har justerats inför granskningen. Uppförande av parkeringsanläggning möjliggörs inom planområdet.*

### **Statens fastighetsverk**

Den svenska staten äger fastigheten Umeå Stadsliden 6:8, genom Statens fastighetsverk "SFV". Fastigheten är belägen norr om planområdet.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Universitetshallen IKSU (org. nr 894001-6192). SFV förutsätter att tomträttsinnehavaren bereds möjlighet att lämna synpunkter på samrådsförslaget.

I övrigt har SFV inte några synpunkter.

### **Kommentar**

*Kommunen har varit i samråd med Stiftelsen Universitetshallen. IKSUs yttrande redovisas under synpunkter utan invändningar.*

**Anna-Frida Eriksson**

Skrivelsen återges i sin helhet:

”Jag och fler boende i föreningen HSB på Kuratorvägen finner stort missnöje i att byggnationer kring våra bostadsrätter, särskilt den vid nuvarande parkering, som är tänkt att byggas. Detta kommer att förstöra vår utsikt! Vi värdesätter den "naturnära" känslan där grönområden kan beskådas från fönster och balkonger. Vi bor här, och inte mitt inne i stan, av en andledning. Vi vill inte ha insyn till för "närbebyggna hus". Utöver det, vill vi inte heller bo mitt i en "arbetsplats" i månader/år. Det kommer orsaka buller, höga ljudnivåer och andra obekvämligheter för oss som bor i föreningen. Vilken ersättning kommer vi få för det? Det finns inget som gynnar oss i det ni planerat att bygga, bara tvärtom!. I och med byggandet kommer även värdet på våra bostadsrätter att sjunka då både utsikten och miljön kring detta område kommer att försämrats. Vad får vi för ersättning för det? Jag och flera andra ber er att Tänka om! Varför inte bygga på den fula och outnyttjade grusparkeringen på Tvistevägen som går mot Gösta Skogslunds väg? Där förstör ni inget för någon och det kan bara bli bättre än vad det är idag!”

**Kommentar**

*Byggrätten som gällande detaljplan medger för fastigheten Kuratorn 5 har inte nyttjas till sin fulla. En beräkning av den utnyttjade byggrätten visar att ytterligare ca 1000 m<sup>2</sup> av fastighetens yta kan bebyggas med en byggnadshöjd upp till 12 meter över markplan (motsvarande 4 våningshus) utan att ändra detaljplanen. Området öster om Kuratornvägen får bebyggas till en tredjedel av sin yta till en höjd som motsvarar 4 våningar.*

*Kommunens bedömning är att ny detaljplan inte tar i anspråk mer byggnadsarea än det som redan tillåts i gällande detaljplan. Ny detaljplan ger tydliga ramar för hur exploatering ska ske med hänsyn till kommunens mål om god bebyggd miljö och blandad stad.*

*Kommunen värnar om medborgarnas tillgång till naturen och möjlighet till rekreation i närområde varför Universitetsstadens fördjupade översiktsplan här pekat ut område där sammanhängande park- och naturområde ska bevaras och utvecklas. En förlängning av detta sammanhängande parkstråk finns söder om fastigheterna Kuratorn 1,2 och Kuratorn 3.*

*Detaljplanen föreslår även att grusparkeringen väster om Tvistevägen bebyggs.*

**ORGANISATIONER****Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten**

Skrivelsen återges i sin helhet utan förändringar:

”Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har mottagit Umeå kommuns förslag till detaljplan för fastigheten Kuratorn 4 och 5, Sofiehem 2:157 samt del av Sofiehem 2:1 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun. Inledningsvis vill vi framföra att hyresgästföreningen ställer sig positiva till byggandet av lägenheter. Det råder bostadsbrist i Umeå och det finns stort behov av lägenheter. Nedan följer våra synpunkter på delar av innehållet i planen.

