

Översiktskarta

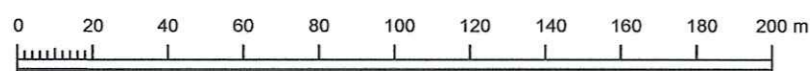


Illustration: White Arkitekter Vy sett uppifrån nordost,



Plankarta

Skala 1:2000 (A2)



**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2015-08-14 BN-2015/01501

Reviderad

*Anna Holmström*  
Lantmätare

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Läggenoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)

- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000

Höjdinformation: Laserskannat 2013. HöjdiKurvor med 1 meters ekvidistans samt punkthöjder

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur säkerhetsynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000

**ANTAGANDEHANDLING**

Plankarta med bestämmelser  
och illustration  
Planbeskrivning  
Naturinventering  
Bullerutredning  
Bilagor, bullerutredning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande

**BESLUT**

Godkänd BN 2016-03-16 § 75  
Anlagen KF 2016-03-29 § 62  
Laga Kraft 2016-04-27  
Vidmaras *BN*

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Detaljplanen handläggs med PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015.

**GRÄNSER**

- · — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- - - + - + - Administrativ- och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK**

- GCM-VÄG Gång/Cykel/Mopedväg (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
- E Tekniska anläggningar (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

**PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**

- e<sub>1</sub> Utöver bostäder får handel uppföras, dock högst 200 m<sup>2</sup> BTA (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet RH 2000 för byggnad, skorsten, flaggstång, mast eller dylikt med hänsyn till flygplatsens inflygningshöjder. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**MARKENS ANORDNANDE**

- n Utöver angiven exploatering får parkering möjliggöras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

- Friytor för bostäder ska minst motsvara en tredjedel av bostädernas bruttoarea (PBL 8 kap 9 §)
- Plats för cykelparkering ska anordnas i anslutning till bostäderna (PBL 4 kap 13 § punkt 2)
- Högsta exploateringsgrad är 46 000 m<sup>2</sup> BTA. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- Friytor och ytor för dagvattenhantering kan utföras med infiltrationsytor (PBL 4 kap 36 §)

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE**

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

**STÖRNINGSSKYDD**

- För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna utformas så att:
  - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
  - För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad.
  - 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas. (PBL 2 kap 6a §)

**UTFARTSFÖRBUD**

- Utfartsförbud, gäller biltrafik (PBL 4 kap 9 §)

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- För enrumslägenheter mindre än 22 m<sup>2</sup> ska 0,1 bilplats/lägenhet anläggas. För enrumslägenheter större än 22 m<sup>2</sup> ska 0,2 bilplats/lägenhet anläggas. (Byggnadsnämndens beslut, 2016-02-17 § 40)
- Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandetiden utgår fem år efter det att planen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

**Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158**

inom Universitets- och Sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, Detaljplanering, januari 2016  
reviderad mars 2016

*[Signature]*  
Tomas Stenberg  
Stadsarkitekt

*[Signature]*  
Ida Hellman  
Planarkitekt



## Lagakraftsbevis

Diarienummer: BN-2015/00620

Datum: 2016-05-02

Handläggare: Ida Hellman

### Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen är godkänd av Byggnadsnämnden **2016-03-16 § 75** och antagen av Kommunfullmäktige **2016-03-29, § 62**.

Länsstyrelsen beslutade **2016-04-25** att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet att anta detaljplanen är inte överklagat till Länsstyrelsen.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med **2016-04-27**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, maj 2016

Fredrik Björkman  
Kartingenjör

# 2480K-P16/24



Länstyrelsen  
Västerbotten

**Beslut**

Datum  
2016-04-25

Ärendebeteckning  
404-3201-2016  
Arkivbeteckning  
404

1(1)

Umeå kommun  
Kommunstyrelsen  
901 84 Umeå

**Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SOFIEHEM 2:158 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2015/00620)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Kommunfullmäktige har den 2016-003-29, § 62 antagit rubricerad detaljplan. Länstyrelsen 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.

**Övrigt**

I områden med kraftig bullerstörning från vägtrafik kan ett visst utförande av bostadshusen vara en förutsättning för att området kan exploateras. Med stöd av kap 4 § 16 pkt 1 i Plan- och Bygglagen kan planbestämmelse säkerställa utformningen av bebyggelsen (se även kommentar till PBL av Didón m.fl.). Det hade därmed varit möjligt att inom området närmast Ålidbacken reglera byggnadernas utformning som påtalades i länstyrelsens tidigare yttranden.

*Detta beslut är godkänt i länstyrelsens elektroniska system och har därför inga underskrifter.*

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt

**Kommunfullmäktige**

**Tid:** Tisdagen den 29 mars 2016 kl. 9:00-18:00  
**Plats:** Kommunfullmäktigesalen, Rådhusplanaden 6  
**Beslutande:** Se separat förteckning  
**Övriga deltagare:** Se sidan två  
 Tomas Wennström (S)                      Mattias Larsson (C)  
**Utses att justera:**

**Sekreterare:** Agneta Flumé §§ 53-81  
 Agneta Flumé

**Ordförande:**

Sven-Olov Edvinsson  
 Sven-Olov Edvinsson

**Justerare:**

Tomas Wennström                      Mattias Larsson  
 Tomas Wennström                      Mattias Larsson

**BEVIS**

**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

**Organ:** Kommunfullmäktige  
**Sammanträdesdatum:** 2016-03-29

**Anslaget har satts upp:** 2016-04-05

**Anslaget tas ner:** 2016-04-27

**Förvaringsplats:** Kommunledningsstaben, nämndkansliet

**Underskrift:**

Kerstin Magnusson  
 Kerstin Magnusson

Umeå kommun  
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll  
2016-03-29

---

**Övriga deltagare**

Jonas Jonsson, stadsdirektör

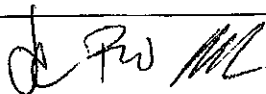
Susanne Aidanpää, ekonomidirektör

Lennart Nilsson, kommunjurist

Claes Björnberg, presskommunikatör

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

## § 62

Diarienum: KS-2015/00916

### **Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158: inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun**

#### **Beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för fastigheten Sofiehem 2:158

#### **Ärendebeskrivning**

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med delar av den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar för att säkerställa befintligt GCM-stråk genom området.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2015. Revideringar har gjorts efter samråd december 2015, efter granskning februari 2016 och i samband med beslutsförfarandet under Byggnadsnämndens sammanträde 17 februari 2016.

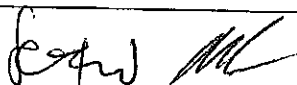
Byggnadsnämndens motiv varför planen bör antas i fullmäktige är enligt följande; I den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden är området utpekad för stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder. Dock avviker detaljplanen något mot söder och väster inom områden som är tänkt för SJUKVÅRD. Att detaljplanen föreslår bostäder istället anses dock vara acceptabelt utifrån ett översiktligt markanvändningsperspektiv. Som argument för avsteg från fördjupningen är att skapa fler bostäder inom Universitet- och sjukhusområdet, då detta är ett område där det bor många studenter. Därutöver avviker detaljplanen avseende de parkeringstal som anges i översiktsplanen.

#### **Beslutsunderlag**

Plankarta  
Planbeskrivning  
Granskningsutlåtande  
Samrådsredogörelse  
Bullerutredning  
Naturinventering  
Bilagor bullerutredning  
Byggnadsnämndens protokoll

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

Umeå kommun  
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll  
2016-03-29

---

**Beredningsansvariga**

Elin Pietroni  
Daniel Lindström

**Näringslivs- och planeringsutskottets beslutsordning**

Näringslivs- och planeringsutskottet föreslår kommunfullmäktige att bifalla förslaget.

**Kommunstyrelsens beslutsordning**

Kommunstyrelsen beslutar enligt näringslivs- och planeringsutskottets förslag till beslut.

**Kommunfullmäktiges beslutsordning**

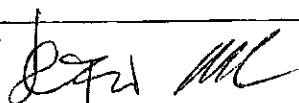
Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Sökande  
Länsstyrelsen  
Berörda med kvarstående synpunkter  
Umeå kommun, Detaljplan  
Umeå kommun, Fastighetsbildning  
Umeå kommun, Bygglov

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

2016-03-16

**Byggnadsnämnden****Tid:** Onsdagen den 16 mars 2016 kl. 9:30 - 15:00**Plats:** Saluten, Stadshuset 2 tr**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner C)  
Felix Arnstedt (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrsterner (V)**Övriga deltagare:** Förteckning på sida 2**Utses att justera:** Ulrik Berg**Sekreterare:**  
..... § 75  
Fredrik Björkman**Ordförande:**  
.....  
Mikael Berglund**Justerare:**  
.....**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag****Organ:** Byggnadsnämnden  
**Sammanträdesdatum:** 2016-03-16  
**Anslaget har satts upp:** 2016-03-17  
**Anslaget tas ner:** 2016-04-18  
**Förvaringsplats:** Umeå kommun, Bygglov**Underskrift:**  
.....  
Fredrik Björkman

## § 75

### Sofiehem 2:158

Diariernr: BN-2015/00620

## Detaljplan för Sofiehem 2:158

### Beslut

Byggnadsnämnden omprövar sitt tidigare beslut och reviderar detaljplanen för Sofiehem 2:158, som godkändes 2016-02-17 BN § 40. Revideringen består av att högsta totalhöjd ändras från 52,0 till 52,4 meter i höjdsystem RH 2000. Planförslaget efter revideringen har godkänts av byggnadsnämnden.

Detaljplanen justeras omedelbart.

### Ärendebeskrivning

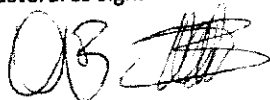
Detaljplanen för Sofiehem 2:158 godkändes av Byggnadsnämnden 2016-02-17. Planens huvudsakliga syfte kommer att kvarstå. Sökande inkom med önskemål om att ändra totalhöjden. Sakägare gavs tillfälle att ta del av det nya förslaget på totalhöjd innan beslut om ändringen fattades. Planbestämmelsen om högsta totalhöjd kommer enligt förslaget att ändras från 52,0 meter till 52,4 meter.

Efter att byggnadsnämnden godkänt förslaget till detaljplan kommer beslut om detaljplanens antagande att fattas i kommunfullmäktige.

Det ska vara samma nämnd som rättar som tagit beslutet, dvs. byggnadsnämnden. Rättelse genomförs i planbeskrivningen och på plankartan.

### Samråd/Granskning

Ändringen har samråtts med Swedavia, Trafikverket och Länsstyrelsen och samrådsinstanserna har inget att erinra gällande att ändra högsta totalhöjd från 52,0 meter till 52,4 meter. Personer med kvarstående synpunkter har meddelats genom underrättelse före beslut i byggnadsnämnden samt med justerad plankarta- och beskrivning



**Beslutsunderlag**

Reviderad plankarta mars 2016

Reviderad planbeskrivning mars 2016

**Beredningsansvariga**

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Ida Hellman, planarkitekt

Fredrik Björkman, kartingenjör

**Beslutet ska skickas till**

Sökande

Länsstyrelsen i Västerbotten

De med kvarstående synpunkter

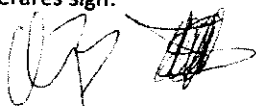
**Bilagor**

Plankarta, reviderad i mars 2016

Planbeskrivning, reviderad i mars 2016

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

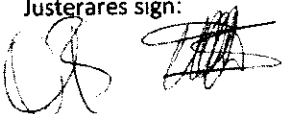
Ola Borgström (S)  
Emma Vigren (S)  
Stefan Hagström (S)  
Maria Vängbo (S)  
Gabriel Farrysson (MP)  
Igor Jonsson (M)  
Harald Svensson (M)  
Lennart Sandström (L)  
Lennart Persson (C)  
Örjan Mikaelsson (V)  
Ellen Söderberg (V)

#### Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör  
Jonas Andersson, bygglovchef  
Tomas Strömberg, stadsarkitekt  
Nelli Flores Nilsson  
Maria Blomquist, stadsarkitekt Bygglov  
Fredrik Björkman, sekreterare, kartingenjör  
Niklas Forsgren, kommunikatör  
Anders Lidman, mätningssingenjör  
Emma Lundström, kommunjurist  
Jerry Arljung, handläggare tillsyn  
Britta Nordbrandt Nilsson, bostadsanpassningschef  
Cecilia Marklund Svensson, personalledare  
Anette Fjellström, assistent bygglov  
Jasmine , praktikant

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:



Länsstyrelsen  
Västerbotten

## Yttrande

Datum  
2016-03-14

Ärendebeteckning  
402-2341-2016  
Arkivbeteckning  
402

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplanering

901 84 Umeå

### **Förnyat granskning av granskning av detaljplan för fastigheten SOFIEHEM 2:158 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län. (BN-2015/00620)**

#### **Allmänt**

*Syftet med detaljplanen är skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar att säkerställa befintligt GC-stråk genom området.*

Länsstyrelsen har tidigare, 2015-11-17 och 2016-02-09 yttrat sig över förslaget till detaljplan.

#### **Synpunkter**

Länsstyrelsen har ingen erinran mot ändrat totalhöjd från 52,0 meter till 52,4 meter på plankartan.

I övrigt kvarstår länsstyrelsens synpunkter från granskningsskedet.

*Detta yttrande är godkänt i Länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*

Peder Seidegård  
Länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt

**Byggnadsnämnden**


**Tid:** Onsdagen den 17 februari 2016 kl. 9:30–15:15  
Ajournering kl. 12:00–13:00

**Plats:** Saluten, Stadshuset

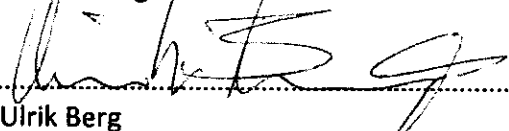
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Gabriel Farrysson (MP), ersättare för Alireza Mosahafi (MP)  
Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner (C)  
Felix Arnstedt (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... § 40  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:**  .....  
Mikael Berglund

**Justerare:**  .....  
Ulrik Berg

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


**Organ:** Byggnadsnämnden

**Sammanträdesdatum:** 2016-02-17

**Anslaget har satts upp:** 2016-02-18

**Anslaget tas ner:** 2016-03-14

**Förvaringsplats:** Umeå kommun, Bygglov

**Underskrift:**  .....  
Hannele Häkkinen

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Ola Borgström (S)

Emma Vigren (S) §§ 32-39

Stefan Hagström (S)

Igor Jonsson (M)

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (L)

Lennart Persson (C)

Örjan Mikaelsson (V)

Ellen Söderberg (V)

#### Tjänstemän

Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 33

Roger Svärd, ekonomichef, § 34

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 34

Jonas Andersson, bygglovchef, § 34

Annika Deschamps, tf. lantmäterichef, § 34

Tomas Strömberg, stadsarkitekt/planchef, §§ 34-37, 39-48

Ida Hellman, planarkitekt, §§ 38, 40

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 49-55

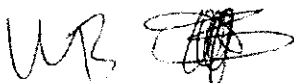
Jerry Arljung, bygglovhandläggare, § 57

Niklas Forsgren, kommunikatör, § 58

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Fredrik Björkman, kartingenjör

Viktor Lundmark, praktikant



## § 40

### Sofiehem 2:158

Diariennr: BN-2015/00620

## Detaljplan för Sofiehem 2:158

### Beslut

1. Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Sofiehem 2:158 och godkänner den reviderade detaljplanen och föreslår kommunfullmäktige att anta den reviderade detaljplanen för Sofiehem 2:158.
2. Byggnadsnämnden inför följande tillägg i planbestämmelserna:  
För enrumslägenheter mindre än 22 m<sup>2</sup> ska 0,1 bilplats/lägenhet anläggas. För enrumslägenheter större än 22 m<sup>2</sup> ska 0,2 bilplats/lägenhet anläggas.
3. Byggnadsnämnden uppdrar till stadsarkitekten att skyndsamt (helst före kommunfullmäktige i mars 2016) teckna en frivillig principöverenskommelse mellan kommunen och sökande samt, om så erfordras, andra campusnära fastighetsägare (i väntan på en ny parkeringsnorm/flexibelt parkeringstal), som innebär att grundtanken i det pågående arbetet med flexibla parkeringstal i bostadsområden som pågår inom Umeå kommun uppfylls. Överenskommelsens grundläggande innebörd är att det sänkta parkeringstalet kompenseras med att sökande gör andra insatser.

Paragrafen justeras omedelbart.

### Ärendebeskrivning

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med delar av fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar för att säkerställa befintligt GCM-stråk genom området.

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

### Kvarstående synpunkter

Övriga berörda (underrättelse):

- Berörda med kvarstående synpunkter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad februari 2016.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat februari 2016
- Plankarta med bestämmelser daterad december 2015, reviderad februari 2016
- Planbeskrivning daterad december 2015, reviderad februari 2016
- Samrådsredogörelse daterad december 2015
- Bullerutredning
- Naturinventering
- Bilagor bullerutredning.

### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Ida Hellman, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag samt tillägg i planbestämmelserna: För enrumslägenheter mindre än 22 m<sup>2</sup> ska 0,1 bilplats/lägenhet anläggas. För enrumslägenheter större än 22 m<sup>2</sup> ska 0,2 bilplats/lägenhet anläggas.

Mattias Sehlstedt (V) – Ge stadsarkitekten i uppdrag att skyndsamt (helst före kommunfullmäktige i mars 2016) teckna en frivillig principöverenskommelse mellan kommunen och sökande samt, om så erfordras andra, campusnära fastighetsägare (i väntan på en ny parkeringsnorm/flexibelt parkeringstal), som innebär att grundtanken i det pågående arbetet med flexibla parkeringstal i bostadsområden som pågår inom Umeå kommun uppfylls. Överenskommelsens grundläggande innebörd är att det sänkta parkeringstalet kompenseras med att sökande gör andra insatser.

Byggnadsnämnden bifaller förslagen.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2016-02-17

---

**Beslutet ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Umeå kommun, kommunfullmäktige
- Berörda med kvarstående synpunkter.

---

Justerares sign:



Utdraget bestyrks:

**Sofiehem 2:158**

Diarienumr: BN-2015/00620

**Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 inom  
Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun,  
Västerbottens län****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för Sofiehem 2:158 och godkänner den reviderade och föreslår kommunfullmäktige att anta den reviderade detaljplanen för Sofiehem 2:158.

Paragrafen justeras omedelbart.

**Ärendebeskrivning**

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med delar av fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar för att säkerställa befintligt GCM-stråk genom området.

**Kvarstående synpunkter**

Övriga berörda (underrättelse):

- Berörda med kvarstående synpunkter.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad februari 2016.

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat februari 2016
- Plankarta med bestämmelser daterad december 2015, reviderad februari 2016
- Planbeskrivning daterad december 2015, reviderad februari 2016
- Samrådsredogörelse daterad december 2015.
- Bullerutredning
- Naturinventering
- Bilagor bullerutredning.

## Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2015/00620

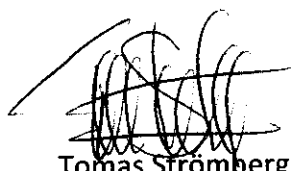
### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

Ida Hellman, planarkitekt

### Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Umeå kommun, kommunfullmäktige
- Berörda med kvarstående synpunkter.



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



Ida Hellman  
planarkitekt



## Planbeskrivning antagande

Diarienummer: BN-2015/00620

Datum: 2016-03-10

Handläggare: Ida Hellman

### Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

#### HANDLINGAR

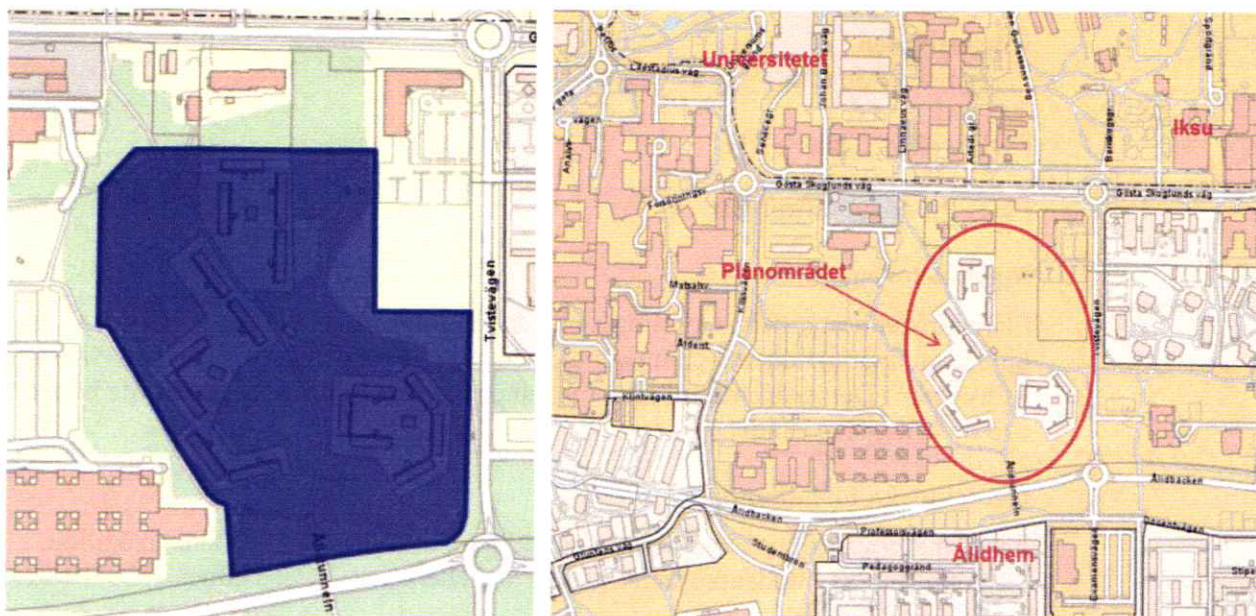
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Naturinventering
- Bullerutredning
- Bilagor bullerutredning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

#### PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med delar av fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar för att säkerställa befintligt GCM-stråk genom området.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget inom Universitets- och sjukhusområdet ca 4,5 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Gösta Skoglunds väg i norr, sjukhuset i väster, Ålidbacken i söder samt Tvistevägen i öster. Området har en area på ca 66 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten ägs av en privat fastighetsägare. Planen handläggs med ett utökad förfarande enligt PBL 2010:900 med lydelse från 2 januari 2015.



Vänster bild, detaljplanens avgränsning. Höger bild, orienteringskarta.

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

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

## BEHOVSBEDÖMNING

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

Länsstyrelsen har den 23 juni 2015 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29 juni 2015 till och med 20 juli 2015.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

I Översiktsplanen, Fördjupning för Umeå (2011) är området utpekad för detaljplanelagd tätortsbebyggelse. I Översiktsplanen, Fördjupning för Universitetsstaden (2013) är området utpekad för stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder. Inom planområdet går den gång- och cykelväg som binder samman Ålidhem och universitetsområdet.

Planområdet är mot söder och väster belägen inom ett område som är tänkt för SJUKVÅRD. *Bebyggelse för sjukvård och forskning* är enligt fördjupningen redovisad som Norrlands Universitetssjukhus (NUS) expansionsområde norr om Ålidbacken mellan Köksvägen och Tvistevägen. I denna del av planområdet strider den föreslagna detaljplanen mot fördjupningen. Efter översiktsplanens antagande har det skett en försäljning (våren 2015) som signalerar tydligt att landstinget av sagt sig expansionsintresset över dessa delområden. Att detaljplanen föreslår bostäder istället anses därmed vara acceptabelt utifrån ett översiktligt markanvändningsperspektiv. Som argument för avsteg från fördjupningen är att skapa fler bostäder inom universitet- och sjukhusområdet, då detta är ett område där det bor många studenter.

### Gällande detaljplaner

Fastigheten Sofiehem 2:158 omfattas av gällande detaljplan 2480K- P42/1985.

### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Platsens förutsättningar

#### Mark och vegetation

Planområdet består delvis av skog, och genom området går en gång- och cykelväg som binder samman Ålidhem och universitetsområdet, den av många så kallade "Ho Chi Min-leden". Den grönstruktur som finns inom området har betydelse för de boende i och omkring närområdet.

#### Geotekniska förhållanden

För planområdet finns ett underlag från tidigare utförd geoteknisk undersökning, Geotekniskt PM, Studentbostäder, del av Sofiehem 3:1, Tyréns Umeå 2003-10-01.

## Radon

I planområdets nordöstra del finns ett område som är utpekad som lågriskområde för radon, detta är dock inget som påverkar den tänkta bebyggelsen.

## Förändringar - planförslaget

### Bostäder, byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är i dagens läge bebyggt med flerbostadshus, cirka 13 000 m<sup>2</sup> BTA. I planområdets nordöstra del finns en transformatorstation och en kulvertnedgång.

Den befintliga bebyggelsen längs med gång- och cykelstråket uppfördes under 2004-2005 och ritades av Sweco i Umeå. Bebyggelsen är placerad i naturliga öppningar och smälter fint in i den skog som bevarats inom planområdet.

Bebyggelsen planläggs för bostäder [B].<sup>1</sup> Detta säkerställs under placering och utformning med planbestämmelsen [PLACERING, UTFÖRANDE, UTFORMNING: *högsta totalhöjd i meter ovanför nollplanet ska vara 52,4 meter (RH 2000)*]<sup>2</sup>. Detaljplan medger att ca 46 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) bostäder uppförs. Detta har i plankartan säkerställts med planbestämmelse.<sup>3</sup> Inom planområdet dikt an fastigheten Sofiehem 2:157 möjliggörs även för handel, t.ex. en mindre livsmedelsbutik, dock högst 200 m<sup>2</sup>, detta har reglerats i plankartan med en bestämmelse [e<sup>1</sup>].<sup>4</sup>

I den södra delen av planområdet, samt i den nordöstra delen dikt an fastigheten Sofiehem 2:157 möjliggörs anordnande av parkering, dock ska detta inte räknas in i den totala bruttoarean utan kan anordnas utöver detta. I plankartan har detta säkerställts med en planbestämmelse<sup>5</sup>, som ett komplement till parkeringsanordningen inom angränsande fastighet Sofiehem 2:157 i öster.

Planförslaget möjliggör hyresrätter med inriktning mot studentboende. Detta i enlighet med den överenskommelse som träffats mellan landstinget, Umeå kommun och Balticgruppen bostäder AB. Ett köpeavtal finns tecknat mellan Umeå kommun och Balticgruppen bostäder AB.

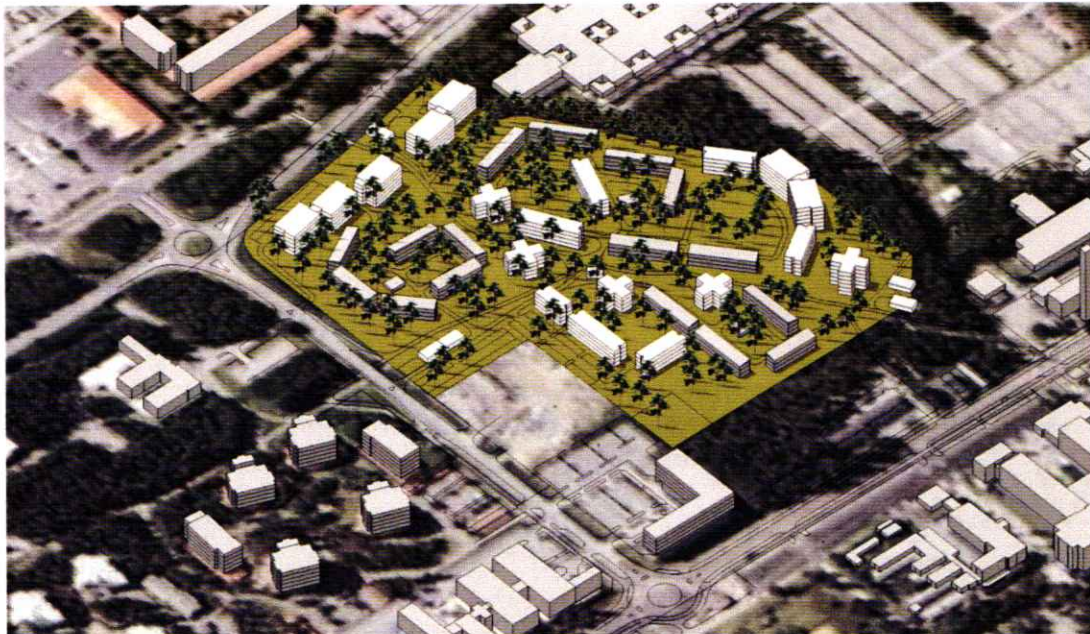
<sup>1</sup> PBL 4 kap 5 § punkt 3.

<sup>2</sup> PBL 4 kap 11 § punkt 1.

<sup>3</sup> PBL 4 kap 11 § punkt 1.

<sup>4</sup> PBL 4 kap 11 § punkt 1.

<sup>5</sup> PBL 4 kap 10 §.



Illustration, White Arkitekter, vy sett uppifrån nordost

### Placering

För att förstärka bebyggelsens befintliga karaktär och öka tryggheten ska byggnaderna i huvudsak placeras så att de smälter in likt den befintliga bebyggelsen.

### Offentlig service

Närmaste grundskola är Nya Ålidhems skolan med årskurs F-9, på ett avstånd av cirka 800 meter. Förskolorna Växthuset och Bilaal ligger i direkt anslutning till planområdets norra del och förskolorna Tanden samt Månskenet ligger vid Ålidhem Centrum cirka 400 meter söderut.

Universitetsområdet ligger direkt norr om planområdet och Norrlands universitetssjukhus ligger cirka 300 meter västerut. IKSUs idrottsanläggningar ligger i direkt anslutning, norr om Gösta Skoglunds väg. Inom 150 meter finns en beachvolleybollplan, inom 500 meter en friidrottsplan och inom 600 meter en konstgräsplan inom Campus. Nydala friluftsområde ligger 800 meter österut.

### Kommersiell service

Ålidhem centrum ligger cirka 100 meter bort, där bland annat flera livsmedelsaffärer finns. Avståndet till Umeå centrum, Rådhusorget, är 5 km.

### Tillgänglighet

Lägenheter och friytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt orienterings-, rörelseförmåga och andra funktionshinder enligt gällande normer. Bostadsentréer skall inom 25 meters avstånd kunna angöras med fordon för rörelsehindrade.

### Friytor

Allmänna krav och riktlinjer för hur lek och annan utvistelse i bostadsbebyggelse ska anordnas regleras i plan- och bygglagen samt i boverkets byggregler, BBR. Den fördjupade översiktsplanen för de centrala stadsdelarna (2011) anger riktlinjer för friyta inom bostadsbebyggelse på kvartersmark. I fördjupningen står att:

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)

- 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.
- 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 ska den placeras och utformas med särskilt hög kvalitet, vilket prövas i samband med bygglovhanteringen. Detta har i plankartan säkerställts med planbestämmelse [friyta].<sup>6</sup> Naturmarken som tillskapas inom planområdet bör även den räknas in som friyta.

Syftet med att ha en planbestämmelse som reglerar friytan är att öka kvalitén för de som bor inom planområdet, men friytan kan även vara behjälplig vid dagvattenhantering som infiltrationsyta. De friytor och den gröna struktur som lämnas inom kvarteret skapar en särskild kvalitet och boendemiljö för de som bor där, men även för allmänheten som vistas längs med det allmänna gång- och cykelstråket. Grönstrukturen är även viktig att bevara för kvarterstrukturen i området.

