



### PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

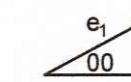
### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

E<sub>1</sub> Fördelningsstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

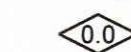
Bebyggandets omfattning



Största exploatering är 750 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap 11 § 1

Största takvinkel i grader, 4 kap 11 § 1

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart



Utfart får inte anordnas, 4 kap 9 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

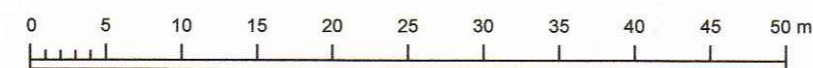
Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

### Upplysningar

Vid anspråkstagande av befintlig väg i den norra delen av planområdet ska nytt gångstråk iordningställas. Det nya gångstråket kommer att ligga norr om och utanför planområdet.

Plankarta  
Skala: 1:500 (A2)



#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Uppgjord 2017-01-25  
Reviderad 2017-06-11

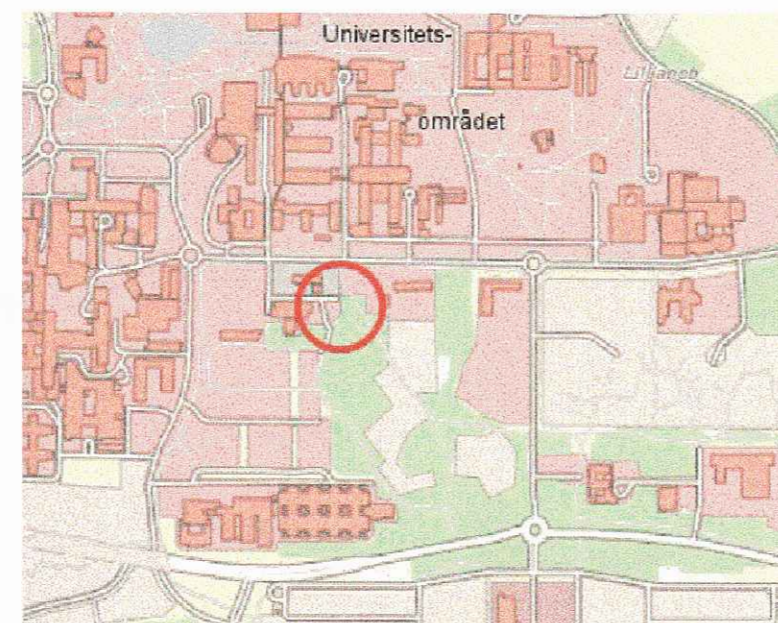
BN-2017/0009

*Anna Kelm*  
Lantmätare

Mätning: MU  
Kartkonstruktion: NH

Kartstandard enligt HMK  
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
- Lägeansvar: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller  
- Aktuelltillstånd: Väst gränser kartmaterialet inom planområdet är kontrollerat och  
aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverre 90 20 15 resp R90 2000  
Höjdsinformation: Lantmätarkart 2013. Höjddata med 1 meters ekvidistans samt punktöjder  
Utgivning: Digital primärkart  
Undersjörda ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd av sektorsstyrelsen för spridning  
Upphovsätt: Umeå kommun  
Kartan är anpassad för skala 1:500



Orienteringskarta

BN-2016/1701

Plankartan ritad av Fredrik Björkman

### BESLUT

Antagen BN: 2017-10-18, § 356

Laga kraft: 2017-11-21

Vidimeras: *EN*

### ANTAGANDEHANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

### Detaljplan för del av fastigheten

### Sofiehem 3:1

Inom Universitetsstaden, Umeå kommun, Västerbottens län  
Umeå kommun, detaljplanering, september 2017

*Magdalena Blomquist*  
Magdalena Blomquist  
Planchef

*Nelli Flores Nilsson*  
Nelli Flores Nilsson  
Planarkitekt

2480K-P2017/24

## Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 3:1 inom Univer- sitetstaden i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2017-10-18, § 356.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2017-11-02 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2017-11-21.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

UMEÅ KOMMUN  
Detaljplanering, november 2017



Fredrik Björkman  
kartingenjör

# 2480K-P2017/24



Länsstyrelsen  
Västerbotten

5  
**Beslut**

Datum

2017-11-02

Ärendebeteckning

404-9611-2017

Arkivbeteckning

404

1(1)

Umeå kommun,  
Detaljplanering

901 84 Umeå

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten SOFIEHEM 3:1 inom Universitetsstaden i Umeå kommun, Västerbottens län (BN-2016/01701)**

**Beslut**

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

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har den 2017-10-18, § 356 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Detta beslut har fattats av länsarkitekt Peder Seidegård med Arkitekt SAR/MSA Maria Hessel som föredragande.

*Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift*

**Byggnadsnämnden**


**Tid:** Onsdagen den 18 oktober 2017 kl. 9:00-15:30  
Ajournering kl. 11:45-13:00

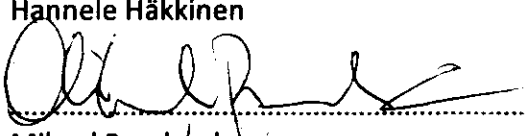
**Plats:** Saluten, stadshuset

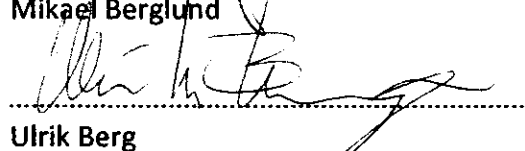
**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande  
Ulrik Berg (M), 1:e vice ordförande  
Alireza Mosahafi (MP), 2:e vice ordförande  
Karin Svedlert (S)  
Ingemar Jangvad (S)  
Mona Westman (S)  
Roger Persson (L)  
Eric Bergner (C) §§ 346–382  
Lennart Persson (C) ersättare för Eric Bergner (C) §§ 383–392  
Veronica Kerr (KD)  
Mattias Sehlstedt (V)  
Maria Myrstener (V)

**Övriga deltagare:** Se sidan två

**Utses att justera:** Ulrik Berg

**Sekreterare:**  ..... §§ 346–367, 369–392  
Hannele Häkkinen

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

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

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

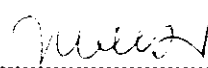
Organ: Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2017-10-18

Anslaget har satts upp: 2017-10-27

Anslaget tas ner: 2017-11-21

Förvaringsplats: Umeå kommun, Detaljplanering

Underskrift:  .....  
Hannele Häkkinen

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Emma Vigren (S) §§ 346–368  
Gabriel Farrysson (MP) §§ 346–368  
Igor Jonsson (M) §§ 346–358  
Harald Svensson (M) §§ 346–358  
Lennart Sandström (L)  
Lennart Persson (C) §§ 346–382  
Örjan Mikaelsson (V)  
Ellen Söderberg (V) §§ 352–392

#### Tjänstemän

Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadsanpassningschef, § 347  
Lena Nygård, handläggare, § 348  
Emma Lundström, jurist, § 349  
Åke Möhring, byggnadsinspektör, § 350  
Margaretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör, § 351  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare, § 352  
Tomas Strömberg, stadsarkitekt, §§ 353–354, 362–367  
Magdalena Blomquist, planchef, §§ 355–361  
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt, §§ 369–391  
Maria Wetterlöv, kommunikatör  
Isak Ericsson, planarkitekt

## § 356

### Sofiehem 3:1

Diarienum: BN-2016/01701

## Detaljplan för del av Sofiehem 3:1 - fördelningsstation

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av Sofiehem 3:1.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en ny fördelningsstation med tillhörande angörings- och parkeringsytor.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i maj 2017.

### Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Under granskningstiden har sex skrivelser inkommit till kommunen. Avsändare av samtliga skrivelser har inga invändningar mot planförslaget.

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



### Kvarstående synpunkter

Under samrådet har Campus X Bostäder AB har framfört synpunkter på placering av fördelningsstation i förhållande till bostäder på fastigheten Sofiehem 2:158. Efter samrådet har planhandlingar bearbetats och skickats till Campus X Bostäder AB och övriga berörda för granskning. Campus X Bostäder har inte yttrat sig under granskningstiden.

Inga kvarstående synpunkter för övrigt.

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Campus X Bostäder AB

Övriga berörda (underrättelse):

- Umeå Energi
- VAKIN
- Gator och parker
- Miljö- och hälsoskydd.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2017-09-25

Antagandehandlingar

- Utlåtande daterat september 2017
- Plankarta med planbestämmelser daterad september 2017
- Planbeskrivning daterad september 2017
- Granskningsutlåtande daterat september 2017

### Beredningsansvariga

Nelli Flores Nilsson, planarkitekt

Magdalena Blomquist, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter.

**SOFIEHEM 3:1**

Diarienumr: BN-2016/01701

**Planbesked för Sofiehem 3:1- fördelningsstation****Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning för del av fastigheten Sofiehem 3:1.

**Syfte**

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för teknisk anläggning i form av en fördelningsstation.

**Ärendebeskrivning**

Umeå Energi Elnät AB har kommit in med en ansökan om planbesked för en ny fördelningsstation vid Gösta Skoglunds väg på Sofiehem. Syftet är att ge fördelningsstationen en ny placering och att den byggs till för att kunna försörja området med el på ett säkert sätt.

Området ligger inom FÖP Universitetsstaden, som föreskriver bebyggelse för sjukvård och forskning. Planändringen bedöms ligga i linje med intentionerna i översiktsplanen då elförsörjningen är en förutsättning för verksamheterna i området. Området är planlagt för allmänt ändamål i gällande detaljplan.

Detaljplanens omfattning, placering av fördelningsstationen samt områdets framtida struktur viktiga frågor att beakta i planarbetet.