Området för detaljplanen och omkringliggande bostadsfastigheter har idag problem med trafiken. Tvistevägen och Gösta Skogslundsväg utgör idag de största tillfartsvägarna in mot den så kallade Universitetsstaden. Redan idag är trafikbelastningen stor och den

kommer sannolikt att öka med de planerade nybyggnationerna. Detta medför ökade miljöproblem med avgaser, buller och damm. Det är mycket olämpligt ur miljösynpunkt för barnen på förskolan Växthuset då deras förskola och uteplats ligger nära genomfartsstråket. Likaså märks vägdamm för de boende på Tvistevägen. Längs Gösta Skoglunds väg finns från IKSU ner mot sjukhuset flera in- och utfarter till parkeringar och Universitetet samt övergångsställen för gående och cyklister. Området genomströmmas dagligen av kollektivtrafik, yrkestrafik och privatbilister. Dagligen uppstår det riskfyllda situationer när många människor skall korsa mötande biltrafik.

Det saknas tillräckligt med parkeringsplatser för de som ska till Uminova, Universitetet, Minervagymnasiet och IKSU. Detta har fått till följd att man väljer att bl.a. parkera på Bostadens parkeringsplatser som är avsedda för boenden på Tvistevägen och Kuratorvägen. Det innebär att parkeringsplatserna blockeras emellanåt hela dagar vilket är ett stort störningsinslag för de boende. Av detaljplanen finns inget förslag på hur parkeringsproblemen kommer att lösas.

De föreslagna byggnaderna på Kuratorn 4 och 5 kommer att byggas närmare Gösta Skoglunds väg och skapa en känsla av stadsgata. Till det kommer förslaget om en högre byggnad på Kuratorvägen vilket kommer att medföra att den nyligen iordningställda trädallén med blomplanteringar längs Gösta Skoglunds väg kommer i stort sett att ligga i ständig skugga. Frågan är om den växtligheten klarar det?

Hyresgästföreningen värnar om våra medlemmars intresse ur olika perspektiv såväl hyressättning och bostadspolitik som trygghet och trivsel. Hyresgästföreningen bevakar medlemmarnas intressen och vi förutsätter att förhandling sker med befintliga hyresgäster i närområdet under byggtiden om störning uppstår.

Styrelsen för Hyresgästföreningen Södra Västerbotten genom Kerstin Granberg Lundgren och Klara Eriksson.

### ***Kommentar***

*Exploatören ansvarar för att Naturvårdsverkets allmänna råd om buller och störningar från byggarbetsplatser, NFS 2004:15 (till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken), följs under byggnationstiden. Kommunens miljökontor har tillsyn vad gäller miljöbalkens tillämpning.*

*Planbeskrivningen kompletteras med mer information om störningar under rubriken "Buller".*

*Detaljplanen medger uppförande av parkeringsanläggning på fastigheten Sofiehem 2:157 med syftet att ersätta de parkeringsplatser som försvinner i samband med att befintliga markparkeringar tas i anspråk för bebyggelse. Parkeringsanläggningen ska även tillgodose behovet som genereras av ny bebyggelse. Det ska även vara möjligt att anordna parkeringsgarage under tillkommande byggnader och gård mellan hus.*

*Skuggstudie visar att solförhållandena på gatumiljön mot Gösta Skoglunds väg kommer att förändras, eftersom planområdet ligger rakt söder om denna gata. Samtidigt är solvinkeln högst mitt på dagen och eftersom västersolen med sin längre skuggning kommer in på eftermiddagen kommer inte gatan att upplevas skuggad under större delen av dagen.*

## Ändringar efter samråd

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande justeringar i förslaget inför granskningen:

### Plankarta

**P** bestämmelsen införs för att möjliggöra anordning av parkeringsanläggning inom fastigheten Sofiehem 2:157.

**S** bestämmelsen begränsas till att inte omfatta förskola och lågstadieskola upp till årkurs F-6.

Bestämmelsen om max byggnadsarea i procent per fastighetsarea införs.