### Naturmiljö

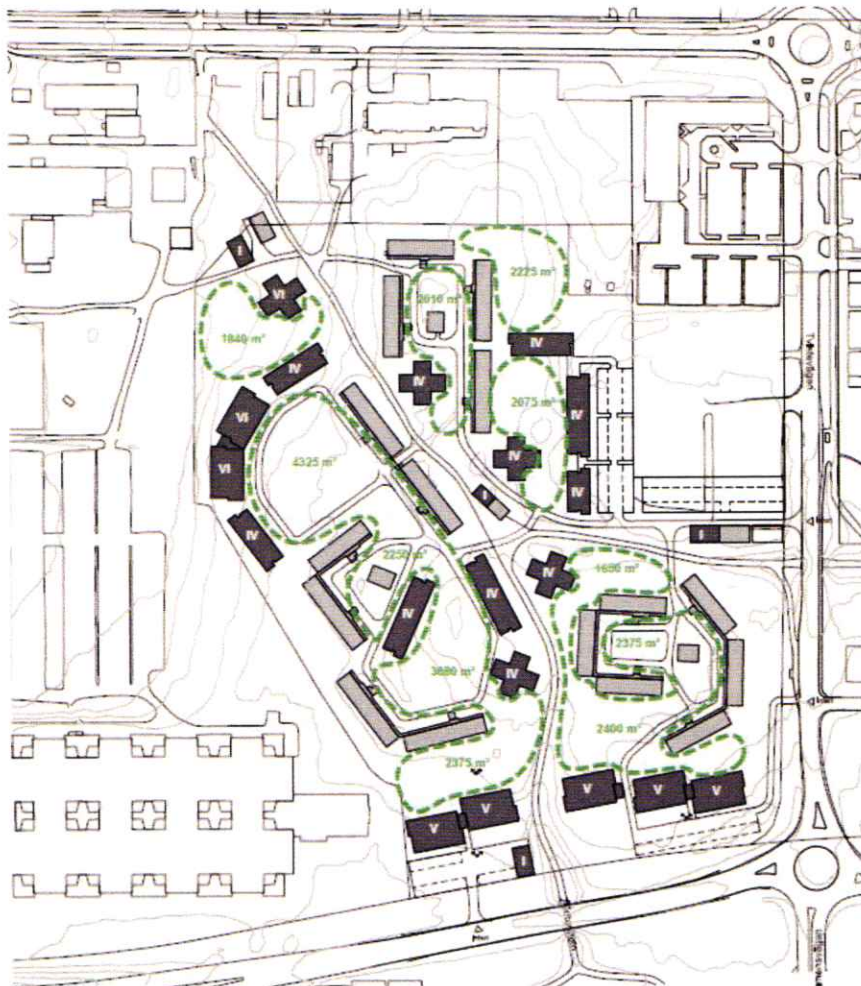
Eftersom det är svårt att tillgodose samtliga gröna rekreationsbehov inom planområdet är det viktigt att ansluta med tydliga, lättorienterade och trygga stråk mot de närliggande rekreationsområdena Lilljansområdet/Stadsliden, Nydalaområdet samt Campusängarna.

Enligt *Fördjupningen för Universitetsstaden (2013)* ska det vid nya detaljplaner tas hänsyn till behovet av park och gröna miljöer. Inom sjukhus- och universitetsområdet finns få områden avsatta som park eller grönområden inom befintliga detaljplaner. Behovet att nå gröna miljöer vid sjukhusvistelse eller t.ex. för personer som arbetar eller studerar inom området är samtidigt stort. Behovet ökar även i takt med att området utvecklas.

I plankartan har inte områden för natur pekats ut, dock kommer det att bevaras gröna ytor inom planområdet som ger mer liv åt bebyggelsen och människorna som kommer att bo och vistas där. Det finns även illustrerat ett exempel på detta i figur 1 (se bild på sidan 6) som visar på detta.

---

<sup>6</sup> PBL 8 kap 9§.



Figur 1. Illustrationen visar exempel på friytor och gröna ytor.

### Naturinventering

En naturinventering har gjorts av Enetjärn Natur AB och omfattar samtliga naturmiljöer i inventeringsområdet (se bild på sida 7). Trots att inventeringsområdet är litet erbjuder området en viss variation av naturmiljöer. Området utgör till viss del även ett grönstråk som förbinder Mariehemsängarna och de mindre skogspartierna vid universitetsområdets sydöstra del med de skogspartier som löper söderut mellan stadsdelarna Sofiehem och Ålidhem.

Området utgörs i huvudsak av skog samt i mindre delar igenväxningsmark. Tall dominerar men här finns även barrblandskog samt mindre områden där gran eller löv dominerar. I de centrala delarna, mellan byggnaderna, övergår tallskogen bitvis i hållmark. Skogen inom området karaktäriseras av låg diameter- och åldersspridning, men enstaka äldre gran och tall förekommer. Bland annat finns äldre granar och tallar med en ålder upp till 170 år.

I samband med naturvärdesinventeringen observerades inga av de fågelarter som ska prioriteras i artskyddssammanhang. Arter som tidigare har observerats i inventeringsområdet och i dess närhet enligt data från Artportalen är sparvuggla och tornseglare. Större delen av skogen har kommit upp genom naturlig föryngring och skogsbestånden är därför varierande med tall, gran, björk, sälg och asp. Den samlade bedömningen utifrån naturinventeringen är att vissa delar av området har ett visst naturvärde, men sett i sin helhet har området ett tämligen lågt naturvärde. Skogsmarken inom planområdet

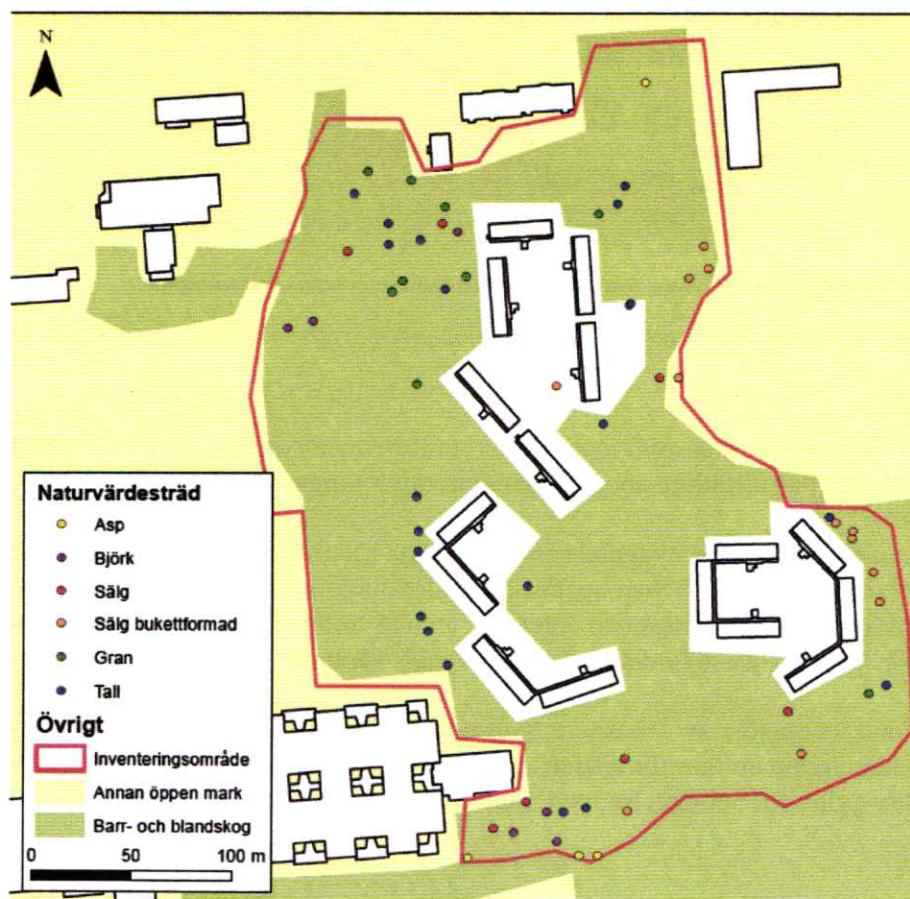
Umeå kommun  
 Postadress: 901 84 Umeå  
 Besöksadress: Skolgatan 31A  
 Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
 Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

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)

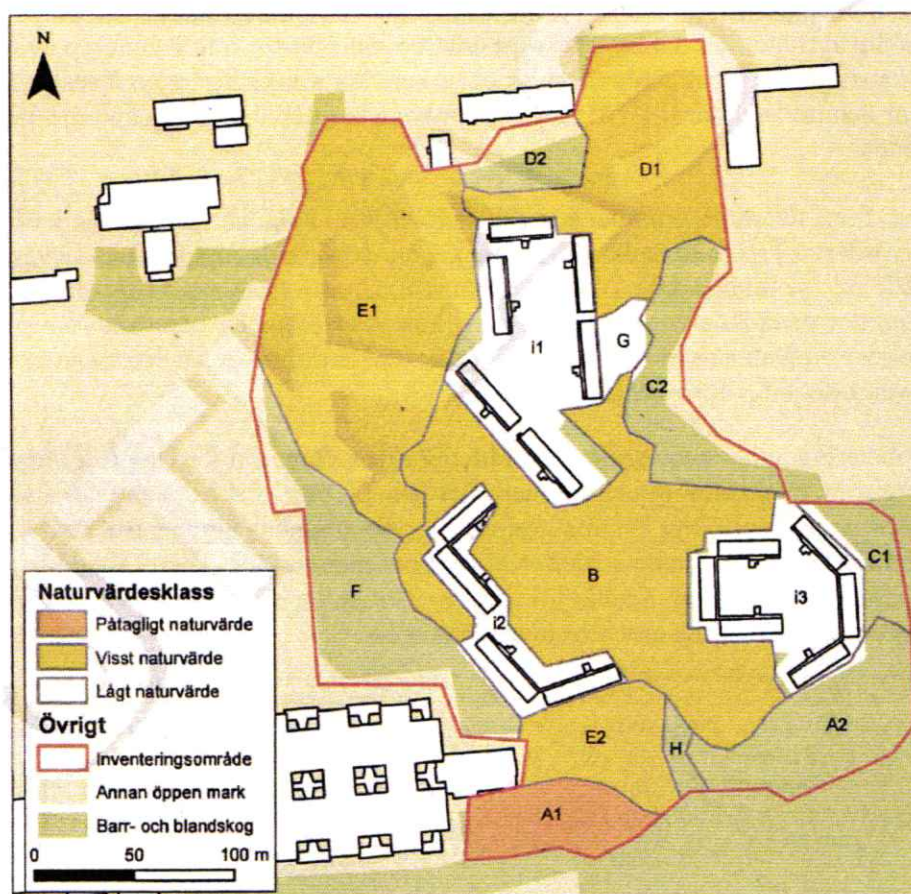
utgör inte längre någon naturlig miljö då den på ett genomgripande sätt påverkats av mänsklig aktivitet. Ur naturvärdesynpunkt bedöms därför inte denna typ av miljöer som känsliga för ytterligare mänsklig påverkan. Naturinventeringen föreslår även att bär buskar och träd som är till nytta för både människor och djur ska planteras inom planområdet.

Vidare finns det inom området enstaka element som i sig har ett visst naturvärde, främst naturvärdesträd (se bild nedan). Det objekt som är särskilt angeläget att bevara intakt är område A1 (se bild på sida 8) som bedöms till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). I övrigt bör den planerade förtätningen av bostadsbebyggelse och tillhörande infrastruktur fokusera på att så stor del som möjligt av de identifierade värdeelementen bevaras (se även bifogad naturinventering).

Vid planering av ny bebyggelse i området bör dess funktion för Umeås gröna infrastruktur vägas in, då förtätning i Umeå stad sker i snabb takt. Strävan kan vara att i så stor utsträckning som möjligt behålla mindre, men sammanhängande partier av skog i det inventerade området. Detta ska efterföljas inom planområdet, men fastställs inte genom planbestämmelser. Inom arbetet för detaljplanen kollar man vid utplacering av byggnader på naturinventeringen och resultatet från den.



6 Karta över värdeelement i form av naturvärdesträd som identifierats under naturvärdesinventeringen.



5 Karta över inventerade områden, inklusive de naturvärdesobjekt som identifierats vid naturvärdesinventeringen.

Inventeringsområdets olika naturvärdesträd (se bild sidan 7) och naturvärden (se bilden ovan).

## Flyg

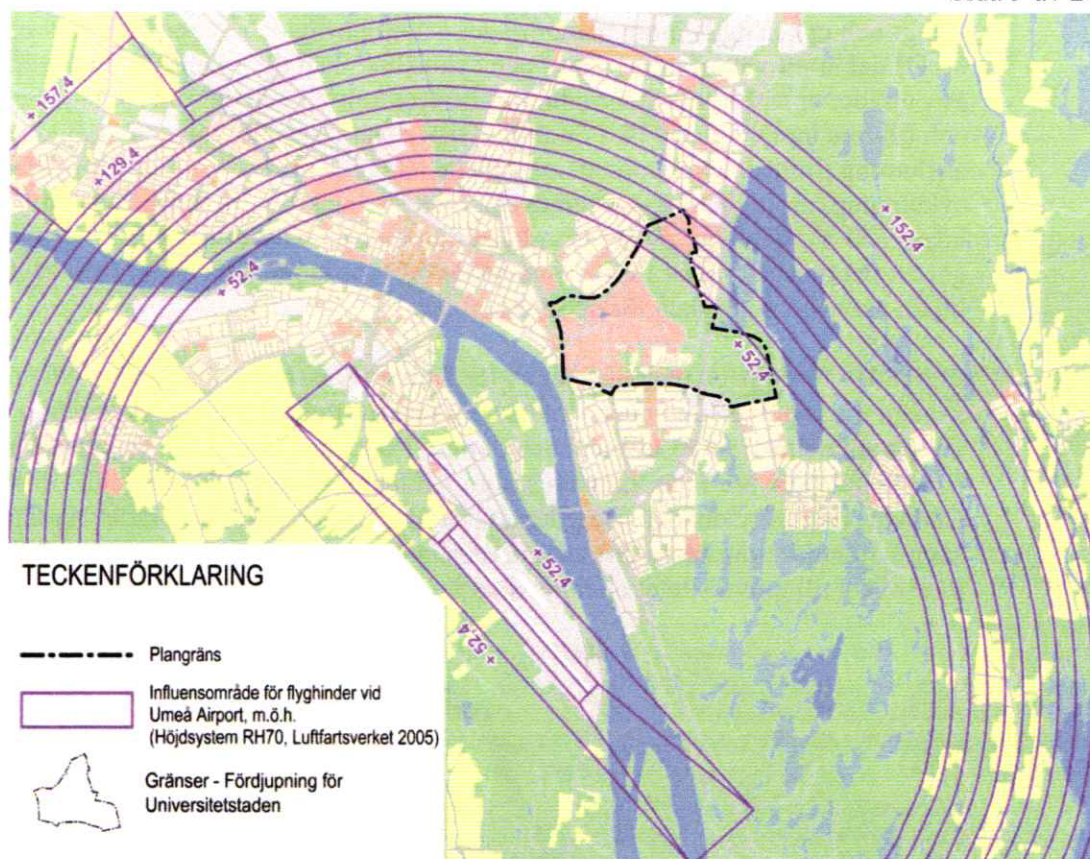
Planområdet påverkas av flygets hinderyta för Umeå Airport. Inom området får inga bestående eller tillfälliga anordningar som utgör hinder för flygtrafiken finnas.

Inom planområdet får byggnad som har högsta totalhöjd i meter ovanför nollplanet vara 52 meter (RH 2000). Denna begränsning i totalhöjd inkluderar till exempel ventilation, skorsten, flaggstång, mast och antenner, men även tillfälliga anordningar så som byggkranar. Swedavia ska höras särskilt vid bygglovärenden inom planområdet.

Planområdet berörs av Transportstyrelsens TSFS 2010:155 om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfart. Samråd ska hållas med Umeå Flyggplats i samband med bygglov för bebyggelse med totalhöjd som genomtränger flyggplatsens hinderyta.

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



Illustrationen redovisar influensområdet för flyghinder vid Umeå Airport. Planområdet berörs av flyghindersytan +52,4 i höjdsystem RH 70. Det motsvarar +52,7 i höjdsystem RH 2000.

## Gator och trafik

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

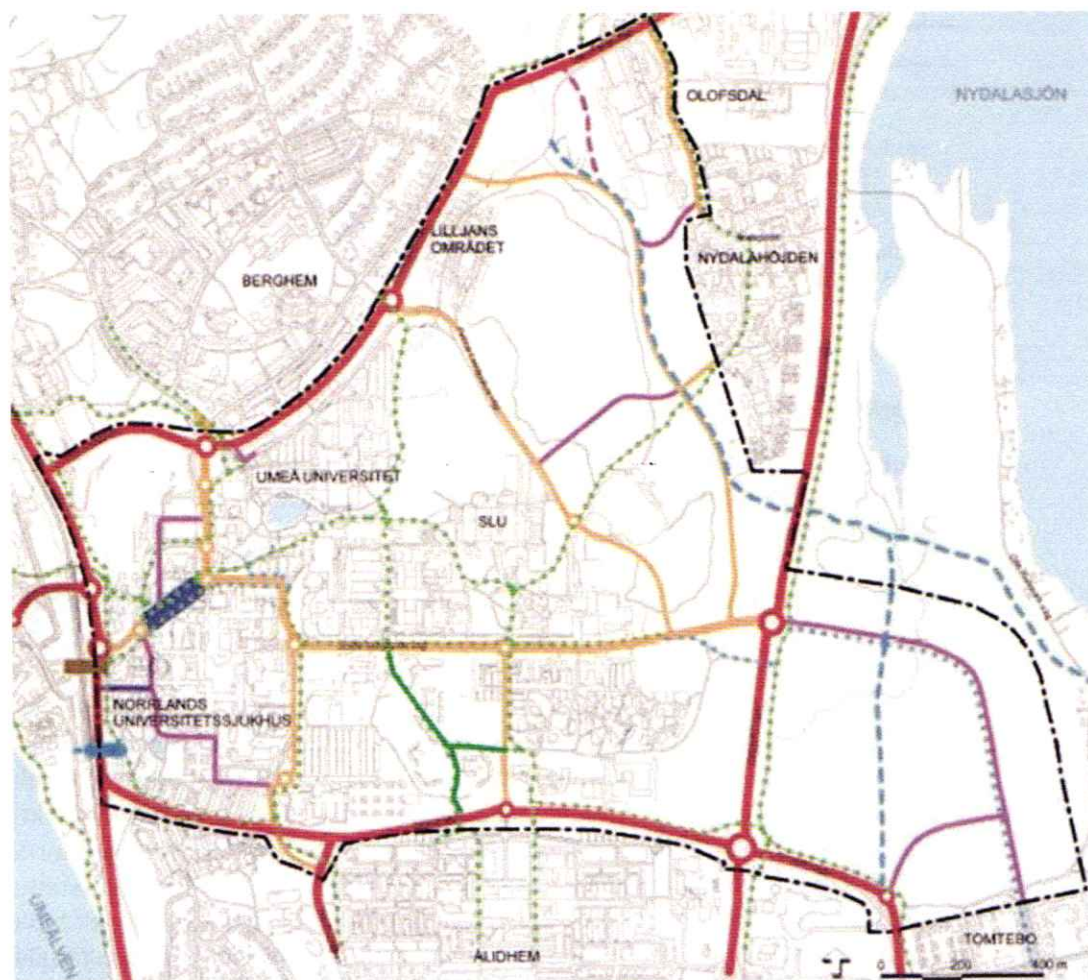
Genom och i anslutning till planområdet passerar dagligen stora GC-flöden. Målpunkter i närheten av planområdet är såväl universitetet, sjukhusområdet samt IKSUs idrottsanläggning.

Gång- och cykelvägen som sträcker sig genom planområdet, ingår i Umeå kommuns huvudvägnät för gång- och cykeltrafik. Stråket trafikeras dagligen av cirka 4600 cyklister, vilket gör den s.k. Ho Chi Min-leden till ett av Umeås tyngsta stråk för fotgängare och cyklister. Enligt den fördjupade översiktsplanen för universitetsstaden bör möjlighet ges till att skapa gena cykelvägar, som kopplar an till det befintliga cykelvägnätet mellan kringliggande bostadsområden, till de stora målpunkterna vid campus och centrala Umeå. I samband med förtätningen av bostäder inom planområdet är det viktigt att gång- och cykelstråket har god tillgänglighet och är trafiksäkert för att prioritera oskyddade trafikanter i området. I plankartan har gång- och cykelstråket säkerställts med planbestämmelse [GCM]<sup>7</sup>, som ska utgöra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. En riktlinje är att angöring till och från området inte får försämrade tillgängligheten och trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister vid detta stråk. Endast korsande trafik kan tillåtas över gång- och cykelvägen. Tillfartsvägar bör utformas så att man inte lockas till att köra med annat fordon än moped klass II på gång- och cykelvägen. (Gator och parker reglerar om moped klass II ska vara tillåtet).

<sup>7</sup> PBL 4 kap 5§ punkt 2.

Gång- och cykelvägen inom planområdet delar upp sig och vetter både söder och öster ut. Då det är ett vältrafikerat gång- och cykelstråk, kan det i samband med exploatering av området uppstå konflikter mellan smittrafik från bil och de som rör sig med cykel och till fots inom detta stråk. För att undvika detta finns möjligheten att bilda ett torg i anslutning till denna korsning där det bland annat kan finnas service för cyklar i form av cykelpump, möjlighet att laga sin cykel, men även en mindre livsmedelsbutik, dock högst 100 m<sup>2</sup>, detta har reglerats i plankartan med en bestämmelse [e<sup>1</sup>]<sup>8</sup> Torget möjliggör att det blir bättre sikt för de som cyklar och går inom detta stråk, men det kan även bli en naturlig mötesplats för de som bor där.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden färdas den största andelen studenter vid universitets- och sjukhusområdet till fots eller med cykel. Cirka 80 procent av de som deltog i en resevaneundersökning i samband med arbetet av den fördjupade översiktsplanen, bor i närområden såsom Ålidhem, Carlshem/Carlshöjd, Gimonäs, Carlslid, Haga, Sandbacka, Berghem, Centrala Stan och Mariaområdet/Nydalahöjden samt Ålidhöjd. Från dessa områden färdas i genomsnitt nästan nio av tio till fots eller med cykel till universitetet eller sjukhuset.



Inom planområdet finns befintligt huvudnät (gröna punkter/linjer) för gång- och cykel, den så kallade Ho Chi-Min leden.

<sup>8</sup> PBL 4 kap 11§ punkt 1

**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)

### Trafik

Umeå kommuns trafikavdelning har gjort en trafikallstring för att se hur mycket trafik som området kommer generera när det är fullt utbyggt. Trafikallstringen är räknad på hela områdets BTA, 46 000 m<sup>2</sup>. Hela området genererar totalt ca 7600 resor/dygn. Resor per färdmedel är uppdelade på följande sätt, bil ca 1440, kollektivtrafik ca 550, cykel 1300, till fots 4230 samt ca 100 andra färdmedelsförflyttningar.

Områdets totala BTA har under processens gång ändrats från 38 000 BTA till 46 000 BTA, detta föranleder inga förändringar i trafikallstringen och innebär att det inte genereras fler trafikrörelser med till exempel bil till/från området.

### Kollektivtrafik

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

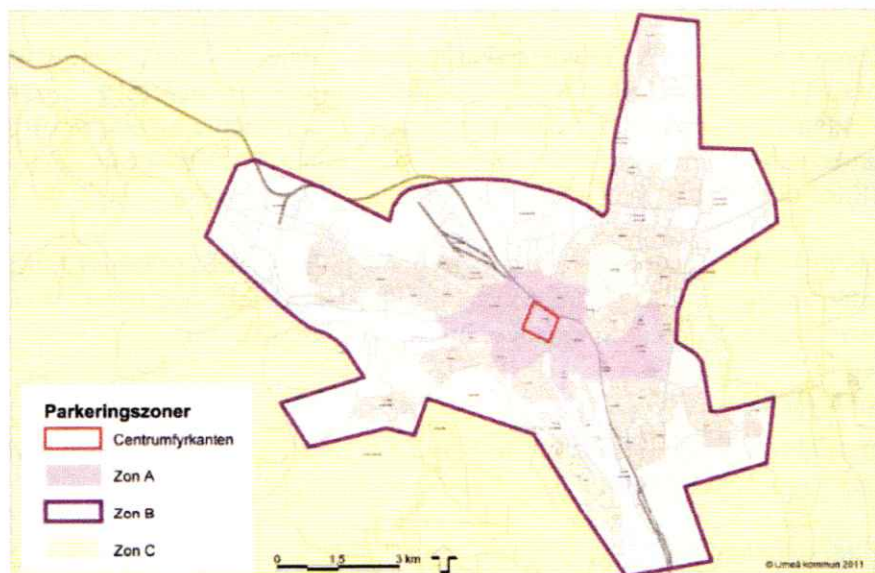
### Parkering, utfarter

#### *Bilparkering*

Den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden föreslår att ett samlat grepp gällande Universitetsstadens bilplatsbehov bör övervägas för att minimera omfattningen av parkeringsplatser. I den föreslås att ett fåtal, strategiskt lokaliserade parkeringsanläggningar bör skapas. På detta sätt finns möjligheter att anordna parkeringar som kan samnyttjas av olika verksamheter.

Parkeringsstrategin i den fördjupade översiktsplanen syftar till:

- 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.



Zonindelning för verksamhets- och bostadsparkering.  
Zon A motsvarar centrala staden och planområdet för Universitetsstaden exkl. Nydala sjöstad, zon B motsvarar resterande del av tätorten och zon C motsvarar övriga kommunen.

Parkeringsnorm för bilplatser per lägenhet

Zon	Per mindre lgh ≤ 2 rok (bpl/lgh)	Per större lgh > 2 rok (bpl/lgh)	Enbostadshus-gemensam parkering
A*	0,6**	0,75	1,2
B*	0,8	0,9	1,5

\*) Inkl. besöksparkering 0,1 bpl/lgh  
\*\*) Enrumslägenheter 0,5 bpl/lgh

Planområdet ligger inom parkeringszon A.

Planområdet ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden inom parkeringszon A. Detta innebär att för lägenheter upp till 2 rum och kök ska minst 0,6 (enrumslägenheter 0,5) bpl/lägenhet ordnas. Eftersom planområdet föreslås få en hög exploateringsgrad och området är delvis redan i anspråktaget av bebyggelse bedöms det inte möjligt att klara erforderlig bilparkering inom planområdet. Därför ska bilplatsbehovet samordnas inom detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 m.fl.

Planläggning av fastigheten Sofiehem 2:158, med syftet att möjliggöra för bostäder och detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 m.fl. pågår parallellt. På detta sätt finns unika förutsättningar att möjliggöra samordning av parkeringsfrågor för båda detaljplanerna. Markparkering, parkeringshus och garage kan möjliggöras inom fastigheten Sofiehem 2:157 som ligger nordost om Sofiehem 2:158, och som är en del av detaljplanen för Kuratorn 4 och 5 m.fl.

I den södra delen av planområdet dikt an Ålidbacken, samt i den nordöstra delen dikt an fastigheten Sofiehem 2:157 möjliggörs anordnande av parkering, dock ska detta inte räknas in i den totala bruttoarean utan kan anordnas utöver detta.

### Cykelparkering

Lokalisering av cykelparkering och avståndet till målpunkt är direkt avgörande för om parkeringsplatsen kommer att användas. En grundregel är avståndet till cykelparkering alltid bör understiga avståndet till bilparkering. Korttidsparkering bör finnas i direkt närhet till målpunkten, annars finns risk att spontan cykelparkering på olämpliga platser vilket kan försvåra eller blockera tillgängligheten till entréer. Långsiktigt bör den allmänna platsen för gång- och cykelväg i norr förlängas och kopplas ihop med Gösta Skoglunds väg.

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

Cykelparkeringsnormen i översiktsplanen anger 1,5 platser per lägenhet i studentrum inom Umeå tätort. För planområdet innebär det vid maximalt utnyttjad bygggrätt ett behov av cirka 2150 cykelparkeringsplaster. Dessa ska lösas inom aktuell fastighet. Detta har i plankartan säkerställt med en planbestämmelse<sup>9</sup>.

### Utfarter

För att på bästa sätt lösa tillgängligheten med bil till och från området så har utfartsförbud lagts in i plankartan söder mot Ålidbacken samt öster ut mot Tvistevägen, dock möjliggörs två infarter/utfarter från Tvistevägen in mot området samt en mot Ålidbacken. Detta är i plankartan reglerat med planbestämmelsen [utfartsförbud]<sup>10</sup>. Planområdets huvudsakliga in- och utfarter från området ska vara de två som angör mot Tvistevägen. In- och utfart från Ålidbacken ska vara av ringa karaktär, dock kommer detta inte regleras i plankartan. Parkeringen som möjliggörs med in/utfart från Ålidbacken rymmer cirka 30 bilparkeringsplatser vilket innebär att trafiken till och från denna kommer vara under 100 fordonsrörelser, vilket vi bedömer är av ringa karaktär.

Behovstal för cykelparkering (cpl), inklusive besöksparkering.

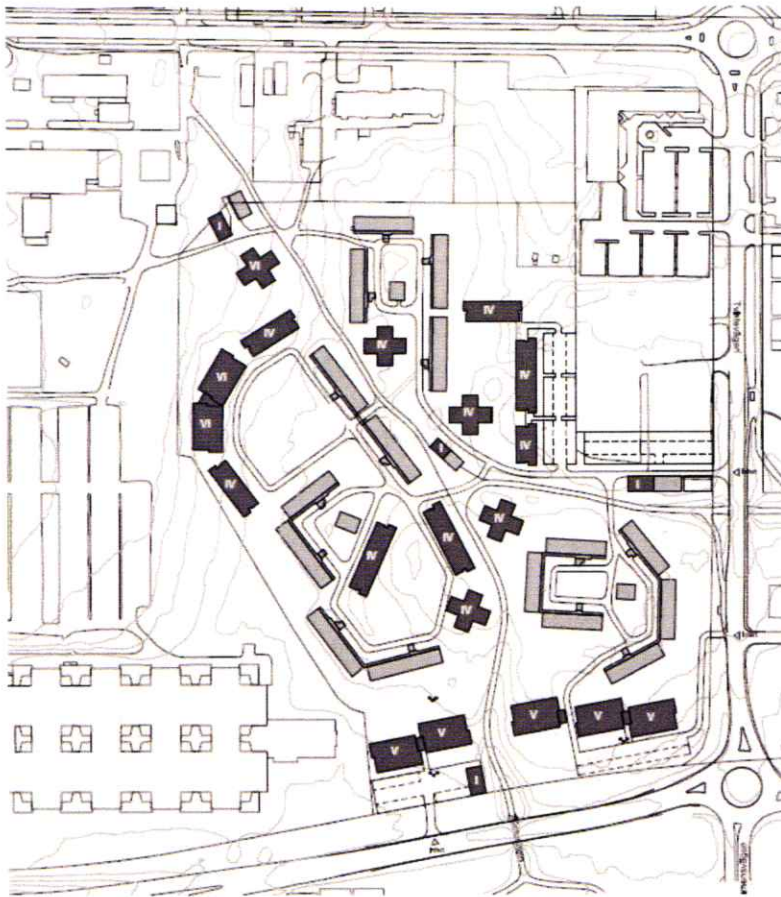
Typ	Inom Umeå tätort	Enbostadshus - gemensam parkering
<b>Bostäder</b>		
Flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,1 boende/lägenhet
Studentrum (cpl/lgh)	1,5	1 boende/lägenhet
Småhus (cpl/lgh)	4	3-4 boende/lägenhet
Gruppboende		Särskild utredning
<b>Verksamheter</b>		
Förskola (cpl/elev)	0,3	10 anställda per 1 000 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 resp. 0,2-0,3 per anställd + besökare beroende av läge, 30 anställda per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Industri (cpl/1 000 m <sup>2</sup> )	6	0,4 resp. 0,2 per anställd, 15 anställda per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Dagligvarubutiker i centrum och stadsdelscentrum (cpl/lgh)	12	13 anställda resp. 60 besökande per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Sällanköpsvaror och övrig service i centrum (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> . 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 (cpl/besökare)	0,2-0,6	Särskild utredning rekommenderas
Kollektivtrafik (cpl/100) påstigande	5-20	

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.

