FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR DEL AV REGIONSJUKHUS OCH UNIVERSITETSOMRÅDET MM,

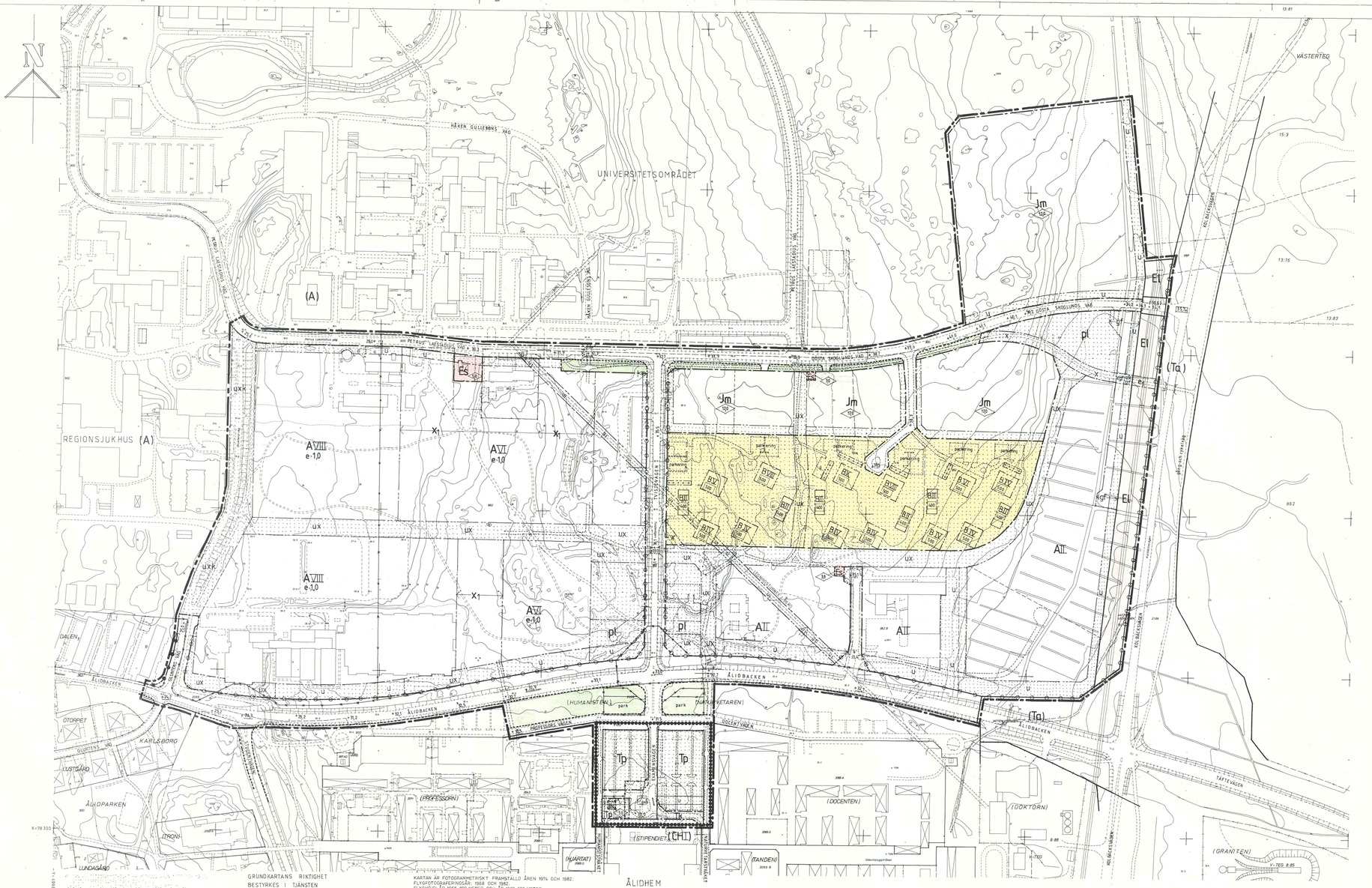
ÅLIDHÖJDEN

INOM UMEÅ KOMMUN VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT 1983-06-27
REV. 1983-10-31
SCANDIA CONSULT AB
AVDELNING SAMHÄLLSPLANERING

ADAM DE BÉKÁSSY
ARKITEKT SAR

INGEMAR HAMPUSSON
ARKITEKT



GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES I TJÄNSTEN

ULF TONDELL
STADSINGENJÖR

KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT FRAMSTÄLLD ÅREN 1974 OCH 1982; FLYGFOTOGRAFERINGSÅR: 1968 OCH 1982. FLYGHÖJD ÅR 1968 800 METER OCH ÅR 1982 600 METER. MATKLASS II. KOORDINATSYSTEM: UMEÅ. HÖJDSYSTEM: RH 00. GODKÄND AV SEKRETESSTYPUNKT FÖR SPRIDNING AV LANTMÄTERIVERKET 1983-01-03. TERRESTRA KOMPLETTERINGAR VERKSTÄLLDA AV STADSINGENJÖRSKONTORET 1983-06-10.