Totalhöjder justeras för området väster om Tvistevägen.

Bestämmelsen om underjordiska ledningar som delar fastigheten Sofiehem på tvären upphävs.

### Planbeskrivning

Text under rubrikerna

Parkering

Geoteknik och geohydrologiska förutsättningar

Buller

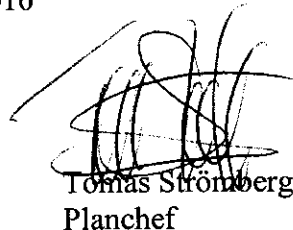
Dagvatten

Friytor

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016



Jenni Nilsson  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef



## Granskningsutlåtande

Diarienummer: PLA 11-43

Datum: 2016-02-15

Handläggare: Nelli Nilsson

### **Detaljplan för fastigheten KURATORN 4 och 5 m.fl. inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 och 12§ ska kommunen i arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan samråda med länsstyrelsen, myndigheter, sakägare och övriga berörda med väsentligt intresse. Syftet är att ta fram ett så bra som möjligt beslutsunderlag samt ge utrymme för tillsyn och påverkan.

Detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 m.fl. påbörjades innan PBL:s nya regler för handläggning av detaljplaner trädde i kraft 1 januari 2015. Detaljplanen handläggs därför med så kallat normalt planförfarande i enlighet med äldre föreskrifter.

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Kuratorn 4 och 5 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under januari 2016. Syftet med planen är att inom området skapa förutsättningar för att möjliggöra utvecklingen av Uminova Science Park. Detaljplanen innebär att områdets pågående markanvändning ändras för att utöver småindustri även medge bostäder, skola, kontor, vård samt handel. Ny detaljplan möjliggör även utökad exploateringsgrad.

Förslaget bedöms vara förenligt med fördjupningen av översiktsplanen för Umeå universitetsstad.

#### **Samråd och utställning**

Planen har varit föremål för samråd under tiden **2014-11-14 – 2014-12-08** samt granskning under tiden **2016-01-29 – 2016-02-26**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

#### **SKRIVELSER UTAN INVÄNDNINGAR**

- Statens fastighetsverk.
- Umeå Energi.
- Trafikverket

#### **SKRIVELSER MED SYNPUNKTER ELLER KOMENTARER**

Inkomna skrivelser med synpunkter redovisas nedan i sammanfattad form följd av kommunens kommentarer i kursiv stil.

Skrivelser i sin helhet finns att tillgå hos detaljplanering Umeå kommunen.

#### **MYNDIGHETER**

##### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsens skrivelse återges nedan i sin helhet.

Länsstyrelsen har den 2 december 2014 yttrat sig över samrådshandlingen.

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)

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

Då detaljplanen medger bostäder och trafikbullernivån från Gösta Skogslundsväg överstiger tillåtna värden i trafikbullerförordningen ska planbestämmelserna kompletteras med dessa. Det är inte rättsligt bindande att bara omnämna dem i planbeskrivningen.

#### **Kommentar**

*Boverkets rekommendationer "När reglerna om buller tillämpas" anger att även om förordningen inte ska tillämpas för ärenden påbörjade före den 2 januari 2015 så bör kommunerna kunna använda riktvärden från "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnaden" som vägledning vid prövning av detaljplanen enligt äldre föreskrifter.*

*Enligt Plan- och bygglagen, PBL 4 kap 33 a §, ska planbeskrivningen, vid planering av bostäder i bullerutsatta läge, innehålla beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats om en sådan ska anordnas. Tanken är att tillsynsmyndighet ska kunna utgå från dessa beräknade bullervärdena vid eventuell tillsyn enligt miljöbalken.*

*Enligt praxis ska planbestämmelser gälla oavsett när detaljplanen är gjort. Detta innebär att planbestämmelser som innehåller riktvärden för buller kommer att fortsätta gälla även om "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnaden", föreskrifter om buller eller planområdets förutsättningar förändras.*