<sup>9</sup> PBL 4 kap §13 punkt 2

<sup>10</sup> PBL 4 kap 9§.



Illustrationen visar befintlig och exempel på ny bebyggelse markerad med mörkare färg, samt exempel på nya lokalgator inom detaljplaneområdet.

## Buller

### Trafikbuller

Planområdet berörs av buller främst från motorfordonstrafik på kringliggande gator samt från helikoptertrafik.

Beträffande trafikbuller gäller från 2015-06-01, förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer:

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

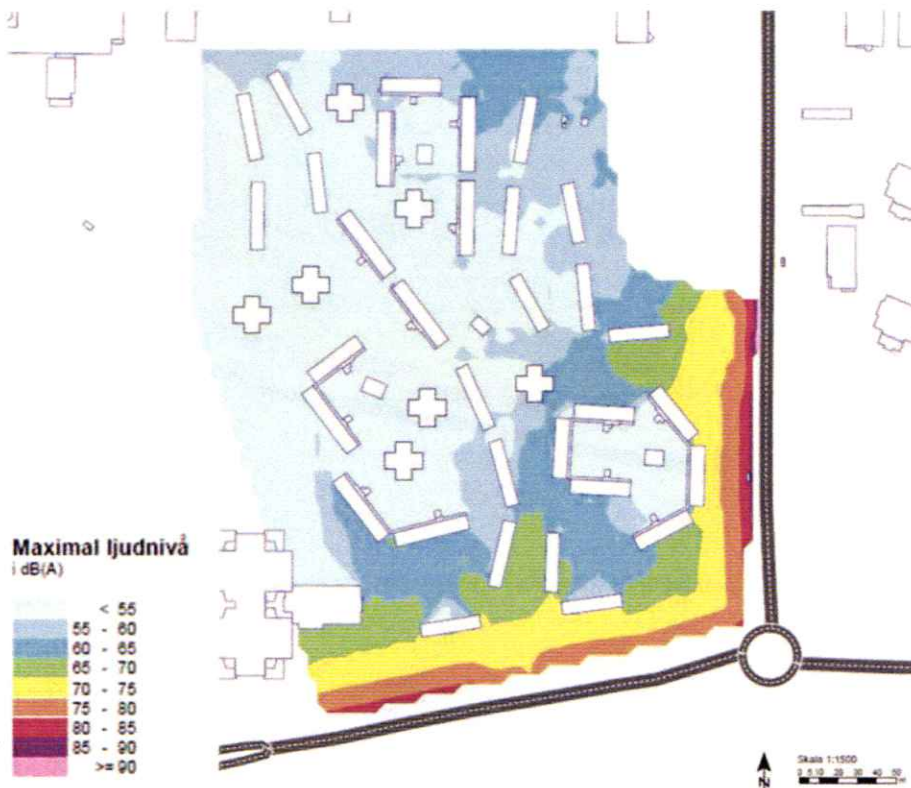
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ändå överskrids bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

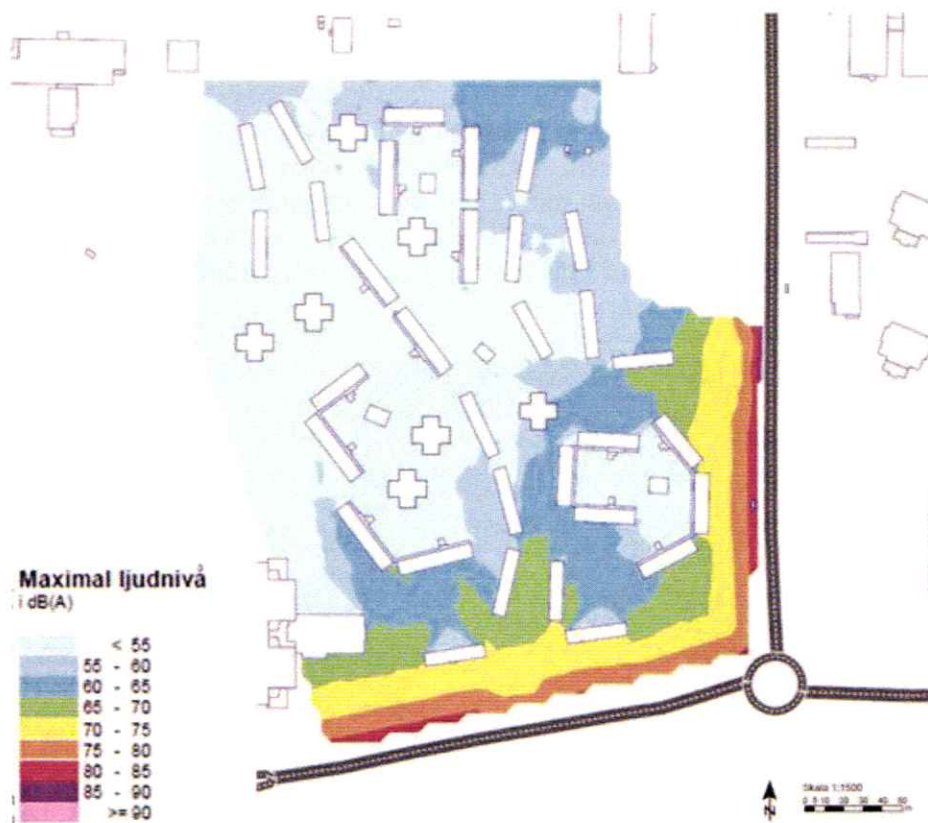
Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl.06.00 och 22.00.

För planområdet har bullerutredning utförts av Tyréns, Umeå 2015-12-10. Området belastas av buller från framförallt Ålidbacken och Tvistevägen, men även flygbuller från helikopter. Bullerutredning som utförts visar att högre byggnader kan placeras närmare Ålidbacken och Tvistevägen, då de fungerar som en bullerskyddsskärm. De gällande bullerriktvärdena har i plankartan reglerats under rubriken [störningsskydd]<sup>11</sup>

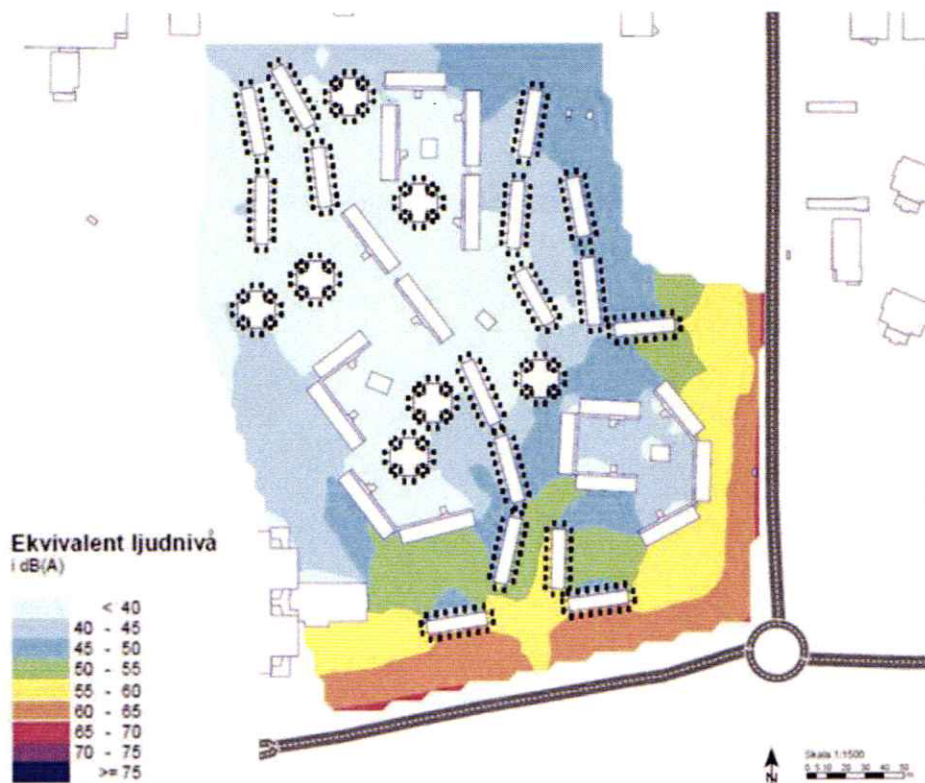


Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik- nuläge, 2 m över mark (Tyréns AB). AK103.

<sup>11</sup> PBL 2 kap § 6a.



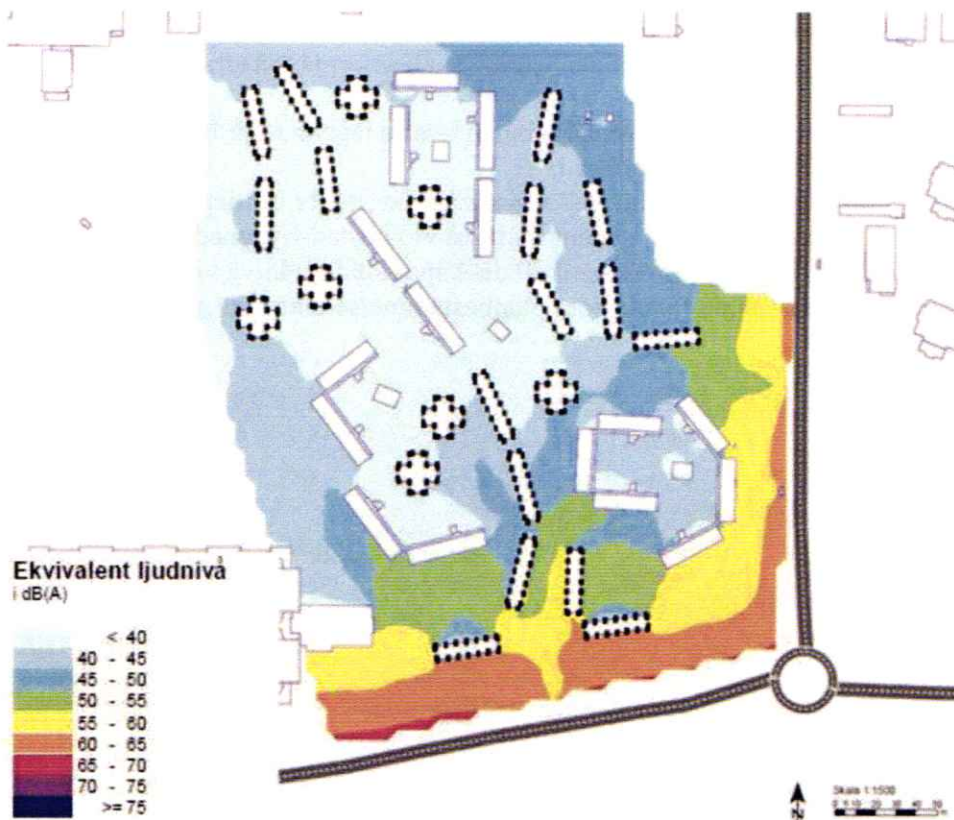
Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik- prognos 2030, 2 m över mark (2012, Tyréns AB). AK107



Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik- nuläge, 2 m över mark (2012, Tyréns AB). AK102

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



Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik- prognos 2030, 2 m över mark, (2012, Tyréns AB). AK106.

Alternativet med punkthus närmast Ålidbacken kan inte uppnå Trafikbullerförordningens målsättning om högst 55 dBA på en ljuddämpad sida och det förslag som föreligger nu bör inte utredas vidare.

Alternativet med lamellhus närmast Ålidbacken kan genomföras utan större inskränkningar på planlösningar. För två hus närmast Ålidbacken fodras genomgående lägenheter för att tillskapa rum där den ekvivalenta nivån högst är 55 dBA. För övriga hus ställs inga krav på planlösning eller bullerskydd utomhus. Genom att flytta de två lamellhusen närmast Ålidbacken 5-10 m längre norrut kan dessa byggnader bestå av små lägenheter. Uteplatser på balkong är inte genomförbart för punkthus och lamellhus vid fasad som är synlig från Ålidbacken. För övriga byggnader kan balkonger placeras valfritt, några gavlar närmast vägarna undantagna.

Med hänsyn till buller från helikopter fodras att fönster med god ljudisolering monteras vilket medför reduktionstal på  $R_w \geq 38$  dB. Bostadsbyggnader kan uppföras relativt nära de båda vägarna, Tvistevägen och Ålidbacken. Avståndet beror på lägenheternas storlek och om lägenheterna kan anordnas med ljuddämpad sida för minst hälften av boningsrummen.

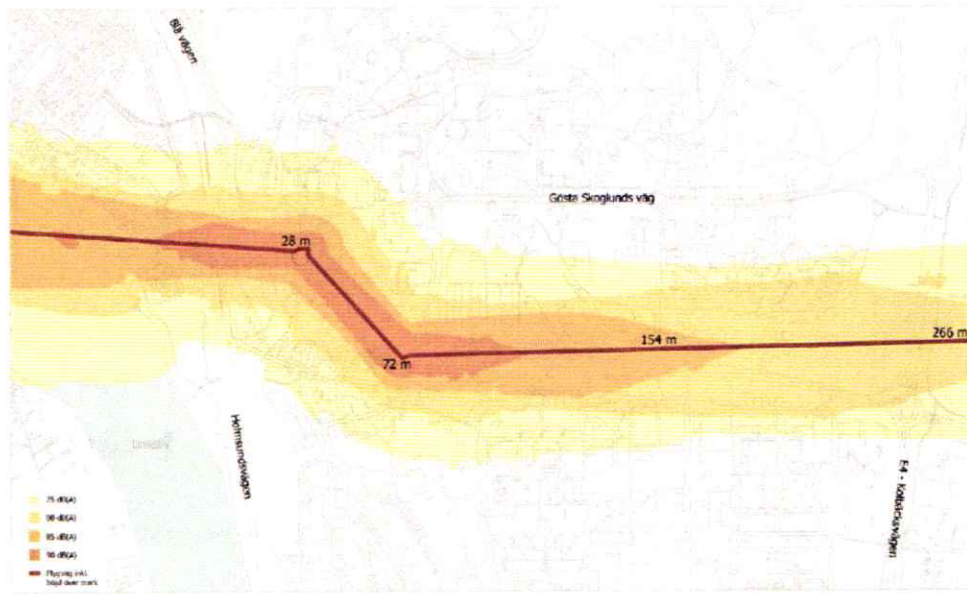
Flygriktningen SÖ är över aktuellt område. Flygriktningen SÖ används även när helikoptrar ska till flygplatsen för tankning. Detta medför att högst 1,5 överflygningar per medelårsdag sker över det planerade området.

### Störningsskydd

För de lägenheter som inte uppfyller riktvärdet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna skall utformas så att:

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas. Ovanstående förs in som planbestämmelse under störningsskydd.



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

### Panncentralen

Panncentralen vid Gösta Skoglunds väg är en reservanläggning, framförallt för sjukhuset, med lager av bränsle. Det är därför nödvändigt med skyddsavstånd till ny bebyggelse. Utgångspunkten är att ny bebyggelse inte placeras närmare än 50-100 meter från panncentralen.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för VA. Ett område har i plankartan säkerställts med planbestämmelsen [E]<sup>12</sup> för tekniska anläggningar.

#### Dagvatten

Enligt riktlinjerna för dagvatten i *Fördjupningen för Universitetsstaden (2013)*, får exploatering inte ske så att befintliga dagvattensystem och recipienters framtida funktion försämras.

En dagvattenutredning (*Dagvattenutredning för Sandbäckens avrinningsområde*, Sweco Environment AB, 2013) är gjord för Sandbäckens avrinningsområde. Utredningens slut-

<sup>12</sup> PBL 4 kap 5 § punkt 3.

Planen medför inga behov av fastighetsbildning och aktualiserar inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

Planen hindrar dock inte att avstyckningar görs så länge friytekravet och exploateringsgraden tillgodoses. Gemensamhetsanläggningar för va-anläggningar och parkering bör bildas vid eventuella avstyckningar inom planområdet.

Ett servitut bör bildas för att trygga tillfart för Umeå energi AB till E-området i planens norr del. Servitut bildas vid en lantmäteriförrättning och ansöks hos Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Tillfarten till E-området kan även tryggas med ett avtalsservitut som parterna skriver själv.

Gång och cykelvägen genom området är allmän platsmark och kommunen har rätt att lösa in marken. Markägaren kan även begära att kommunen skall lösa in marken. Marken löses in genom en lantmäteriförrättning där marken överföres till lämplig kommunal fastighet. Ersättning utgår vid inlösen. Ansökan om Lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten på Umeå Kommun.

#### Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Sofiehem 2:158	<p>Nya rättigheter kan komma att behöva upplåtas i fastigheten för tillkommande eller befintliga ledningar.</p> <p>Nytt servitut bör bildas för att trygga tillfart till E-område på fastighetens nordöstra hörn.</p> <p>Allmän platsmark kan lösas in och överföras till kommunal fastighet.</p> <p>Eventuella övriga allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.</p>

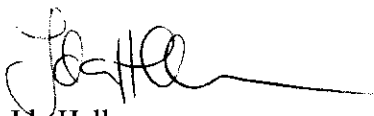
#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren till Sofiehem 2:158. Ägaren till Sofiehem 2:158 ansvarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Umeå kommun ansvarar för inlösen av den allmänna platsmarken, samt skötsel och drift av denna.

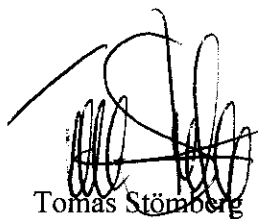
#### MEDVERKANDE

I planarbetet har från Detaljplanering Ida Hellman och Fredrik Björkman medverkat. Genomförandefrågorna har behandlats av den Kommunala Lantmäterimyndigheten av Ethel Björklund. Övriga medverkande under planarbetets gång har bland annat varit Inger Engström (Gator och Parker), Per Hänström (Miljö- och hälsoskydd), Staffan Sjöström (Mark- och exploatering), Conny Persson (Vakin), Kristofer Tornemar (Umeå energi).

Detaljplan, Umeå kommun mars 2016



Ida Hellman  
Planarkitekt



Tomas Stömberg  
Stadsarkitekt

sats är att allt dagvatten inom de områden som exploateras eller byggs om bör fördröjas vid källan. Detta för att säkerställa möjligheten till fortsatt förtätning och exploatering inom Sandbäckens avrinningsområde.

För detaljplanen ska hållbar dagvattenhantering tillämpas. En mindre del av planområdets nordöstra del avrinner till Sandbäckens avrinningsområde. Planområdet ska därför planeras så att dagvatten inte avleds till Sandbäcken i framtiden. I plankartan har dagvattenhanteringen säkerställts genom att det kan anordnas i kombination med friytorna. Ytorna för friytor och dagvattenhantering kan utformas som tekniska åtgärder alternativt svackdiken där ytavrinning kan samlas upp och dräneras.

### **Avfall**

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA 11) ska följas.

### **El**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Bebyggelsen kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

### **Värme**

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. För att säkra framtida fjärrvärmeledningar i den norra delen av planområdet kommer ett servitutsavtal att tecknas mellan Balticgruppen Bostäder AB och Umeå Energi AB, dock kommer det inte att säkerställas i plankartan. För att Umeå Energi ska kunna ta sig till transformatorstationen och kulvertnedgången i den norra delen av planområdet, kommer detta att säkras genom ett servitut.

### **Byggteknik**

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

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen utgår 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Sofiehem 2:158 ägs av Campus X Bostäder AB, vilande lagfart.

**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)



## Granskningsutlåtande

Diarienummer: BN-2015/00620

Datum: 2016-02-15

Handläggare: Ida Hellman

### **Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med delar av fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar att säkerställa befintliga GC-stråk genom området.

#### **Samråd och utställning**

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2015-10-27 – 2015-11-17** samt granskning under tiden **2016-01-15 – 2016-02-12**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

#### **LÄNSSTYRELSEN**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

##### **Allmänt**

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar att säkerställa befintligt GC-stråk genom området.

Länsstyrelsen har 2015-11-17 yttrat sig under samrådet. Synpunkter framfördes bland annat på avvikelse från den fördjupade översiktsplanen samt hälsa och säkerhet beträffande buller.

Detaljplanen strider i delar mot den fördjupade översiktsplanen för *Umeå Universitetsstad* antagen 2013 och därmed samordnar detaljplanen inte med fördjupningen, vilket torde medföra att syftet med planen bör revideras.

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

Enligt planbeskrivningen kan alternativet med punkthus närmast Ålidbacken inte uppnå Trafikbuller målsättningen om högst 55 dBA på ljudämpat sida och det förslag som föreligger bör inte utredas vidare. Länsstyrelsen anser därför att planen genom relevant planbestämmelse ska säkerställa att inga punkthus uppförs inom aktuellt område.

##### **Kommentar**

Kommunen har valt att göra avsteg från den fördjupade översiktsplanen, med argumentet att det i denna del av planområdet efter översiktsplanens antagande har det skett en försäljning (våren 2015) som tydligt signalerar att landstinget avsagt sig expansionsin-

tresset över dessa delområden. Att detaljplanen föreslår bostäder istället anses därmed vara acceptabelt utifrån ett översiktligt markanvändningsperspektiv. Det är även önskvärt att inom Universitet- och sjukhusområdet skapa fler bostäder. Inom området finns idag boenden för många studenter och det universitetsnära läget tillsammans med uppförda byggnader för studenter ger utmärkta förutsättningar för förtätning. Syftet revideras med hänsyn till fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden.

Avseende punkthus har illustration och planbeskrivningen reviderats. Bedömningen är att punkthus inte är aktuella närmast Ålidbacken därför är en revidering av plankartan inte nödvändig med ett förbud att uppföra punkthus. Kontoret finner inte att det finns stöd att förbjuda punkthuset som form i PBL då en sådan bestämmelse inte bedömts vara förenlig med PBL kap 4 §16. Kontorets bedömning är att de skyddsbestämmelser avseende buller som är införda i plankartan är fullt tillräckliga att säkerställa såväl regeringens förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som PBL 4 kap §33 a.

## MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planens inriktning att skapa förutsättningar för fler små bostäder i anslutning till Universitetet och att bredda gång- och cykelstråken genom planområdet. Planförslaget behöver dock kompletteras enligt nedan för att skapa en god boendemiljö.

### Buller

För att stämma med förordningen om trafikbuller behöver planbestämmelsen kompletteras med maximal ljudnivå nattetid för den tysta sidan, dvs. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl.22.00 och 06.00 vid fasaden.

### Grönstruktur

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att Universitetsområdets grönstruktur är viktig för trivsel och hälsa och anser att planen behöver säkerställa sammanhängande naturmark inom planområdet på ett bättre sätt än i granskningsversionen. Nämnden anser också att planen bör justeras så att den motsvarar ambitionerna för grönområden i fördjupningen för översiktsplanen.

Ett syfte med planen är att samordna den med fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Fördjupningen beskriver och illustrerar ett minimibehov av park och gröna miljöer och visar på viktiga gröna stråk och ytor. Enligt fördjupningen ska kommunen ta hänsyn till behovet av park och gröna miljöer vid nya detaljplaner, bland annat för denna plats.

Det saknas planbestämmelse om lokalisering friytor. Planbeskrivningen nämner idag hur naturvärden *kan* behandlas. Bygglovshandläggarna ges emellertid inget stöd i plankartan och rekommendationerna i planbeskrivningen räcker inte för att påverka hur mark disponeras och var hus byggs i förhållande till befintliga natur-och rekreationsvärden inom fastigheten.

Större delen av den sammanhängande naturmark som illustreras på sid 4 i planbeskrivningen ligger för övrigt utanför planområdet och kan inte garanteras för framtiden. Det är svårt att uppfatta för en läsare. Illustrationen bör korrigeras.

I samrådsskedet lämnade Miljö- och hälsoskydd synpunkter om grönstruktur, buller och dagvattenhantering. Sedan dess har planbestämmelser, utredning och illustrationer justerats för buller. Skrivningar om dagvattenhantering för området som lutar mot Sandbäck- en har också utvecklats i planbeskrivningen. Även naturen inom planområdet är tydli- gare beskriven vid samrådet, dock utan att rekreations- och naturvärden har säkrats en- ligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

### **Kommentar**

Plankartan revideras enligt inkomna synpunkter vad gäller buller. Illustrationen i plan- beskrivningen är ett exempel och kommer att bytas ut till en uppdaterad version. Över- siktsplanen är inte juridiskt bindande, och naturvärdena ska tas till vara på ett bra sätt, dock kommer de inte att säkerställas i plankartan i form av en planbestämmelse eller markeras i plankartan. Inom planområdet lämnas gröna ytor, dels för att uppfylla krav på friytor men även tillgodose natur och gröna stråk enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen. De gröna ytorna kan även fungera som infiltrationsytor vid dagvatten- hantering.

## **GATOR OCH PARKER**

### **Trafik och gata**

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

Allmänna intressen ska bevakas i detaljplaneskedet, vilket betyder att det finns små möjligheter för Umeå kommun att i efterhand, i bygglovsskedet, reglera var kvartersga- tor ska korsa ett av Umeå kommuns mest frekventa gång- och cykelstråk som sträcker sig genom planområdet. Gång- och cykelvägen inom planområdet trafikeras dagligen av nära 4500 cyklister på den norra delen mot Gösta Skoglunds väg, 2100 cyklister på den östra delen samt 3100 cyklister på den södra delen. Därutöver är fotgängarflödet stort. För att skydda gång- och cykelstråket samt för att prioritera gång- och cykeltrafikanter- na är Gator och parkers intention att ett utfartsförbud ska ordnas mot gång- och cykel- vägen och att detta ska säkerställas i plankartan, då blir det genom Plan- och bygglagen förbjudet att korsa gång- och cykelvägen.

Befintliga infartsvägar från omringligande gator kan användas för att ta sig till planom- rådet och gång- och cykelvägen behöver aldrig korsas av fordonstrafik. I och med att utfartsförbud läggs mot gång- och cykelvägen skapas god framkomlighet och trafiksä- kerhet för de oskyddade trafikanterna. Gator och parker ser inte hur ett utfartsförbud mot gång- och cykelvägen kan försvåra utbyggnaden av planområdet då det finns infar- ter till samtliga delområden inom planområdet.

Av trafiksäkerhetsskäl är det absolut nödvändigt att förhindra korsande biltrafik där den södra och östra delen av gång- och cykelstråket möts. Där finns också en byggnad som skymmer sikten och stor omsorg krävs för att undvika en plats med trafiksäkerhetsproble- matik.

### **Parkering, utfarter**

#### **Bilparkering**

Huvudsakliga in- och utfarter från området ska vara de två som angör mot Tvistevägen. In- och utfarten mot Ålidbacken ska vara av ringa karaktär, huvudsakligen avsedd för parkering för personer med funktionsnedsättning samt besöksparkering. All boendeparkering inom planområdet ska ha sin in- och utfart mot Tvistevägen. Detta måste förtydligas i planbe- skrivningen. Boendeparkering kan anordnas på ett avstånd inom 500 m.

Under avsnittet om parkering nämns inte parkeringsanläggningen i det sydvästra hörnet ut mot Ålidbacken. Det finns inte beskrivet att någon typ av parkering ska anläggas inom fas-

tigheten Sofiehem 2:158. Utifrån planbeskrivningen anges att parkeringsanläggningar ska byggas på närliggande fastigheter (Sofiehem 2:157 samt Kuratorn 4 och 5, nordost om den aktuella planen). Under detta avsnitt vore det lämpligt med en beskrivning av parkeringsanläggningen som lagts in i planen. Den enda beskrivningen av parkeringsanläggningen återfinns på sida 3 i planbeskrivningen, vilket inte är tillräckligt. Parkeringsanläggningens kapacitet och placering bör nämnas under avsnittet om parkering på sida 10.

### Planbestämmelser

Komplettera planbestämmelserna under avsnittet användning av kvartermark med följande text: All boendeparkering (bil) inom planområdet ska ha sin in- och utfart mot Tvistevägen. I planbestämmelser (placering, utformning och utförande) finns ett *n* inlagt. Den bestämmelsen anger att utöver exploatering får parkeringsanläggning möjliggöras. Om det ska anläggas en parkeringsanläggning på fastigheten måste det finnas utpekade inom området. Gator och parker har varit tydliga med att utfarten mot Ålidbacken ska vara av ringa karaktär. En trafikutredning bör genomföras om en parkeringsanläggning byggs för att fastställa hur utfarten påverkar Ålidbacken.

### Drift och underhåll

Inga synpunkter

### Park och natur

Området har i dag en tydlig skogskaraktär där byggnaderna är inpassade i skogen. Det vore önskvärt att säkerställa att karaktären bibehålls trots den kraftiga förtätningen i området. Den sektion som redovisas på plankartan stämmer inte, gc-vägen ska vara 5 m och det behövs därtill en trädfrizon på ca 1 m på varje sida, den trädfria bredden blir alltså 7 m. Snö kan läggas i skogen även utanför 7 m.

### Kommentar

Kontoret har valt att inte lägga in något in- utfartsförbud längs med det allmänna gång- och cykelstråket, utan har istället valt att möjliggöra två in- utfarter till planområdet från Tvistevägen och en från Ålidbacken. Detta har vi valt att göra för att undvika att trafik ska korsa gång- och cykelvägen.

Trafik kommer mest troligt att korsa där den södra och östra delen av gång- och cykelstråket möts, dock av ringa karaktär. Dock förodar vi att parkering anläggs i anslutning till entréerna, vilket mest troligt gör att det blir ringa trafik inom planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning att de huvudsakliga in- utfarterna ska ske från Tvistevägen och in- utfarten från Ålidbacken ska vara av ringa karaktär. Planbeskrivningen är också reviderad vilket innebär att parkeringsanläggning inte längre är aktuell, utan planbestämmelsen *n* innebär att parkering kan möjliggöras. Vad gäller synpunkter om en tydlig skogskaraktär hänvisar vi till kommentar till Miljö- och hälsoskydds yttrande. Planbestämmelsen kommer inte att kompletteras, utan planbeskrivningen är kompletterad. Kontoret har gjort bedömningen att fordonsrörelserna till och från Ålidbacken är av ringa karaktär. Sektionen har vi tagit bort, dock har vi i plankartan tagit höjd för breddning av det allmänna gång- och cykelstråket med 9 meter.

### UMEÅ KOMMUN FÖRETAG AB

Umeå kommunföretag har inga synpunkter så länge inte framkomligheten på Tvistevägen äventyras, där går flera av våra stora linjer.

### UMEÅ ENERGI

Ingen erinran mot planförslaget.

## BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

I samrådsredogörelsen står det att "Bedömningen är att byggnaderna håller sig inom 16-17 meter räknat utifrån markhöjden inom planområdet". Då är uppställningsplatser ett alternativ till Tr2-trapphus.

### Kommentar

Inkommen synpunkt föranleder inga förändringar, då detta är något som får hanteras i bygglovgivningen.

## VAKIN

### Vatten och avlopp

Öka u-områdets bredd mot fastigheten Sofiehem 2:157 med två meter. Inom E-området finns inga eller planeras inga va-anläggningar. I övrigt inga synpunkter.

### Avfall och återvinning

Befintliga avfallsutrymmen är inte tillräckligt dimensionerade då utrymmena redan i dagsläget är överbelastade. Vid möten med Balticgruppen den 20 och 28 januari föreslogs ytterligare ett avfallsutrymme i den södra delen på området (mot Ålidhem). Under förutsättning att anvisningarna i NOA 11 följs har Vakin inga synpunkter på dessa tre placeringar (två befintliga och en ny).

### Kommentar

Plankartan revideras enligt inkomna synpunkter och u-området breddas. Vad gäller avfall och återvinning är detta frågor som får hanteras i bygglovskedet.

