

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- ... Egenskapsgräns

**MARKANVÄNDNING**

**Allmänna platser**

- H-GATA Gata som ingår i huvudnätet
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

**Kvarteretsmark**

- B Bostäder
- E<sub>1</sub> Transformatorstation
- E<sub>2</sub> Högspänningsledning
- H Handel
- S Barnstuga

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- + 00.0 Föreskriven höjd över nollplanet

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 00000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Däröver får garage, skärmtak, soprum och andra gemensamma lokaler som kvartersgård och daghem för de i kvarteret boende uppföras

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas

**UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**

- 00.0/00 Högsta byggnadshöjd i meter
- Största taklutning i grader
- I II IV V VI VIII Högsta antal våningar

Planområdet skall i allt väsentligt utformas i enlighet med illustrationen, men BN kan medge avvikelser om så provas lämpligt.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetid
- Genomförandetiden slutar 1996-12-31

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Gräns för fastighet
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckningar
- Slätt
- Väg
- Dike
- Högspänningsledning
- Polygonpunkt
- Annan gränslinje
- Höjdkurvor

GRUNDKARTA  
Upprättad 1990-12-13

Bengt Franzen  
Bengt Franzen

Grundkartan är framställd i mätclass II.  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.  
Karttecken enligt Umeås system 1963.  
Förminskad från primärkarta i skala 1:2000.  
Flygfotografering 1963, 1982 från 800, 600 meters höjd.  
Underjordiska ledningar redovisas ej.  
Ej planredovisad / ej

**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

**ÖVRIGA PLANHANDLINGAR**

BESKRIVNING	SAMRÄDSREDOGÖRELSE	ANTAGEN BN 1991-05-13
GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING	FASTIGHETS-FÖRTECKNING	LAGA KRAFT 1991-10-04
ILLUSTRATIONSPLAN	UTLÅTANDE	VIDMERAS <i>J.L.</i>
		Känsstyrelsens beslut 91-08-29

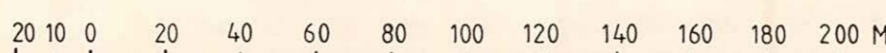
DETALJPLAN FÖR  
**NYDALAHÖJDEN** (ETAPP 2) INOM MARIEHEM  
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1991-03-12