*Detaljplanen ligger till grund för prövning av bygglov. Men ett byggnadsverk måste utöver det som finns reglerad i detaljplanen också uppfylla många andra krav som ställs i gällande lagstiftningen, förordningar, föreskrifter, m.m. även om planbestämmelsen om detta saknas. En planbestämmelse underlättar bygglovsgivningen eftersom förutsättningar då är kända vid ansökan om lov.*

*Bullerutredningen som upprättats under planarbetet har legat till grund för överväganden av planens utformning med hänsyn till människors hälsa och möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Planbeskrivningen uppfyller PBLs 4 kap 33 a § krav på redovisning av beräknade bullervärdena.*

*Detaljplanen innehåller följande bestämmelser som säkerställer att bostäderna inte utsätts för bullerstörningar:*

#### Placering

*"Byggnaden placeras med långsidan mot lokalgatan". Bestämmelsen innebär att bullerutsatta områdena endast kan bebyggas på ett förutbestämt sätt. Dessa förutsättningar säkerställer att kravet på ekvivalent ljudnivå vid en av husets fasad uppfylls med bra marginal <40 dB(A).*

#### Anordning av uteplatser

*"Uteplatser anordnas i anslutning till bostäderna". Uppförande av bostäder, med bland annat barnen i åtanke, ställer krav på att ytor för vistelse utomhus "Uteplats" iordningställs i anslutning till bostäderna. För uteplatser gäller att den ekvivalenta ljudnivån 50 dB(A) samt 70 dB(A) maximalvärde inte överskrids.*

*Detaljplanen medger utöver bostäder även verksamheter varför vikten att säkerställa att bullret från verksamheterna inte blir störande för bostädernas utemiljöer. Detaljplanen*

kompletteras med bestämmelsen som reglerar hur mycket får det bullra på bostädernas uteplatser.

*Buller störningar vid Gösta Skogslunds väg samt Tvistevägen understiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, 56 till 58 dB(A) och 56 -57 dB(A) respektive. Det krävs en dubblering av trafikmängderna inom området för att den ekvivalenta ljudnivån ska stiga med tre decibel. Även om det ekvivalenta ljudnivån längs med Gösta Skogslunds väg och Tvistevägen ökar med 3 dB(A) kommer värden att ligga på  $\pm$  60 dB(A). Därmed bestämmelsen " För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller att bullret inte får överstiga 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad" inte går att motivera.*

Länsstyrelsen synpunkter föranleder följande ändringar:

### **Störningsskydd**

- *Vid uppförande av bostäder mot Gösta Skogslunds väg och Tvistevägen ska minst hälften av bostadsrum i varje bostad vara vänd mot anordnad enskild eller gemensamt uteplats. Gäller inte för bostäder under 35 m<sup>2</sup>.*
- *Vid uteplats får 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas.*

*Planbeskrivningen kompletteras med text under rubriken buller med syftet att förtydliga och underlätta detaljplanens tolkning.*

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

### **Miljö- och hälsoskydd**

Bedömer att det inte är lämpligt med skola för årskurs 7-9 inom fastigheterna Kuratorn 4 och 5. Planområdets storlek, placering och breda användningsområdet gör att förutsättningar för en godtagbar och attraktiv skolgård saknas.

Föreslår att 4 § i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnaden återges i sin helhet på plankartan.

Anser att detaljplanehandlingar behöver kompletteras med en tydlig information om att dagvattenåtgärderna ska leda till att flödet till Sandbäcken inte får ökas.

Kommunen bör ställa krav på gröna tak till förmån för en bättre dagvattenhantering, upplevelse av naturområdet samt en viss biologisk mångfald.