## SKANOVA

Skanova har inget att erinra.

## AKADEMISKA HUS

Vi är som det framförts i samrådsskedet mycket positiva till att det planeras fler bostäder nära Campus Umeå.

På sidan 3 finns skrivningar om exploateringsgraden. Vi ser i skrivningarna att det nu blir en varierad exploateringsgrad på området mellan 0,5-0,8. Den sammanvägda exploateringsgraden anser vi vara relativt låg för ett så attraktivt läge nära campus, marken bör planeras för en högre exploatering. Vi förstår dock att trafikbuller från Ålidbacken och Tvistevägen kan innebära att man måste flytta bebyggelsen längre från vägarna och att exploateringstalet därmed sjunker något, men med dagens behov av bostäder och med målsättningen att bygga stad så bör det gå och vara lämpligt att ytterligare öka exploateringen.

På sidan 8 och 9 finns skrivningar om att skapa gena cykelvägar som kopplar an till det befintliga cykelvägnätet. Som vi skrev i synpunkterna för samrådet för denna plan har vi identifierat två huvudstråk för cykelvägar, ett öst-västligt och ett nord-sydligt. Såväl vi som kommunen har tankar på att förstärka och förtydliga dessa stråk för att underlätta cyklandet till/från och på Campusområdet. Då cykelvägen längs med Ho Chi Min-leden ansluter till det nord-sydliga stråket så bör samordning avseendecykelbanebredder mm samordnas. Sedan vårt yttrande i samband med samrådet har det blivit allt tydligare

korsningen mellan Gösta Skoglunds väg och Ho Chi Min-leden måste ses över. Det är en mycket komplex trafiksituation i korsningen och med den tänkta utökningen av bostäder som denna plan medger kommer en översyn och troligen även en ombyggnad att krävas.

### **Kommentar**

Den sammanvägda exploateringen har inför antagande ändrats och kommer bli cirka 0,7. I plankartan regleras den totala bruttoarean för hela planområdet till skillnad från granskningshandlingen. Se även kommentar till Harry Bertilssons yttrande vad gäller exploateringen av planområdet. Kontoret förutsätter att samordning sker när gång- och cykelvägen ska breddas, så att det blir en naturlig förlängning av stråket vad gäller bredd och annat.

### **HARRY BERTILSSON**

Jag måste säga att jag ställer mig starkt kritisk till hur detaljplanen uppfyller FÖPens inriktning. Målsättningen i FÖP för universitetsområdet är enligt min mening förenlig med modern planering och stadsbyggande, det är dock inte denna detaljplan. Stadens förmåga att samla fler människor på mindre yta innebär ett effektivare utnyttjande av resurser, avstånden minskar och Umeå får ett socialt, ekonomiskt och kulturellt utbud, bättre underlag för kollektivtrafik och blir mindre beroende av bilen. Det man i detta samrådsförslag verkar ha missat är att tätheten i sig inte är ett självändamål. Det är husens placering i förhållande till varandra, deras öppenhet mot gator, torg och parker och deras innehåll som påverkar hur vi människor upplever den fysiska miljö vi rör oss i - det offentliga rummet. Det är bebyggelsestrukturen som skapar möjligheter för en levande stad.

Samrådsförslaget ska enligt planbeskrivningen på grund av sin täthet och att den planeras för blandstad jämföras med den centrala staden. Friytor ska ge en god rumsverkan och förtätning ska ske stadsmässigt. Grundläggande för en stadsmässig förtätning är dock idén att strukturen är tydlig - där det offentliga rummet slutar tar det privata vid. När miljön genom sin utformning gör det tydligt vilka platser som är allmänna och vilka som är privata så ökar omsorgen och värdet på platserna. Ingen plats glöms bort och blir "ingenmansland", eller yta som "blev över". Tydligheten ökar också orienterbarheten, tydliggör skötselansvar och motverkar missförstånd och konflikter mellan boende och besökare. Både stadsbor och besökare ska kunna avläsa gatuhierarkier och skilja offentliga platser från privata. Detta är viktigt inte minst p.g.a. vår upplevelse av trygghet.

Denna detaljplan skapar tyvärr raka motsatsen. Bebyggelsen sägs vara placerad i naturliga öppningar och ska smälta samman fint i den skog som bevaras inom planområdet. Men när jag studerar denna detaljplan får jag intrycket av att någon tagit upp en näve monopolbyggnader och kastat ut dem över kartan. Ingen medveten struktur går att finna, det privata och offentliga flyter samman i något odefinierbart, inga mervärden skapas för varken boende i området eller besökare på gatan. Gatunätets struktur är förvirrande och kommer innebära att varken boende eller besökare kommer veta om de befinner sig på allmän eller privat mark. Bebyggelse vänder sig från de allmänna stråken och tillför inte något rumsbildande, varken på kvartersmark eller för den allmänna platsen.

Det största problemet med samrådsförslaget är att det innebär att ingen allmän platsmark tillskapas. Livet mellan husen ska enligt förslaget istället skapas inom kvartersmark. Min tolkning av det är att det innebär att kommunen fransäger sig ansvaret för att skapa stad. Alltså raka motsatsen till målsättningen enligt ÖP och FÖPen.

Jag får intrycket av att bilen här spelar en avgörande roll. Enligt mig skjuter man över målet och bygger vidare på den utspridda struktur som skapat de förortssamhällen och bilberoende vi har idag. Detaljplanen har i min mening en segregrande verkan och motverkar möjligheten till genomsilning, vilket borde vara ett av syftena med förtätning.

Samrådsförslaget säger sig vilja öka tryggheten genom att förstärka den befintliga bebyggelsens karaktär. Det är omöjligt för mig att förstå hur en fortsatt utbyggnad av en struktur som skapat otrygghet plötsligt ska motverka densamma. Jag ber er därför att fundera en extra gång om det går att skapa något mer på denna plats än det som ryms i samrådsförslaget innan ni går ut på granskning eller upp för antagande.

### Kommentar

Detaljplanering anser inte att planförslaget strider mot Översiktsplanen eller den Fördjupade Översiktsplanen för Universitetsstaden i dessa avseenden. Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden, utgör vision för den framtida utvecklingen som bland annat ligger till grund för detaljplanering och bygglov. I visionen återfinns illustrationer, beskrivningar och riktlinjer. Den enda tydliga riktlinjen för området utgör avståndet mellan bostäder och panncentralen (Föp sid 19).

Illustrationerna i fördjupningen är exempel på hur ny bebyggelse kan placeras och utformas, men beskriver även att hänsyn bör tas till befintliga strukturer som den sk. Ho Chi Min-leden, det gång- och cykelstråk som förbinder universitet med Ålidhem och Ålidhöjd. Denna struktur har också bildat stomme och struktur, tillsammans med befintliga byggnader, i den nya detaljplan som föreligger. I avsnittet "Området mellan Gösta Skoglund väg – Köksvägen – Ålidbacken och Tvistevägen" (sid 19 Föp) skrivs särskilt att *"I de östra delarna av området kan bebyggelsen ha en mer öppen stadskaraktär. Byggnaderna kan dock gärna placeras i kvartersgräns för att tydliggöra gaturummet"*. Det gaturum som skapas är i denna detaljplan är det centrala GC-stråket mellan Ålidhem och universitet då denna både utgör det absolut viktigaste kommunikationsstråket och detaljplanens allmänna plats.

I detaljplanen har förslaget försökt att följa den redan anordnade strukturen som finns idag, samt de intentioner som finns i den fördjupade översiktsplanen vad gäller grönsstruktur. Delar av gång- och cykelvägen fanns redan innan den befintliga bebyggelsen tillkom, varför den kvarterstruktur som skapats föreföll naturlig att fortsätta med. Genom en friare placering av byggnader som följer dels nivåkurvor och dels bejaskar befintliga naturvärden anser kontoret att detaljplanen i huvudsak följer den fördjupade översiktsplanens intentioner och därutöver bejaskar en långsiktigt hållbar miljö för planområdet. Detaljplanering menar att det är viktigt att skapa gröna ytor och friytor både inom gårdstunen och längs med det allmänna gång- och cykelstråket samt säkerställa en hög exploateringsgrad. Gårdarna bildar ömsom slutna som öppna kvarter. Exploateringsgraden är satt till 0,7.

Utifrån ovanstående anser kommunen att det inte är rimligt att skapa en reguljär kvarterstad i den östra delen av området mellan Gösta Skoglund väg – Köksvägen – Ålidbacken och Tvistevägen, då det finns befintlig bebyggelse som skulle behöva rivas för att kunna skapa den strukturen. Detta är inte önskvärt, utan planförslaget ger förutsättningar att bygga vidare på befintliga investeringar och den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett bra tillskott till den bostadsbrist som Umeå har, särskilt för studenter. En bärande tanke är att bilen inte ska ha en avgörande roll. Därför biltrafikförsörjs planområdet huvudsakligen via de infarter som möjliggörs i planen. Ifall bilen utgör norm för

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)

stadsmässighet är det ett misslyckande men om tillgängligheten för gångtrafikanter likväl som cyklister sätts som norm finns förutsättningar för goda betingelser för god bebyggd miljö.

Detaljplanering håller med om att det är bebyggelsestrukturen som skapar möjligheter för en levande stad. En till platsen väl anpassad bebyggelse med anpassad struktur för såväl gångtrafikanter som cyklister behöver inte per automatik innebära en levande boendemiljö. Kvarterstruktur är ett verktyg bland många att skapa goda betingelser för trygghet och orienterbarhet. Universitetsstaden berikas med dessa bostäder med förutsättningar att bli mer funktionsblandad än tidigare då stadsdelen domineras av arbetsplatser.

Kommunen har valt att göra två avsteg från den fördjupade översiktsplanen avseende Sjukvård i två mindre områden i söder och väster, med argumentet att det i denna del av planområdet efter översiktsplanens antagande har skett en försäljning (våren 2015) som signalerar tydligt att landstinget avsagt sig expansionsintresset över dessa delområden. Att detaljplanen föreslår bostäder istället anses därmed vara acceptabel utifrån ett överiktigt markanvändningsperspektiv. Det är även önskvärt att inom Universitet- och sjukhusområdet skapa fler bostäder.

## FREDRIK GÖRANSSON

Jag anser fortfarande att planförslaget är oförenligt med intentionerna för området som uttrycks i Fördjupad översiktsplan för universitetsstaden och hänvisar därför främst till min synpunkt på samrådshandlingen som ännu ej besvarats:

Jag anser att det förslag till detaljplan för Sofiehem 2:158 som nu är ute för samråd, inte är förenligt med de intentioner som uttrycks för området i den fördjupade översiktsplan för Universitetsstaden som antogs av kommunfullmäktige 2013. I denna står att läsa:

”Stadskaraktären mellan Gösta Skoglunds väg och Ålidbacken bör utifrån den relativt rätvinkliga grundstruktur som finns idag med Gösta Skoglunds väg, Ålidbacken, Köksvägen och Twistevägen fullföljas med ett rätvinkligt gatunät. Detta mönster sammanfaller med den utvecklingsplan landstinget skissat på. Stadskaraktären närmast köksvägen bildar därmed en förlängning av sjuhusområdets stadskaraktär med tät bebyggelse i en skala av fyra till sex våningar med byggnader huvudsakligen placerade i kvartersgräns. I de östra delarna av området kan bebyggelsen ha en mer öppen stadskaraktär. Byggnaderna kan dock gärna placeras i kvartersgräns för att tydliggöra gaturummen.”

På den fördjupade översiktsplanens plankarta pekas området ut för:

Stadsbebyggelse med blandat innehåll med tydliga kvartersgränser och stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder. De illustrationer som visar tänkt ny bebyggelse inom planområdet bär stora likheter med den funktionsseparerande stad som beskrivs på detta sätt i tidigare nämnda FÖP: Bostadsområden byggdes ofta med biltrafikmatning utifrån för att göra dem bilfria inne i området. Från säckgator vid parkeringsplatser kunde entréer nås via ett körbart gångvägsystem som endast var tänkt att användas i undantagsfall. Detta ledde till att det ofta var svårt att hitta i denna typ av områden vilket vanligen krävde informationstavlor för besökare.

I översiktsplanen påtalas även och förordas den funktionsblandade kvartersstadens fördelar när det gäller orienterbarhet, trygghet samt möjligheten att skapa traditionellt stadsliv, något som det bör finnas goda förutsättningar att skapa inom planområdet.

Planområdet utgör en strategiskt viktig plats i Umeå och ger möjlighet att knyta samman Ålidhem och universitetsområdet på ett bra sätt.

Min förhoppning är att Umeå kommun tänker igenom vilken kvartersstruktur som vore bäst passande inom området. Om kommunen väljer att stå fast vid det förslag som nu är ute på samråd bör planbeskrivningen på ett mer utförligt sätt än i samrådsversionen motivera argumenten bakom denna ståndpunkt.

Återigen vill jag alltså ifrågasätta varför kommunen i ett sådant centralt och viktigt läge väljer en stadsbyggnadstyp som man själv beskriver på detta vis: Även den funktionsuppdelade staden finns i Umeå med nackdelar såsom sämre orienterbarhet, mindre yteffektivitet, ovärdade restpartier och otrygghet i t.ex. gångtunnlar. Stadstypen snarast motverkar ett önskvärt stadsliv med butiker, caféer och service längs huvudstråken. (Fördjupad Översiktsplan, Umeås framtida tillväxtområde. Antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011) Speciellt eftersom man i den översiktliga planeringen argumenterar för och slår fast att gatunät bör införas istället för säckgator, stadsgator ska byggas istället för separata trafiksystem (FÖP 2013) och att nya stadsdelar och kompletteringsbebyggelse bör utformas som kvartersstad (FÖP 2011). Jag hoppas att kommunen motiverar detta vägval innan planen antas.

### Kommentar

Se kommentar till Harry Bertilssons yttrande.

### SAMMANFATTNING

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

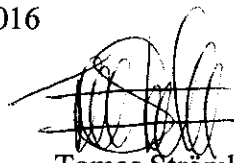
### Kvarstående synpunkter (utan besvärshänvisning)

- Fredrik Göransson
- Harry Bertilsson
- Julia Lundberg
- Mattias Wadenstein
- Malin Nilsson

Detaljplan, Umeå kommun februari 2016



Ida Hellman  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



## Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2015/00620

Datum: 2016-01-15

Handläggare: Ida Hellman

### Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:158 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under oktober 2015. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar att säkerställa befintliga GCM-stråk genom området.

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2015-10-27 – 2015-11-17. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

#### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med flerbostadshus. Syftet är också att samordna planen med fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Utöver ovanstående ska detaljplanen ge förutsättningar för att säkerställa befintligt GCM-stråk genom området.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL med både samråd och granskning.

#### *Fördjupade översiktsplanen*

Detaljplanen strider i delar mot den fördjupade översiktsplanen för Umeå Universitetsstad antagen 2013, vilket inte framgår av planbeskrivningen. Planområdet är mot söder och väster belägen inom ett område som är tänkt för SJUKVÅRD. *Bebyggelse för sjukvård och forskning* som enligt fördjupningen redovisas som Norrlands universitets sjukhus (NUS) expansionsområde norr om Ålidbacken mellan Köksvägen och Tvistevägen. Planbeskrivningen bör kompletteras med en förklaring till varför avsteg från den fördjupade översiktsplanen görs.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

##### *Riksintresse för Kommunikationer- Umeå Airport*

Planområdet berör riksintressen beträffande höjdbegränsningar på byggnader och anläggningar mm för att inte utgöra hinder för flygtrafiken. Planbeskrivningen ska kompletteras med ett avsnitt med relevant beskrivning av hinderområde för Umeå Airport.

För att inte påverka den hinderfria höjden ska plankartan kompletteras med relevanta bestämmelser där höjden gäller en begränsning av högsta byggnadsdel, vilket inkluderar ventilation, skorsten, antenner mm. Exempelvis bestämmelserna *Högsta totalhöjd i meter* alternativt *Högsta totalhöjd i meter över nollplanet*.

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)

### Trafikbuller

Som framgår av trafikbullerberäkningarna exponeras planområdet för mer än ekvivalentnivån 55 dBA. För att då säkerställa att *Förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse (SFS 2015:216)* kan uppfyllas, ska planen kompletteras med planbestämmelser angående förordningens bullernivåer. Det är av ytterst vikt att planbestämmelserna kan uppfyllas i detaljplaneförslagets alla olika exploateringsmöjligheter. Om så inte kan ske ska planförslaget justeras så bestämmelser kan uppfyllas.

I rapporten Sofiehem 3:1, Umeå Trafikbuller utfört av Tyréns 2015-08-28 redovisas i avsnitt 2.2.1 *Källdata vägtrafik vardagsdygnstrafik (VaDT)* för år 2012 och för prognosår 2030. År 2012 har Tvistevägen 2500 VaDT och Ålidbacken 9000 VaDT och för år 2030 har en kraftig ökning av trafiken på Tvistevägen skett till 9000 VaDT och en stor minskning av trafiken på Ålidbacken till 6600 VaDT samtidigt som det för Gösta Skolunds Väg i stort är samma båda åren. En förklaring till den stora skillnaden i siffrorna ska redovisas. Om siffrorna inte stämmer ska bullerberäkningarna revideras.

Vidare bör det i bullerutredningen redogöras för varför det i bullerberäkningen förutsätts att hastighetsbegränsningen för Tvistevägen år 2030 är 40 km/h.

### Helikopterbuller

Ny bostadsbebyggelse ska ej utsättas för flygbullernivåer över (FBN) 55 dBA och en godtagbar inomhusmiljö ska säkras. Länsstyrelsen vill flagga för att buller frånhelikoptertrafiken kan kräva extra byggnadsåtgärder för att klara de maximala ljudnivåerna inomhus.

Länsstyrelsen vill påpeka att ny bostadsbebyggelse innanför och utanför planområdet inte får medverka till ytterligare inskränkningar i helikoptertrafiken till sjukhuset.

### Övriga synpunkter

Planförslaget medför en hög bostadsexploatering som alstrar många parkeringsplatser och därmed även trafik till och från planområdet. Hur trafiken ska angöra angränsande gator bör lösas i planskedet så det visas att det går att anordna. Två in/utfarter är redovisade mot Ålidbacken respektive Tvistevägen men illustrationen redovisar även en utfart vid GCM-vägen mot Tvistevägen där den enligt planbestämmelserna är utfartsförbud.

### Kommentar

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en motivation om varför avsteg skall göras från den fördjupade översiktsplanen för universitetsstaden, då planförslaget enligt Länsstyrelsen delvis strider mot gällande fördjupning. Planbeskrivningen kompletteras även med ett avsnitt vad gäller beskrivning av hinderområde för Umeå Airport.

Plankartan kommer att revideras enligt inkomna synpunkter vad gäller höjdbestämmelser för bebyggelsen och bullerriktvärden enligt den nya förordningen för buller. Buller rapporten kommer även den att revideras enligt inkomna synpunkter.

## NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

I gällande översiktsplan betecknas de södra och västra delarna av fastigheten som *Bebyggelse för sjukvård och forskning*. Efter översiktsplanens antagande har det dock skett en försäljning (våren 2015) som signalerar tydligt att landstinget avsagt sig expansionsintresset över dessa delområden. Att detaljplanen föreslår bostäder istället även anses

därmed vara acceptabel utifrån ett översiktligt markanvändningsperspektiv. Intentionen som anges i översiktsplanen om att placera byggnaderna i kvartersgräns i detta område bör dock fortsättningsvis övervägas. En sådan placering mot Ålidbacken samt Tvistevägen skulle tydliggöra gaturummen, skapa stadsmässighet och förbättra möjligheten att anpassa bebyggelsen mot trafikbullret.

Näringslivs- och planeringsutskottet anser att det är positivt att man genom planförslaget vill möjliggöra ca 1400 lägenheter inom fastigheten (ca 1000 tillkommande och 432 befintliga med tidsbegränsat bygglov). Detta då behovet av bostäder för studenter är stort. Det bör därför i sammanhanget framgå i planbeskrivningen att det är hyresrätter med inriktning mot studentboende som avses. Detta i enlighet med de överenskommelser som träffats mellan landstinget, Umeå kommun och Balticgruppen bostäder AB.

Angående förslaget om att säkerställa gång- och cykelstråk rekommenderas snarare en x-bestämmelse inklusive servitut än en omvandling till allmän platsmark längs sträckorna inom fastigheten. Lederna utgör huvudcykelstråk och allmänhetens tillgänglighet löses principiellt på detta sätt där sådana stråk går genom kvartersmark. Detta kan jämföras som motsats till de huvudcykelstråk som följer givna gatusträckningar och som därmed på ett naturligare sätt ingår i den allmänna platsmarken som utgörs av gaturummet.

I gällande översiktsplan framgår att särskild hänsyn bör tas till grönstrukturen inom detta område. Därför bör slutsatserna från genomförd naturinventering och hur de sedermera hanteras i planen förtydligas. Bland annat bör avvägningar framgå vad som är skyddsvärt eller ej vid ett genomförande och färdigställande av planen.

I planförslaget öppnas möjligheten för att pröva flexibla parkeringstal som ett pilotprojekt. Pilotprojektet är dock inte fastställt. Det pågår ett arbete med att utvärdera och eventuellt sänka parkeringsnormen, vilket kommer ligga till grund för hurvida flexibla parkeringstal kan tillämpas inom aktuell plan. Till dess att det finns en fastställd alternativ tillämpning måste det finnas en beredskap där det framgår på vilket sätt parkeringsbehovet annars ska lösas utifrån gällande normer.

### Kommentar

Planbeskrivning kompletteras med skrivning om att det är hyresrätter med inriktning mot studentboende som i första hand avses. Planbeskrivningen kommer att revideras vad gäller avsnittet om natur och naturinventeringen, med en bättre koppling till den fördjupade översiktsplanen samt hur de gröna värdena ska tillgodoses. Då detaljplanen inte är beslutad att vara ett pilotprojekt för flexibla parkeringstal kommer detta avsnitt i planbeskrivning tas bort. Angående förslaget om att säkerställa gång- och cykelstråket som x-bestämmelse inklusive servitut, anser kontoret att det är mer lämpligt med allmän platsmark än x. Vi tillgodoser även Gator och Parkers möjlighet att säkerställa tillgängligheten till det allmänna cykelstråket med allmän platsmark.

### UMEVA

#### Vatten och avlopp

Det ska tydliggöras i genomförandekapitlet att gemensamhetsanläggningar för vattenanläggningar ska bildas vid eventuella avstyckningar inom planområdet. Ett u-område ska läggas in som täcker servisledning till fastigheten Sofiehem 2:157.

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)

Hållbar dagvattenhantering ska tillämpas, d.v.s. ytlig avledning till områden/platser med tillgängliga utjämningsvolym och vegetation för naturligt upptag av vatten. Planområdet ligger högre än omgivningen och bör klara extrema regnhändelser bra, men med ökad andel hårdgjorda ytor ökar risken för översvämningsskador på byggnader och infrastruktur i områden nedströms, som t.ex. NUS. Befintlig förbindelsepunkt för dagvatten är belägen i fastighetens östra del.

### Kommentar

Planbeskrivningen revideras enligt inkomna synpunkter. Ett u-område tillskapas som täcker servisledningar till fastigheten Sofiehem 2:157. Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om dagvatten.

## MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

### Grönstruktur

Ett syfte med planen är att samordna den med fördjupningen av översiktsplanen för universitetsstaden. Fördjupningen beskriver och illustrerar ett minimibehov av park- och gröna miljöer och visar på viktiga gröna stråk och grönytor. Enligt fördjupningen ska det vid nya detaljplaner tas hänsyn till behovet av park och gröna miljöer. Bland annat för denna plats. Se utvecklande skrivningar, riktlinjer och grönstrukturkarta till fördjupningen. De gäller både cykelstråken och behov av andra gröna funktioner.

Av planhandlingarna framgår inte hur gröna värden ska säkras. Det finns en naturvärdesinventering över planområdet men slutsatserna från inventeringen har inte beaktats i planen. Skogen inom området har vissa naturvärden och det finns värdefulla naturelement som tex naturvärdesträd. *Planen behöver göras tydligare hur man beaktar grönstrukturens värden för natur och rekreation inom planområdet.* Hur säkerställer man att en så stor del som möjligt av de identifierade värdeelementen bevaras? I det här sammanhanget är det också viktigt att redovisa kartan med naturvärdesträden i planbeskrivningen.

### Dagvatten

I den stora dagvattenhanteringen som genomfördes för Sandbäcken av SWECO 2013 framgår att endast en mindre del av planområdet avrinner till Sandbäckens avrinningsområde. *Området bör planeras så att dagvatten inte avleds till Sandbäcken i framtiden.* Planområdet huvudsakligen täcks av tunna jordlager eller kalt berg. I sådana områden fyller skogen (trädens kronor och rötter samt markvegetation) en viktig funktion genom att fånga upp och dunsta av dagvatten. Eftersom marken som sådan har ringa fördröjningskapacitet bör omhändertagandet av dagvatten redovisas i planen.

### Buller

*Beskrivningen om trafikbuller behöver justeras i plankartan och planbeskrivningen för att anpassas till den nya trafikbullerförordningen* för att anpassas till den nya trafikbullerförordningen (SFS 2015:216). I planhandlingen beskrivs både den nya förordningen och de gamla allmänna råden från Boverket, vilket gör det otydligt. Föreslagen planbestämmelse i plankartan medger inte att små enkelsidiga lägenheter byggs där ljudnivån överstiger 55 dBA  $L_{eq}$  vilket dock beskrivs i planbeskrivningen och i bullerutredningen. För att kunna bedöma planens konsekvenser på människors hälsa anser Miljö- och Hälsoskydd att plankartan och bullerutredningen bör kompletteras med *tydligare placering av bebyggelsen samt ljudnivåer vid fasad och uteplats*. Illustrationen visar på punkthus nära Ålidbacken. Miljö- och hälsoskydd bedömer att planen och bullerutredningen behöver visa om denna typ av bebyggelse är möjlig för att klara riktvärdena i trafikbuller-

förordningen. I planbeskrivningen redovisas befintlig ljudmiljö för befintlig bebyggelse från år 2012. Vid 10 meter noterar vi dock att tyst sida/ljuddämpad sida inte klaras vilket kan spela roll för nya byggnaders höjd, placering eller utformning på annat sätt.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kommer att revideras vad gäller avsnittet om natur och naturinventeringen, med en bättre koppling till den fördjupade översiktsplanen samt hur de gröna värdena ska tillgodoses. Planbeskrivningen kompletteras med kartan över naturvärdesträden som är framtagen i samband med naturinventeringen.

Avsnittet kring dagvatten kommer att kompletteras i planbeskrivningen. Vad gäller buler kommer både planbeskrivningen och plankartan revideras, då detta är en återkommande synpunkt från fler verksamheter och Länsstyrelse. Resultatet från naturinventeringen tillgodoses och beaktas vid placering av byggnaderna inom planområdet, men kommer inte att regleras med en planbestämmelse på plankartan.

## **GATOR OCH PARKER**

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

Gång- och cykelvägnätet som sträcker sig genom planområdet är ett av Umeå kommuns mest frekventa gång- och cykelstråk med nära 4500 cyklister dagligen på den norra delen mot Gösta Skoglunds väg, 2100 cyklister på den östra delen samt 3100 cyklister på den södra delen. För att skydda detta stråk ska ett utfartsförbud ordnas mot gång- och cykelvägen, detta ska säkerställas i plankartan. Befintliga infartsvägar till området kan användas och cykelvägen behöver aldrig korsas av fordonstrafik. I och med att utfartsförbud läggs mot gång- och cykelvägen skapas god framkomlighet och trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna.

### **Parkering, utfarter**

Huvudsakliga in- och utfarter från området ska vara de två som angör mot Tvistevägen. In- och utfarten mot Ålidbacken ska vara av ringa karaktär, huvudsakligen avsedd för parkering för personer med funktionsnedsättning samt besöksparkering. I storlekordning 15 % av den bedömda trafikstringen från fastigheten, det vill säga cirka 200 fordonsrörelser per dygn, är att beakta som ringa. All boendeparkering inom planområdet ska ha sin in- utfart mot Tvistevägen. Boendeparkering kan anordnas på ett avstånd inom 500 meter.

### **Flexibla parkeringstal**

Cykelparkering ska ske i anslutning till husen på fastigheten.

### **Planbestämmelser**

Komplettera planbestämmelserna under avsnittet användning av kvartersmark med följande text: All boendeparkering (bil) inom planområdet ska ha sin in- och utfart mot Tvistevägen.

### **Park och natur**

Enligt översiktsplanen för Umeå bör planering ske så att park eller naturområde kan nås inom bekvämt gångavstånd dvs ca 250 meter. Inom fastigheten planeras 800-1000 nya lägenheter. För att kunna uppnå det sociala målet för grönstruktur bör friytorna inom fastigheten organiseras så att en samlande kvarterspark skapas.

Området har idag en tydlig skogskaraktär där byggnaderna är inpassade i skogen. Det vore önskvärt att säkerställa att karaktären bibehålls trots den kraftiga förtätningen i området, exempelvis genom en planbestämmelse.

#### **Kommentar**

För att undvika att biltrafik korsar gång- och cykelstråket har tre infarter möjliggjort, två från Tvistevägen och en från Ålidbacken. Detta har säkerställts i plankartan. Det är inte enligt lag förbjudet att korsa gång- och cykelvägen och något utfartsförbud kommer därför inte tillskapas längs med detta. Parkering för personer med funktionsnedsättning ska ordnas 25 meter ifrån byggnadernas entréer och inte endast på ett ställe. I detaljplanen för fastigheten Kuratorn 4 och 5 avses en större anläggning möjliggöras, på det sättet finns det ett planstöd att samla parkeringarna på ett ställe. På detta sätt minskar vi även trafiken inom området på längre sikt. Anledningen till varför vi inte vill ha in/utfartsförbud längs med gång- och cykelvägen är att vi på längre sikt inte vill försvåra utbyggnaden av planområdet. Trafiken kommer även att minska inom området på sikt, varför vi inte anser det nödvändigt.

#### **UMEÅ ENERGI**

Befintliga högspänningsserviskablar till Landstingets abonnentstation inom planområdet måste säkerställas med ett u-område. Utlagt e-område måste säkerställas eventuellt justeras så att det innefattar våran befintliga nätstation hygienisten. Befintligt lågspänningsnät inom planområdet serverar fastighetsägarens fastigheter. Om lågspänningsnätet måste flyttas så bekostas det av fastighetsägaren. (enl. gällande nättjänsteavtal).

#### **Kommentar**

Plankartan revideras med ett u-område för att säkerställa befintliga högspänningsserviskablar till Landstingets abonnentstation inom fastigheten.

#### **BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET**

Brandförsvar och säkerhet har inget att erinra mot detaljplanens utformning.

#### *Notering*

Räddningstjänsten kan inte assistera med utvändigt utrymning vid byggnationer högre än 23 meter (avståndet mellan mark och balkongräcke). Flerbostadshusen behöver således förses med Tr2-trapphus. Dessa utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar. Bedömningen är att byggnaderna håller sig inom 16-17 meter räknat utifrån markhöjden inom planområdet.

#### **SKANOVA**

Skanova har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar.

## SWEDAVIA

Flygplatsen har tagit del av utskickat samrådsbrev rörande fastigheten Sofiehem 2:158. Flygplatsen vill försäkra sig om att ingen bebyggelse uppförs högre än 52,4 meter över havet som är gällande hinderfrihetsnivå för området, trots att det i utskickad handling på sidan 3, tredje stycket, har uttryckts som 52 meter ovan markplanet. Flygplatsen har inget att erinra mot att fastigheter uppförs till höjdnivån 52,4 meter över havet, men några byggnader får inte uppföras 52 meter ovan markplanet. Flygplatsen har inget att erinra mot fastigheter uppförs till höjdnivån 52,4 meter över havet, men några byggnader får inte uppföras 52 meter över befintlig marknivå, då dessa då kommer att genomtränga aktuell hinderyta för området.