**Slutdatum**

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2017.

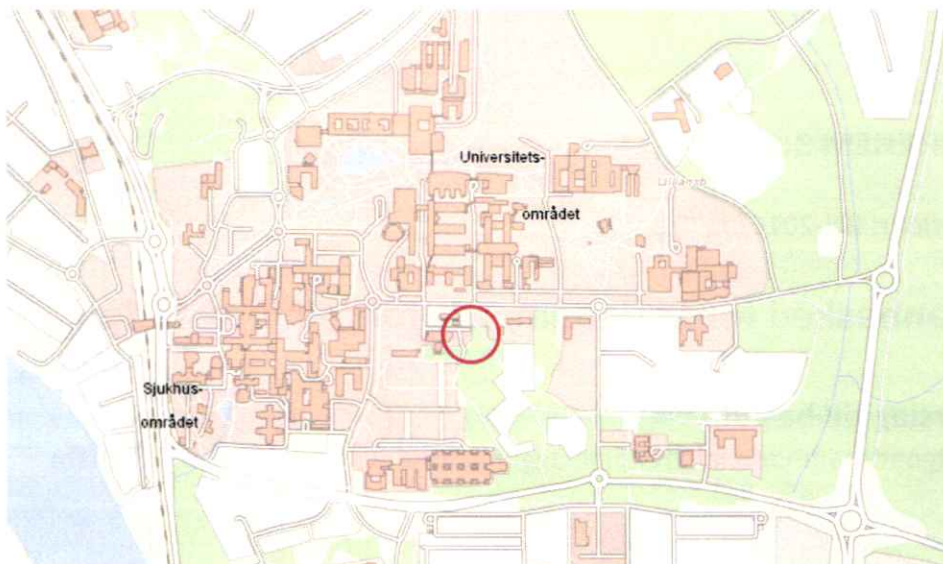
**Upplysningar**

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för liten åtgärd med 6270 kr.

# Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2016/01701



Området läge i Universitetsområdet

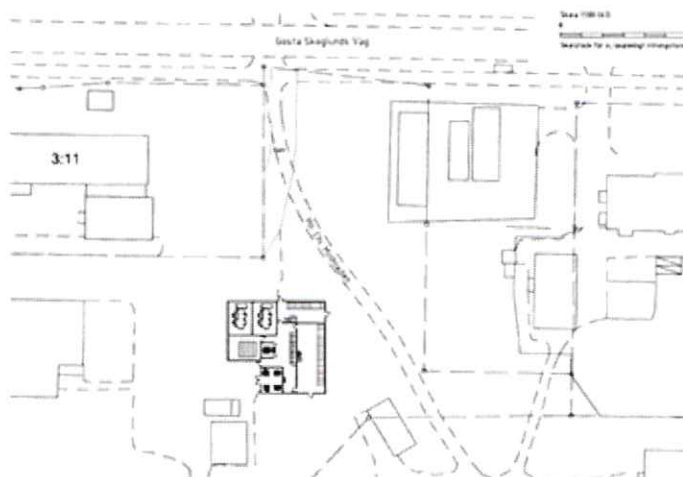


Illustration ur ansökan

## Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planchef

Tomas Strömberg, stadsarkitekt

## Beslutet ska skickas till

Umeå Energi Elnät AB



Tomas Strömberg  
Stadsarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

## Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 3:1 inom Universitetsstaden i Umeå kommun, Västerbottens län

### Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

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

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en ny fördelningsstation med tillhörande angörings- och parkeringsytor.

### Plandata

Planområdet är beläget inom fastigheten Sofiehem 3:1, ca 100 meter sydväst om befintlig fördelningsstation längs Gösta Skogslunds väg. Planområdet har en area på ca 1 350 m<sup>2</sup> och ägs av Västerbottens Läns Landsting.



Orienteringskarta. Planområdet är beläget inom Universitets- och sjukhusområdet ca 4 km från Umeå-centrum. Fastigheten Sofiehem 3:2 avgränsas med vita linjer.

#### 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)

#### Detaljplanering

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

## Förfarande

Detaljplanen bedöms vara i linje med FÖP för Universitetsstaden. Omlokalisering av fördelningsstationen bidrar till genomförandet av översiktsplanen genom att frigöra mark och bereda inför framtida omvandling av Gösta Skogslunds väg till en stadsgata. Uppgradering av fördelningsstationen ska säkerställa elförsörjning till områdets befintliga och framtida verksamheter.

Planen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 18 §, plan- och bygglagen, d.v.s. med ett samrådsskede och ett granskningskede.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Kommunens sammanvägda bedömning är att planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan. Planens innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och Bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således har inte någon miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Enligt yttrande 402-10820-201 daterad 2016-12-21. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 27 februari 2017 till och med 20 mars 2017.