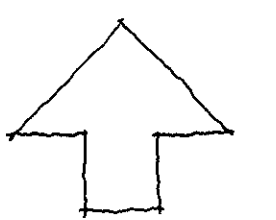
GÖRAN STIBERG  
ARKITEKT SAR

SKALA 1:2000



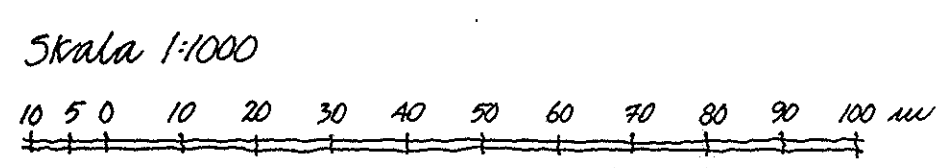
Reg nr 407

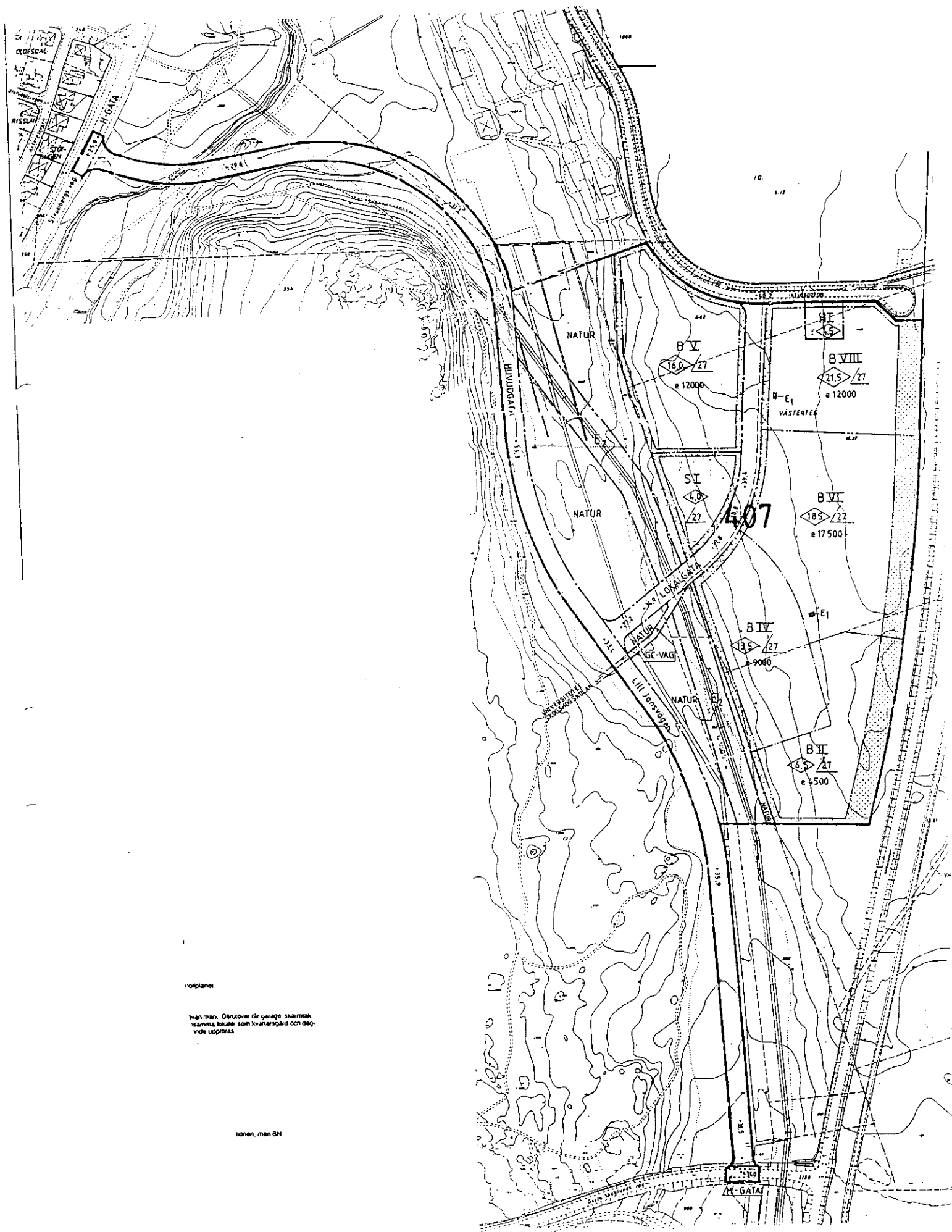
2480 K-P 91/32



ILLUSTRATIONSPLAN FÖR  
**NYDALAHÖJDEN** (ETAPP 2) INOM MARIEHEM  
 I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ 1991-03-12





holplaner

tvärmark. Överst över får garage skärmar.  
särma teckar som kvartersgård och dag-  
vnde uppbräs

konen, men BN

LÄNSSTYRELSEN  
Västerbottens län  
Planenheten  
Bitr länssark B Berge  
tel 090/10 73 75

LAGAKRAFTBEVIS

1991-10-11

2023-4621/91

Byggnadsnämnden  
Umeå kommun  
901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADSKONTOR UMEÅ Planavdelningen	
91 -10- 1 5	
Dnr	90.904

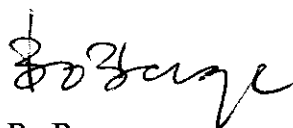
Byggnadsnämnden har den 13 maj 1991 antagit förslag till detaljplan för Nydalahöjden (etapp 2) inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättat den 12 mars 1991.

Byggnadsnämndens beslut har överklagats till Länsstyrelsen enligt 13 kap 2 § PBL.

Länsstyrelsen förordnade att det överklagade beslutet i enlighet med 13 kap 8 § PBL, utan hinder av att besvären slutligen avgjorts, fick genomföras för viss del av planområdet.

Länsstyrelsen har den 29 augusti 1991 beslutat att inte göra någon ändring av det överklagade beslutet.

Då Länsstyrelsens beslut inte överklagats enligt 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut för planen i dess helhet vunnit laga kraft den 4 oktober 1991.



Bo Berge

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
ÖLM  
PE  
VAB

2480 K-P 91/32



Hans Allergren

1991-04-29  
UTLÅTANDE

Dnr 90.904

Byggnadsnämnden

**Detaljplan för NYDALAHÖJDEN, etapp 2, inom Mariehem  
i Umeå kommun, Västerbottens län**


Detaljplanen är upprättad i mars 1991 av VAB och har varit utställd under tiden 1991-04-02 t o m 1991-04-23. Kungörelse om utställningen har anslagits på kommunens anslagstavla och varit införd i VK och VF den 26 mars 1991. Sakägare och andra som bedömts ha väsentligt intresse av detaljplanen har informerats om utställningen genom brev postade den 22 mars 1991.

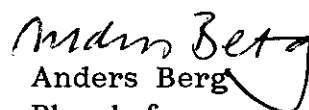
Planförfattaren har i utlåtande 1991-04-26 bemött inkomna synpunkter och därvid föreslagit att dessa inte bör föranleda några förändringar av detaljplanen. Planförfattaren föreslår dock, i händelse av eventuella bevär mot planens antagande (bullerfrågor vid Strombergs väg), att kommunen hos länsstyrelsen begär att planen får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av besvären (PBL 13 kap 8 §). Detta för att inte försena byggstarten av planerade studentbostäder och därmed fördyra dessa.