### Kommentar

Planbeskrivningen och plankartan revideras enligt inkommen synpunkt så att flyghinderhöjden inte överskrids.

## AKADEMISKA HUS

Akademiska hus har beretts möjlighet att lämna synpunkter på samrådshandling för Sofiehem 2:158 avseende nybyggnad av flerbostadshus. Vi är mycket positiva till att det planeras fler bostäder nära Campus, då behovet av studentbostäder är stort så kan detta bli ett mycket bra tillskott för området.

På sidan 3 står det att högsta byggnadshöjd i meter ovanför markplanet ska vara 52 meter och på plankartan är angivet en högsta byggnadshöjd till +52 meter. Vi önskar ett förtydligande av dessa skrivningar.

På sidan 3 anges en exploateringsgrad på ca 0,6. Planområdet har ett mycket bra läge i Universitetsstaden och som passar för campusnära bostäder. En exploateringsgrad på 0,6 förefaller lågt jämfört med andra områden, om möjligt så vore det bra för Universitetsstaden som helhet och i linje med FÖP:en att exploatera området i högre grad.

På sidan 5 finns en skrivning om att skapa gena cykelvägar som kopplar an till det befintliga cykelnätet. På campusområdet är identifierat två huvudstråk för cykelvägar, ett öst-västligt och ett nord-sydligt. Vi har för avsikt att på sikt förstärka och förtydliga dessa stråk för att underlätta cyklandet till/från och på campusområdet. Då cykelvägen längs Ho Chi Min-leden ansluter till det nord sydliga stråket så skulle det vara bra om standarden och utförandet på dessa stråk kunde samordnas.

### Kommentar

Vad gäller synpunkt om högsta byggnadshöjd hänvisar vi till kommentar ovan samt kommentar på Länsstyrelsens yttrande. Exploateringsgraden 0,6 står inskrivet inom varje gulmarkerat område på plankartan, detta revideras till en generell bestämmelse som ska gälla för hela planområdet istället för inom varje gulmarkerat område. Exploateringsgraden inte att höjas, detta för att bland annat klara kravet på friytor och parkering.

Vad gäller exploateringsgraden har vi valt att ha en högre exploatering mot Ålidbacken. Detta kan även framgent göra att bullernivåerna inom planområdet blir bättre för de boende.

Idagläget är det gång- och cykelstråket inom planområdet som berörs av detaljplanen och det är detta som kommunen har valt att prioritera och förbättra. Vad gäller förläng-

ning och förstärkning mellan olika cykelstråk hänvisar vi till ansvarig verksamhet inom kommunen för ytterligare frågor och funderingar.

### **BALTICGRUPPEN AB**

Bestämmelserna om parkering, cykelparkering och friytor ska utgå. Det finns vägledande riktlinjer i relevanta översiktsplanedokument som är helt tillräckliga. PBL ställer inte heller krav på att kommunen skall reglera dessa frågor i planbestämmelser. Vad gäller bilparkering pågår en översyn av gällande parkeringsnorm. Vidare drivs ett antal pilotprojekt för att stimulera hållbart resande och därmed behov av färre bilparkeringar. Detta skulle kunna omöjliggöras eller i vart fall allvarligt försvåras av föreslagna planbestämmelser. Det är helt nödvändigt att planen medger parkeringslösningar helt eller delvis utanför fastigheten. Det kan vara fråga om ytor på angränsande mark som säkerställs med avtal. Så är parkeringsfrågan löst för den redan befintliga bebyggelsen. Ett annat alternativ är parkeringslösningar gemensamma för flera fastigheter. Detaljplanen får inte förhindra detta. Under rubriken *Parkering, utfarter* beskrivs kommunens egna ambitioner som alltså äventyras med nuvarande planbestämmelse.

Det faktiska parkeringsbehovet bedömer vi utifrån egen erfarenhet till 0,1 parkering per enrumslägenhet. För detta finner vi också stöd i planbeskrivningen. Där redovisas siffror ur resevaneundersökningen som visar att 9 av 10 personer färdas till fots eller med cykel från många av de östra stadsdelarna till Universitetet och sjukhuset.

I planbeskrivningen finns en sammanfattning av riktlinjer för friytor. Vi utgår från att dessa riktlinjer inte utgör hinder för den exploatering som planen medger. Detta särskilt med tanke på att vår ambition är att försöka behålla känslan av naturtomt.

Där de två GC-stråken möts måste gränsen mellan allmän plats och kvartersmark justeras så att befintlig undercentral utan problem kan nås med servicefordon. Befintlig byggnad med soprum i områdets NV del måste bibehållas tillgänglig med sopbil och servicefordon. Utfartsförbudet i gränsen mot kvartersmark i nordost skall utgå liksom utfartsförbudet mot Tvistevägen.

### **Kommentar**

För att b.l.a. säkerställa översiktplanens riktlinjer och ambitioner har kommunen valt att sätta bestämmelser om cykel och friyta i plankartan. Innan detaljplanen skickas ut på granskning kommer parkeringsfrågan att lösas på bästa sätt, och plankartan och planbeskrivningen kommer att revideras utifrån detta. Efter samrådet har arbetet med detaljplanen för fastigheten Kuratorn 4 och 5 återupptagits, och inom denna fastighet ser vi möjlighet att lösa parkering. Detta stämmer överrens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för universitetstaden där man pratar om att parkering ska tillgodoses, och även om det är inom angränsande fastigheter.

Det som bedöms som det faktiska parkeringsbehovet kan komma att förändras över tid, då vi inte i plankartan låser fast att det ska vara studentbostäder, så parkeringsbehov kan komma att ändras. Riktlinjerna för friytor ska inte utgöra ett hinder, men vi har valt att ha med det som planbestämmelse då vi vill säkerställa att det tillgodoses, se även avsnitt om dagvatten och kommentaren till Umevas yttrande. Vad gäller tillgång till undercentralen så kommer detta att justeras i plankartan, så att servicefordon når denna. Plankartan kommer även att revideras vad gäller utfartsförbudet. Planförslaget har stöd i den fördjupade översiktsplanen vad gäller parkeringsnormen för bilparkering och det är den normen som gäller.

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)

## FREDRIK GÖRANSSON

Jag anser att det förslag till detaljplan för Sofiehem 2:158 som nu är ute för samråd, inte är förenligt med de intentioner som uttrycks för området i den fördjupade översiktsplan för Universitetsstaden som antogs av kommunfullmäktige 2013. I denna står att läsa: Stadskaraktären mellan Gösta Skoglunds väg och Ålidbacken bör utifrån den relativt rätvinkliga grundstruktur som finns idag med Gösta Skoglunds väg, Ålidbacken, Köksvägen och Tvistevägen fullföljas med ett rätvinkligt gatunät. Detta mönster sammanfaller med den utvecklingsplan landstinget skissat på. Stadskaraktären närmast köksvägen bildar därmed en förlängning av sjuhusområdets stadskaraktär med tät bebyggelse i en skala av fyra till sex våningar med byggnader huvudsakligen placerade i kvartersgräns. I de östra delarna av området kan bebyggelsen ha en mer öppen stadskaraktär. Byggnaderna kan dock gärna placeras i kvartersgräns för att tydliggöra gaturummen.

På den fördjupade översiktsplanens plankarta pekas området ut för:

Stadsbebyggelse med blandat innehåll med tydliga kvartersgränser och stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder. Planen är dock väldigt flexibel och de illustrationer som visar tänkt ny bebyggelse inom planområdet bär stora likheter med den funktionsseparerande stad som beskrivs på detta sätt i tidigare nämnda FÖP: Bostadsområden byggdes ofta med biltrafikmatning utifrån för att göra dem bilfria inne i området. Från säckgator vid parkeringsplatser kunde entréer nås via ett körbart gångvägsystem som endast var tänkt att användas i undantagsfall. Detta ledde till att det ofta var svårt att hitta i denna typ av områden vilket vanligen krävde informationstavlor för besökare.

I översiktsplanen påtalas även och förordas den funktionsblandade kvartersstadens fördelar när det gäller orienterbarhet, trygghet samt möjligheten att skapa traditionellt stadsliv, något som det bör finnas goda förutsättningar att skapa inom planområdet. Planområdet utgör en strategiskt viktig plats i Umeå och ger möjlighet att knyta samman Ålidhem och universitetsområdet på ett bra sätt.

Min förhoppning är att Umeå kommun tänker igenom vilken kvartersstruktur som vore bäst passande inom området. Om kommunen väljer att stå fast vid det förslag som nu är ute på samråd bör planbeskrivningen på ett mer utförligt sätt än i samrådsversionen motivera argumenten bakom denna ståndpunkt.

### Kommentar

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en motivation om varför avsteg skall göras från den fördjupade översiktsplanen för universitetsstaden. Se även kommentar till Länsstyrelsen yttrande.

## MATTIAS WADENSTEIN

Jättebra att Ho Chi Min-leden förbättras, det är en riktig trång cykelväg med den mängd gång och cykeltrafik det är. En synpunkt dock, borde det inte vara bra att även ta höjd för avlastning av Ho Chi Min-leden, om man tittar på vissa målpunkter med utgångspunkt från Tomtebo och norra Ålidhem så skulle det vara bra att ta höjd för en östvästlig GC-väg längs med Ålidbacken mellan Köksvägen och Hälsocentralen.

Idag är den närmaste vägen mellan Tomtebo och sjukhuset antingen Ho Chi Min-leden och väva sig genom parkeringsinfarterna för att sedan korsa Köksvägen i den otrevliga överfarten vid Universum, eller ta vänster vid hälsocentralen under Ålidbacken och cykla med trafiken på Docentvägen och Professorsvägen för att komma till Södra Entrén (eller cykelvägen på tunnelbacken för Östra station eller stan).

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)

Speciellt med tanke på planarbetet på Professorn så skulle det vara lämpligt att få en annan väg med mindre konflikter. Även om en ny tunnel under Tvistevägen ligger längre bort i tid så skulle det vara en rejäl nytta av biten mellan Ho Chi Min-leden och Köksvägen. Och om man ser det i ett lite längre perspektiv med en bro ner till strandpromenaden så skulle det vara en given del i huvudnätet för att avlasta Svingen och Kungsgatan.

#### **Kommentar**

Gång- och cykelvägen genom planområdet är idag trång i förhållande till mängden gående och cyklister, det är därför kommunen väljer att rusta upp den och bredda den, något som säkerställs i samband med framtagandet av detaljplanen. Gång- och cykelvägens koppling och förlängning utanför planområdet är inget vi lyfter i just detta planarbete utan vi hänvisar till att kontakt tas med gator och parker som i detta fallet är ansvarig verksamhet.

#### **JULIA LUNDBERG**

Förstör inte de fina skogsområden som finns runt Tvistevägen. Att på Tvistevägen är fantastiskt bra, tack vara att det är en lugn oas bland alla träden, där man kan glömma stressen på universitetet för en stund. Ni gör alla studenter som redan bor på Tvistevägen en stor otjänst genom att förstöra området. Trivsamt som råder nu kommer försvinna i takt med att träden huggs ner och de nya bostäderna ersätter dem. Bygg någon annan stans, även studenter behöver lite natur omkring sig.

#### **Kommentar**

Planbeskrivningen kommer att revideras vad gäller avsnittet om natur och naturinventeringen, med en bättre koppling till den fördjupade översiktsplanen samt hur de gröna värdena ska tillgodoseas. Planbeskrivningen kompletteras med kartan över naturvärdes-träden som är framtagen i samband med naturinventeringen.

#### **MALIN NILSSON**

Precis som ni skriver är detta en mycket trafikerad gång- och cykelled. Det som avviker från en vanlig gång- och cykelled är att det här även är vanligt med bilar som kör in till bostadshuset. Biltrafiken lär öka om antalet hus utökas och detta är något som ni verkligen bör fundera över. Att bredda vägen är bra för gångare och cyklister men lär även medföra att det blir fler som tar bilen ända fram till husen.

Tydliga markeringar var man ska gå respektive cykla vore bra, eftersom det idag är kaosartat med gångare och cyklister på en smal väg med utfartsbacke (hög fart för cyklar).

Denna cykelväg fortsätter till Tomtebo och tydligen är tanken att man ska ta vägen runt Ålidhem hälsocentral. Den absoluta majoriteten tar dock vägen förbi Östra paviljongen/Ambulansstationen. Se över denna stäcka och gör om den vägen till officiell gång- och cykelväg. Nuvarande ”rätta” väg är för tvär, med 90-graders sväng och fart-hinder vilket gör den obrukbar.

#### **Kommentar**

För att undvika trafiken inom planområdet och på gång- och cykelstråket har kommunen valt att möjliggöra två in/utfarter från Tvistevägen och en från Ålidbacken. Vad

gäller tydliga markeringar var en ska gå respektive cykla samt den fortsatta kopplingen av gång- och cykelstråket mot Tomtebo så är detta något som hanteras utanför detaljplanearbetet.

### Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en motivation om varför avsteg skall göras från den fördjupade översiktsplanen för universitetsstaden.
- Planbeskrivningen kompletteras även med ett avsnitt vad gäller beskrivning av hinderområde för Umeå Airport.
- Bullerrapporten kommer revideras enligt inkomna synpunkter från Länsstyrelsen.
- Plankartan revideras så att rätt trafikbullerriktvärden finns med, likaså revideras planbeskrivningen så att det stämmer överrens med den nya trafikbullerförordningen.
- Planbeskrivningen revideras så att flyghinderhöjden inte överskrids, planbestämmelsen revideras i plankartan också.
- Planbeskrivning kompletteras med skrivning om att det är hyresrätter som i första hand avses.
- Planbeskrivningen kommer att revideras vad gäller avsnittet om natur och naturinventeringen, med en bättre koppling till den fördjupade översiktsplanen samt hur de gröna värdena ska säkras.
- Planbeskrivningen kompletteras med en motivering varför gång- och cykelstråket ska vara reglerat som allmän platsmark och inte med planbestämmelsen x.
- Avsnittet om dagvatten kompletteras i planbeskrivningen.
- Plankartan revideras med ett u-område för att säkerställa befintliga högspänningsserviskablar till Landstingets abonnentstation inom fastigheten.
- Plankartan revideras med ett u-område som täcker Umevas servisledning till fastigheten Sofiehem 2:157.

Detaljplan, Umeå kommun januari 2016

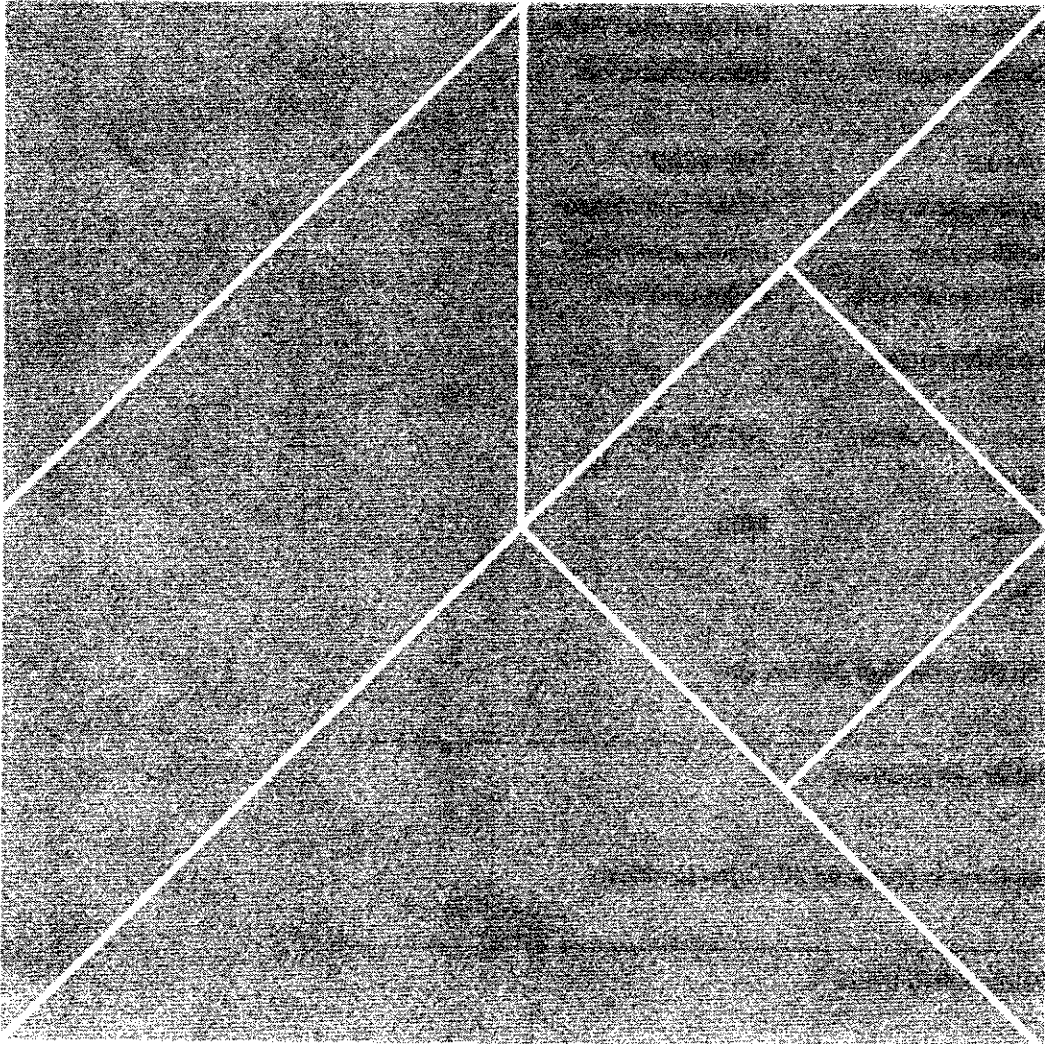


Ida Hellman  
Planarkitekt



Tomas Strömberg  
Planchef

RAPPORT 262760-A  
**SOFIEHEM 3:1, UMEÅ  
TRAFIKBULLER**



REVIDERING 1 SLUTRAPPORT  
2015-12-10



**Uppdrag** 262760, Sofiehem 3:1, Umeå. Planändring ljud

Titel på rapport: Trafikbuller

Status: Slutrapport

Datum: 2015-12-10

### Medverkande

Beställare: Balticgruppen Projekt AB

Kontaktperson: Björn Johansson

Konsult: Tyrens AB

Uppdragsansvarig: Melker Johansson

Handläggare: Melker Johansson

Kvalitetsgranskare: Örjan Lindholm

### Revideringar

Revideringsdatum 2015-12-10

Version: 1

Initialer: MEJ

Författare: Melker Johansson

---

Datum: 2015-09-23

Handlingen granskad av: Örjan Lindholm

---

Datum: 2015-09-23

### Tyréns AB

Västra Norrlandsgatan 10B  
903 27 Umeå

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

Säte: Stockholm  
Org.Nr: 556194-7986

### **Sammanfattning**

Alternativet med punkthus närmast Ålidbacken kan inte uppnå Trafikbullerförordningens målsättning om högst 55 dBA på en luddämpad sida och det förslag som föreligger nu bör inte utredas vidare.

Alternativet med lamellhus närmast Ålidbacken kan genomföras utan större inskränkningar på planlösningar. För två hus närmast Ålidbacken fordras genomgående lägenheter för att tillskapa rum där den ekvivalenta nivån högst är 55 dBA. För övriga hus ställs inga krav på planlösning eller bullerskydd utomhus. Genom att flytta de två lamellhusen närmast Ålidbacken 5 – 10 m längre från Ålidbacken kan dessa byggnader bestå av små lägenheter.

Med hänsyn till buller från helikopter fordras att fönster med god ljudisolering monteras vilket medför reduktionstal på  $R_w \geq 38$  dB.

## Innehållsförteckning

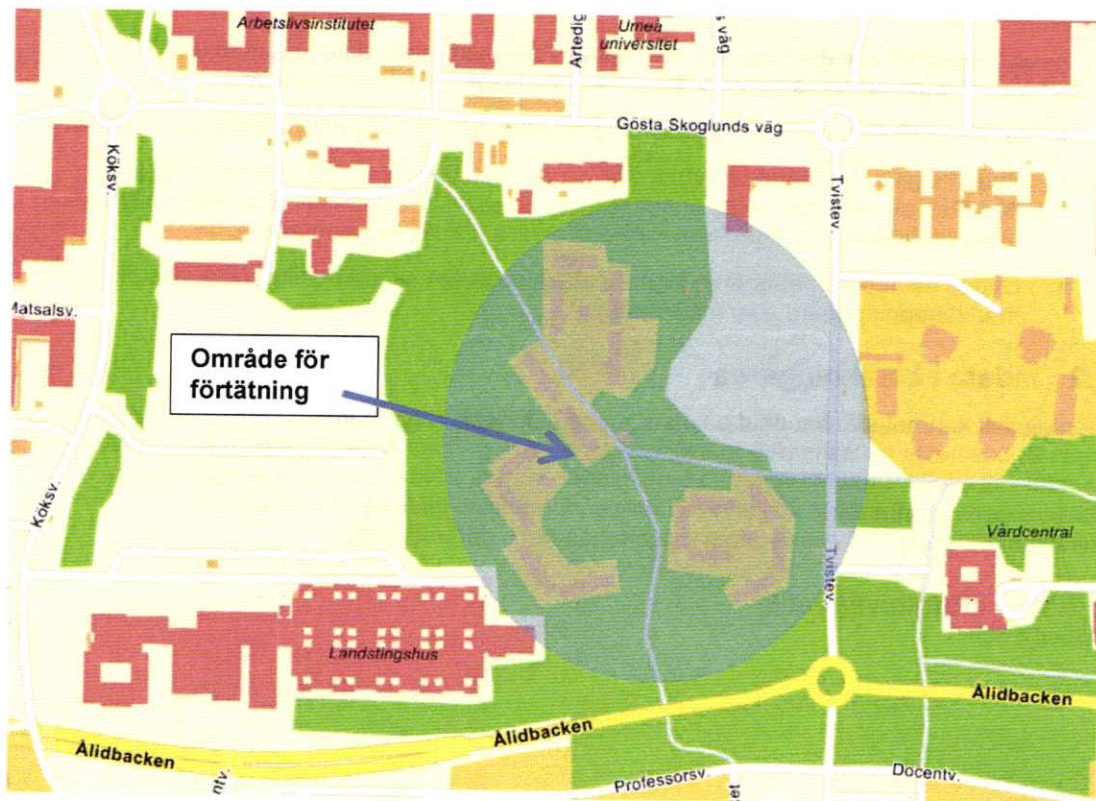
<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Utförda beräkningar.....</b>	<b>6</b>
	2.1 Beräkningsprogram.....	6
	2.2 Indata i beräkningarna.....	6
	2.2.1 Källdata vägtrafik.....	6
<b>3</b>	<b>Riktvärden.....</b>	<b>8</b>
	3.1 Buller utomhus.....	8
	3.2 Buller inomhus.....	9
<b>4</b>	<b>Beräkningsresultat med kommentarer.....</b>	<b>9</b>
	4.1 Ekvivalent trafikbullernivå.....	9
	4.1.1 Punkthus.....	9
	4.1.2 Lamellhus.....	9
	4.2 Maximal ljudnivå.....	10
	4.2.1 Punkthus.....	10
	4.2.2 Lamellhus.....	10
	4.3 Uteplatser.....	10
<b>5</b>	<b>Buller från helikopter.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Slutsatser.....</b>	<b>12</b>

Till denna rapport hör följande bilagor AK 100-107

Revidering 1, 20151210, avser att beräkningar har utförts med korrigerade trafiksiffror samt med två alternativa placeringar av byggnader.

## 1 Inledning

Inom aktuellt område, finns studentbostäder i två våningsplan. Fastighetsägaren vill undersöka möjligheterna att förtäta med fler bostadsbyggnader. Lägenhetsstorleken blir varierande, dock i huvudsak ett och två med inriktning för studentboende.



Området belastas av buller från framförallt Ålidbacken men även från Tvistevägen. I denna rapport redovisar vi beräknade trafikbullernivåer som ett underlag för en ny detaljplan. Även en viss helikoptertrafik till och från NUS förekommer.

## 2 Utförda beräkningar

### 2.1 Beräkningsprogram

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

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

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

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

### 2.2 Indata i beräkningarna

Från digitalt kartmaterial har höjd på mark, byggnader och vägar hämtats. Befintliga byggnaders höjd har i de flesta fall satts till 6 m. Höjddata med 2 m grid används för markmodellen. Markytor har satts till mjuka förutom vägarna i beräkningen som är hårda. För maximal ljudnivå är inställningen i programmet att ljudnivån för den 5:e högsta ljudnivån beräknas, här har schablonvärdet att 13 % av dygnets totala tunga trafik går under natt.

#### 2.2.1 Källdata vägtrafik

i tabell 1 och

tabell 2 redovisas trafikdata för vägar som ligger närmast området och som därmed ger de dominerande bidragen till buller från vägtrafik. Uppgifterna har inhämtats från Umeå Kommun. Detta avser även att skyltad hastighet på Tvistevägen kommer att minskas till 40 km/h inom några år.

**Tabell 1. Tabellen visar trafikdata för närliggande vägar år 2012 (Tvistevägen 2015)**

Vägsträcka	Skyltad hastighet, km/h	Vardagsdygnstrafik (VaDT)	Andel tung trafik, %
Tvistevägen	60	3308	11
Ålidbacken	60	9000	6
G Skoglunds väg	40	4100	10,5
Köksvägen	40	4259	5

Tabell 2. Tabellen visar trafikdata för de vägar som ingår i beräkningen för år 2030.

Vägsträcka	Skyltad hastighet, km/h	Vardagsdygnstrafik (VaDT)	Andel tung trafik, %
Tvistevägen	40	5200	8
Ålidbacken	60	10800	6
G Skoglunds väg	40	4920	10,5
Köksvägen	40	5100	6

### 3 Riktvärden

#### 3.1 Buller utomhus

I trafikbullerförordningen SFS 2015:216 – TBF2015 – anges följande med avseende på väg- och tågbuller samt flygbuller:

##### Paragraf 3

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller istället för vad som anges i första stycket 1. att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

##### Paragraf 4

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1. ändå överskrids bör

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av boningsrummen vara vända mot en sida bör 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22 – 06 vid fasaden

##### Paragraf 5

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2. ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme kl 06 – 22.

##### Paragraf 6

Buller från flygplatser bör inte överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximala ljudnivå från flygtrafik.

##### Paragraf 7

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik som anges i 6§ första stycket ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än:

- 1 sexton gånger mellan lö 06.00 och 22.00, och
- 2 tre gånger mellan kl 22.00 och 06.00

TBF2015 anger att med bostadsrum avses rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

### 3.2 Buller inomhus

I Boverkets Byggregler anges att trafikbullernivån inomhus i bostadsrum högst ska vara:

30 dBA ekvivalent buller

45 dBA maximalt buller

Med avseende på maximala trafikbullernivån anges vidare att den maximala nivån får överskridas högst fem gånger per natt med högst 10 dB.

## 4 Beräkningsresultat med kommentarer

Beräkningar har utförts för två stycken scenarier, det ena med punkthus belägna nära Ålidbacken och det andra alternativet med lamellhus närmast Ålidbacken. I våra kommentarer benämner vi förslagen Punkthus resp. Lamellhus. Detta är två alternativa situationer av många tänkbara och inget är ett slutgiltigt förslag utan illustrerar tänkbara placeringar för olika byggnadskroppar.

Följande nivåer styr användning och planlösningar.

50 dBA ekvivalent nivå avser högsta bullernivå för uteplats

55 dBA ekvivalent nivå avser är högsta nivå för att planlösningen kan utföras valfritt

60 dBA ekvivalent nivå avser nivån där små (= högst 35 m<sup>2</sup>) lägenheter uppföras

70 dBA maximalt buller är högsta nivå på uteplats och på bullerdämpad sida

### 4.1 Ekvivalent trafikbullernivå

#### 4.1.1 Punkthus

På ritningar AK100 och AK104 redovisas den ekvivalenta nivån 2 m över mark som iso-db-linjer och vid fasad. För prognosåret blir nivån ca 1 dB högre vid punkthusen och upp till ca 61 dBA i nuläge och ca 62 dBA för prognosåret. Konsekvensen är att med punkthus närmast Ålidbacken enligt illustrationen är det i princip inte möjligt att erhålla en sida med högst 55 dBA för varje lägenhet.

Det kan dock vara möjligt med punkthus om dessa flyttas ca 10 m längre från Ålidbacken och att enbart lägenhetsstorlekar upp till 35 m<sup>2</sup> uppförs.

#### 4.1.2 Lamellhus

På ritningar AK102 och AK106 redovisas den ekvivalenta nivån 2 m över mark som iso-db-linjer och vid fasad. För fasader närmast Ålidbacken erhålls nivåer på som högst 61 dBA. Detta avser två byggnader. Nivåer i nuläge och för prognosåret är i likvärdiga, som högst 1 dB högre för prognosåret. För samtliga övriga byggnader är nivån på långsidor aldrig högre än 55 dBA. Som förslaget är just nu fordras att de två lamellhusen närmast Ålidbacken utformas med genomgående lägenheter. För samtliga övriga byggnader kan valfri planlösning nyttjas.

Genom att flytta de två lamellhusen närmast Ålidbacken 5 – 10 m längre från vägen erhålls högst 60 dBA vilket medför att små lägenheter kan inrymmas i dessa hus.

## 4.2 Maximal ljudnivå

### 4.2.1 Punkthus

Den maximala nivån blir som högst 74 dBA för punkthusen. Samma nivå från Ålidbacken då hastigheten är densamma i nuläge som för prognosåret.

### 4.2.2 Lamellhus

För lamellhusen närmast Ålidbacken erhålls nivåer upp till 71 dBA. För övriga byggnader är nivån högst 70 dBA.

## 4.3 Uteplatser

Uteplatser på mark kan anläggas i princip inom hela området i anslutning till byggnadernas bullerskärmda sida.

Uteplatser på balkong är inte genomförbart för punkthus och lamellhus vid fasad som är synlig från Ålidbacken. För övriga byggnader kan balkonger placeras valfritt, några gavlar närmast vägarna undantagna.

## 5 Buller från helikopter

För att bedriva helikopter verksamhet har Västerbottens Läns landsting från Länsstyrelsen i Västerbotten, Ärende 551-15923-2005, daterat 2007-04-30. Detta behandlar i princip befintlig bostadsbebyggelse. Tillståndet gäller för 1500 flygrörelser per år.

Följande antal rörelser har registrerats de senaste åren:

**Tabell 3. Registrerade flygrörelser**

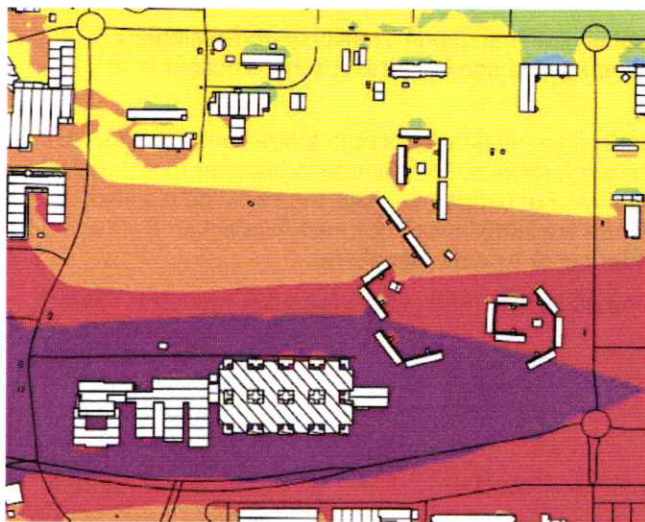
Årtal	Riktning SÖ	Riktning V
2010	451	620
2011	543	579
2012	433	471
2013	473	421
2014	396	359

Flygriktning SÖ är över aktuellt område. Flygriktning SÖ används även när helikoptrar ska till flygplatsen för tankning. Detta medför att högst 1,5 överflygningar per medelårsdag sker över det planerade området.