SKALA 1:2000

M 0 10 20 40 60 80 100 200 300 400 500 METER

BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- FASTIGHETSREGISTERGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- GÄLLANDE OMRÅDES OCH BESTÄMMELSEGRÄNS
- BYGGNADER
- VÄGAR
- ELEKTRISK HÖGSPÄNNINGSLEDNING MED STÖD
- VATTENDRAG, BÄCK
- DIKE
- 0.0 AVVAGD GATUHÖJD
- NIVÅKURVOR MED EN METERS EKVIDISTANS
- RUTNÄTSPUNKT
- +1210 POLYGONPUNKT
- 862 REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
- SLANTBETECKNING

STADSPLANEKARTA

A. GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS BELÄGEN 3 METER UTANFÖR FASTSTÄLLELSEOMRÅDET
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSEGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
- GATU- KVARTERS- OCH ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- UTFARTSFÖRBUD, TVÄRSTRÄCK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT.
- UTFARTSFÖRBUD MED STÄNGSELSKYLDIGHET, TVÄRSTRÄCK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- BESTÄMMELSEGRÄNS
- OMRÅDESGRÄNS FRÅN VILKET MINDRE AVVIKELSER I VISSA FALL FÅR GÖRAS

B. OMRÅDESBETECKNINGAR

ALLMÄN PLATS
- GATA ELLER TORG
- park PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSKVARTER
- A ALLMÄNT ÄNDAMÅL
- B BOSTADSÄNDAMÅL
- CH BUTIKSCENTRUM
- Jm SMÅINDUSTRIÄNDAMÅL

SPECIALOMRÅDEN
- El HÖGSPÄNNINGSLEDNING
- Es TRANSFORMATORSTATION
- Tk ALLMÄN KOLLEKTIV TRAFIK
- Tp BILPARKERING

C. ÖVRIGA BETECKNINGAR
- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- MARK DÄR UTHUS OCH DYLIGT UNDANTAGSVIS FÅR UPPFÖRAS
- u MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA ALLMÄNNA LEDNINGAR
- x MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
- x1 MARK TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK INOM MED PIL MARKERAD ZON.
- gf MARK TILLGÄNGLIG FÖR GEMENSAM FÖRBINDELSELED
- e1 DEL AV EL-OMRÅDE TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK
- pl PARK PÅ KVARTERSMARK
- +20,0 GÄLLANDE GATUHÖJD
- (+20,0) GÄLLANDE GATUHÖJD AVSEDD ATT UTGÅ
- +20,0 GATUHÖJD
- II,IV,VI,VIII,X ANTAL VÅNINGAR
- BYGGNADSHÖJD
- e-0,0 EXPLOATERINGSGRAD
- u1 , BERGTUNNEL RESP. DESS TAKHÖJD
- 000 BYGGNADSYTA I KVADRATMETER
- k DEL AV KVARTERSMARK TILLGÄNGLIG FÖR KOLLEKTIV TRAFIK

D. ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR
- ILLUSTRATIONSLINJER
- UNDANTAGET ENLIGT KOMMUNFULLMÄKTIGES BESLUT 1984-05-21 § 126

1984-05-21 § 126 ANTOG KOMMUNFULLMÄKTIGE I UMEÅ KOMMUN DET HÄRÅ TECKNADE STADSPLANEFÖRSLAGET. BETYGAR TJÄNSTEN

LILLEMOR STENEBERG

TILLHÖR LÄNSSTYRELSEN I VÄSTERBOTTENS LÄN BESLUT 1984-11-14. BETYGAR

RUNE TEGSMO

ARKIVAKT 42/1985

Kvarteret
Tomtnr
Stadsägan nr

Reg nr 307

P 1983-10-31 REV
1983-06-27.
53.0335-03.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR DEL AV REGIONSJUKHUS- OCH UNIVERSITETSOMRÅDET, MM, ÅLIDHÖJDEN

INOM UMEÅ KOMMUN VÄSTERBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT 1983-06-27
REV. 1983-10-31
SCANDIACONSULT AB
AVDELNING SAMHÄLLSPLANERING

ADAM DE BEKÁSSY
ARKITEKT SAR

INGEMAR HAMPUSSON
ARKITEKT

Bilaga 3.

ILLUSTRATIONSPLAN.

1984-05-21 § 126 ANTOG KOMMUNFULLMÄKTIGE I UMEÅ KOMMUN DENNA ILLUSTRATION, BETYGAR
I TJÄNSTEN
LILLEMOR STENEBERG

082-1308-84

GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES I TJÄNSTEN

ULF SONDELL
STADSINGENJÖR

KARTAN ÄR FOTOGRAMMETRISKT FRAMSTÄLLD ÅREN 1974 OCH 1982. FLYGFOTOGRAFERINGAR: 1968 OCH 1982. FLYGHÖJD: ÅR 1968 800 METER OCH ÅR 1982 600 METER. NATALASS: II. KOORDINATSYSTEM: UMCA. HÖJDSYSTEM: RH 00. BETECKNINGAR ENLIGT GÄLLANDE TFÄ. TERRESTRA KOMPLETTERINGAR VERKSTÄLLDA AV STADSINGENJÖRSKONTORET 1982-11-29. GODKÄND SR SEKRETESSPUNKT FÖR SPRIDNING AV LANTMÄTERIVERKET 1983-01-03.

SKALA 1:2000

M 0 10 20 40 60 80 100 200 300 400 500 M

ANM.
..... = MARKERING FÖR FRAMTIDA RESERVERADE STRÄCKNINGAR FÖR GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Bilaga 3.

1983-10-31 REV
1983-06-27
530 335-03

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län
Planenheten
Förste byråingenjör
G Forsberg
tel 090/10 73 85

BESLUT 1 (2)

1984-11-14 11.082-1308-84

Sökande

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Regionsjukhus- och Universitetsområdet m m Ålidhöjden inom Umeå kommun, Västerbottens län
(1 bilaga)

Förslaget har antagits av kommunfullmäktige i Umeå kommun den 21 maj 1984.

Förslaget är åskådliggjort på karta, upprättad v Scandiaconsult AB den 27 juni 1983, reviderad den 31 oktober 1983 med därtill hörande beskrivning och bestämmelser.

Framförda anmärkningar som kvarstår

Umeå Studentkår anser att ett nyttjande av gångtunnlarna under Tvistevägen och Petrus Laestadius väg medför en onödig omväg.

Fritidsnämnden anser att Jm-området norr om Gösta Skoglunds väg bör utgå eller jämkas så att befintligt elljusspår inte berörs.