Vi föreslår därför byggnadsnämnden

- att** godkänna detaljplanen
- att** anta detaljplanen med stöd av delegation från kommunfullmäktige
- att** vid eventuella besvär mot detaljplanen begära hos länsstyrelsen att planen får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av besvären.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

  
Valter Eriksson  
Stadsbyggnadschef

  
Anders Berg  
Planchef



Detaljplan för NYDALAHÖJDEN, etapp 2, inom Mariehem i Umeå kommun,  
Västerbottens län

UTLATANDE

Planen har varit utställd fr o m 1991-04-02 t o m 1991-04-23.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran kommit från:

socialtjänsten, daterat 1991-04-08  
vägverket, daterat 1991-04-09  
hyresgästföreningen, daterat 1991-04-17

Kommunstyrelsens planeringsutskott har i beslut 1991-03-12 inte haft någon erinran mot planen och har uppdragit till byggnadsnämnden att anta planen med stöd av delegationen från kommunfullmäktige 1987-06-15, § 179, om inte annat föranledes av skäl som kan komma fram under utställningen.

Länsstyrelsen har i yttrande 1991-04-22 hänvisat till tidigare anförda synpunkter i samrådsyttrande 1991-03-01. Därutöver vill man göra kommunen uppmärksam på behovet av planskildhet, i enlighet med KRUT-planen, i korsningen mellan Lill Jansvägen och huvudstråket för gång och cykel längs Sandbäcken i planområdets nordvästra del.

Kommentar: Länsstyrelsens synpunkter under samrådsskedet har kommenterats i samrådsredogörelsen. Den önskade planskildheten har inte redovisats på plankartan då det slutliga läget inte exakt är bestämt i det pågående projekteringsarbetet. Däremot finns den upptagen i genomförandebeskrivningen under rubriken kostnader och kommunens ambitioner är ett genomförande.

Fastighetsägarna i kv Stöttingen 1 t o m 10 anför i yttrande 1991-04-08 åter att man för att kunna acceptera detaljplanen kräver att det i planen anges att en bullervall, gärna i kombination med plank, anläggs mellan tomtgränserna och Strombergs väg från Stöttingen 1 t o m Stöttingen 10.

Kommentar: Trafik- och bullerfrågorna i korsningen mellan Lill Jansvägen och Strombergs väg har behandlats i samrådsredogörelsen och också inarbetats i planbeskrivningen. Då bullersituationen efter diskuterade förändringar i trafikmängder och hastighetsbegränsningar inte beräknats att öka faller framförda synpunkter inom ramen för det kommunala bullersaneringsprogrammet.

Stadsbyggnadskontorets byggnadsinspektion önskar en mer faktaanknuten redovisning beträffande de geotekniska förhållandena.

Kommentar: Geoteknisk utredning finns med som underlag såväl för detaljplanen som för husprojekteringen. Då genomförandet sker med en och samma huvudman har inte avsnittet bedömts nödvändigt att ytterligare utveckla i planbeskrivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planen i beslut 1991-04-11 men vill peka på att trafikbullersituationen vid Strombergs väg kan komma att motivera en omprövning av prioriteringen i trafikbullersaneringsplanen.

Kommentar: Synpunkten har tidigare framförts och har också inarbetats i planbeskrivningen.

Gatukontoret har i yttrande 1991-04-15 åter framfört önskemålet om att planen borde utsträckas till att omfatta ett naturområde mellan Istidsgatan och Lill Jansvägen.

Kommentar: Synpunkten har framförts och kommenterats i samrådsredogörelsen. Frågan får hanteras när detaljplanläggning av Olofsdalsområdet aktualiseras.

Umeå Energi AB menar i yttrande 1991-04-15 att det södra Es-området bör flyttas ca 20 m söderut samt att eventuell ombyggnation av kraftledningen bör belastas gatuprojektet om detta blir aktuellt vid korsningar av huvudgatan.

Kommentar: Es-området har justerats i läge redan efter samrådsskedet. Kostnadsfördelningen, om krav uppstår, utgör ingen planfråga och föranleder ingen åtgärd. Arbete pågår för att undvika påtalade problem.

Umeå Universitet tillstyrker planen i yttrande 1991-04-16 utom på en punkt då man menar att förtydliganden bör göras i texten då boendet är avsett för studentboende och inget annat. Först om det visar sig omöjligt att fylla bostäderna på avsett sätt kan nya diskussioner om bostadskategorier inledas.


Kommentar: Planen har utarbetats i samförstånd med universitetet, byggnadsstyrelsen, studentkåren och Stiftelsen Bostaden. Syftet har hela tiden varit att försöka lösa bostadsfrågan för studenterna på rimliga fastighetsekonomiska och hyresmässiga grunder i en lämplig och standardmässigt acceptabel utformning. Det råder inget motsatsförhållande mellan planens ambitioner och universitetets. Den formella planen bör emellertid inte onödigtvis detaljregleras med preciseringar som kan skapa formaliaproblem och därmed kostnader för projektet. Universitetets synpunkt avser kontraktsupplåtelsen och diskussioner med huvudmannen och utgör därför inte någon planfråga i detta sammanhang. Synpunkten lämnas därför utan åtgärd.