När området Öbacka uppfördes ställdes följande krav i detaljplanen.







Sovrum 50 dBA  
Vardagsrum 55 dBA  
Kök 55 dBA

Vi har på uppdrag åt Umeå Kommun år 2012 utfört beräkningar av den maximala nivån från helikopter. Ett urklipp från beräkningen redovisas figur 1.



Figur 1. Beräknat buller från helikopter.

**Maximal ljudnivå, L<sub>max</sub>**  
i dB(A)

	< 65
	65 - 70
	70 - 75
	75 - 80
	80 - 85
	>= 85

Med avseende på fasadisolering är det vedertaget att i Umeå kommuns tätort montera fönster med lägsta luftljudsisolering  $R_w = 38$  dB.

I området där utomhusnivån är 85 dBA erhålls inomhusnivåer på ca 55 dBA med fönster i ljudklass  $R_w = 38$  dB.

Eftersom antalet överflygningar är få uppnås riktvärden enligt trafikbullerförordningen enligt avsteget i §7

Genom att montera fönster med god ljudisolering,  $R_w \geq 38$  dB, kommer även riktvärdet enligt Boverkets riktlinjer att uppnås. ( $L_{A,max} = 45$  dBA + 10 dBA = 55 dBA)

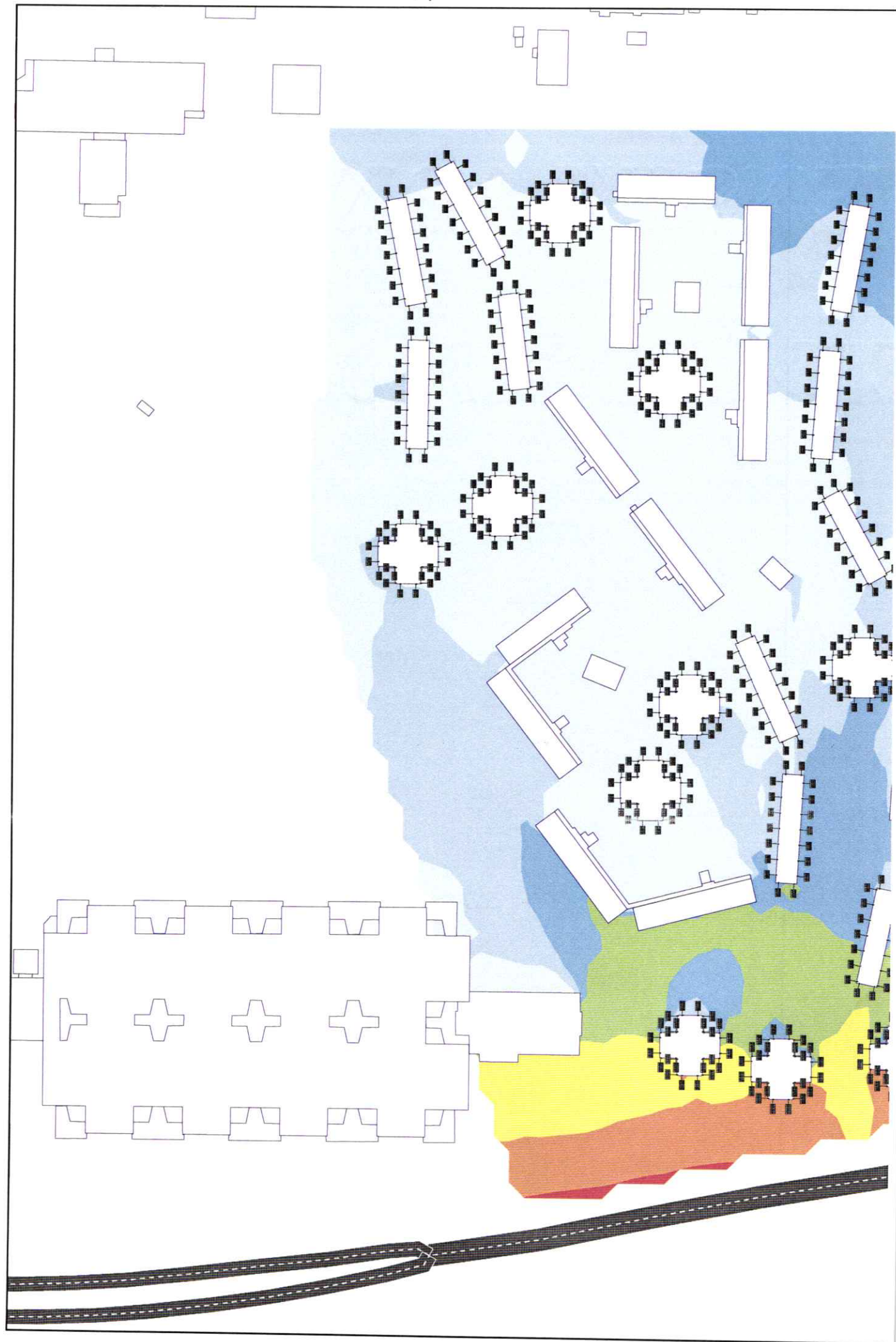
Flygbullernivån blir med dessa få passager lägre än 55 dBA.

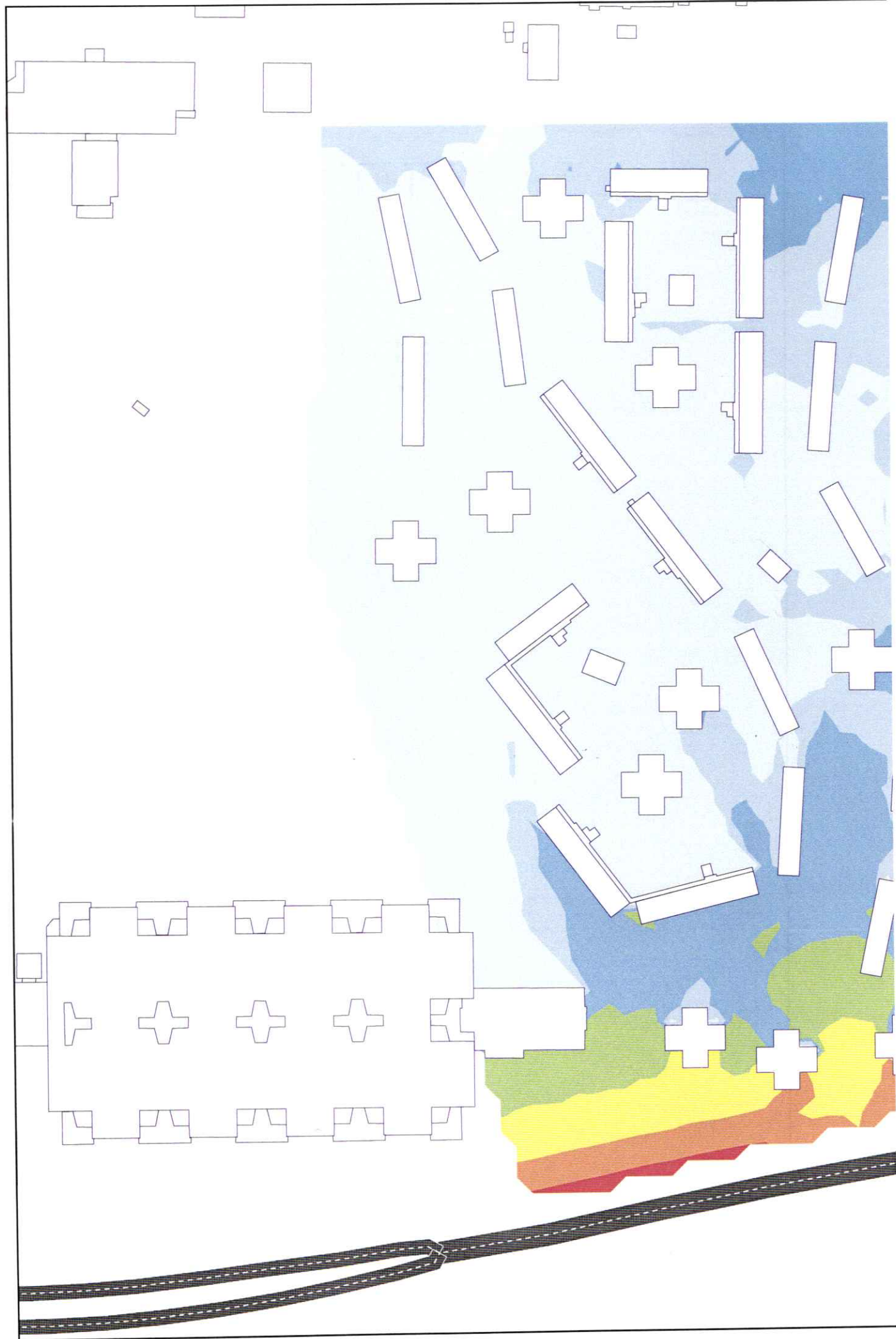
## 6 Slutsatser

Alternativet med punkthus närmast Ålidbacken kan inte uppnå Trafikbullerförordningens målsättning om högst 55 dBA på en luddämpad sida och det förslag som föreligger nu bör inte utredas vidare.

Alternativet med lamellhus närmast Ålidbacken kan genomföras utan större inskränkningar på planlösningar. För två hus närmast Ålidbacken fordras genomgående lägenheter för att tillskapa rum där den ekvivalenta nivån högst är 55 dBA. För övriga hus ställs inga krav på planlösning eller bullerskydd utomhus. Genom att flytta de två lamellhusen närmast Ålidbacken 5 – 10 m längre från Ålidbacken kan dessa byggnader bestå av små lägenheter.

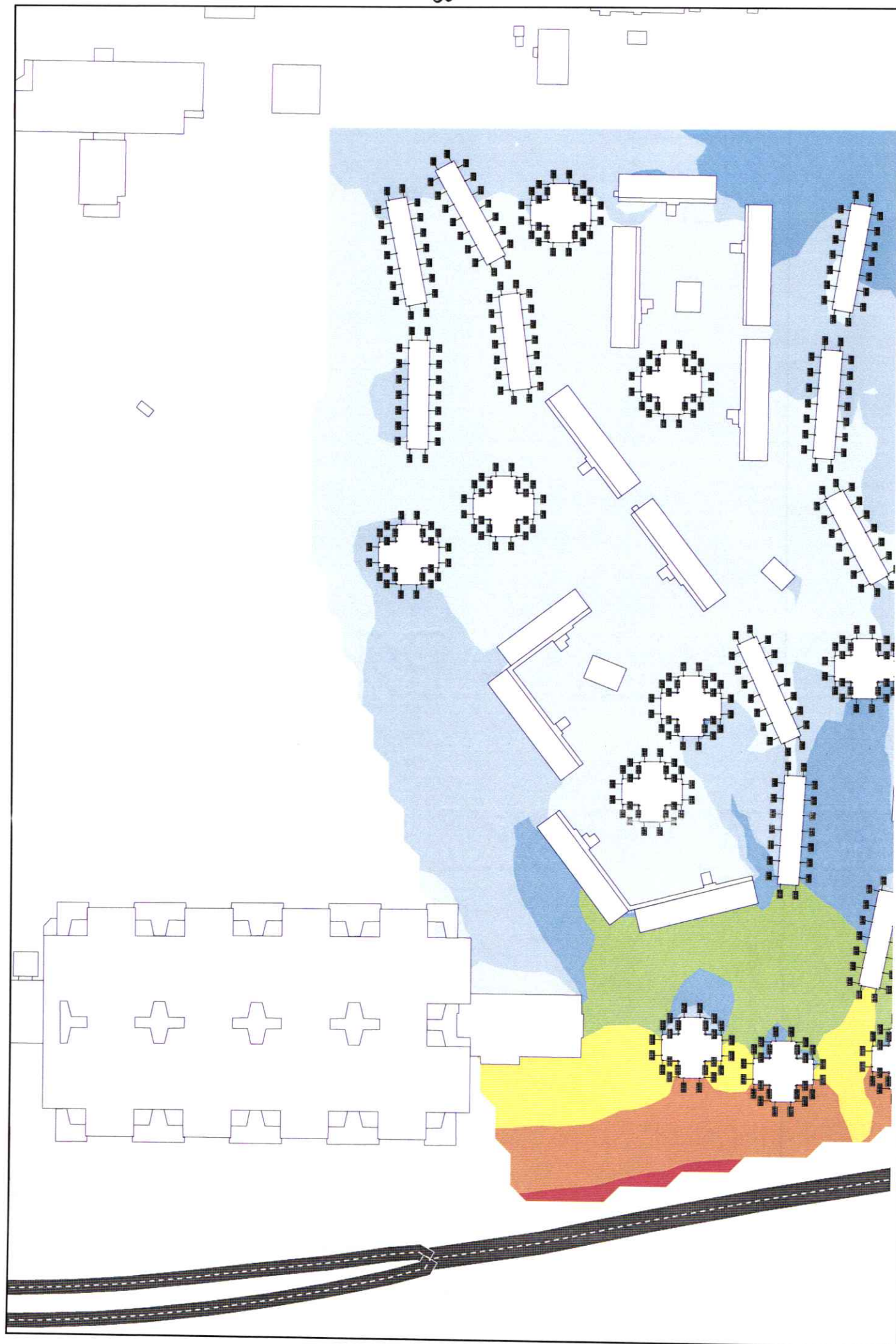
Med hänsyn till buller från helikopter fordras att fönster med god ljudisolering monteras vilket medför ett reduktionstal på  $R_w \geq 38$  dB.

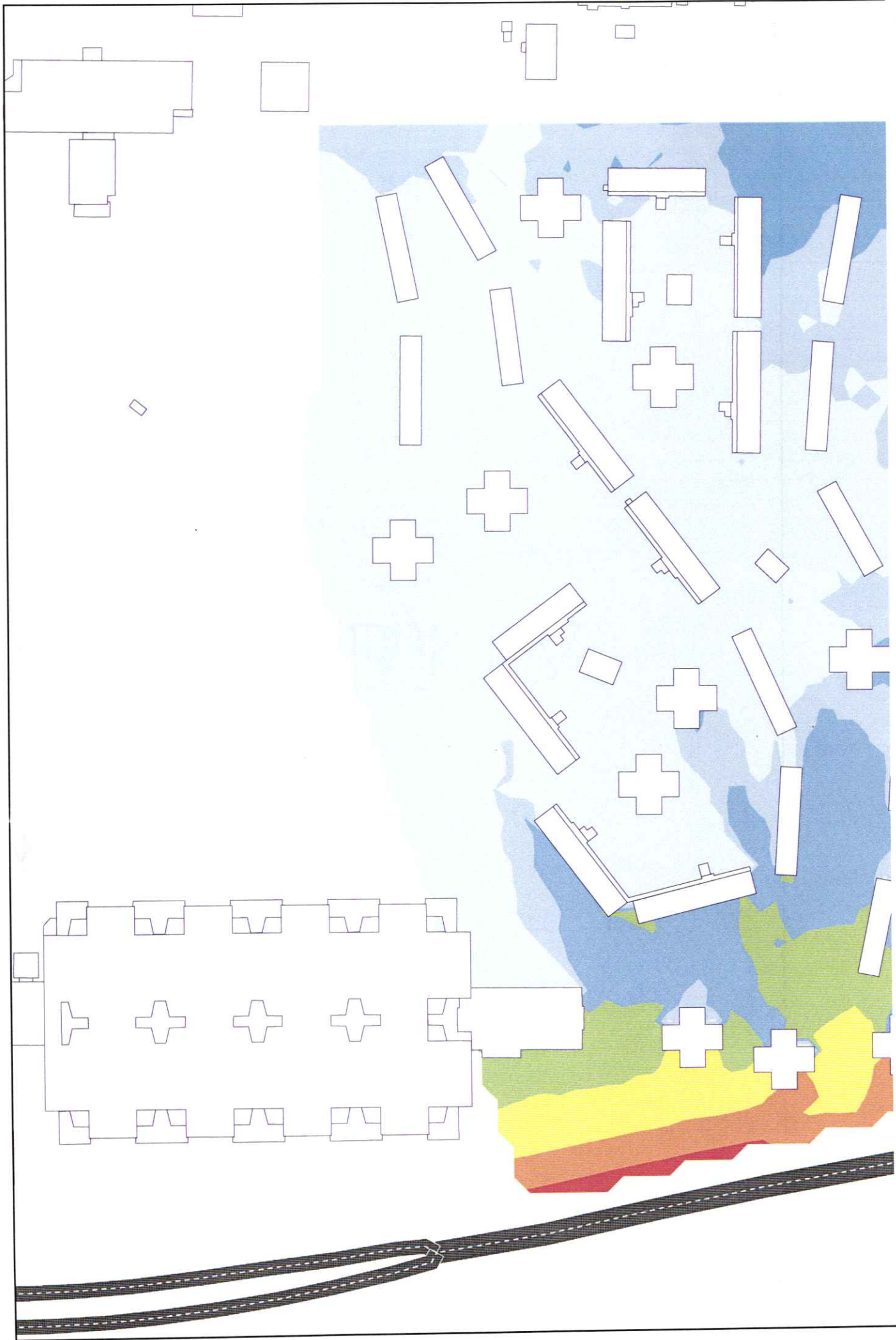


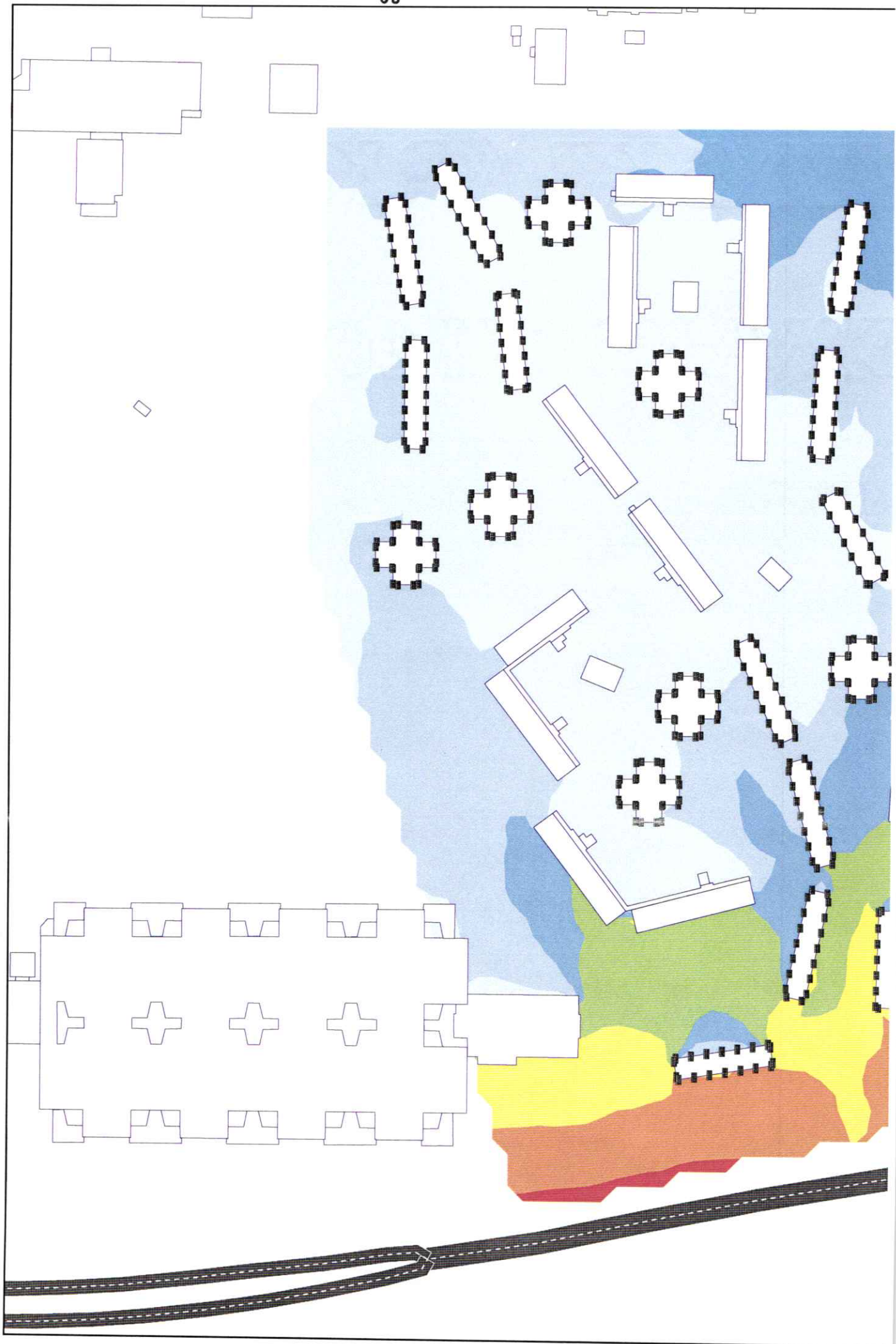


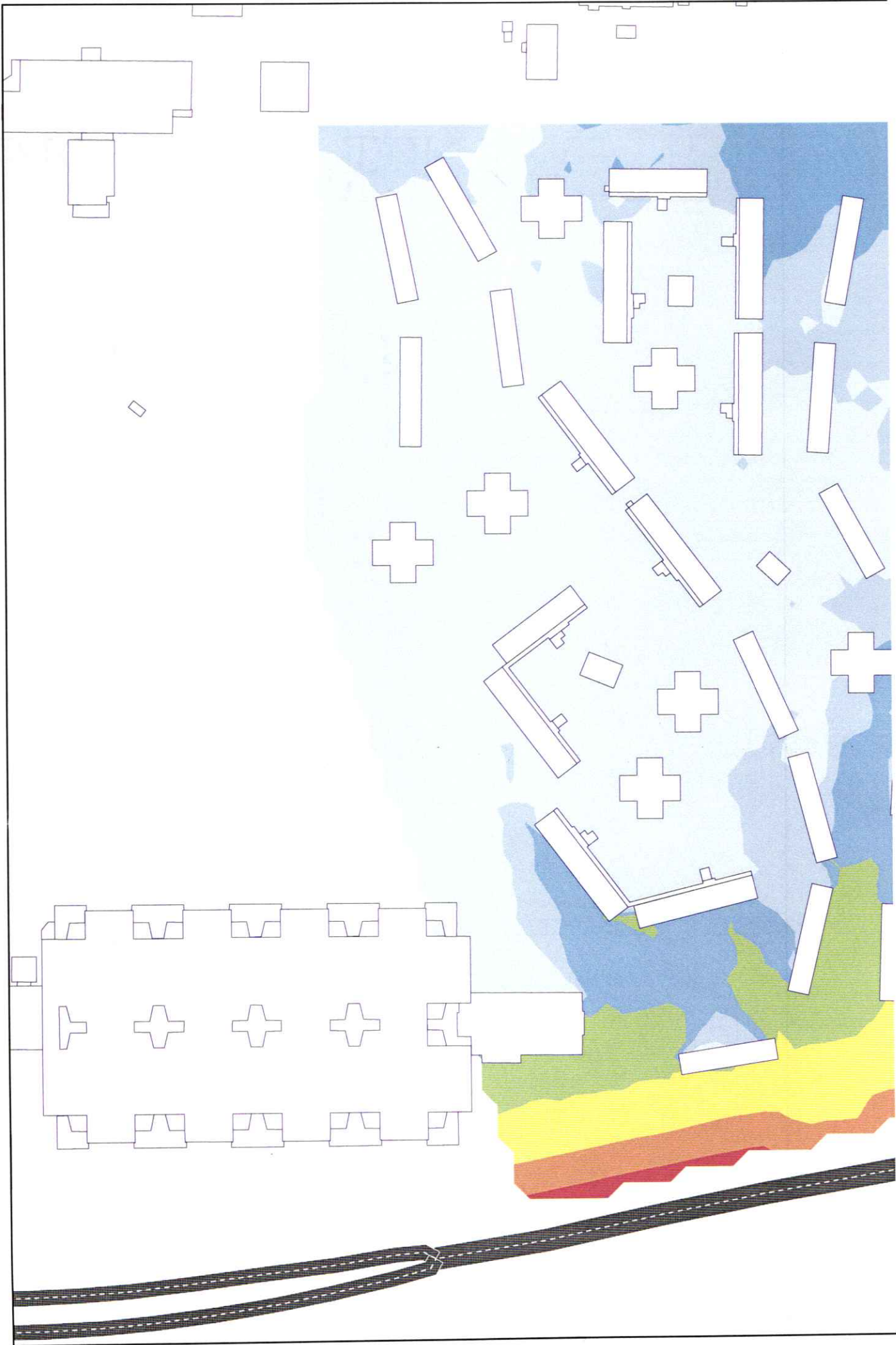














Inventering och bedömning av naturvärde

## Tvistevägen

Underlag för förtätning av bostadsbebyggelse i Umeå stad



Produktion: Enetjärn Natur AB 2015

**enetjärn**  
natur ab

2015-08-13



## Om dokumentet

Enetjärn Natur AB på uppdrag av Balticgruppen, Björn Johansson

Inventering och bedömning av naturvärde Tvistevägen: Underlag för förtätning av bostadsbebyggelse i Umeå stad

Utredningen har genomförts under augusti 2015.

Följande personer har medverkat i uppdraget:

Torbjörn Josefsson – naturinventering, bedömningar och rapportering

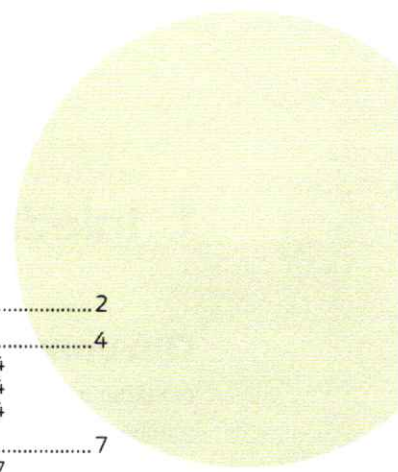
Anders Enetjärn – kvalitetsgranskning

Båda är verksamma vid Enetjärn Natur AB.

Omslagsbild: Skiktad barrblandskog med lövinslag i områdets centrala del.

Samtliga fotografier: Enetjärn Natur AB om inte annat anges.

Kartmaterial har använts med tillstånd från Lantmäteriet: © Lantmäteriet Medgivande R50171088\_140001.



## Innehåll

Om dokumentet .....	2
1 Inledning.....	4
Om uppdraget.....	4
Syfte.....	4
Metodik.....	4
2 Naturmiljö och naturvärde .....	7
Översiktlig beskrivning.....	7
Skog.....	9
Igenväxningsmark.....	11
Vatten och myrmark .....	11
Naturvärde .....	11
3 Arter.....	14
Förekomst av arter som omfattas av Artskyddsförordningens bilaga 1 .....	14
Förekomst av arter som omfattas av Artskyddsförordningens bilaga 2.....	15
Förekomst av andra naturvårdsintressanta arter .....	15
4 Samlad bedömning.....	16
Naturvärde .....	16
Grön infrastruktur.....	17
Rekreation.....	17
Andra ekosystemtjänster.....	19
Källor.....	20
Webbsidor .....	20
Litteratur .....	20
Bilaga 1 – Inventerade områden inklusive naturvärdesobjekt.....	22
Bilaga 2 – Fynd av värdeelement .....	32
Bilaga 3 – Fynd av naturvårdsarter .....	36



# 1 Inledning

## Om uppdraget

Området mellan universitetsområdet och stadsdelen Ålidhem ligger i en expansiv del av staden. Balticgruppen undersöker nu möjligheterna att förtäta bostadsbebyggelsen i området med ytterligare studenlägenheter. Som underlag för kommande planarbete och utveckling av området har en inventering genomförts med fokus på områdets naturvärden och rekreativa värden.

Det aktuella området utgörs av skog och några varsamt planerade bostadskomplex och omges bostadsbebyggelse och verksamhetsområden (Figur 1). Huvuddelen av området är planlagt som bebyggelsekvarter i den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden medan en mindre del är planlagd som viktigt grönområde inom bebyggelsekvarter (Umeå kommun 2013). För området finns en äldre detaljplan (Umeå kommun 1984), men under hösten 2015 påbörjas ett nytt detaljplanearbete.

Området utgör till viss del även ett grönstråk som förbinder Mariehemsängarna och de mindre skogspartierna vid universitetsområdets sydöstra del med de skogspartier som löper söderut mellan stadsdelarna Sofiehem och Ålidhem. Grönstrukturen i en stad är ett viktigt stadselement som fyller flera funktioner - såväl ekologiskt som socialt och kulturellt. Ett grönområde kan hysa ett rikt växt- och djurliv samtidigt som det utgör ett värdefullt kulturhistoriskt objekt och används för olika rekreativa aktiviteter och motion. Utöver dessa funktioner bidrar ett grönområde också med andra så kallade ekosystemtjänster, bland annat genom att bromsa dagvattenavrinning och genom att reglera lokalklimatet i området.

## Syfte

Syftet med naturvärdesinventeringen (NVI) är att tillhandahålla ett underlag för den kommande detaljplaneläggningsen. I inventeringen ingår identifiering och kartläggning av strukturer och livsmiljöer som är värdefulla ur naturvårdsynpunkt, men också naturvårdsarter. I uppdraget ingår även att redovisa rekreativa värden i området samt att ge förslag på hur dessa kan tas tillvara och utvecklas.

### Naturvärde

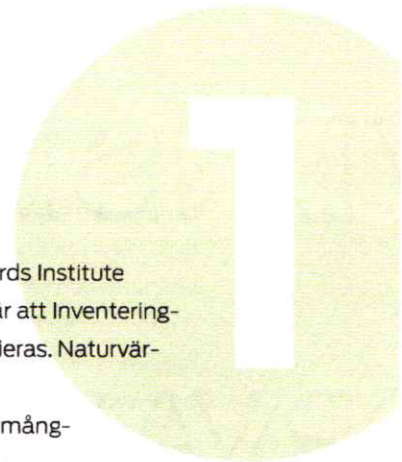
Med naturvärde avses i den här rapporten betydelse för biologisk mångfald.

### Naturvärdesobjekt

I en NVI avgränsat geografiskt område med naturvärde, som utgörs av en dominerande naturtyp och som kan bedömas till en och samma naturvärdesklass.