Östra kommundelsnämnden anser att odlingslotter bör utläggas i planområdets sydöstra del.

Kyrkorådets arbetsutskott i Ålidhems församling, Handikappföreningarnas Centralkommitté i Umeå samt ett antal kommunala nämnder och kontor har synpunkter och önskemål som ej påverkar förslagets utformning utan hör samman med plangenomförandet.

Länsstyrelsens bedömning

Läget av gångtunnlarna har valts bl a med hänsyn till terräng, befintlig och tilltänkt bebyggelse samt befintliga och tilltänkta gångvägar. Att ändra tunnlarnas lägen synes inte innebära någon bättre helhetslösning.

Övriga synpunkter och önskemål är framförda av kommunala organ eller är frågor som rör plangenomförandet. Då de kommunala organen är underställda kommunstyrelse och kommunfullmäktige vilka genom antagandet av förslaget övertagit ansvaret för berörda frågor föranleder de ej nu några kommentarer från länsstyrelsen. Frågor som rör plangenomförandet regleras i särskild ordning.

Utan avgift

Vid länsstyrelsens fastställelseprövning framför naturvårdsenheten erinringar mot den planerade bostadsbebyggelsens närhet till värmeverket på Ålidhem.

Utförda miljöutredningar visar att svaveldioxidhalterna, stoftutsläpp och kväveoxidhalterna ligger under gällande riktvärden. Den nu aktuella utbyggnaden med en ny sopförbränningsugn uppges möjliggöra ytterligare sänkningar av utsläpp och därmed minska värmeverkets omgivningspåverkan.

Beslut

Anmärkningarna föranleder ingen åtgärd.

Länsstyrelsen fastställer förslaget.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen (1981:872) får detta beslut ej överklagas.

Mot beslutet anmäler naturvårdsdirektör Gustaf Nylander skiljaktig mening, se bilaga 1.

Märt Saarm
Länsarkitekt

Rune Teglund

Bilaga

Skiljaktig mening av naturvårdsdirektör Gustaf Nylander

Kopia till

statens planverk)
byggnadsnämnden) + kopia av karta, beskrivning
planenheten) och bestämmelser
lantmäterienheten)
FBM, Umeå tätort)
naturvårdsenheten
vägförvaltningen
televerket
Umeå Studentkår, Box 6102, 900 06 UMEÅ
Ålidhems Församling, Studentvägen 2, 902 40 UMEÅ
handlingarna

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län
Naturvårdsenheten
Naturvårdsdirektör
G Nylander

SKILJAKTIG MENING

1984-11-14

11.082-1308-84

Fastställelse av förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Regionsjukhus- och universitetsområdet m m Ålidhöjden inom Umeå kommun, Västerbottens län

Jag anmäler skiljaktig mening mot länsstyrelsens beslut och vidhåller de synpunkter som framgår av mitt yttrande daterat 1984-10-05.

Gustaf Nylander

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Telefon
Växel 090-10 70 00
Direktval 10 7____

Postgiro
3 51 94-0

Ink. 84-10-16

LÄNSSTYRELSEN
Västerbottens län

Naturvårdsenheten
Naturvårdsdirektör
Gustaf Nylander

YTTRANDE 1

1984-10-05 11.082-1308-84

Länsstyrelsen, planenheten

Angående ändring och utvidgning av stadsplan för Ålidhöjden, regionsjukhus- och universitetsområdet m m

Vid kommunens planläggning av ny bostadsbebyggelse är det av största vikt att sådan plats väljes där minsta möjliga miljöstörningar finnes i närheten. I kvarteret Doktorn har sedan 1970 AB Umeå värmeverk bedrivit sopförbränning. Dessutom användes för energiframställning även olja, flis och torv. Skorstenen är 62 meter hög och får enligt beslut av luftfartsverket ej förlängas.

Kommunen har nu för avsikt att ändra stadsplan för att inom ett avstånd av 300 - 500 meter från Umeå värmeverk skall kunna byggas 18 stycken bostadshus med upp till 6, 8 och 10 våningars höjd. När denna projektering påbörjades för cirka 2-3 år sedan räknade man med att sopförbränning m m skulle flyttas till Haraberget inom en snar framtid.

Naturvårdsenheten anser att kommunen vid den fortsatta planläggningen av bostadsbebyggelse, så nära miljöstörande verksamhet, ej beaktat riskerna för störningar från värmeverket. som kommer att fortsätta ytterligare någon tio-årsperiod på Ålidhem. Förändringar i verksamheten på Ålidhem är bl a följande: Sopförbränningen kommer att öka, eldning av biobränsle kommer att öka och sänkning av rökgastemperaturen planeras.

Vid normal drift av värmeverket och dess reningsanläggningar torde på så kort avstånd genom t ex speciella metorologiska förhållanden (ex inversioner, hög luftfuktighet) uppkomma situationer som de närboende kommer att uppleva som störande och t o m även som hälsofarliga. Dessutom kommer vid störningar eller haveri av reningsutrustning eller vid andra missöden vid värmeverket, att förekomma kortvariga utsläpp som blir klart besvärande för de närboende. Någon möjlighet att helt utesluta sådana utsläpp föreligger inte.

Värmeverket har prövat sin verksamhet enligt miljöskyddslagstiftningen och erhållit tillstånd för sin verksamhet på Ålidhem. När ett sådant tillstånd erhållits inträder prioritetsverkan. Med tillståndet följer i princip en rättsligt tryggad ställning för framtiden. Senare tillkommen

bostadsbebyggelse i närheten av dylik miljöstörande verksamhet (buller, lukt, luftföroreningar o dyl) skall ses mot bakgrunden av denna prioritetsverkan. Ett företag som erhållit tillstånd enligt miljöskyddslagen till viss verksamhet kan inte tvingas att upphöra därmed på grund av att ny bebyggelse vuxit upp i närheten. Om företaget kan åläggas längre gående reningsföreskrifter än tidigare är beroende av om förutsättningar finns för detta enligt omprövningsreglerna i miljöskyddslagen.