## Tidigare ställningstaganden

Planområdet ligger inom Umeå tätort. Följande kommunala ställningstaganden har gjorts för området:

### Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden, FÖP

Planområdet är utpekad som lämpligt för bebyggelse med koppling till sjukvård och forskning. FÖP:s rekommendationer för området är att det ska utvecklas till en tät stadsbebyggelse och inrymma blandade funktioner. Bebyggelse längs med Gösta Skogslund väg placeras i kvartersgräns och ska inrymma lokaler för kommersiella verksamheter i gatuplan.

## Detaljplaner

Planområdet berörs av "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Regionsjukhus och Universitetsområde m.m. Ålidhöjden", antaget av kommunfullmäktige 1984.

Mark som berörs av planarbetet är planlagd för allmänt ändamål.

## Förutsättningar

Planområdet är flackt och är delvis ianspråktagen för upplag av diverse material. Södra och östra delar av planområdet utgörs av en skogsdunge.

På norra delen av planområdet finns ett gångstråk som förbinder Köksvägen med Akademileden.

Inga föreningar eller fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

## Förändringar - planförslaget

Genomförande FÖP för Universitetsstadens förutsätter att inom området byggs nya fördelningsstationer för att bemöta befintlig och framtidens efterfrågan av el.

Verksamheterna som drivs inom området - Norrlands Universitetssjukhus och Akademiska Hus- har stort krav på tillgänglighet till elförsörjningen. För att reducera riskexponering och få kunna leverera på ett säkert sätt efterfrågad energi är det viktigt att transformatorerna placeras nära deras respektive mottagningspunkter.

Detaljplanen innebär att platsen för fördelningsstationen flyttas från sin nuvarande placering, vid Växthusets förskola, till en ändamålsenlig tomt som planläggs för tekniska anläggningar och fastighets bildas för syftet.

Planområdet omfattar ca 1 350 m<sup>2</sup> mark och planläggs för att möjliggöra tekniska anläggningar. Området betecknas med E<sub>1</sub> på plankartan. Lanspråktagande av planområdet för bebyggelse ska i ett första skede beakta och sträva efter att behålla befintligt gångstråk i sitt nuvarande läge. Gångstråket ska i framtiden flyttas ut från planområdet och samordnas med områdets övergripande trafikstruktur.

Den nya fördelningsstation får en kapacitet på 145 kV 2 x 32 MVA vilket motsvarar en uppgradering med ca 3 ggr av dess nuvarande kapacitet. Anläggningen kommer inte att bli bemannad, underhåll och drift sker 2 ggr/månad. Fördelningsstationen är första av de fyra som planeras för att förstärka och spänningshöja delar av elnätet inom och i anslutning till Umeå tätort. Syftet är öka driftsäkerheten och bereda inför utveckling av Universitetsstaden, Nydala Sjästad, Ålidhem, Tomtebo och Mariehem.

Planområdet är flackt, och planerade förändringar bedöms inte försämra eller begränsa tillgängligheten till och från området. Förändringar inom planområdet påverkar inte tillgängligheten i angränsande områden.

## Byggnadskultur och gestaltning

Den föreslagna byggnaden har en byggnadsarea på ca 320 m<sup>2</sup>. Fördelningsstationen kommer att synas från en av kommunens mest trafikerade gång- och cykelvägar, Akademileden, samt från grönområdet som bedöms ha potential att utvecklas till områdets park.

Gestaltningen av fördelningsstationen ska ske med omsorg, för att säkerställa att den samspelar med områdets framtida stadskaraktär.

Sweco har på uppdrag av Umeå Energi tagit fram ett förslag till gestaltning av fördelningsstationen. Nedan återges en sammanfattning:

För att ändra på den typiska volym som den här typen av byggnad kännetecknats av, föreslås att anläggningens huskropp bryts upp. Syftet är att ge intrycket av flera olika volymer, skapa dynamik i fasaden och få en annan skala.

Fördelningsstationen ska genom sin gestaltning diskret bidra till sin omgivning och vara en länk mellan den nya stadsbebyggelsen och skogen.



*Fasad vy från sydväst*

”Byggnaden kommer inte att användas särskilt ofta och inte av särskilt många. Dess funktion och placering gör att gestaltningen i tysthet ska serva och bidra till sin omgivning. Fördelningsstationen ska vara bestående och värdigt åldrande”. Ur Swecos förslag till gestaltningskoncept.



*Fasad vy från nordväst*

### Grön infrastruktur

Föreslagen anläggning ligger inte på detaljplanelagd parkmark men påverkar karaktären i området. Området har i dag en tydlig skogskaraktär där byggnaderna är inpassade i skogen. Skogskaraktären i området finns kvar trots den kraftiga förtätningen och breddningen av gc-vägen.

En särskild utredning upprättades innan en lämplig lokalisering av fördelningsstationen kunde pekas ut. Som underlag till utredningen har översiktsplanens riktlinjer för området samt inventering och analys av områdets förutsättningar och potential använts. Syftet med utredningen var att säkerställa långsiktigheten i den nya etableringen samt föreslå utformningen av områdets framtida grönstruktur.