Handikapprådet har framställt krav i yttrande 1991-04-22 som i allt väsentligt redan är tillgodosett i planen eller som kommer att tillgodoses i detaljprojekteringen av bebyggelsen som följer Nybyggnadsreglerna BFS 1988:18.

Efter utställningstiden har yttrande utan erinran inkommit från trafiknämnden 1991-04-24.

Sammanfattningsvis föranleder inte synpunkter framförda under utställningstiden några förändringar av planen. Skulle eventuella besvär anföras över ett antagandebeslut bör kommunen hos länsstyrelsen begära att planen får genomföras i sådana delar som uppenbarligen inte berörs av besvaren, PBL 13 kap 8 § (SFS 1987:10). Detta för att inte kostnadsfördyringar skall uppstå för det mycket ekonomiskt känsliga studentboendet.

VAB ARKITEKTER,



Göran Stiberg  
Arkitekt SAR

9284P/KG



Detaljplan för NYDALAHÖJDEN, etapp 2, inom Mariehem i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE

Syftet är att ge planmässiga förutsättningar för att kunna uppföra bostadsbebyggelse i området.

### PLANAVGRÄNSNING

Området har en naturlig avgränsning mot Istidsgatan i norr, mot Kolbäcksvägen i öster och mot ledningsområdet i dalgången i väster. Området följer i allt väsentligt den utbyggnad som skisserats av den samarbetsgrupp på tjänstemannanivå mellan kommunen, sjukvårdsdistriktet, byggnadsstyrelsen och universitetet som under 1989 utarbetat ett förslag till fördjupad översiktsplan för det gemensamma området, KRUT. Avgränsningen av området har dock efter samråd med Byggnadsstyrelsen och universitetet justerats längre mot söder då det akuta behovet av studentbostäder i området visat en mycket snabb och ekonomisk lösning för denna del.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Översiktsplanen KRUT fördes fram som en ytterligare fördjupad del av den fördjupade översiktsplanen för Umeå stad. Den ställdes därför ut med separat karta och med tillhörande text för att därefter antas av kommunfullmäktige. Detaljplanen ska ses som ett led i genomförandet av översiktsplanens intentioner och finns också medtaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram med byggstart under 1991.

Området gränsar och berör detaljplaner fastställda 1958-11-28, 1973-06-04, 1984-11-14 och 1990-04-17.

## Mark, vegetation och geotekniska förhållanden

För området finns geoteknisk utredning utförd av VAB, daterad 1990-04-25. Området utgörs av relativt plan skogsbevuxen moränmark. Torvlager förekommer i markytan. Största mäktigheten i de ytliga torv- och sedimentlagren har uppmätts till 0,5 m. Området kan ur tjälrisksynpunkt i stort betraktas som normalt utan förekomst av speciellt tjälaktiva avsnitt.

## Bebyggelseområdet

Bostadsbebyggelsen kommer att utgöras av flerbostadshus för i huvudsak studentboende. I områdets norra del har tre punkthus med ca 100 lägenheter förlagts som riktmärken mot Kolbäcksvägen och för att samspela med punkthusen i den första etappen. Syftet är att möta området med punkthus på strategiska ställen för att underlätta orienterbarhet.

Utmed lokalgatan som byggs ut parallellt med Kolbäcksvägen förläggs studentkorridorhus med i huvudsak tre till fyra våningars höjd med totalt ca 400 studentrum. Mot söder sker en utbyggnad med 72 lägenheter i tvåvånings trähus med smålägenheter avsedda i första hand för studentboende. I en senare etapp kommer två vinkelhus mot Kolbäcksvägen att aktualiseras i varierande tre till sex våningars höjd och rymmande ca 100 lägenheter. Lägenhetsfördelningen kommer att anpassas efter den efterfrågan som föreligger i området. På motsvarande sätt hanteras kvarteret väster om lokalgatan mot dalgången och som beräknas rymma ca 140 lägenheter. Planen har utformats med flexibilitet då efterfrågan och inriktning snabbt kan förändra bostadsbyggandet. Trots att ansträngningar görs för att erhålla en rimlig hyresnivå måste planen hållas öppen för alternativa lösningar också av ekonomiska skäl. Totalt rymms ca 440 lägenheter och ca 400 studentrum inom planen. Lägenheterna är i huvudsak små för s k kompisboende och i allmänhet utan genomgångsrum för att kunna delas av fler. Även större lgh kan förekomma för kollektivboende studenter. Studentrummen planeras med korridorlösningar där 8 enkelrum delar på ett gemensamt köksutrymme.