Med anledning av ovanstående synpunkter motsätter sig naturvårdsenheten någon som helst ny bostadsbebyggelse i närområdet till befintligt värmeverk. Det grönområde som för närvarande finns i närheten av Ålidhemsverket bör ej utnyttjas förrän dess nuvarande verksamhet upphört.

Gustaf Nylander

BESKRIVNING tillhörande

Förslag till ändring och utvidgning av

stadsplan för del av

REGIONSJUKHUS- OCH UNIVERSITETSOMRÅDET M M

ÅLIDHÖJDEN

inom Umeå kommun, Västerbottens län.

Upprättat den 27 juni 1983
Reviderat den 31 oktober 1983

SCANDIACONSULT AB
Avd Samhällsplanering

HANDLINGAR

Förslaget åskådliggöres, förutom genom stadsplanekarta i skala 1:2 000 med tillhörande bestämmelser och denna beskrivning, av

Bilaga 1	Översiktskarta i skala 1:25 000 redovisande planområdets läge och begränsning
Bilaga 2	Översiktskarta i skala 1:10 000 redovisande planområdets begränsning och gällande stadsplaner
Bilaga 3	Illustrationskarta tillhörande stadsplaneförslaget i skala 1:2 000
Bilaga 4	Naturmarksinventering i skala 1:2 000
Bilaga 5	Översiktlig va-utredning. Principplan i skala 1:2 000
Bilaga 6	PM. Översiktlig bedömning av exploateringen och parkeringsbehovet för A-området mellan Köksvägen och Tvistevägen
Bilaga 7	Ålidbacken: Trafikmängder och Skiss till ombyggnad (Gatukontoret, Umeå)
Bilaga 8	Kollektivtrafik inom och i anslutning till området
Bilaga 9	Immissioner (SMHIs utredning 1983-06-01)
Bilaga 10	Markägoförhållanden. Karta i skala 1:10 000.
Bilaga 11	Grundkarta i skala 1:2 000.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom stadens östra delar och begränsas mot väster av s k Köksvägen (Gluntens väg), mot norr av Petrus Laestadius' väg respektive Gösta Skoglunds väg, mot öster av Kolbäcksvägen och mot söder av Ålidbacken och Täftevägen. Planen omfattar även ett kvarter norr om Gösta Skoglunds väg samt torgbildningen vid Ålidhems centrum.

Areal

Planområdets areal är 5,98 ha.

Gällande planer

På bilaga 2 redovisas gällande planer för och i anslutning till det nu aktuella planförslaget.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Enligt 1966 upprättad generalplan avses hela planområdet för allmänt ändamål, d v s för utbyggnad av Regionsjukhusområdet. Generalplanen har icke antagits i kommunen men hela tiden avnvänts av berörda parter som handlingsprogram.

Även tidigare stadsplaneförslag har redovisat hela det nu aktuella området mellan Petrus Laestadius' väg resp Gösta Skoglunds väg och Ålidbacken för sjukhusets framtida utbyggnad. Dessa stadsplaneförslag har dock ej förts vidare till fastställelseprövning på grund av oklarhet om trafiklösningen för Östermalms- och Universitetsleden m m, d v s i en helt annan del av sjukhusområdet än det nu gäller.

Kommunala ställningstaganden

Program för planområdet

Enligt tidigare planer har ett sammanhängande område varit avsett för Regionsjukhusets fortsatta utbyggnad. Under senare år har det dock bedömts att sjukhusets expansion ej behöver ett så stort sammanhängande markreservat.

Mellan landstinget, universitetet och kommunen har överenskommelse träffats att delar av området öster om s k Tvistevägen skulle kunna disponeras för bostadsändamål respektive institutioner som har anknytning till universitetets och landstingets verksamheter. Även anläggningar med specialtillverkning, som har anknytning till undervisnings- eller medicinska ändamål etc, skulle kunna lokaliseras till detta område.

Med beaktande av dessa ställningstaganden har planförslagets disposition utformats.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation, lokalklimat etc

Den östra delen, närmast Kolbäcksvägen, är en lågt liggande dalgång med igenväxande jordbruksmark. Mot väster stiger området och utgörs av en relativt tät barrblandskog. Områdets högst belägna delar samt området väster om s k Tvistevägen består i huvudsak av talldominerad barrblandskog.

Närmast den s k Tvistevägen finns en utfyllnad delvis på f d myrmark. Utfyllnaden är i det närmaste helt plan och saknar vegetation.

Se även bilaga 4, Naturmarksinventering.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning av området, upprättad av Bjurströms Geotekniska Byrå AB, redovisas i Umeå generalplan 1966.

Närmast Kolbäcksvägen, på den igenväxande jordbruksmarken, är bärigheten enbart lämpad för en lägre bebyggelse. För övrigt förekommer i stor utsträckning morän och berg i dagen med god bärighet.

En översiktlig geoteknisk kartering av området samt sedermera detaljerade grundundersökningar har utförts i anslutning till den aktuella exploateringen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom området förekommer inga fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelse

Inom planområdets nordvästra del längs Petrus Laestadius' väg finns barnhem, transformatorstation och landstingets panncentral. Längs Ålidbacken finns landstingets anläggningar, i huvudsak för undervisning, och närmast Kolbäcksvägen AMI-center.

Befintliga anläggningar är anslutna till kommunens va-nät.

Vägar och trafik

Planområdet begränsas av allmänna vägar utom mot väster och norr. S k Köksvägen (Gluntens väg) utgör landstingets interna väg. Petrus Laestadius' väg och Gösta Skoglunds väg nyttjas som allmänna vägar. Mitt emot Ålidhems centrum finns en vägutbyggnad i nord-sydlig riktning, s k Tvistevägen, som även nyttjas som allmän gata.