Planförslaget bedöms inte begränsa områdets möjligheter att utvecklas efter FÖP:s rekommendationer i framtiden. Skogsdungen inom planområdet kan med fördel användas för att inkorporera naturen i förslaget.

## Gator och trafik

Planområdet angörs idag från Gösta Skoglunds väg via en befintlig kvartersgata väster om fastigheten Sofiehem 3:11, dessa förutsättningar föreslås gälla fortsättningsvis fram tills planläggning för hela området blir aktuell och en ny trafikstruktur för området är fastställd i detaljplan. För att säkerställa att anläggningen inte begränsar områdets utvecklingspotential, begränsas möjligheten att anordna tillfart från östra och södra delen av planområdet. Verksamhetens parkeringsbehov tillgodoses inom fastigheten.

På norra delen av planområdet finns ett gångstråk som förbinder Köksvägen med så kallad akademileden tidigare Ho Chi Min leden). Lanspråktagande av planområdet ska i första skedet sträva efter att behålla stråket i sitt nuvarande läge fram tills en alternativ lösning iordningställts.

## Buller

Anläggningen föreslås byggas in i sin helhet för att minimera risker för störningar till omgivningen. Riktvärdena för utomhus industribuller vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler används som vägledning för bedömning av om buller från anläggningen utgör en olägenhet (Naturvårdsverkets rapport 6538).

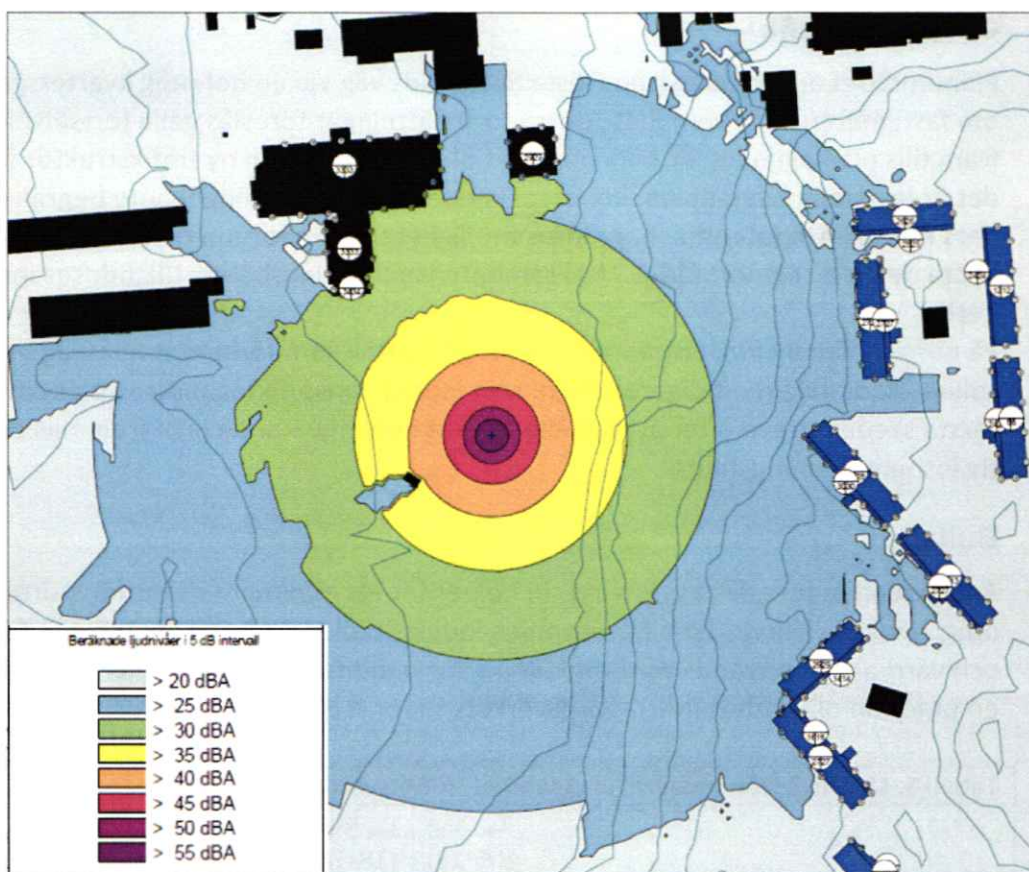
| Tabell 1. Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde                           |                    |                                                                |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                      | Leq dag<br>(06-18) | Leq Kväll<br>(18-22) samt lör-,<br>sön- och helgdag<br>(06-18) | Leq natt<br>(22-06) |
| Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler | 50 dBA             | 45dBA                                                          | 40 dBA              |

*Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden och gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utvistelse i bostadens närhet. Maximala ljudnivåer ( $L_{Fmax} > 55$  dBA) bör inte förekomma nattetid kl. 22-06 annat än vid enstaka tillfällen*

Bullerstörningar till omgivningen kan minimeras och förebyggas genom anläggningens konstruktion, utformning och placering i förhållande till fastighetsgränser samt genom att bevara vegetation och iordningställa mark så att riktvärdena för utomhus industribuller inte överskrids vid fastighetsgränser (med hänsyn till befintliga och planlagda bostäder på fastigheten Sofiehem 2:158 samt översiktsplanens rekommendationer för området). Åtgärderna följs upp i bygglovsskedet.