I planområdets norra del mot Istidsgatan har förlagts en byggnadsrätt för en mindre kioskbutik och pizzeria som bedömts nödvändigt ur servicesynpunkt för området. För större inköp hänvisas till det utbyggda Mariehems centrum.

För att få en intressant och berikande närmiljö har området för avsikt att bli uppdelat av naturmark med skogsridåer. Byggnaderna avses bli variationsrika inom en sammanhållen helhetslösning för att ge gestaltningsmässiga kvaliteter och samtidigt ge identitet åt de olika delarna i kvarteren.

## Byggnadshöjder och hinderytor för flyget

Området berör den hinderfria ytan som av Luftfartsverket markerats runt flygplatsen. Detaljplanen har av tidigare anförda skäl utformats relativt flexibel vad avser hushöjder, men följer ändå i huvudsak principerna för hinderytan. Illustrationsplanen har till hushöjder och lägen godkänts av Luftfartsverket. Eventuella avvikelser från illustrationsplanen kräver återremiss till Luftfartsverket om hinderytorna berörs. Samtidigt kan dock omarbetningar ge alternativa lösningar inom detaljplanens ram som också kan godtas vid en prövning, varför den relativt flexibla planformen med fördel kan bibehållas.

I de fall den hinderfria ytan genomträngs kommer hinderljus att aktualiseras.

### Gator, trafik och parkering

Området trafikmatas med ny lokalgata parallellt med Kolbäcksvägen. Gatan ansluts mot Istidsgatan och når genom denna Mariehemsvägen. Områdets storlek och kvaliteten på vägan slutningen mot Mariehemsvägen gör att ytterligare en trafikanslutning har bedömts önskvärd. Den vägsträckning, den s k Lill Jansvägen, som finns behandlad i KRUT-planen har därför inordnats i detaljplanen. Bostadsområdet, som i huvudsak har sina målpunkter i universitets- och lasarettsområdet, får härigenom sina naturliga trafikrörelser tillgodosedda. För kollektivtrafiken har också vägutbyggnaden ansetts nödvändig för att få en ekonomisk och målriktad busslinjedragning.

Separata gång- och cykelvägar har ansetts nödvändiga. Vid korsningen med Lill-Jansvägen finns utrymme för en planskildhet om behovet föreligger i framtiden. Gång- och cykelvägssystemet borde få sin naturliga sträckning genom skogsområdet fram till skogshögskolan. Flertalet boende i området har sina målpunkter i universitets- och lasarettsområdet och många färdas till fots eller till cykel. Det bedömes därför angeläget att en sådan lösning genomförs i mycket tidigt skede. Sträckningen av förbindelsen sker i enlighet med den antagna översiktsplanen KRUT och har redovisats på illustrationsplanen.

Parkering har beräknats efter den kommunala parkeringsnormen 12 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> vy bostäder. Som byggnorm kan 85 % utbyggnad bli aktuell i någon del. För studentkorridorboendet har behovet uppskattats till 9 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> vy bostäder i enlighet med tidigare planering för studentboende på Alidhöjd och kvarteret Lappkastet. Viss reservyta för att enkelt bygga ut parkeringarna har inarbetats.

### Buller

Trafikbullret från Kolbäcksvägen har styrt planutformningen. Trafikmängden i nuläget utgörs av drygt 7 000 fordon per vardagsdygn. För framtiden har kommunen sett Kolbäcksvägen i ett trafiknät där 15 000 fordon/vardagsdygn kan bli aktuellt. Miljökontoret har utifrån ett sådant perspektiv räknat fram bullernivån med riktvärden 10 % andel tunga fordon, referenshastighet 70 km/h vid plan och "mjuk" mark, vilket på ca 55 m avstånd från vägmitt ger 58 dBA vid fasad jämfört dagens 54 dBA. Inga särskilda bulleråtgärder på byggnaderna behövs och bostadshuset skärmar i sig utemiljön från buller. För att hålla en hög kvalitet i boendet bör bostadsbyggnaderna i söder bindas ihop med lägenhetsförråd eller plank för att ytterligare skärma från buller i enlighet med redovisningen på illustrationsplanen.

Vid Strombergs väg är trafikmängden idag ca 7 000 fordon. Tillkommande trafik på grund av Lill Jansvägens anslutning är svåruppskattad. Inom 10-årsperioden har dock 3 000 - 4 000 fordon av gatukontoret bedömts realistiskt. Därutöver råder mycket stor osäkerhet. Angiven trafikmängd innebär ca 10 000 fordon/vardagsdygn på Strombergs väg vilket med 10 % andel tunga fordon, referenshastighet 70 km/h vid planmark ger en ökning med 1,5 dBA vid vägen. Samtidigt kommer en hastighetssänkning att aktualiseras pga korta korsningsavstånd och de flitigt utnyttjade övergångsställena i plan. En sänkning av hastigheten till 50 km/h ger också en bullersänkning med drygt 2 dBA.