Gångvägar

Området genmomkorsas av ett flertal gångvägar som i stor utsträckning nyttjas av studenter i Ålidhem på väg till och från universitetet.

Ledningar

Fjärrvärmekulvert går under området på ett djup av ca 25 m.

Markägoförhållanden

Marken har ägts av kommunen men har överlåtits till landstinget i den omfattning som tidigare stadsplaneförslag har redovisat.

Överenskommelser mellan kommunen, landstinget och Stiftelsen Bostaden pågår om marköverlåtelser.

Marken norr om Gösta Skoglunds väg, som ingår i det aktuella stadsplaneförslaget, ägs av Staten.

Landstinget har tills vidare förbehållit sig rätten att stå kvar som ägare till del av marken inom Tvistevägen. Mot marken som överlåtes till bostadsbebyggelse erhålles kompensation inom Jm-området, som redovisas i planförslaget norr om Gösta Skoglunds väg närmast Kolbäcksvägen.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget omfattar de för regionsjukhusets utbyggnad aktuella områdena öster om Köksvägen fram mot s k Tvistevägen mellan Ålidbacken och Petrus Laestadius' väg. Vidare omfattar planen området längre mot öster, mot Kolbäcksvägen. Landstinget har förvärvat marken i detta område för säkerställande av sina framtida utbyggnader.

Med beaktande av de särskilda önskemålen om specialbostäder har landstinget ställt sig berett att avstå från marken som nu redovisas för bostadsbebyggelse mot mark norr om Gösta Skoglunds väg närmast Kolbäcksvägen. Denna mark redovisas som Jm-område i stadsplaneförslaget, avsett för landstingets ev framtida behov.

Områdenas kollektivtrafikförsörjning är av stor betydelse. Busshållplatsens utformning vid Ålidhems centrum är inte anpassad till den föreslagna sträckningen av busslinjen på Tvistevägen. Planförslaget omfattar därför även området mellan Ålidbacken och Ålidhems centrum för mindre justeringar av gällande planer.

Byggnadsrätt för bensinstationer närmast söder om Ålidbacken har upphävts, då de ur trafiksäkerhetssynpunkt låg olämpligt och inget behov av sådana etableringar på denna plats har visat sig under det senaste decenniet.

Bebyggelseområden

Arbetsområden

Området mellan Köksvägen och Tvistevägen är redovisat som A-område för landstingets fortsatta expansion.

Inom området utvecklas tre öst-västliga zoner. I norra zonen, närmast Petrus Laestadius' väg, en vidare utbyggnad av servicefunktioner, värmecentral, barnstuga m m. Mellersta zonen avses för expansion av sjukhusverksamheten. I södra zonen har den befintliga utbildningsverksamheten möjlighet till expansion.

Enligt stadsplaneförslaget redovisas för A-området en relativt hög byggnadsrätt med VI och VIII våningars höjd (enligt gällande stadsplan är tillåten byggndshöjd närmast öster om Köksvägen XII våningar).

Vilka verksamheter som kommer att lokaliseras till A-området kan icke klarläggas idag. Sannolikt torde det bli institutioner av olika karaktär med anknytning till landstingets övriga verksamhet. Den huvudsakliga byggnadshöjden skulle då utgöra 1-2-våningsbebyggelse. Dock uteslutes ej ev några högre byggnadsdelar.

Vid utbyggnad av området bör i varje särskilt fall beaktas verksamhetens karaktär, trafikalstring och parkeringsbehov. Härvid bör beaktas att området har en synnerligen väl utbyggd kollektivtrafikförsörjning, varför låg parkeringsnorm torde vara att rekommendera. Se bilaga 6.

Inom området mellan Tvistevägen och Kolbäcksvägen redovisas mark för industriändamål längs Petrus Laestadius' väg respektive Gösta Skoglunds väg, samt även norr om denna. Dessa områden är avsedda för verksamheter som har anknytning till regionsjukhusets respektive universitetets verksamheter.

Markupplåtelsen avses ske med tomträtt inom med Jm betecknade områden, varigenom verksamheternas karaktär kan styras på ett för regionsjukhuset och universitetet lämpligt sätt.

Öster om Tvistevägen och norr om Ålidbacken redovisade A-områden är avsedda för vårdcentral och ambulansstation. Statens AMI-center gränsar mot ovan beskrivna anläggningar. Öster om AMI-centret och längs Kolbäcksvägen, i den öppna dalgången, redovisas ett allmänt område för landstingets ev framtida expansion för mera självständiga institutioner.

Bostäder

Inom östra delområdet, mellan Tvistevägen och Kolbäcksvägen, redovisas inom storkvarterets mittdel (i ost-västlig riktning) ett område för bostadsändamål, i första hand avsett för regionsjukhus- och universitetslärare resp gästföreläsare, forskare, studenter m fl. Bostäderna skall således i stor utsträckning användas som specialbostäder.Beträffande bostadsbebyggelsens utförande har samarbete ägt rum med Stiftelsen Bostaden i Umeå och av dem anlitad arkitekt, arkitekt SAR Sören Burman, VBB.

Med beaktande av områdets attraktiva naturmarksvärden har i huvudsak eftersträvats att åstadkomma minsta möjliga intrång på naturmarken. I stadsplaneförslaget redovisas därför att bostadsbebyggelsen skall utformas som punkthus. Hushöjderna har varierats för att få en skulptural formgestaltning. Byggnadernas silhuett höjer sig över skogsvegetationen, dock ej på ett alltför dominerande sätt.

Bostadsbebyggelsen avses utformas som punkthus med våningsantal varierande mellan 4 och 10 våningar. För att uppnå en lämplig lägenhetssammansättning har punkthusen kombinerats med 2-våningars lamellhus.