En beräkning av bullervärdena för planerad anläggning har upprättats av SWECO. Beräkningen gjorts utan att ta hänsyn till anläggningens fasader och inte räknad med eventuella kyl/fläkt system som kan installeras vid fastigheten.

Beräkningar visar att ljudnivåerna inte överskrider 34 dBA på fastigheterna Sofiehem 2;158 och Sofiehem 3:1. Riktvärden anses uppfyllas. Ljudet från transformatorn är konstant därmed kommer LFmax inte att överskrida 50 dBA.



Spridningskarta - ekvivalenta ljudnivå Lden 2 meter över mark.

Transformatorerna kommer att byggas in. Ett fläktsystem installeras och för att kyla ner anläggningen under varma sommardagar. Fläktar ska orienteras så att byggnaden och andra strukturer avskärmar bullerspridning.

### Magnetfält

Magnetfält finns ständigt i vår omgivning. De är starkast närmast källan, till exempel kring kraftledningar eller apparater, men styrkan avtar snabbt med avståndet. Magnetfältet avtar med kvadraten på avståndet från källan. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält. Magnetfält är svåra att skärma av med väggar eller tekniska åtgärder.

Mätningar som myndigheterna har genomfört visar att den genomsnittliga exponeringen för magnetfält i hemmet vanligtvis är låg. Genomsnittliga magnetfält i bostäder uppgår i storstäder till ungefär 0,1  $\mu\text{T}$  och i mindre tätorter ungefär 0,05  $\mu\text{T}$ .

Strålsäkerhetsmyndighetens bedömning är att magnetfält upp till 200 nT (0,2  $\mu\text{T}$ ) i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö.

Inmätningar som upprättats för projektet visar att fördelningsstationens magnetfält blir lika med 0,2  $\mu\text{T}$  redan på ca 10 till 12 meters avstånd från källan.

Arbetsmiljöverket, Boverket, Socialstyrelsen, Elsäkerhetsverket och Strålsäkerhetsmyndigheten ger följande rekommendationer vid samhällsplanering och byggande, om de kan genomföras till rimliga kostnader:

- Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.
- Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.
- Sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljö.

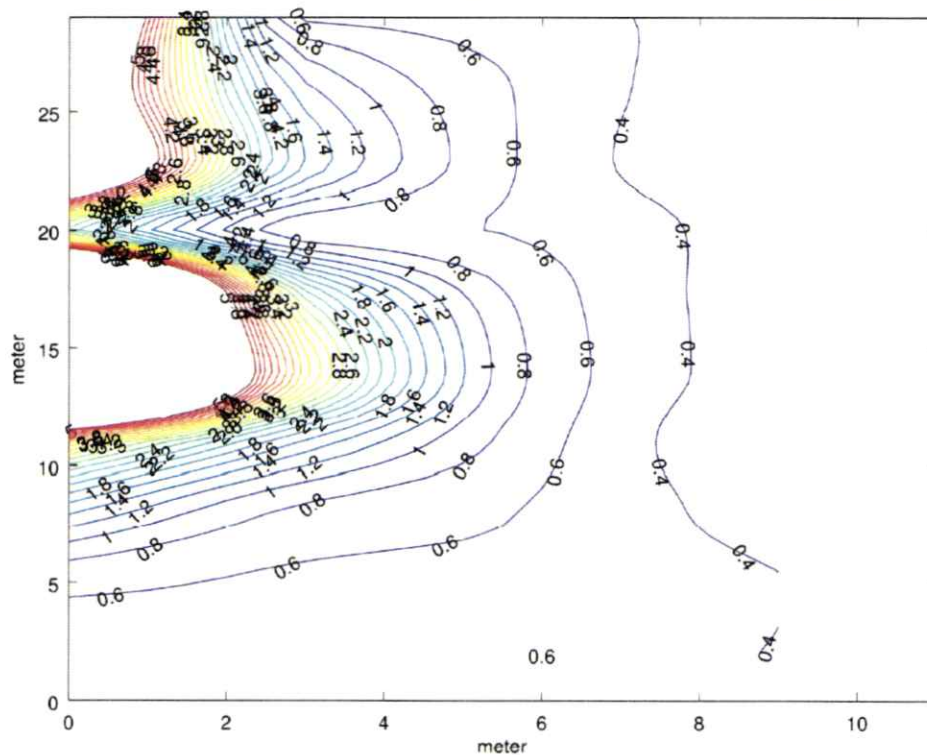


Diagram med referensmätningar av magnetfält från en motsvarande anläggning - Sweco.