### Värdeelement

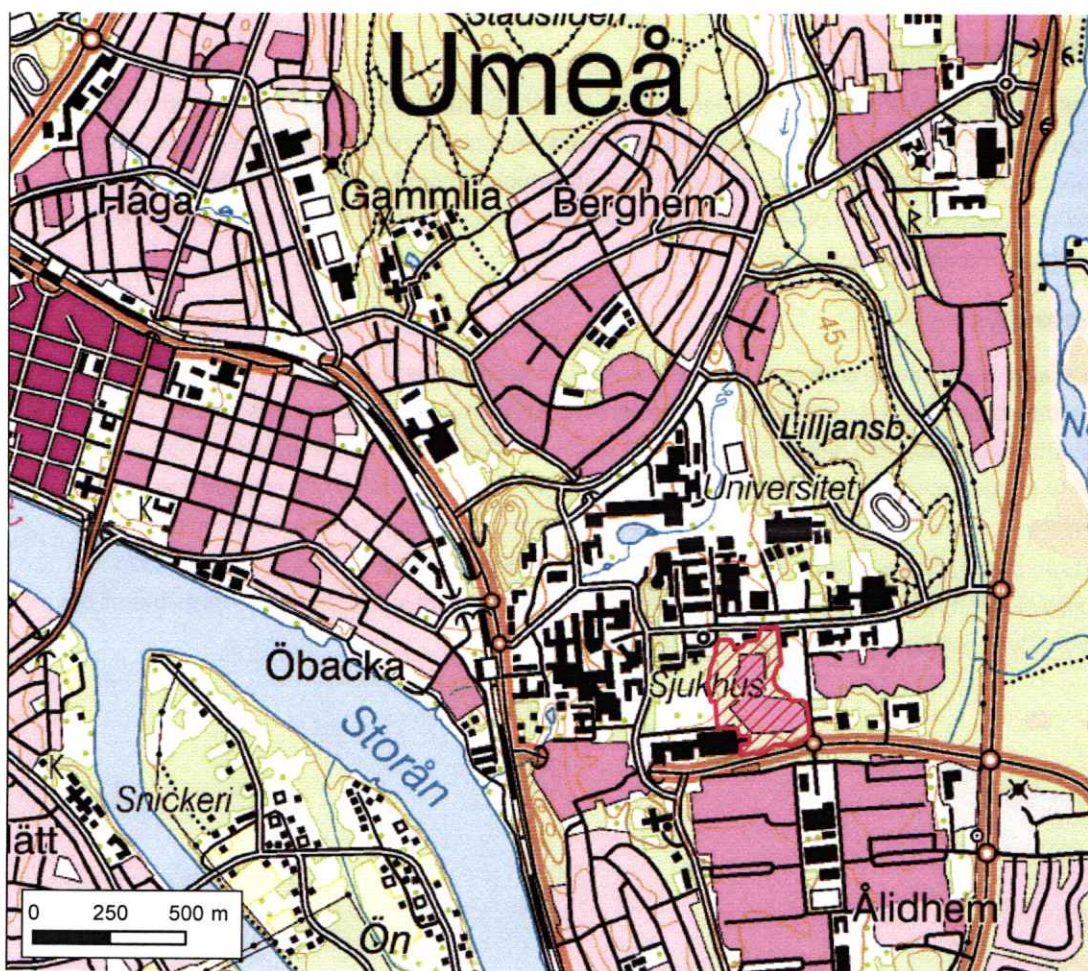
Urskiljbar mindre del av en biotop (t.ex. ett träd) som har positiv betydelse för biologisk mångfald.



## Metodik

Inventeringen har gjorts enligt svensk standard SS 199000:2014 (SIS Swedish Standards Institute 2014a-b). Inventeringen gjordes med ambitionsnivån NVI på fältnivå detalj. Det innebär att inventeringen har varit så noggrann så att alla naturvärdesobjekt större än 10 m<sup>2</sup> har kunnat identifieras. Naturvärdet har bedömts i fyra naturvärdesklasser (1, 2, 3 och 4) samt lågt naturvärde.

- Naturvärdesklass 1 Högsta naturvärde – störst positiv betydelse för biologisk mångfald
- Naturvärdesklass 2 Högt naturvärde – stor positiv betydelse för biologisk mångfald
- Naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde – påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald
- Naturvärdesklass 4 Visst naturvärde – viss positiv betydelse för biologisk mångfald
- Lågt naturvärde – ingen eller ringa positiv betydelse för biologisk mångfald



1 Översiktskarta med inventeringsområdet mellan universitetsområdet och Ålidhem.



1 Naturvädesinventeringen har utförts med standardens tillägg *värdeelement* och *detaljerad redovisning av artförekomst*, vilket innebär att strukturer som är särskilt viktiga för områdets samlade naturvärde eftersöks och kartläggs samt att påträffade förekomster av naturvårdsarter redovisas. Exempel på värdeelement är naturvärdesträd, döda träd och stenrösen. Samtliga naturvärdesobjekt och värdeelement redovisas i Bilaga 1. Slutsatser, bedömningar och förslag grundar sig på flygbildstokning, fältbesök och artanalys.

### **GIS-analys och flygbildstolkning**

Förekomst av naturmiljöer med naturvärde samt värdeelement inom och strax utanför utredningsområdet har analyserats med hjälp av flygbildstolkning av ortofoto samt ortofoto IR. Vid tolkningen fokuserades på följande miljöer: äldre barrblandskog, tallhällmark, lövskog samt områden med inslag av grova lövträd. Tidigare dokumenterad kunskap om området har inhämtats från Skogsdataportalen, Sveriges Geologiska Undersöknings Kartvisare, länsstyrelsen i Västerbotten samt Umeå kommun.

### **Fältinventering**

Området har besökts i fält den 4-5 augusti 2015. Vid inventeringen noterades olika naturtyper och strukturer och deras betydelse för biologisk mångfald. Exempel på naturtyper är lövskog och tallhällmark. Strukturer utgörs av bland annat död ved och naturvärdesträd (exempelvis äldre träd, ihåliga träd, stora lövträd). Utöver dessa karaktärer noterades även spår och tecken på hur området nyttjas, t.ex. stigar, eldplatser, bänkar mm.

### **Artanalys**

En analys av vilka av de arter som omfattas av Artskyddsförordningen (Bilaga 1 och 2) som finns i inventeringsområdet har utförts (Naturvårdsverket 2009). Analysen omfattar dels de arter som faktiskt påträffats i området och dels de arter som kan förväntas förekomma. Förutom de arter som observerades i samband med fältbesöket har uppgifter från Artportalen använts. Vid sidan av de dokumenterade förekomster som befintligt kunskapsunderlag genererar har även en preliminär bedömning gjorts om det kan finnas ytterligare arter som omfattas av Artskyddsförordningen i området. Antaganden om troliga eller möjliga artförekomster grundar sig på om det för respektive art finns lämpliga livsmiljöer i det aktuella området och om arten finns i närheten.

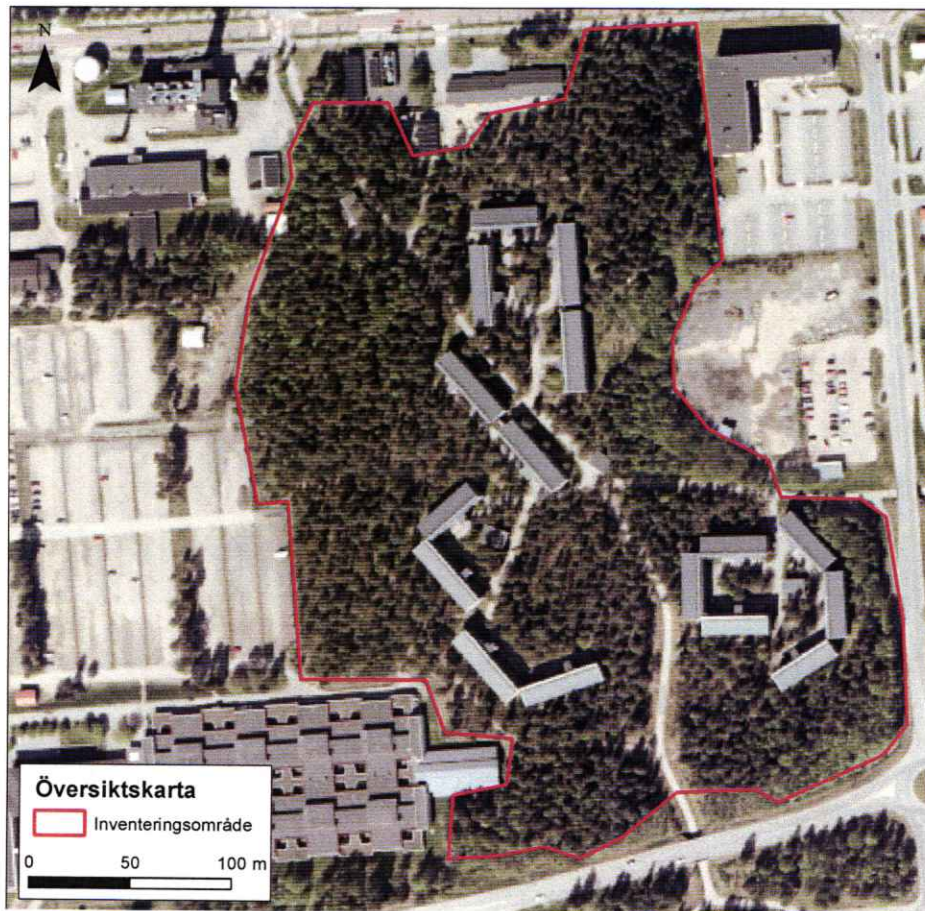


## 2 Naturmiljö och naturvärde

I detta kapitel ges en översiktlig beskrivning av inventeringsområdets naturmiljöer och naturvärde.

### Översiktlig beskrivning

Inventeringsområdet som är ca 10 ha stort omfattar de trädbevuxna delarna mellan Gösta Skoglunds väg i norr, Tvistevägen i öster, Ålidbacken i söder samt i väster till Umeå Universitetsjukhus tillhörande parkeringsområde. Naturvärdesinventeringen omfattar samtliga naturmiljöer i inventeringsområdet (Figur 2). Trots att inventeringsområdet är litet erbjuder det en viss variation av naturmiljöer. Området



2 Flygbild över inventeringsområdet.

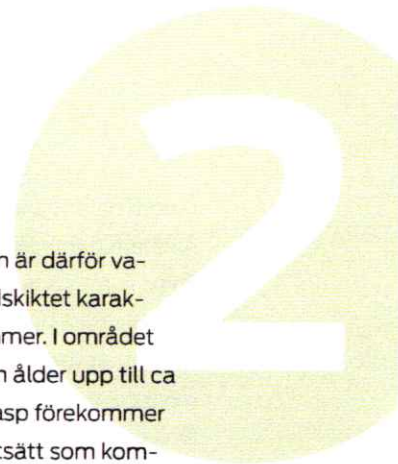


**3** Skogen i det inventerade området är av varierande karaktär. Här finns både barrdominerad produktionskog och lövrik barrblandskog.

utgörs av i huvudsak av skog samt mindre delar igenväxningsmark. Tall dominerar men här finns även barrblandskog samt mindre områden där gran eller löv dominerar. I de centrala delarna, mellan byggnaderna, övergår tallskogen bitvis i hållmark.

Området används och besöks av människor - framför allt av de boende i området, t.ex. för vardagsmotion, orientering och bärplockning. Genom området finns flera gång- och cykelleder och de skogklädda delarna genomkorsas av en mängd stigar. Ett av de flitigast använda cykelstråken går genom skogen.

2015-08-13



## Skog

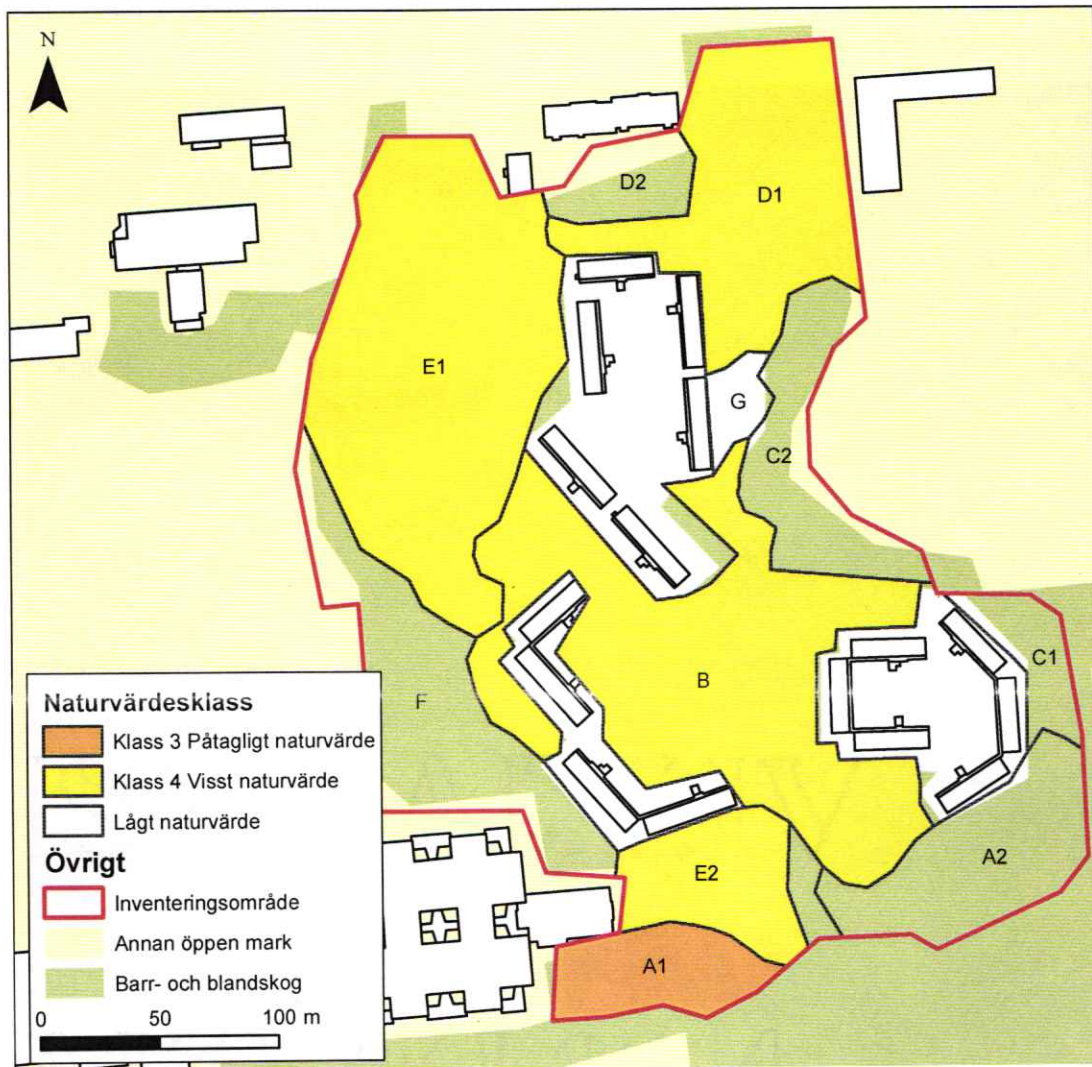
Större delen av skogen har kommit upp genom naturlig föryngring och skogsbestånden är därför varierande med tall, gran, björk, sälg och asp (Figur 3). Här finns även inslag av rönn. Trädsnittet karaktäriseras av låg diameter- och åldersspridning, men enstaka äldre gran och tall förekommer. I området finns även medelgrova och grova träd. Bland annat finns äldre granar och tallar med en ålder upp till ca 170 år och diametrar en bra bit över 40 cm i brösthöjd. Även grova lövträd av sälg och asp förekommer (Figur 4). Av sistnämnda finns även en hel del träd med bukettformat eller grenigt växtsätt som kommit upp när marken var öppnare. Det finns även stora mängder enbuskar. All skogsmark inom inventeringsområdet bär tydliga spår efter en lång tid av brukande, exempelvis i form av stubbar och igenvuxna bläckor på träden. Stora delar av området har därför ett lågt naturvärde.



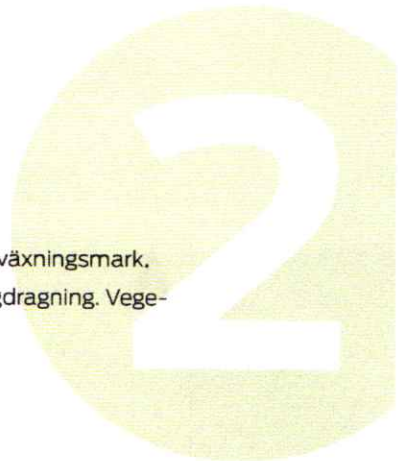
4 I det inventerade området finns en del naturvärdesträd såsom medelgrova sälgar.



I södra delen växer lövdominerad barrblandskog med medelgrov tall, sälg och asp. Längs kanten mot Ålidhem dominerar ljusålskande lövträd som asp och sälg. Här även finns enstaka högstubbar och lågor. I områdets östra del har marken tidigare varit mer öppen. Här domineras växtligheten nu av unga lövträd, bland annat bukettformad sälg samt asp, rönn och gråal i fuktiga partier. Marken längst i nordost är bevuxen med grov, äldre gran. Också här är marken fuktig och här förekommer enstaka lågor bevuxna med vedsvamp. I områdets norra och västra delar dominerar tall med underväxt av gran. Bitvis är skogen gles och grovvuxen. I nordväst ökar gran- och lövinslaget och här är skogen bitvis skiktad och tätvuxen. Områdets centrala delar domineras av senvuxen tallskog som bitvis övergår i hållmarksskog.



5 Karta över inventerade områden, inklusive de naturvärdesobjekt som identifierats vid naturvärdesinventeringen.



## Igenväxningsmark

I den östra delen av inventeringsområdet samt insprängt bland bebyggelsen finns igenväxningsmark. Det rör sig om i huvudsak om mark som tidigare tagits i anspråk för byggnation och vägdragning. Vegetationen domineras av gräs och örter.

## Vatten och myrmark

Inom inventeringsområdet finns inga vattendrag eller våtmarker.

## Naturvärde

I ett regional perspektiv har det inventerade området tämligen ordinära naturvärden, men i ett lokalt perspektiv har området en viss betydelse för biologisk mångfald - framför allt på grund av den varierade naturmiljön men också med hänsyn till stadens gröna infrastruktur. I det inventerade området identifierades ett objekt (A1) med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och fyra objekt (B, D1 och E1-2) med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Inga objekt har naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde) eller 2 (högt naturvärde). Samtliga inventerade objekt presenteras i figur 5 och finns redovisade i detalj i Bilaga 1. Alla identifierade värdeelement presenteras med koordinater i Bilaga 2. Identifierade naturvårdsarter presenteras i Bilaga 3.

### Naturvärdesträd

Med naturvärdesträd avses i den här rapporten träd som i egenskap av grovlek och/eller ålder, förekomst av grov bark, spärrgrening krona och bohål bedöms utgöra värdträd för naturvårdsarter. Följande minimimått i brösthöjd har tillämpats:

Gran, tall och asp: 40 cm

Björk: 30 cm

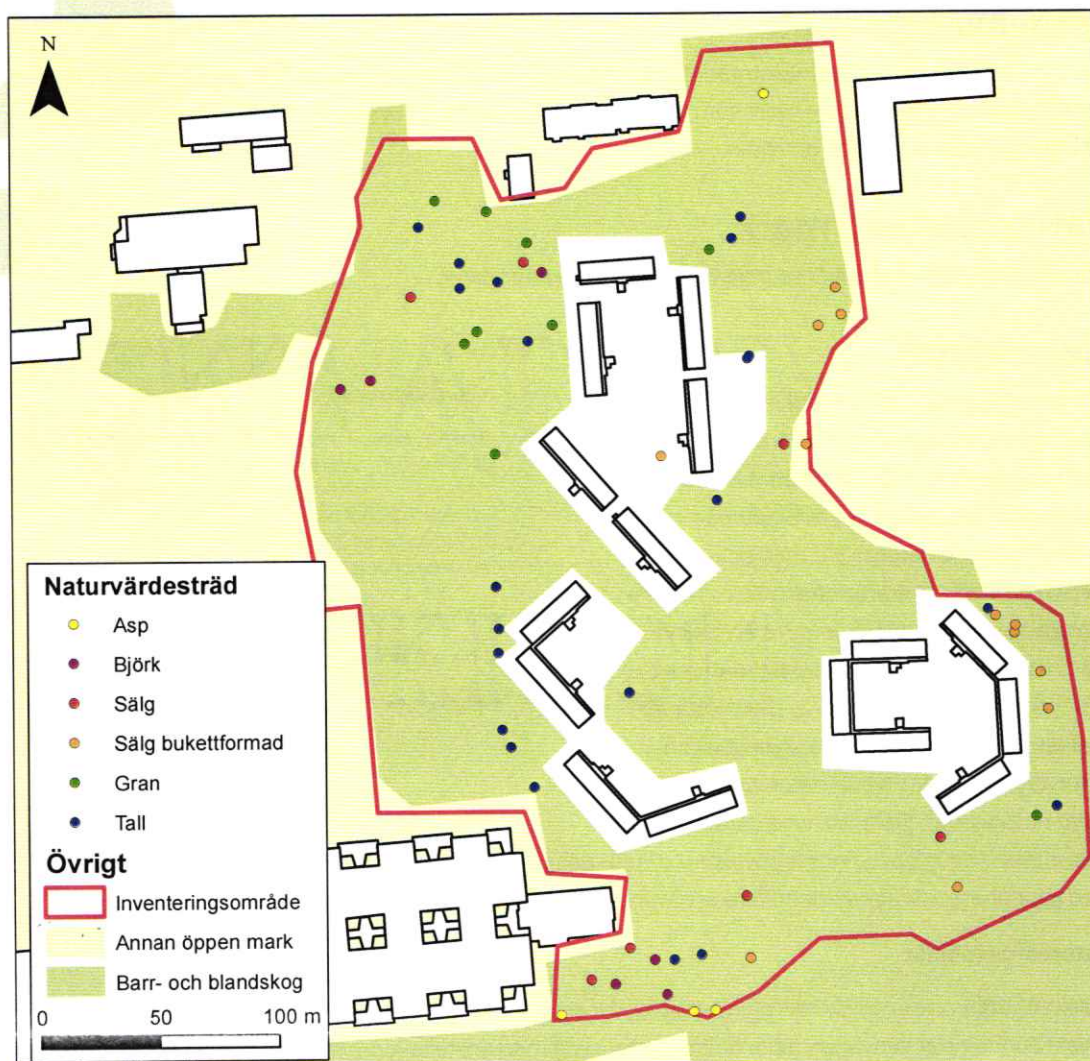
Sälg: 25 cm

### Naturvärdesobjekt

Objekt A1 utgörs av en lövrik barrblandskog med inslag av medelgrov sälg och björk samt grov asp. Objekt B innefattar senvuxen, äldre hållmarkstallskog med enstaka äldre tallar, stående döda träd och mindre områden med berg i dagen. Objekt D1 har karaktären av äldre, grov och högvuxen tallskog med ett fukttråg längs den östra kanten. Objekten E1 och E2 -2 utgörs av barrblandskog med varierad beståndsstruktur och tydligt inslag av lövträd. Sammantaget bedöms halva det inventerade området hysa någon form av naturvärde.

### Övriga objekt

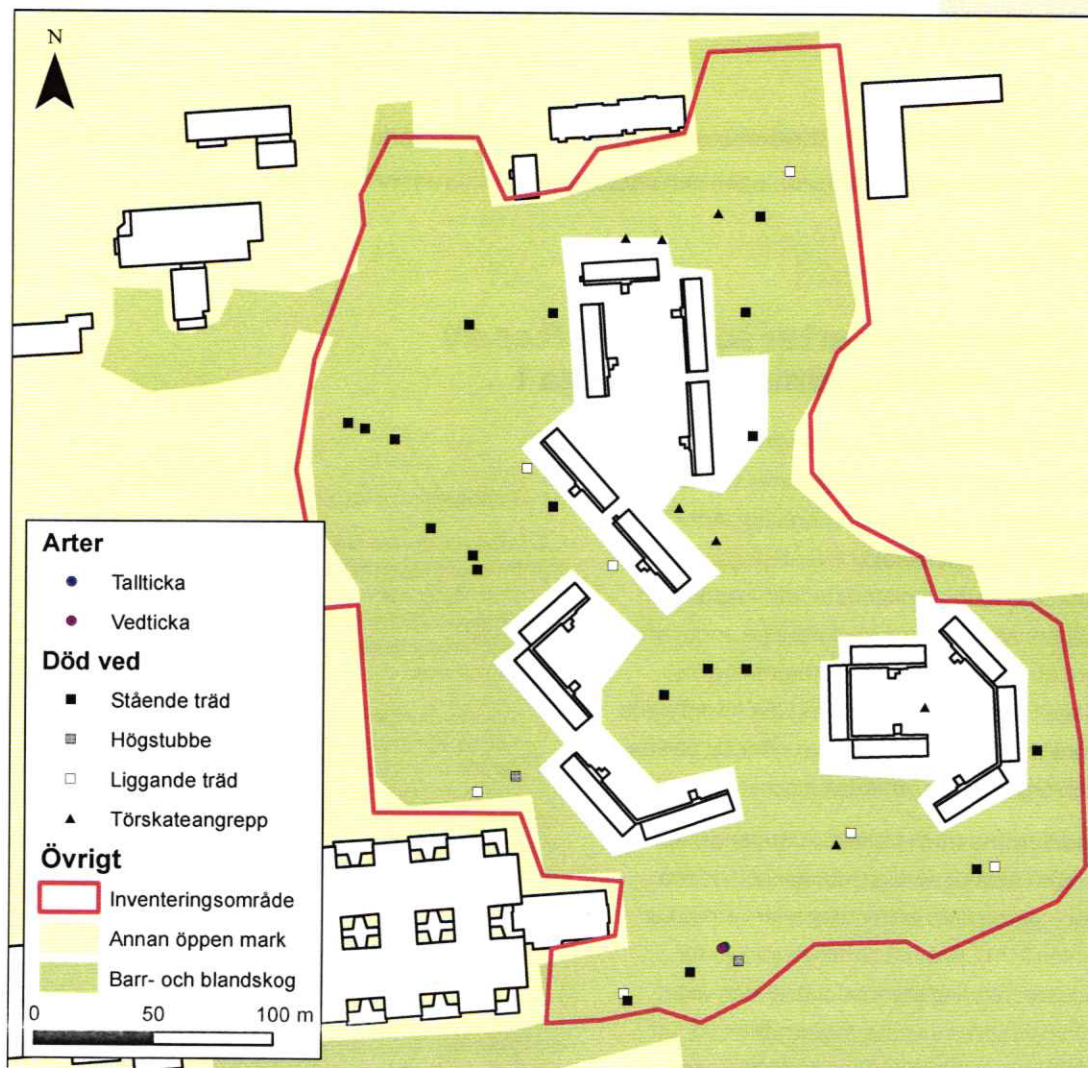
Resterande delar av inventeringsområdet (A2, C1, C2, D2, F och G) bedöms ha lågt naturvärde (Figur 5). Här finns dock enstaka element som i sig har ett visst naturvärde, främst naturvärdesträd och döda träd (Figur 6). I områdena D2 och F växer äldre tallskog med hög påverkansgrad: i D2 av förskoleverksamhet och i F av verksamheter på sjukhusområdets parkering. Här har skogen gallrats hårt. Område G utgörs av igenväxningsmark. Område H utgörs av en cykelväg och il-3 av bebyggelse med trädbevuxna innegårdar och ingår inte i naturvärdesinventeringen.



6 Karta över värdeelement i form av naturvärdesträd som identifierats under naturvärdesinventeringen.

### Värdeelement

Värdeelementen i inventeringsområdet utgörs av naturvärdesträd och döda träd. Totalt registrerades en stor mängd naturvärdesträd av gran, tall, björk, asp och sälga - både trädformad och i bukettform (Figur 6). Många av tallarna är omkring 150 år gamla, men enstaka barrträd är över 170 år. En stor del av tallarna på hållmarken (objekt B) är klena men senvuxna och har därför en hög ålder men har inte registrerats som naturvärdesträd. Senvuxen tall är svår att åldersbestämna, men enstaka individer är upp mot 200 år gamla. Sälgen har en viktig ekologisk funktion då den utgör livsmiljö för en mängd arter under hela sin levnad (Ehnström & Holmer 2009). Sälgen är dessutom ett av de första träden som blommar om våren - till nytta för många pollinerande insekter. Asp, som också har stor betydelse för



7 Karta över värdeelement i form av döda träd, samt naturvårdsarter som identifierats under naturvårdesinventeringen.

biologisk mångfald, förekommer sparsamt i inventeringsområdet (Ehnström & Holmer 2012). I objekt A1 växer medelgrov asp samt estaka grövre aspar över 40 cm i brösthöjd. Här finns även gott om asp av klenare dimensioner. Förekomsten av grov björk är tämligen låg i hela inventeringsområdet.

Mängden döda träd i inventeringsområdet är generellt mycket låg - i synnerhet liggande träd (Figur 7). Stående döda träd finns i en begränsad mängd - främst av tall men också enstaka björkar. Spritt inom området finns även äldre tallar som tidigare angripits av törskatesvamp. På dessa träd har toppdelen dött och utgörs nu av torr, hård, död ved.



## 3 Arter

I det här kapitlet beskrivs förekomsten av arter i inventeringsområdet. Fokus ligger på arter som omfattas av Artskyddsförordningen och andra naturvårdsintressanta arter.

### Förekomst av arter som omfattas av Artskyddsförordningens bilaga 1

I samband med naturvärdesinventeringen observerades inga av de fågelarter som ska prioriteras i artskyddssammanhang. Arter som tidigare har observerats i inventeringsområdet och i dess närhet enligt data från Artportalen är sparvuggla och tornseglare. Inga andra arter som omfattas av Artskyddsförordningens bilaga 1 bedöms kunna finnas i det inventerade området. Detta antagande grundar sig på kunskap om arternas utbredning och livsmiljöer.

Fladdermöss trivs i trädrika kulturlandskap med en mosaik av skogsdungar och öppna ytor – gärna nära vattendrag eller våtmarker (Ahlén 2011). Brist på lämpliga lokaler för födosök, parning samt boplatser och yngelkolonier i själva inventeringsområdet gör att förekomst av fladdermöss är mindre sannolik. Det inventerade området bedöms dock vara varken sämre eller bättre för fladdermöss än omgivningarna.

Andra arter som omfattas av artskyddsförordningens bilaga 1 har inte påträffats i det inventerade området. En art som ändå bedöms kunna finnas i området är åkergröda. Den är vanligt förekommande i hela landet och finns i de flesta naturmiljöer (Ahlén et al. 1995).

#### Artskyddsförordningen

Artskyddsförordningen är en lagstiftning som innebär fridlysning av ett antal arter och alla vilda fåglar, samt skydd av deras livsmiljöer. Artskyddsförordningen införlivar EU:s art- och habitatdirektiv samt fågeldirektiv i svensk lagstiftning.

Till förordningen hör två listor med arter, bilaga 1 och 2. Förenklat kan man säga att alla de listade arterna är fridlysta, d.v.s. man får inte samla in, skada eller döda de listade arterna. För arterna i bilaga 1 är dessutom arternas livsmiljöer skyddade och får inte förstöras.

#### Rödlistan

Rödlistan är en redovisning av arters relativa risk att dö ut från det område som rödlistan avser, i vårt fall Sverige. Även vanliga arter kan bli rödlistade om deras populationer befinner sig i kraftig minskning.

Rödlistan är uppdelad i sex olika kategorier, var och en med sin ofta använda förkortning: kunskapsbrist (DD), nationellt utdöd (RE), nära hotad (NT), sårbar (VU), starkt hotad (EN) och akut hotad (CR). Arter i de tre sistnämnda kategorierna kallas med en gemensam term för hotade arter. I denna rapport redovisas arter i dessa tre kategorier samt arter som är nära hotade (NT). Den svenska rödlistan tas fram av Art databanken enligt internationella kriterier och revideras regelbundet. Den senaste rödlistan publicerades 2015 (ArtDatabanken 2015).



## **Förekomst av arter som omfattas av Artskyddsförordningens bilaga 2**

Av de arter som tas upp i Artskyddsförordningens bilaga 2 har inga påträffats tidigare enligt data från Artportalen. Exempel på arter som kan tänkas påträffas i inventeringsområdet är: vanlig groda, vanlig padda, skogsödla, revlumner, mattlumner och plattlumner.

## **Förekomst av andra naturvårdsintressanta arter**

Vid naturvärdesinventeringen påträffades två naturvårdsintressanta arter; ett fynd av tallticka<sup>NT</sup> och vedticka vardera. Båda arterna fungerar som signalarter då de indikerar att skogen har en viss intern dynamik med nybildning av död ved.

I inventeringsområdet har i övrigt följande arter observerats tidigare enligt data från Artportalen: igelkott (fridlyst) och videsparv<sup>VU</sup>.



## 4 Samlad bedömning

I detta kapitel redovisas en samlad bedömning av inventeringsområdets olika värden.