Skolor

Inom Ålidhemsområdet finns såväl låg- som mellanstadieskola, vilken kan ta emot barn från nu aktuell bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen är i första hand avsedd för personer med kortare eller längre arbetsuppgifter (gästföreläsare, studenter m fl) inom sjukhuset eller universitetet. Servicefunktionerna bör anpassas till dessa förutsättningar.

Barnstugor

Såväl söder om Petrus Laestadius' väg som inom Ålidhem finns barnstugor. Inom området har i bottenplanet på ett av punkthusen i illustrationsplanen redovisats lämpligt läge för ett barndaghem med 2 avdelningar.

Fritidslokaler

Möjlighet till fritidslokaler inom bostadsbebyggelsen (hobby-, samlingslokaler m m). Vissa verksamheter finns inom Ålidhems centrum, vilka är lätt tillgängliga från det nu aktuella bostadsområdet.

Handel och övriga tjänster

Inom det närbelägna Ålidhem finns alla erforderliga servicefunktioner. Inom planerad vårdcentral, söder om bostadsbebyggelsen, kommer vissa kompletterande funktioner att finnas.

Skyddsrum

Inom bostadsbebyggelsen bör skyddsrum iordningställas avsedda enbart för själva områdets behov.

Friytor, fritidsverksamheter

I planförslaget har för bostadsbebyggelsen i huvudsak föreslagits punkthus för att i möjligaste mån skapa större friytor i anslutning till bebyggelsen samt för att i större utsträckning kunna spara den befintliga vegetationen. På illustrationsplanen redovisas lämpliga lokaliseringar av lekplatser, bollplaner etc.

Området gränsar mot norr och öster till vidsträckta områden, vilka redan nu utnyttjas för fritidsaktiviteter (elljusspår, bad och strövområden längs Tavlesjön). Norr om Gösta Skoglunds väg pågår utbyggnad av en idrottshall.

Natur

Befintliga naturförutsättningar har inventerats (se bilaga 4). Planförslaget har i möjligaste mån beaktat resultatet och styrt bebyggelsen inom byggnadskvarteren så att väsentliga naturvärden skall kunna bevaras och utgöra en förutsättning för en god närmiljögestaltning inom det blivande bebyggelseområdet.

Tvistevägen, med sin raka sträckning och profil, med en "puckel" och utfyllnadsområden på ömse sidor, utgör en icke attraktiv miljö. På illustrationsplanen har längs Tvistevägen på ömse sidor markerats en dubbel trädrad. Det är för miljögestaltningen väsentligt att denna plantering utgörs av träd av större storlek samt att den kommer till stånd i anslutning till exploateringen av bostadsområdet.

Norr om Ålidbacken och på ömse sidor om Tvistevägen är den befintliga vegetationen av stort värde för landskapsbilden och miljögestaltningen. I planförslaget föreslås särskilda skyddsföreskrifter för denna vegetation.

Områdets disposition ger goda förutsättningar för att erbjuda en fin och attraktiv närmiljö. Härvid förutsättes dock att stor varsamhet iakttas under byggprocessen (inhägnad av särskilt värdefulla områden). Samråd och samordning bör ske under projekteringen och byggtiden mellan hus- och markprojektör och entreprenörer.

Vägar och trafik

Biltrafik

För närvarande nyttjas alla vägar för allmän trafik. Tung genomfartstrafik är dock förbjuden på Köksvägen. Här bör i framtiden genomfartstrafik ytterligare begränsas. Enligt planförslaget avses Köksvägen enbart för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Nu aktuella och framtida trafikmängder på vägnätet redovisas å bilaga 7 (upprättad av Gatukontoret, Umeå kommun). Som av utredningen framgår beräknas en viss ökning av trafikmängder på Ålidbacken. Härvid bör dock beaktas att det icke antagits någon större ökning av exploateringen fram till år 2000 inom regionsjukhus- och universitetsområdet.

Trafikförhållandena längs Ålidbacken är redan i dagens läge besvärande. Skiss till en framtida ombyggnad som tillgodoser buller- och trafiksäkerhetssynpunkter är under kommunal behandling. (Se även bilaga 7).

Bostadsområdets västra del biltrafikmatas från Tvistevägen, dess östra del från Gösta Skoglunds väg. Det låglänta området närmast Kolbäcksvägen kan i framtiden matas från Petrus Laestadius' väg (från en punkt i dess svacka innan Kolbäcksvägen). Även området norr därom matas härifrån, dock med förskjutna korsningar.

Besöksparkering för vårdcentralen ansluter till Tvistevägen.

AMI och ambulansstation samt ev framtida långvård matas från befintlig AMI-infart mot Ålidbacken. Infarten till AMI-center görs därför om till allmän gata.

Petrus Laestadius' väg nyttjas i dagens läge som allmän väg/gata och är utbyggd mot väster fram till Strombergs väg. Rent formellt borde den redovisas på plankartan med en vändplan. Med beaktande av att Petrus Laestadius' väg av hävd nyttjas som allmän väg i sin sträckning mot väster och då den i kommande planförslag kommer att redovisas som allmän väg, har i nuvarande förslag icke någon vändplan redovisats i dess västra begränsning.

Kollektivtrafik

Området är välförsett med kollektivtrafik. Aktuella busslinjer med turtäthet redovisas i bilaga 8. Vid ytterligare expansion av Umeå mot söder, Tomteboområdet, skapas underlag för en utökad kollektivtrafik.

För att skapa bättre framkomlighet för kollektivtrafiken redovisas vissa omdispositioner för denna vid Ålidhems centrum. För kollektivtrafiken redovisas ett specialområde, vilket lämpligen enbart bör nyttjas för busstrafik (ej taxi).

En busshållplats förläggs där det öst-västliga GC-stråket korsar Tvistevägen. Denna ger god tillgänglighet för det nya bostadsområdet och vårdcentralen. En annan busshållplats läggs där förlängningen av Håken Gullessons väg korsar Petrus Laestadius' väg. Denna hållplats betjänar båda södra paviljongerna, skogshögskolan och framtida tillkommande bebyggelse i planområdets nordvästra del.