En hastighetsdämpning kompenserar således den ökade trafikmängden på Strombergs väg. Skulle förändringar av dagens bullernivå ändå ske kan kommunen komma att omprioritera insatserna inom ramen för bullersaneringsprogrammet antaget av KF 1986-04-21.

### Naturområden

Naturmarksområden mot dalgången avses få sin behandling med olika karaktär. Där tät granskog föreligger avses igen åtgärd ske och där igenväxande ängsmark med inslag av björk och sly råder avses ett återställande av ängsmarken.

### Skolor, barnomsorg

Skolbehovet avses tillgodoses inom befintliga lokaler på Mariehemsskolorna.

Beträffande barnomsorgen har socialtjänsten gjort bedömningen att underlag finns för en barnstuga med fyra avdelningar för området.

### Teknisk försörjning

Området avses fjärrvärmeförsörjas och anslutning skall ske till kommunens vatten- och avloppssystem. Dagvattnet avses omhändertas av kommunen med uppmärksamhet på problematiken med närheten till Nydalasjön.

### Administrativa frågor

Frågor som berör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

VAB ARKITEKTER



Göran Stiberg  
Arkitekt SAR

9203P/KG



Detaljplan för NYDALAHÖJDEN, etapp 2, inom Mariehem i Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

Byggstart planeras till sommaren 1991 och projektet är medtaget i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid har med hänsyn till projektets aktualitet satts till 1996-12-31.

#### Huvudmannaskap

Genomförandet av gator och cykelvägar avses ske i kommunal regi vad avser gatumarken. Byggandet på kvartersmark kommer att ske med Stiftelsen Bostaden som huvudman.

#### Etappindelning

Bostadskvarteren har utformats i storkvarter i en relativt flexibel detaljplan. Inom kvarteren har en uppdelning skett i olika upphandlings- och utbyggnads-etapper för att få en god marknadsanpassning både för byggekonomi men också för förändringar på bostadsmarknaden vad gäller lägenhetsutbudet. Ett nära samarbete har därvid skett med kommunens berörda förvaltningar och ledningsdragande verk för samordning.

#### Kostnader

Gatukontoret har överslagsmässigt bedömt kostnaderna för lokalgatans utbyggnad inklusive gång- och cykelväg samt belysning till 2,15 miljoner kronor i sin sträckning från Istidsgatan till Lill Jansvägen. Gångbro över Lill Jansvägen har beräknats till 1,8 miljoner kronor. Gång- och cykelväg till skogshögskolan/universitetet har uppskattats till ca 0,5 miljoner kronor inklusive belysning och avses färdigställd senast under 1992.

Lill Jansvägen har av gatukontoret översiktligt kostnadsbedömts till 8,6 miljoner kronor i hela sin sträckning samt för åtgärder vid Strombergs väg 0,6 miljoner kronor.

Gång- och cykeltunnel inklusive omläggning av gång- och cykelväg från Mariehem har bedömts till ca 1,2 miljoner kronor.

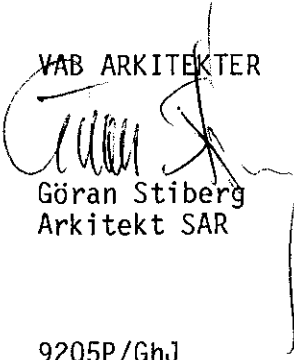
För utbyggnad av vatten och avlopp har av gatukontoret bedömts kosta 3,5 miljoner kronor.

#### FASTIGHETSRTTSLIGA FRAGOR

Marken inom området ägs i huvudsak av kommunen. Detaljplanen medför rätt för kommunen att lösa in gatumark inom Stg 854. Varje kvarter avses utgöra en fastighet. Befintlig kraftledning är säkerställd via servitut.

Staten genom byggnadsstyrelsen hävdar en optionsrätt till marken i området enligt ett markavtal från 1962 och överenskommelser från 1967. Byggnadsstyrelsen har accepterat att området bebyggs med studentbostäder och att marken upplåts med tomträtt så att staten tidigast år 2050 åter kan få tillträde till det markområde som omfattas av planen. Byggnadsstyrelsen förutsätter att, om markområdet försäljs av kommunen, ett avtal upprättas mellan Umeå kommun, Stiftelsen Bostaden och staten genom byggnadsstyrelsen där tillträdesvillkoren för staten efter år 2050 regleras i enlighet med 1962 års markavtal.

VAB ARKITEKTER



Göran Stiberg  
Arkitekt SAR

9205P/GhJ



Detaljplan för NYDALAHÖJDEN, etapp 2, inom Mariehem i Umeå Kommun,  
Västerbottens län

## SAMRADSREDOGÖRELSE

Samrådsremiss har skett med länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU), byggnadsstyrelsen, universitetsförvaltningen, studentkåren, televerket, länsantikvariern, hyresgästföreningen, landstinget, luftfartsverket, posten, handikapporganisationerna samt berörda kommunala förvaltningar och bolag. Berörda sakägare och hyresgäster i närliggande lokaler har informerats via fullständig remissomgång som distribuerats via post.