### Naturvärde

Naturen inom inventeringsområdet är förhållandevis mångformig. Det beror dels på topografin och dels på markanvändningen. Större delen av inventeringsområdet utgörs av naturligt uppkommen barrblandskog och tallskog. Skogsmarken sköts kontinuerligt genom gallring och plockhuggning och uttag av döda träd, men vissa områden (t.ex. objekten E1 och E2) har lämnats att delvis sköta sig själva, vilket har medfört ett varierat trädskikt med olika trädslag, ålder och dimensioner. Här finns även en del död ved. I mindre delar av området är lövinslaget tydligt med aspdungar och grövre lövträd (A1). Hällmarker (B), äldre och grovvuxen tallskog (D1) och fuktdrag (D1) bidrar också till variationen och naturvärdet.

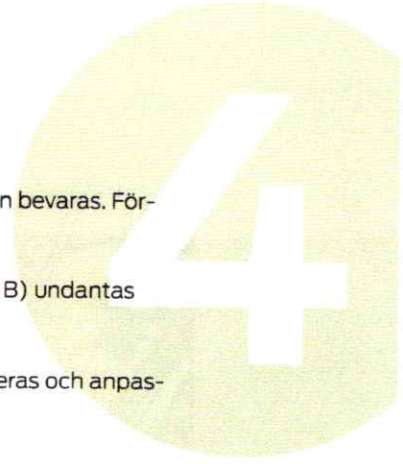
I inventeringsområdet finns även ungskogar (C1 och C2) och genomhuggna och enskiktade tallskogar (D2 och F). Denna skogsmark utgör inte längre någon naturlig miljö då den på ett genomgripande sätt påverkats av mänsklig aktivitet. Ur naturvärdessynpunkt bedöms därför inte denna typ av miljöer som känsliga för ytterligare mänsklig påverkan.

Antalet naturvårdsarter i området är mycket litet. Utsök via Artportalen samt naturvärdesinventeringen resulterade i endast fyra fynd, däribland videparv som klassas som sårbar enligt den svenska rödlistan. Videsparv är en fågel som trivs i sumpskogar och den viktigaste häckningsbiotopen utgörs av lövrik sumpgranskog. Arten häckar således inte i området. Förekomst av talticka<sup>NT</sup> och signalarten vedticka visar stt det sker en nybildning och nedbrytning av tallved i området. Ingen av arterna är dock ovanliga. Igelkott (fridlyst) har observerats vid ett tillfälle enligt Artportalen. Ålidhem har ett starkt bestånd av igelkottar, och det är sannolikt att arten övervintrar i området.

I det inventerade området finns måttligt värdeelement som har en positiv inverkan på den biologiska mångfalden. Värdeelementen utgörs i första hand av naturvärdesträd och döda träd. Grovvuxna tallar och granar med ansenlig ålder (ca 170 år), medelgrov sälg och björk samt enstaka grova aspar ger ett visst naturvärde. Död ved är generellt en bristvara i skogsmarker i tätortsnära områden (deJong & Almstedt 2005). De få stående och liggande döda träd som finns i området utgör därför viktiga värdeelement för den befintliga och framtida artrikedomen i inventeringsområdet.

### Förslag och åtgärder

Sammantaget har vissa delar av området ett visst naturvärde, men sett i sin helhet har området ett tämligen lågt naturvärde. Det objekt som bör bevaras är objekt A1 som bedömts till naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). I övrigt bör den planerade förtätningen av bostadbebyggelsen och tillhörande



infrastruktur fokusera på att så stor del som möjligt av de identifierade värdeelementen bevaras. Förslag till åtgärder:

- Den lövrika skogen i objekt A1 samt områden med berg i dagen (sritt inom objekt B) undantas från från byggnation och infrastruktur i så stor utsträckning som möjligt.
- Så få naturvärdesträd som möjligt avverkas. Byggnader och infrastruktur harmonieras och anpassas till dem i så stor utsträckning som möjligt.
- Andra värdefulla strukturer såsom döda träd lämnas kvar i skogen.
- Medelgrova och grova ljusålskande lövträd som riskeras att skuggas ut av barrträd frihuggs.
- Bärande buskar och träd som är till nytta för både människor och djur planteras.

## Grön infrastruktur

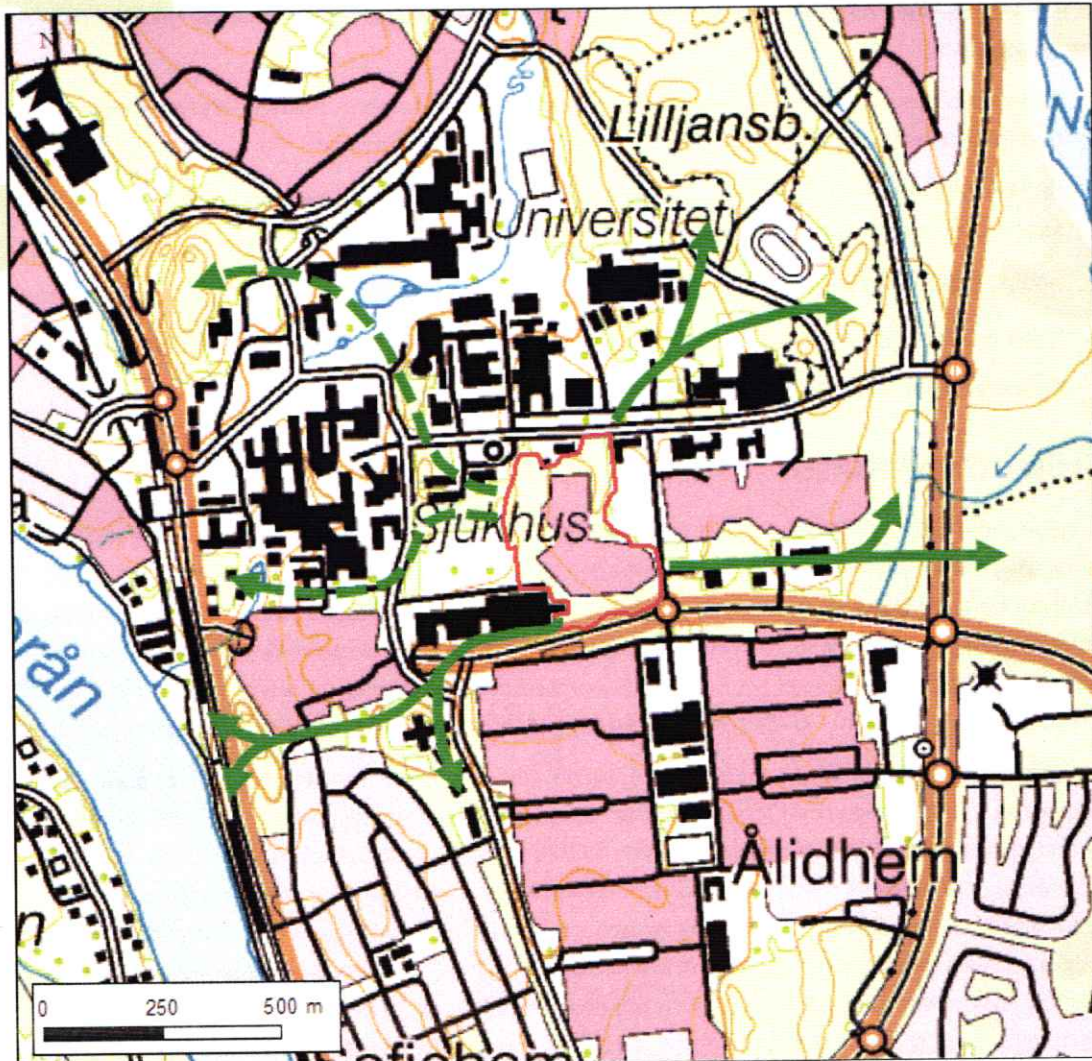
Skogsområdet vid Tvistevägen ingår i Umeå stads gröna infrastruktur, dvs. nätverket av gröna ytor såsom gräs- och trädbevuxna marker. Dessa områden fyller en viktig ekologisk funktion i och med att de möjliggör förflyttning och spridning av arter mellan olika grönytor inom själva staden. Det inventerade området saknar direktkontakt med omgivande grönytor, men utgör ändå en viktig nod i grönstrukturen; koppling finns till Lill-Jansberget i nordost, Nydalaområdet i öster, skogskorridorerna mellan Ålidhem och Sofiehem i söder samt Öberget och Hamrinsberget samt älvlandskapet i väster (Figur 8).

Djur som fåglar, däggdjur och insekter förflyttar sig på olika sätt. Även olika fågelarter rör sig olika i terrängen, t.ex. rör sig många småfåglar uppe i trädkronorna och drar sig inte nämnvärt från att förflytta sig över öppna ytor. För många fåglar tillgången på föda som styr förflyttningsmönstren, t.ex. söker korsnäbbar efter barrträd, siskor lövträd som al och björk och sidensvansar bärande buskar och träd. Andra fågelarter är mer skygga och rör sig lite och inte gärna över öppna ytor. Det inventerade området bedöms fylla en viktig funktion för förflyttning och spridning av småfåglar och insekter. För medelstora däggdjur såsom harar, rävar, grävlingar och rådjur fyller området knappt någon funktion eftersom direkt förbindelse med grönytor i dess närhet saknas. Enstaka djur kan dock tillfälligtvis tänkas passera genom området.

Sammantaget fyller det inventerade området en viss ekologisk funktion inom den gröna infrastrukturen i Umeå stad. Förtätningen av bebyggelse i Umeå stad sker i snabb takt, vilket innebär att grönytor minskar och att olika arters förflyttning mellan dessa försvåras. Vid planering för ny bebyggelse i området bör dess funktion för Umeås gröna infrastruktur därför vägas in. Strävan kan vara att i så stor utsträckning som möjligt behålla mindre, men sammanhängande partier av skog i det inventerade området.

## Rekreation

Närhet till skog och andra grönytor har stor betydelse för Umebornas välbefinnande. Exempelvis tar man gärna en omväg genom någon grönyta på väg till ett annat ärende (Bäckman 2012). Skogen i det



8 Karta över den gröna infrastruktur som sammankopplar inventeringsområdet med grönytor i dess närhet.

inventerade området vid Tvistevägen genomkorsas av flera stigar och används för flera olika former av rekreation. Vid en förtätning av bebyggelsen är det därför viktigt att överväga hur mindre, sammanhängande trädbeklädda områden kan ge fortsatta möjligheter för närrekreation. För att stärka rekreativt värde parallellt med den nya bebyggelsen kan olika anläggningar som främjar rekreation iordningställas, exempelvis grillplatser och utegym med träningsredskap.



## Andra ekosystemtjänster

Naturen ger både direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande. Dessa så kallade tjänster som kommer från ekosystemen ger oss bland annat luft- och vattenrening, jordbildning, primärproduktion och naturupplevelser som kan påverka vår hälsa positivt. Ekosystemtjänsters värde bör därför utgöra en naturlig del i all samhällsplanering och näringslivsutveckling (Naturvårdsverket 2012, Enetjärn Natur 2015).

Förutom exempelvis rekreation som nämnts ovan bidrar det inventerade området på flera sätt till välbefinnande och en behaglig och funktionell miljö, vilket bör vägas in i planeringen för ytterligare exploatering av området. Skogsmarken och de öppna gröna ytorna fångar upp och bromsar avrinningen av dagvatten som huvudsakligen kommer från regn samt från avsmältning av snö och is. Skogen bidrar också till ett behagligt lokalklimat genom att vind bromsas upp och jämnar ut temperatur jämfört med bebyggda ytor. Träden reglerar också lokalklimatet genom avdunstning och ger skugga. I många städer har en allt för tät bebyggelse lett till problem med förhöjd temperatur och hög belastning på konstruktioner för avledning av dagvatten. Ett sätt att motverka dessa problem är att öka grönytefaktorn, dvs. anläggning av nya parker, gröna tak och fasader samt trädplantering (Thorsson 2012). En förtätning av bebyggelsen i området bör genomföras så att dessa och andra typer av ekosystemtjänster bibehålls i så stor utsträckning som möjligt.



## Källor

### Webbsidor

Uppgifter om skogliga värden har hämtats från [www.skogsstyrelsen.se](http://www.skogsstyrelsen.se) 2015-08-03

Uppgifter om växt- och djurförekomster har hämtats från [www.artportalen.se](http://www.artportalen.se) 2015-08-03

Uppgifter om rödlistade arter har hämtats från [www.artdatabanken.slu.se/rodlista](http://www.artdatabanken.slu.se/rodlista) 2015-08-03

De kartor och ortofoton som använts finns tillgängliga på Lantmäteriets karttjänst SeSverige

### Litteratur

Ahlén, I. 2011: Fladdermusfaunan i Sverige - Arternas utbredning och status. Kunskapsläget 2011. Fauna och Flora 106(2): 2-19.

Ahlén, I., Andrén, C. & Nilson, G. 1995: Sveriges grodor, ödlor och ormar – Fältguide och faktasamling. ArtDatabanken och Svenska Naturskyddsföreningen.

ArtDatabanken 2015: Rödlistade arter i Sverige 2015. ArtDatabanken SLU, Uppsala.

Bäckman, J. 2012: Umebors åsikter rörande grönområden. Examensarb., Sveriges lantbruksuniversitet.

de Jong & Almstedt 2005: Död ved i levande skogar, Rapport 5413, Naturvårdsverket, Stockholm.

Ehnström & Holmer 2009: Sälg: livets viktigaste frukost. Centrum för biologisk mångfald, Uppsala.

Ehnström & Holmer 2012: Asp: dallrar min asp, myllrar min värld. Centrum för biologisk mångfald, Uppsala.

Enetjärn Natur 2015: Kartläggning av ekosystemtjänster i Jönköpings kommuns nordvästra jordbrukslandskap.

Naturvårdsverket 1997: Svenska naturtyper i det europeiska nätverket Natura 2000.

Naturvårdsverket 2009: *Naturvårdsverkets handbok för artskyddsförordningen, Del 1 - fridlysning och dispenser*. Handbok 2009:2.

Naturvårdsverket 2012: Synen på ekosystemtjänster - begreppet och värdering.

Nitare, J. & Hallingbäck T. 2010: *Signalarter: Indikatorer på skyddsvärd skog: flora över kryptogamer*. Skogsstyrelsens Förlag, Jönköping.

SIS Swedish Standards Institute 2014a: *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI): Genomförande, naturvärdesbedömning och redovisning*. Svensk standard SS 199000:2014.

SIS Swedish Standards Institute 2014b: *Naturvärdesinventering avseende biologisk mångfald (NVI): Komplement till SS 199000*. Teknisk rapport SIS-TR 199001:2014.



Umeå kommun 1984: Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av region-sjukhus- och universitetsområdet mm Ålidhöjden inom Umeå kommun, Västerbottens län.

Umeå kommun 2013: Översiktsplan Umeå kommun. Fördjupning för Umeå universitetsstad. Antagandehandling 2013.



## Bilaga 1 – Inventerade områden inklusive objekt med högre naturvärde

I denna bilaga beskrivs alla inventerade områden inklusive de objekt som bedömts ha ett högre naturvärde. Objekten redovisas på karta i figur 5.

### A1 Lövrík barrblandskog

*Beskrivning:* Skiktad, lövrík blandskog på frisk-fuktig mark av blåbärsristyp-lågörttyp (Figur 9). Tall 100-150 år dominerar. Viss diameter- och åldersspridning med tydligt inslag av medelgrov sälg, björk, rönn och asp. Sälg och asp med en brösthöjdsdiameter på 30 cm respektive 40 cm förekommer sparsamt (Figur 4 & 10). I den västra och södra kanten dominerar asp. I beståndet förekommer lönn- och oxelplantor. Måttligt med klen-medelgrov liggande död ved och enstaka stående döda tallar (Figur 11). Skogen har nyligen gallrats. Tallticka<sup>NT</sup> på högstubbe samt Vedticka<sup>Signalart</sup> på medelgrov tallåga. Objektet genomkorsas av en mindre stig, och här finns en stämpelplatta för orientering.



9 Lövrík blandskog med grov sälg i objekt A1.



10 Grov asp i objekt A1.



11 Nyligen död grov tall i objekt A1.

*Värdeelement:* Lövrikt, lågor, högstubbe, grov död ved, aspdunge, naturvärdesträd av sälg (träd och bukett), asp och tall

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* 3 Påtagligt naturvärde

*Motivering:* Biotoptypen med kraftigt lövinslag och måttlig förekomst av medelgrova och grova lövträd ger ett visst biotopvärde. Förekomst av naturvårdsarter ger ett visst artvärde.

## **A2 Barrblandskog**

*Beskrivning:* Skiktad, tätvuxen, blandskog på frisk mark av blåbärsristyp-lågörttyp med tydligt inslag av unga lövträd (björk, sälg och asp). Tall och gran ca 100 år. Viss diameter- och åldersspridning. Enstaka sälg och asp med en brösthöjdsdiameter på 25-30 cm. I den sydöstra kanten dominerar klenvuxen sälg och björk på gräs- och örtrik mark (Figur 12). Enstaka kläna liggande och stående döda träd. Skogen har en lång brukarhistorik och hög påverkansgrad. Inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen.

*Värdeelement:* Död ved, naturvärdesträd av sälg (träd och bukett) och tall

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* -

*Motivering:* -

2015-08-13



12 Klenvuxen lövrik blandskog i objekt A2.

### B Hällmarktallskog

*Beskrivning:* Skiktad tallskog med medelgod diameter- och åldersspridning och underväxt av gran på torr-frisk mark av blåbärsristyp med inslag av lingon och ljung (Figur 13). Skogen utgörs i huvudsak av senvuxen hällmarktallskog och övergår bitvis i berg i dagen (främst i områdena mellan de befintliga huskropparna). Många träd är drygt 100 år och flera tallar är mellan 150 och 200 år gamla (Figur 13). I beståndet finns enstaka klenvuxna björkar samt medelgrova granar, men också enstaka klena, liggande träd och sparsamt med stående döda träd - ofta angripna av viottagging. Skogen har en lång brukarhistorik. Flarnlav växer sällsynt på äldre stubbar och vid basen på äldre tallar, men inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen. Objektet splittras upp av asfalterade vägar och bebyggelse.

*Värdeelement:* Varierad struktur, äldre tallar, stående döda träd, berg i dagen

*Natura 2000-naturtyp:* -

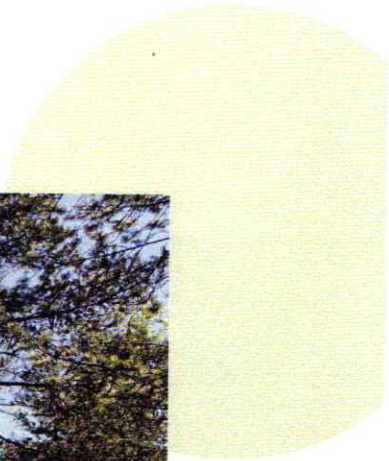
*Naturvärdesklass:* 4

*Motivering:* Biotoptypen med senvuxen hällmarktallskog och äldre tallar ger ett visst biotopvärde.

### C1 Blandskog

*Beskrivning:* Tätvuxen, klen och ung blandskog dominerad av björk och sälg på ojämn mark med upplagd sten längs Tvistevägen (Figur 14). Fältskitet består av gräs och örter men saknas bitvis. I beståndet

2015-08-13



13 Hällmarkstallskog i objekt B.

2015-08-13

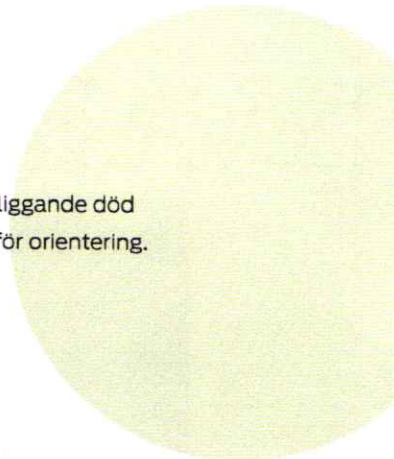


14 Objekt C1 utgörs av klen lövungskog med enstaka bukettformade sälgar.



15 Objekt C2 utgörs av klen unglövskog på fuktig mark med bland annat gråal.

2015-08-13



finns enstaka grövre barrträd och bukettformad sälg samt sparsamt med mycket klen liggande död lövved. Inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen. Här finns stämpelplatta för orientering.

*Värdeelement:* Naturvärdesträd av sälg (bukett) och tall

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* -

*Motivering:* -

### **C2 Blandskog**

*Beskrivning:* Tätvuxen, klen och ung blandskog dominerad av gråal, björk och sälg på fuktig mark med gräs, örter och bitvis vitmossor (Figur 15). Här finns enstaka grova tallar och ett tydligt uppslag av gran. I beståndet växer även rönn och olika viden medan bukettformad sälg förekommer i måttliga mängder. Sparsamt-måttligt med klen död lövved med fnösketicka och björkeldticka. Inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen. Delvis igenväxningsmark.

*Värdeelement:* Fuktdrag, död ved, naturvärdesträd av sälg (träd och bukett)

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* -

*Motivering:* -

### **D1 Tallskog**

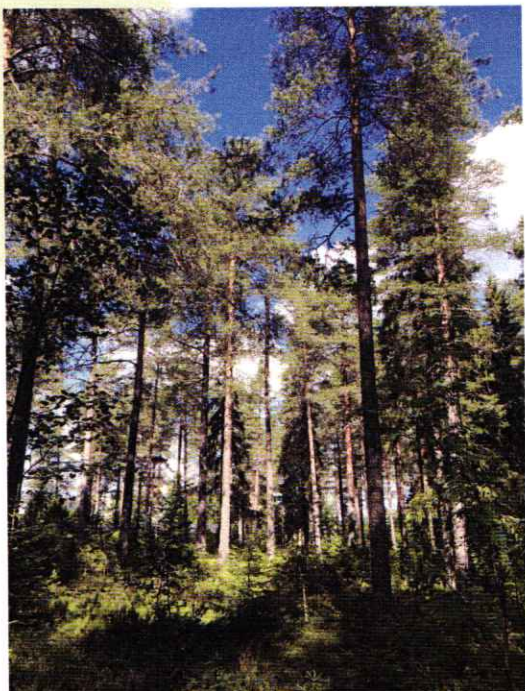
*Beskrivning:* Gles, grovvuxen tallskog (ca 150 år) med tydlig underväxt av gran på svagt sluttande (norrut) frisk mark av blåbärsristyp med inslag av lingon och ljung (i den södra delen övergår marken i gräsdominerad vegetation med inslag av örter) (Figur 16). I beståndet finns ett tiotal plantor och ungräd av cembratall. I den nordöstra delen ökar inslaget av gran (Figur 17). Här växer även medelgrov björk och asp. Här finns gott om olika marksvampar, bland annat olika typer av fingersvamp. Skogen har en viss diameter- och åldersspridning och i beståndet finns enstaka äldre tallar med en ålder på ca 170 år. Enstaka liggande och stående döda träd bevuxna med violticka och pulverskinn. På enstaka tallar har toppen dött - ett resultat av tidigare angrepp av törskatesvamp. Beståndet har en lång brukarhistorik. Inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen. I nordvästra delen av området löper en gångstig i nord-sydlig riktning. Här finns en stämpelplatta för inventering.

*Värdeelement:* Hög medelålder, stående och liggande döda träd, törskatetall, naturvärdesträd av gran och tall

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* 4

*Motivering:* Biototypen med hög medelålder, enstaka äldre tallar samt förekomst av flera naturvärdesträd (tall, gran och asp) ger ett visst biotopvärde.



● ● ●  
16 Grovvuxen tallskog dominerar i objekt D1.



● ● ●  
17 Grandominerad parti i nordöstra delen av objekt D1.

## D2 Tallskog

*Beskrivning:* Gles, grovvuxen tallskog (ca 150 år) inom inhägnat området direkt söder om förskola. Tallskogen har en viss underväxt av gran och växer på frisk mark av blåbärsristyp med inslag av lingon och ljung (bitvis saknas fältskikt på grund av markslitage från förskoleverksamheten). Liten diameter- och åldersspridning. Beståndet har en lång och omfattande brukarhistorik. Inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen.

*Värdeelement:* -

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* -

*Motivering:* -

## E1 och E2 Barrblandskog

*Beskrivning:* Flerskiktad barrblandskog (100-130 år) med tydlig diameter- och åldersspridning på frisk mark av blåbärsristyp (bitvis fuktigt med inslag av vitmossor och björnmossor) (Figur 18). I beståndet finns ett fåtal plantor av cembratall. Marken i både E1 och E2 är svagt kuperad med små avsatser och några större stenblock. Tydligt inslag av klena och medelgrova lövträd – framför allt björk och sälg men även asp. I E1 finns enstaka äldre granar och tallar med en ålder på över 170 år (Figur 19). Gott om gran-

2015-08-13



plantor samt sparsamt med döende träd, liggande och stående döda träd med bland annat klibbticka, violticka (gran) och violtagging (tall) visar att bestånden har en viss intern dynamik, dvs. att nybildning och nedbrytning av död ved förekommer samtidigt som en regenerering av träd sker (Figur 20). Bestånden har en lång brukarhistorik och delar av E1 har nyligen gallrats. Bitvis är skogen emellertid orörd och tätvuxen. Inga naturvårdsarter påträffades under inventeringen. Bestånden genomkorsas av flera småstigar samt gång/cykelvägar. Här finns också stämpelplattor för orientering.

*Värdeelement:* Varierad struktur, äldre gran och tall, stående och liggande döda träd, naturvärdesträd av sälg, björk, gran och tall

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* 4

*Motivering:* Biototypen med strukturell variation, viss intern dynamik och tämligen hög medelålder, måttligt med äldre granar och tallar samt förekomst av flera naturvärdesträd ger ett visst biotopvärde.

### **F Tallskog**

*Beskrivning:* Gles, medelgrov tallskog (100-130 år) med tydlig underväxt av gran på frisk mark av blåbärsristyp (inslag av lingon och ljung). Liten diameter- och åldersspridning. Enstaka gran och tall >150 år. Enstaka stående död tall. Lång och omfattande brukarhistorik. Inga naturvårdsarter påträffades



18 Flerskiktad barrblandskog i objekt E1 (vänster) och E2 (höger).



under inventeringen. Beståndet genomkorsas av småstigar samt gång/cykelvägar. Här finns också en stämpelplatta för orientering.

*Värdeelement:* Äldre gran och tall, stående döda träd

*Natura 2000-naturtyp:*

*Naturvärdesklass:* -

*Motivering:* -

### **G Igenväxningsmark**

*Beskrivning:* Öppen, gräs- och örtbevuxen yta med enstaka klana lövträd och buskar (Figur 21). Avsaknad av naturvärdesträd, död ved och naturvårdsarter.

*Värdeelement:* -

*Natura 2000-naturtyp:* -

*Naturvärdesklass:* -

*Motivering:* -



19 Äldre gran ca 170 år i Objekt E1.



20 Klibbticka på döende tall i objekt E1.



21 Igenväxningsmark i objekt G.

2015-08-13



## Bilaga 2 – Fynd värdeelement

I denna bilaga listas fynd av värdeelement. Koordinater anges i SWEREF99.

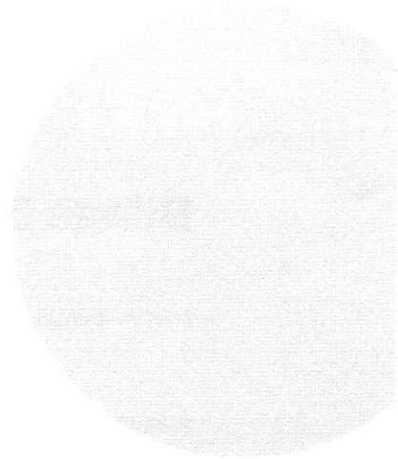
**Tabell 1.** Redovisning värdeelement som har påträffats i inventeringsområdet.

Typ av värdeelement	Y projektion	X projektion
Asp	7087189	761214
Asp	7087190	761270
Asp	7087191	761279
Asp	7087579	761302
Björk	7087212	761254
Björk	7087202	761237
Björk	7087197	761259
Björk	7087503	761208
Björk	7087454	761123
Björk	7087458	761136
Död björk	7087196	761245
Död björk	7087481	761176
Död tall	7087486	761212
Död tall	7087433	761145
Gran	7087272	761415
Gran	7087478	761181
Gran	7087516	761202
Gran	7087529	761185
Gran	7087534	761163
Gran	7087481	761212
Gran	7087512	761279
Gran	7087427	761188
Gran	7087473	761175
Höga träd	7087462	761252

Typ av värdeelement	Y projektion	X projektion
Högstubbe	7087213	761291
Högstubbe	7087291	761197
Låga	7087380	761237
Låga	7087421	761201
Låga	7087199	761243
Låga	7087546	761311
Låga	7087284	761181
Skatbo gammalt	7087240	761292
Sålg	7087217	761243
Sålg	7087204	761227
Sålg	7087239	761293
Sålg	7087263	761374
Sålg	7087430	761310
Sålg	7087508	761201
Sålg	7087493	761153
Sålg bukett	7087425	761258
Sålg bukett	7087213	761294
Sålg bukett	7087242	761381
Sålg bukett	7087318	761420
Sålg bukett	7087333	761417
Sålg bukett	7087350	761406
Sålg bukett	7087353	761406
Sålg bukett	7087357	761398
Sålg bukett	7087430	761319
Sålg bukett	7087480	761324
Sålg bukett	7087484	761334
Sålg bukett	7087496	761332
Tall	7087325	761244
Tall	7087370	761188

Typ av värdeelement	Y projektion	X projektion
Tall	7087353	761189
Tall	7087407	761281
Tall	7087276	761423
Tall	7087466	761294
Tall	7087467	761295
Tall	7087526	761292
Tall	7087517	761288
Tall	7087474	761202
Tall	7087497	761174
Tall	7087342	761189
Tall	7087310	761190
Tall	7087302	761194
Tall	7087285	761204
Tall	7087212	761262
Tall	7087214	761273
Tall	7087360	761395
Tall	7087523	761156
Tall	7087499	761190
Tall 60 cm	7087507	761174
Tall med törskateangrepp	7087263	761332
Tall med törskateangrepp	7087321	761369
Tall med törskateangrepp	7087391	761281
Tall med törskateangrepp	7087404	761265
Tall med törskateangrepp	7087529	761281
Tall med törskateangrepp	7087518	761257
Tall med törskateangrepp	7087518	761242
Torraka	7087337	761294
Torraka	7087337	761278
Torraka	7087326	761259

2015-08-13



Typ av värdeelement	Y projektion	X projektion
Torraka	7087405	761212
Torraka	7087384	761179
Torraka	7087378	761181
Torraka	7087435	761296
Torraka	7087209	761271
Torraka	7087253	761391
Torraka	7087303	761416
Torraka	7087487	761292
Torraka	7087527	761298
Torraka	7087439	761126
Torraka	7087437	761133
Torraka	7087395	761161
Vedticka	7087219	761284
Vindfälle	7087268	761338
Vindfälle	7087254	761399



## Bilaga 3 – Fynd av naturvårdsarter

I denna bilaga redovisas de naturvårdsarter som påträffats i inventeringsområdet.

**Tabell 2.** Redovisning av de fridlysta och naturvårdsintressanta arter som har påträffats i inventeringsområdet.

Art	Fridlyst	Rödlistningskategorin	Förekomst
Igelkott	Fridlyst i hela landet		Igelkott har observerats vid ett tillfälle enligt data från Artportalen.
Tallticka		NT	Ett gammal exemplar registrerades på en högstubbe.
Vedticka			Ett fynd av denna signalart på en medelgrov tallåga.
Videsparv		VU	Videsparv har observerats vid ett tillfälle enligt data från Artportalen.

**enetjärn**  
natur ab

På uppdrag av



BALTICGRUPPEN