Parkering och angöring

Parkering inom bostadskvarteren redovisas principiellt på illustrationsplanen. Dess läge redovisas även i själva planförslaget. För de delar av parkeringsplatsen som ligger nära bostadshusen föreskrives att de utföres med skärmtak för att skydda bostäderna från buller. (Parkeringsnorm för bostadsområden 9 p-platser/1000 m2 enligt särskilt kommunalt beslut).

Gång- och cykelvägar

Tvärs planområdet passerar dagligen mycket stora GC-flöden - uppskattningsvis 5 000 GC-trafikanter per dygn. Denna väsentliga förbindelse mellan lasarettet/universitetet och Ålidhem har ägnats särskild omsorg i planarbetet. Utöver denna "genomfartstrafik" med gång och cykel tillskapas närmare 1 000 GC-förflyttningar per dygn, knutna till planområdet.

Väster om Tvistevägen, nära vårdskolan, har föreslagits en GC-tunnel för att tillgodose det stora förbindelsebehovet till/från Ålidhems västra del, som också framgår av en mångfald upptrampade stigar. Via denna tunnel nås bl a det befintliga GC-stråket som mynnar vid panncentralen. Dessutom nås, via föreslagen tunnel under Petrus Laestadius' väg, universitetsområdets huvud-GC-stråk, Håken Gullessons väg.

Ålidhems östra GC-stråk föreslås förlängt via befintlig GC-tunnel öster om Tvistevägen norrut förbi planerad vårdcentral till ett öst-västligt GC-stråk genom planområdet. (I detta stråk läggs även ledningar för olika media). Härifrån nås västerut, via föreslagen tunnel under Tvistevägen, ovannämnda stråk till lasarettet/universitetet. GC-tunneln under Tvistevägen är lämplig dels av trafiksäkerhetsskäl, dels därför att den från lutningssynpunkt medger betydligt bekvämare GC-väg.

De på illustrationsplanen redovisade gång- och cykelvägarna bör i detalj avpassas till befintliga naturförutsättningar såsom värdefulla träd, klippblock m m. Innan läge bestäms bör gång- och cykelvägarna stakas i terrängen för ett slutgiltigt bestämmande av lämplig sträckning.

På illustrationsplanen har särskilt markerats de anläggningar för vilka mark reserverats för en ev framtida utbyggnad.

Immissioner

Luftföroreningar

Utanför planområdet mot SO är Ålidhems värmeverk beläget. Ett klarläggande om immissioner redovisas av SMHI, Klimatsektionen genom Met Cari Andersson, YB i 1983-06-01 upprättad utredning. Se bilaga 9. Som av utredningen framgår ligger värdena klart under gränsvärdena.

Trafikbuller

Mot större trafikleder, Kolbäcksvägen och Ålidbacken, har sådana verksamheter lokaliserats som ej är bullerkänsliga. Bostadsbebyggelsen närmast Tvistevägen kommer icke att utsättas för bullerstörning med beaktande av de framtida trafikmängderna (1 600 fordon/dygn år 2000 på Tvistevägen).

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Alla anläggningar inom området kommer att kunna anslutas till kommunens va-nät. Se även bilaga 5, Översiktlig va-utredning.

Värme

Med beaktande av värmeverkets läge i nära anslutning till området och befintlig värmekulvert genom området är det lämpligt att områdets värmeförsörjning anslutes till fjärrvärmenätet.

Avfall

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för sophantering.

Byggnadshöjder inom vissa delar av planområdet

Enligt avtal den 17 januari 1959 mellan luftfartsverket och Umeå stads drätselkammare och dåvarande Umeå landskommun föreskrives i paragraf 10 följande:

> "Staden skall verka för att höjdbegränsande bestämmelser motsvarande bifogade principskiss (bil G) för redan stadsplanelagda områden snarast inarbetas i stadsplanen och för andra områden iakttagas i den mån stadsplaner upprättas".

Ovannämnda avtal inenbär att inom det aktuella universitets- och regionsjukhusområdet byggnadshöjden begränsas till max +51,5 m över rikets nollplan. Befintliga byggnader inom sjukhusområdet är på en höjd av ca +65 m. Skorstenen till värmecentralen i östra delen av Alidhem överskrider också den ovan angivna höjden.

Enligt luftfartsverkets yttrande 1983-06-07 över stadsplanen (koncept 1983-01-17) skall ovannämnda höjd utgöra +51,5 m över rikets nollplan.

Med beaktande av de befintliga förutsättningarna kan en byggnadshöjd över +51,5 m väster om Kolbäcksvägen inom planområdet kunna godtagas ur luftfartsverkets synpunkt. En förutsättning är dock att ifrågavarande byggnader förses med erforderlig hindermarkering som bekostas av byggherren. Prövning bör ske i varje enskilt fall av luftfartsverket.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudsaklig markägare inom området är landstinget, kommunen och Stiftelsen Bostaden, vilka även blir huvudmän för plangenomförandet och exploateringen.

Utbyggnadsetapper för olika verksamheter kan ske oberoende av varandra inom respektive delområden. Således förutsättes att verksamheter i anslutning till regionsjukhuset successivt byggs ut vidare inom området mellan Köksvägen och Tvistevägen.

Vårdcentralen beräknas byggas inom de närmaste åren. Projektering pågår redan. Projektering pågår även för bostadsabebyggelsen. Igångsättning beräknas ske tidigast 1983 och senast 1984. Utbyggnad av kvarteret längst mot öster torde komma i en senare etapp.

Jm-områdets utbyggnad längs Petrus Leastadius' väg arespektive Gösta Skoglunds väg är beroende av konjunkturerna. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Samråd

Under arbetets gång har samråd ägt rum med berörda parter såsom Landstinget, Stiftelsen Bostaden, Byggnadsstyrelsen och kommunens olika förvaltningar.