Följande erinringar och synpunkter har inkommit.

### Buller från Kolbäcksvägen

Miljökontoret, gatukontoret, fastighetskontoret och kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) vill ha en redovisning av hur bullerfrågan skall hanteras vid en framtida ökning av trafiken på Kolbäcksvägen.

Kommentar: Dagens trafikmängd uppgår till ca 7500 fordon/vardagsdygn. Under samrådsskedet har den framtida trafikmängden av gatukontoret uppskattats till ca 15 000 fordon/vardagsdygn. Denna förutsättning har lett till omarbetning av detaljplanen i berört avsnitt och planbeskrivningen har kompletterats med bullerberäkningar.

### Buller vid Strombergs väg

Lill-Jansvägens anslutning till Strombergs väg har föranlett fastighetsägarna i kvarteret Stöttingen 1 tom 10 att i yttrande 1991-02-24 påtala att trafiken på Strombergs väg redan i nuläget utgör en besvärande miljöfaktor. Vägtrafikbullret uppgår enligt gatukontorets mätningar till 64 dBA och enligt fastighetsägarna omöjliggörs en vistelse utomhus. Lill Jansvägens anslutning utanför fastigheterna ökar både buller och avgaser menar man samt innebär störningsproblem från strålkastare vid vägkorsningen. För att acceptera väganlutningen kräver man därför att ett bullerplank anläggs mellan tomtgränserna och Strombergs väg från Stöttingen 1 t o m Stöttingen 10. Bullerplanket kan antingen anläggas på gräsremsan mellan väg och cykelväg eller mellan cykelväg och tomtgräns. Eventuellt kan en kombination av vall och plank vara att föredra anser man.

Kommentar: Det har av gatukontoret bedömts mycket osäkert hur trafikmängderna kommer att utvecklas på Lill Jansvägen. Några säkra antaganden efter år 2000 låter sig inte göras. Emellertid har man inom 10 årsperioden uppskattat trafiken till mellan 3000 och 4000 fordon/vardagsdygn. Samtidigt måste också trafik-säkerhetsfrågorna beaktas vilket sannolikt leda till en hastighetssänkning i berört avsnitt på Strombergs väg till 50 km/h. Denna åtgärd balanserar gott och väl den ökade trafikmängden på Strombergs väg. Skulle dock bullersituationen överstiga dagens 64 dBA kan kommunen komma att omprioritera insatserna inom ramen för bullersaneringsprogrammet.

Avsnittet har inarbetats i planbeskrivningen.

### Gång- och cykelväg utmed Lill Jansvägen

För att binda ihop kontakterna mellan områdena Mariehem, Nydalahöjden, Alidhöjd/Alidhem och Tomtebo har länsstyrelsen, Umeå Studentkår och Mariehems dagcenter pekat på vikten av att en gång- och cykelväg anläggs utmed Lill Jansvägen.

Kommentar: Synpunkten har diskuterats under planarbetet. Det bedöms emellertid inte säkert att en dragning utmed huvudgatan är det miljömässigt riktiga läget. Arbete pågår också med trafikfrågorna som hör ihop med väkanslutningar mot Uminova Park och Tomtebo. En gång- och cykelförbindelse måste samordnas och behandlas i det arbetet. Utrymme finns dock i dalgången om ett genomförande aktualiseras.

Utöver det ovan anförda har erinringar och synpunkter framförts från:

### Länsstyrelsen

Yttrandet bilägges i sin helhet. Trafikfrågorna har kommenterats ovan. Särskilt angeläget anser man att tidsmässigt samordna vägförbindelserna mot universitetets område med bostadsexploateringen.

### Fastighetsbildningsmyndigheten

Samråd har skett muntligt utan erinran.

Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) har berört bullerfrågorna men har ingen erinran mot förslaget efter de överarbetningar som gjorts.

Byggnadsstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget men förutsätter i yttrande 1991-03-06, att om kommunens mark försäljes, ett avtal mellan kommunen, Stiftelsen Bostaden och staten genom byggnadsstyrelsen där tillträdesvillkoren till marken för staten efter år 2050 regleras i enlighet med 1962 års markavtal. Vidare anser man att planhandlingarna bör förtydligas att planerad bebyggelse avses för studentbostäder och att studenter vid Umeå Universitet och lantbruksuniversitetet har förtur till bostäderna. Byggnadsstyrelsen betonar också vikten av att Lill Jansvägen kommer till utförande i hela sin sträckning för att undvika genomfartstrafik genom universitetsområdet samt att marklösen för vägen sker vid särskild förhandling.