### Teknisk försörjning

Luftvärmepumpar installeras i anläggningen. Det finns inget behov för VA anslutning till planområdet.

### Avfall

Avfall som tillkommer under byggtiden hanteras i enlighet med gällande föreskrifter om avfallshantering.

## Genomförandefrågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från dagen då beslut om antagande vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas.

## Huvudmannaskap

Ingen förändring av omfattningen av kvartersmark jämfört med nu gällande detaljplan. Inga frågor om ansvarsfördelning och huvudmannaskap aktualiseras därför med denna detaljplan.

Detta innebär att fastigheten förvaltas av berörd fastighetsägare.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Sofiehem 3:1 ägs av Västerbottens Läns Landsting. Fastigheten omfattar ca 40 ha och sträcker sig i öst-västlig riktning mellan Kolbäcksvägen och Blå vägen.

I denna detaljplan läggs enbart ett område för fördelningsstation ut. Det området kan avstyckas till en egen fastighet för industriändamål. Avstyckning görs efter ansökan och prövning av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Till grund för avstyckningen kan köp av del av Sofiehem 3:1 ligga. I det fallet blir både köpare och säljare sakägare i lantmäteriförrättningen. I annat fall ansöker fastighetsägaren själv om avstyckningen och har sedan möjlighet att sälja den avstyckade fastigheten när det är bildad.

Intilliggande område är i gällande detaljplan, 2480K-P42/1985, utlagd som kvartersmark. Den allmänna vägen i norr, Gösta Skoglunds väg är utlagd som allmän plats. I samband med avstyckningen bör servitut för utfart till den allmänna vägen bildas till förmån för styckningslotten med Sofiehem 3:1 som belastad fastighet.

Detta servitut kan komma att ombildas den dagen detaljplan upprättas för ett större område och trafiksituationen inom området struktureras upp.

## Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

| Fastighet    | Konsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sofiehem 3:1 | Från fastigheten kan en ny fastighet för tekniska anläggningar bildas genom avstyckning. Servitut för utfart till allmän väg (Gösta Skoglunds väg) till förmån för den avstyckade fastigheten kan komma att inrättas med Sofiehem 3:1 som belastad fastighet. |

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Umeå Energi Elnät AB

Umeå Energi Elnät AB svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

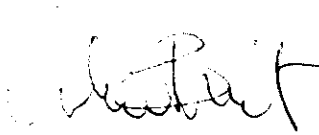
**Medverkande**

Mattias Berggrund - Lantmäteri  
Anna Flatholm – Park och Natur  
Fredrik Björkman – kartingenjör  
Margareta Arenås – Sweco  
Thomas Rehnberg – Umeå energi

Detaljplanering, Umeå kommun september 2017



Nelli Flores Nilsson  
Planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

## Detaljplan för fastigheten Sofiehem 3:1 inom Universitetsstaden i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Sofiehem 3:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2017. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en fördelningsstation med tillhörande angörings- och parkeringsytor.

Planen handläggs med s.k. standardförfarande enligt 5 kap 18 §, Plan- och Bygglagen. Planhandlingar har varit föremål för samråd under tiden 2017-06- 08 till och med 2017-06-22. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

### MYNDIGHETER

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande återges nedan i sin helhet.

#### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en fördelningsstation med tillhörande angörings- och parkeringsytor.*

Detaljplan handläggs med standardförfarande.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna samrådshandlingar.

#### Kommentar

Länsstyrelsens yttrande föranleder inga åtgärder eller justeringar i planhandlingarna.

### SKRIVELSER UTAN INVÄNDNINGAR ELLER SYNPUNKTER

- Vakin
- Umeå Energi AB
- Brandförsvaret och säkerhet
- Skanova
- Hyresgästförening Södra Västerbotten
- Gator och Park – Umeå kommun

#### Umeå kommun

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

#### Detaljplanering

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

## SKRIVELSER MED SYNPUNKTER ELLER KOMENTARER

### Miljö och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planområdet bör minskas så att gångstråket som förbinder Köksvägen med Akademileden kommer utanför planområdet. Om det bedöms som orimligt bör exploateringsavtal reglera att beställaren av planen betalar för den alternativa lösning som nämns längst ner på sidan 4 i planbeskrivningen. Orsaken att vi tar upp frågan är att det finns flera dåliga detaljplanexempel runtom i tätorterna där befintliga stråk system och skidspår har klippts av utan att dragningarna justerats eller kompenserats ens efter lång tid.

I övrigt har miljö- och hälsoskyddsnämnden inget att erinra mot planförslaget.