Ett samråd (nr 1) med berörda parter ägde rum 1982-10-29. Närvarande var:

- Byggnadsstyrelsen
- Fastighetskontoret
- Energiverket
- Gatukontoret
- Landstinget byggnadsavd
- Socialkontoret
- Stiftelsen Bostaden
- Universitetet
- Stadsarkitektkontorets lovavd

Under samrådet framkomna synpunkter har kunnat beaktas vid planförslagets vidare bearbetning.

1982-10-29 hölls även samråd med länsstyrelsen. Inga ändringar eller kompletteringar av planförslaget påtalades.

1982-12-01 har samråd ägt rum med planeringsutskottet, varvid även representanter för ULTRA, Landstinget och Byggnadsstyrelsen deltog. Inga ändringar eller kompletteringar av planförslaget påtalades.

I januari 1983 har ett konceptförslag lämnats på s k förhandsremiss. Svar har inkommit från berörda myndigheter och kontor. (Inkomna skrivelser och PM om förslag till åtgärder finns tillgängligt på Byggnadsnämnden).

1983-06-17 har ytterligare ett samråd (nr 2) ägt rum med parter som haft väsentliga synpunkter. Särskilt diskuterades A-områdets exploatering och den erforderliga parkeringen.

Efter att planförslaget kompletterats i enlighet med under förhandsremissen framkomna synpunkter har icke några vidare justeringar påtalats.

Umeå den 27 juni 1983

SCANDIACONSULT AB
Avd Samhällsplanering

Adam de Békássy
Arkitekt SAR

Ingemar Hampusson
Arkitekt

Reviderat den 31 oktober 1983

Adam de Békássy
Arkitekt SAR

Ingemar Hampusson
Arkitekt

1984-05-21 § 126 antog kommunfullmäktige i Umeå kommun denna beskrivning betygar
I tjänsten

Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1984-11-14

Rune Teglund
Bitr länsarkitekt

BESTÄMMELSER tillhörande

Förslag till ändring och utvidgning av

stadsplan för del av

REGIONSJUKHUS- OCH UNIVERSITETSOMRÅDET M M

ÅLIDHÖJDEN

inom Umeå kommun, Västerbottens län.

Upprättat den 27 juni 1983

Reviderat den 31 oktober 1983

SCANDIACONSULT AB

Avd Samhällsplanering

Paragraf 1

Stadsplaneområdets användning

Mom 1 Byggnadskvarter

a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

c) Med CH betecknat område får användas endast för sådant kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål som har anknytning till stadsdelscentrum och som ej kan väntas medföra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.

d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Mom 2 Specialområden

a) Med El betecknat område får användas endast för elektrisk högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.

b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

c) Med Tk betecknat område får användas endast för kollektiv trafik och därmed samhörigt ändamål.

d) Med Tp betecknat område får användas endast för parkering och därmed samhörigt ändamål.

Paragraf 2
Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Mom 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom 2 Med pl och punktprickning betecknad del av kvartersmark skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

Mom 3 Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

Paragraf 3
Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar och allmän trafik

Mom 1 På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska, allmänna lednignar.

Mom 2 Inom med u_1 och plus jämte siffra i triangel betecknat område får icke vidtagås åtgärd som hindrar framdragande av allmänna ledningar i bergtunnel under det höjdläge i meter i förhållande till rikets nollplan som beteckningen anger.

Mom 3 Med x och punktprickning betecknad del av byggnadskvarter skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Mom 4 Inom x_1 betecknad zon (eller område) av byggnadskvarter skall möjligheten hållas öppen för allmänna gång- och cykelvägar med minst 3 m bredd och fri höjd.

Mom 5 Med k betecknad del av kvartersmark får användas endast för allmän kollektiv trafik och därmed samhörigt ändamål.

Mom 6 Med e_1 betecknad del av El-område skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Paragraf 4
Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar

På med gf betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

Paragraf 5
Exploatering av bebyggelseområde

Mom 1 Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

Mom 2 Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst en tredjedel bebyggas.

Mom 3 Inom med e och siffra betecknat område får den sammanlagda våningsytan inom tomt uppgå till högst så många gånger tomtytan som siffran anger.

Paragraf 6
Byggnads utformning

Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Mom 2 På med II, IV, V, VI, VIII och X betecknat område får byggnad uppföras till en höjd av högst 6,0 resp 12,0, 15,0, 18,0, 24,0 och 30,0 meter.

Mom 3 Byggnad som överskrider +51,5 meter över rikets nollplan skall förses med hindermarkering med hänsyn till luftfartssäkerheten.

Mom 4 På med punkt- och korsprickning betecknat område får skärmtak för parkering icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Mom 5 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Paragraf 7
Utfartsförbud

Mom 1 I kvarters- eller annan områdesgräns, som även betecknats med ofyllda cirklar och med en utsträckning som markerats med pilar, får med hänsyn till trafiksäkerheten körbar in- eller utfart till gata eller allmän platsmark ej anordnas.

Mom 2 I kvarters- eller annan områdesgräns, som även betecknats med fyllda cirklar och med en utsträckning som markerats med pilar, skall med hänsyn till trafiksäkerheten fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver in- eller utfart eller annan utgång mot gata eller allmän platsmark.

Umeå den 27 juni 1983

SCANDIACONSULT AB
Avd Samhällsplanering

Adam de Békássy
Arkitekt SAR

Ingemar Hampusson
Arkitekt

Reviderat den 31 oktober 1983

Adam de Békássy
Arkitekt SAR

Ingemar Hampusson
Arkitekt

1984-05-21 § 126 antog kommunfullmäktige
i Umeå kommun dessa bestämmelser, betygar
I tjänsten

Lillemor Steneberg

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län
beslut 1984-11-14

Rune Teglund
Bitr länsarkitekt