### **Kommentarer**

*Detaljplanen begränsar planområdets byggnadsarea till 60 % av fastighetsarea. Detta innebär att efter tillåtna byggrätten på varje fastighet har utnyttjas till sin fulla kommer 40 % av varje fastighet kvarstå obebyggd.*

*Detaljplanering vidhåller miljö- och hälsoskydds nämndens uppfattning om friytans betydelse för barnens utveckling och lärande. Även barn i 7-9 årskursålder ska ha tillgång till friytor i anslutning till skollokaler. Men behovet av friytor i kvantitativ form blir inte lika stor för barn i högstadiesålder som det är för yngre barn. Friytans kvalitativa egenskaper blir däremot avgörande för äldre barn. Detaljplanen bedöms innehålla förutsättningar för uppförande av kvalitativa utevistelsemiljöer i anslutning till skolokalerna.*

*Se kommentarerna till länsstyrelsen för synpunkter beträffande utformning av bestämmelsen störningskydd.*

*Avsnittet "Dagvatten" i planbeskrivning förtydligas med text om dagvattenåtgärdernas syfte.*

*Särskilda krav på byggnadernas tekniska egenskaper för inte ställas i detaljplan. Om kommunen anser som viktigt att byggnader förses med gröna tak då ska detta förankras genom dialog och samverkan med fastighetsägarna vid sidan av detaljplanen.*

### **Gator och parker**

Påpekar att Gösta Skogslunds väg trafikeras av knappt 4500 fordon per dygn. Ser positiv på parkeringslösningar, men anser att handlingarna bör innehålla en beskrivning av parkeringens kapacitet och placering. Beteckningen som redovisar utfartförbud ska vara samma på kartan så som på planbestämmelserna.

### **Kommentarer**

*Detaljplanens flexibilitet gör det svårt att räkna upp det exakta parkeringsbehovet. Därför har parkeringsbehovet räknats upp utifrån det mest krävande verksamhet. Planbeskrivningen kompletteras med underlag från genomförda parkeringsberäkningar. Observera att detaljplanen möjliggör även uppförande av p-platser under byggnader och innegårdar.*

### **Brandförsvaret och säkerhet**

Brandförsvarets yttrande återges nedan i sin helhet. Brandförsvaret yttrade sig under samrådsskeddet med följande: "Det är positivt att utrymningsmöjligheterna finns beskrivet (i såväl planbestämmelserna som i planbeskrivningen) att området runt byggnaderna anpassas så att räddningstjänstens höjdfordon kommer åt samtliga bostadslägenheter/alternativt TR2 trapphus."

"Efter samrådet, vid mötet i höstas med Tomas Strömberg landade vi i att även om det är svårt att ta med utrymningsmöjligheter/egenskapskrav avseende säkerhet i händelse av brand i planbestämmelsen så finns det en idé att ta med det i planbeskrivningen".

"Det är alltså positivt att ni tar med detta i planbeskrivningen. I sista meningen under avsnittet om säkerhet bör det stå höjdfordon istället för brandfordon. Så att bygglovshandläggaren tidigt uppmärksammas på att särskilda krav gäller här. (Vid samtlig byggnation ska åtkomsten för brandfordon vara möjlig)".

### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har justerats och kompletterats efter brandförsvarets kommentarer.*

### **VAKIN**

Upplýser om att delar av befintlig va ledningsnät som försörjer verksamheterna inom planområdet kommer med stor sannolikhet behöva åtgärdas för att klara det ökade belastningen. Kostnader för dessa åtgärder beräknas bli minst 1,3 miljoner kronor. Dagvattenutredningen redovisar att dagvattenledningarna kommer att läggas inom kvartersmark som en del av fastighetens va installation.