### Kommentar

Gångstråket ligger inom kvartersmark och ägs av Västerbottens läns landsting, VLL. Förslag till detaljplan togs fram efter övervägande av olika intressen- pågående arbetet med att utöka befintliga parkeringsplatser sydväst om planområdet, befintliga och planerade bostäder i närområdet samt kommunens och VLL:s planer avseende bebyggelsestruktur och gator inom området. Justering av plangränser är inte aktuell.

Nytt gångstråk iordningställs innan befintlig tas i anspråk för bebyggelse. Detta sker genom överenskommelsen mellan VLL och Umeå Energi AB. I planbeskrivningen under rubriken **Planekonomiska frågor** anges att Umeå Energi svarar för alla exploateringskostnader.

### Campus x Bostäder AB

Lämnat in synpunkter under samrådstiden vid två tillfällen. Nedan återges skrivelserna i sin helhet.

1. Kan inte godkänna föreslagen planändring gällande Sofiehem 3:1.
2. Tycker inte om att man placerar en så kraftfull fördelningsstation så nära bostäder, utformning mm. Varför har ni inte tagit direktkontakt med oss tidigare?

### Kommentar

Planerad fördelningsstation ligger i sin helhet inom fastigheten Sofiehem 3:1 och har inga fysiska gränser mot andra fastigheter. Under planarbetet bedömdes att anläggningen inte medför risker för betydande miljöpåverkan. Frågor som buller och elektromagnetiska fält skulle dock undersökas under planarbetet.

Störningar som buller och magnetfält har utretts och finns redovisade i planbeskrivningen. Olägenheter från anläggningen förebyggs och åtgärdas inom planområdet.

Ett förslag till gestaltning av fördelningsstationen har arbetats in i planbeskrivningen. Anläggningens slutliga utseende prövas i bygglovsskedet. Skogsvegetation sparas mellan planområdet och fastigheten Sofiehem 2:158 för visuell avskärmning.

Planen bedömts inte medföra risk för betydande miljöpåverkan, den strider inte mot översiktsplanen, och har en begränsad sakägarkrets. Kontakt med berörda innan samråd bedömdes därför inte vara nödvändigt.

Om hur samråd vid framtagande av en detaljplan ska bedrivas regleras i plan- och bygglagen 5 kap 11,12 §§.

*Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Kommunen ska samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Källa - Boverkets, PBL Kunskapsbanken.*

### Ändringar efter samråd

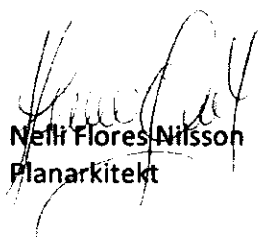
Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Text under rubriken **Förändringar och planförslaget** har utvecklats och kompletteras med text för att förtydliga planens syfte och innehåll.

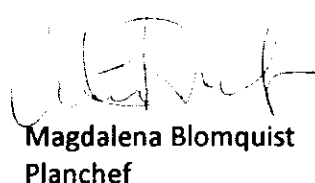
Planen har kompletterats med uppgifter från bullerberäkningar som upprättats för projektet.

Upplysning i plankarta: Vid ianspråktagande av befintlig väg i den norra delen av planområdet ska nytt gångstråk iordningsställas. Det nya gångstråket kommer att ligga norr och utanför planområdet.

Detaljplanering, Umeå kommun augusti 2017



Nelli Flores-Nilsson  
Planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef

## Detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 3:1 inom Universitetsstaden i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 3:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2017. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en fördelningsstation med tillhörande angörings- och parkeringsytor.

### Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2017-06-08 – 2017-06-22 samt granskning under tiden 2017-09-01 – 2017-09-18. Sakägare, statliga och kommunala instanser m.fl. har getts möjlighet granska planförslaget och lämna synpunkter på förslaget.

Redogörelse av synpunkter som inkommit under samrådet biläggs denna skrivelse

Under granskningstiden har sex skrivelser lämnats in till kommunen. Nedan redovisas inkomna skrivelser följd av kommunens kommentar:

### LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

#### Allmänt

*Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en fördelningsstation med tillhörande angörings- och parkeringsytor.*

Länsstyrelsen har yttrat sig under samrådet den 16 juni 2017.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran utifrån inkomna granskningshandlingar

### Kommentar

Länsstyrelsens yttrande föranleder inga åtgärder eller justeringar i planhandlingarna.

### SKRIVELSER UTAN INVÄNDNINGAR ELLER SYNPUNKTER

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Gator- och parker
- Umeå Energi
- VAKIN - VA

- VAKIN – Avfall
- Brandförsvaret

### SAMMANFATTNING

Samtliga inkomna skrivelser framfört inte ha några erinringar mot planförslaget. Kontoret föreslår byggnadsnämnden godkänna granskningsutlåtande och anta detaljplanen.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2017



Kelli Flores Nilsson  
Planarkitekt



Magdalena Blomquist  
Planchef