Gång- och cykelvägsförbindelsen mellan Lill Jansvägen och skogshögskolan/ universitetet har byggnadsstyrelsen ingen erinran mot att kommunen anlägger förutsatt att överenskommelse träffas om den exakta sträckningen och att korsningen vid motionsspåret klaras.

Kommentar: Förtydligande och kompletteringar i enlighet med byggnadsstyrelsens yttrande har inarbetats i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen. Synpunkter som inte utgör planfrågor redovisas dock endast i samrådsredogörelsen. Yttrandet från byggnadsstyrelsen har dock delgivits kommunens fastighetskontor, fastighetsbildningsmyndigheten och kommunkansliet.

Umeå studentkår påpekar, förutom det som tidigare anförts beträffande gång- och cykelförbindelser, att området enbart skall utnyttjas till studentbostäder. Man pekar också på vikten av att utveckla kollektivtrafiken till- och från bostadsområdet samt att kostnaden hålls nere för att få en rimlig hyresnivå.

Kommentar: Förtydliganden har införts i planbeskrivningen.

Gatukontoret har förutom bullerfrågan anført att detaljplanen bör omfatta området mellan Istidsgatan - Mariehemsvägen - Lill Jansvägen som i KRUT-planen avsett bli natur- och tomtmark.

Kommentar: Det område gatukontoret menar borde ingå i detaljplanen kräver ställningstaganden och utredningar om kvartersavgränsningar i detalj, exploateringsgrad och ändamål. Någon detaljplaneläggning för det gamla Olofsdalsområdet är för närvarande inte aktuellt.

Socialtjänsten har under samrådsskedet kommit fram till den uppfattningen att behov för en 4-avdelningsbarnstuga föreligger och att tomt reserveras i detaljplanen.

Kommentar: Önskemålet har tillgodosetts i planen.

Mariehems dagcenter framför förutom ovan anført om gång- och cykelförbindelser utmed Lill Jansvägen att övergångsställen förses med ljud- och ljussignaler och att gångtunnel skall finnas under Lill Jansvägen rakt nedanför dagcenter för att lätt och säkert kunna nå naturområdet med elljusspår. En sådan förbindelse skulle kunna ansluta med sin gångväg strax söder om verksamhetens lokaler menar man. Man påpekar också behovet av att även på lång sikt få finnas kvar i området.

Kommentar: Utrymmen för en framtida gång- och cykelväg finns men ingår inte i detaljplanen. Olofsdalsområdets framtida nyttjande bör utredas först. I samband med ett sådant arbete kommer också dagcentrets framtid att bli föremål för ställningstagande. Något beslut i frågan är för närvarande inte aktuellt.

Inkomna synpunkter i övrigt som berör detaljplanen har inarbetats i planen.

VAB ARKITEKTER

Göran Stiberg  
Arkitekt SAR

9246P

Ärende <b>Nybalahöjden etapp 2</b>		Ink datum <b>1991-11-28</b>	Dnr (FRM) <b>91/51</b>
Registerområde, kommun <b>Umeå</b>		Tidigaste reg datum <b>1991-11-28</b>	Aktbeteckning (FRM) <b>2480K-2011/32</b>
Akt utgallrad datum		Antal handl <b>1</b>	Antal kartor <b>1</b>
P g a ärende (dnr)		Reg datum/annat avsl datum <b>1992-01-27</b>	
LSt dnr <b>2023-4621/91</b>		Beslutsdatum <b>1991-03-29</b>	

HANDLÄGGNING	Datum		Datum	
	<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta	.....	<input type="checkbox"/> Godkänt	.....
	<input checked="" type="checkbox"/> Mellanlagrat	.....	<input type="checkbox"/> Slutfört	.....
	<input type="checkbox"/> Granskat utan anm	.....	<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	.....

INFORMATION	<input type="checkbox"/> Nyregistrering	<input type="checkbox"/> Ändring	<input type="checkbox"/> Avregistrering	
	Planförkortning <b>Dp</b>	Status <b>B</b>	Plannamn/Text <b>NYBALAHÖJDEN</b>	
	Registerkarta <b>-426-427-446, 20074</b>			
	Gäller t o m		Arkivplats	
	Tilläggsinformation			
	Genomförandetid		Börjar <b>1991-10-05</b>	Börjar
			Utgår <b>1996-12-31</b>	Utgår
Berör Till: <b>240 = STADSLIDEN 2:3</b>				
<b>Stg 854 = UMEÅ STADSLIDEN 6:1</b>				
<b>" 2097 = STADSLIDEN 6:1</b>				
<b>" 1808A = STADSLIDEN 6:2</b>				
<b>" 2188 = UMEÅ SOFIEHEM 2:4</b>				
<b>VÄSTERTEG 10:37</b>				
<b>— " — 13:81</b>				
<b>— " — 6:62</b>				
Bort:				
Berörda Fp/Dp				
Anmärkningar				
<b>ALT nr 407</b>				