Olje- och fettavskiljare kan komma krävas.  
Inga synpunkter i övrigt

### **Komentar**

*Synpunkterna föranleder inga ändringar i detaljplanen.*

### **Akademiska Hus**

Är positiv till detaljplanens inriktning har dock följande kommentarer på detaljplanen:  
Text på sida 6 under rubriken Fördjupad Översiktsplan Universitetsstaden skrivs att Universitetsområdet bör utvecklas till en tät klassisk stad, för campusområdet gäller dock fortsatt "hus i park"

Rubriken "Offentlig service" bör kompletteras med att nämna att förskolan Professorn startar sin verksamhet på Lilljansberget under våren 2016 och att Minervaskolan flyttar sin gymnasieskola till Lilljansberget under 2016.

Samverkan i parkeringsfrågor inte kan begränsas till en enskild fastighetsägare utan att det behövs ett helhetsgrepp för hela Universitetsstaden. Akademiska Hus är positivt till samverkan i parkeringsfrågor.

### **Komentar**

*Avsnittet "Offentliga service" i planbeskrivningen kompletteras med föreslagen text.*

## **ORGANISATIONER**

### **Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten**

Föreningen framför en viss oro för den brist på parkeringsplatser som planförslaget medför.

Parkeringslösningar kring universitetet och IKSU är inte enkelt med tanke på verksamheternas expansionsplaner och ett eventuellt parkeringshus vid samhällsvetarhuset är inte till nytta för boende vid Ålidhöjd.

Trafiksituation längs Gösta Skoglundsväg är möjligtvis en fråga som ligger utanför planprocessen men vi vill än dock lyfta frågan.

### **Kommentar**

*Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter från utförda parkeringsberäkningar som legat till grund för detaljplanens utformning. Detaljplanen säkerställer nödvändiga förutsättningar som krävs för att tillgodose befintlig och tillkommande parkeringsbehov.*

*Gösta Skogslunds väg trafikeras av knappt 4500 fordon per dygn. Vägen har en huvudroll i områdets utveckling då utgör infarten till universitetstaden från E4. Tanken är att på sikt ska vägen utvecklas till en attraktiv entréplats "stadsgata" med förutsättningar som möjliggör blandad trafik och service.*

*Detaljplanen samordnar områdets förändringar med kommunens utvecklingsvisioner för Universitetsstaden. Att tillåta placering av tillkommande byggnader närmare allmänna gator ger Gösta Skogslunds väg en mer stadsmässigt karaktär.*

## **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter föranleder revideringar av redaktionell karaktär i planbeskrivning och plankartan. Ändringar syftar på att tydliggöra samt underlätta tolkningen av detaljplanens innebörd. Följande revideringar infördes i plankartan:

### **Störningsskydd**

- Vid uppförande av bostäder mot Gösta Skogslunds väg och Tvistevägen ska minst hälften av bostadsrum i varje bostad vara vänd mot anordnad enskild eller gemensamt uteplats. Gäller inte för bostäder under 35 m<sup>2</sup>.
- Vid uteplats får 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskridas

Ändringar av redaktionell karaktär införs under rubrikerna parkering, brandsäkerhet, dagvatten, offentliga service. Underlag som tilläggs syftar på att tydliggöra samt underlätta detaljplanens innebörd.

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

### **Kvarstående synpunkter**

#### *Underrättelse med besvärshänvisning*

- Anna Frida Eriksson, Kuratorvägen 10, 907 36 Umeå

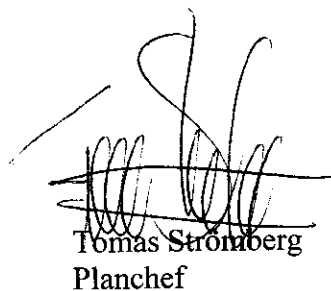
#### *Underrättelse*

- Länsstyrelsen i Västerbotten, Länsstyrelsen i Västerbotten 901 86 Umeå
- Miljö- och hälsoskydd,
- Hyresgästföreningen i Västerbotten, Kerstin Granberg- Lundgren, Klara Eriksson, Ulf Larsson, Götgatan 4 903 27 Umeå.

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Nelly Flores Nilsson  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef