

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- AK Allmänt ändamål för universitetssjukhusets expansionsbehov samt kontor för utvecklingsföretag knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde.

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e=1.0 Högsta exploateringsgrad

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- u1 Bergtunnel resp. dess takhöjd

**MARKENS ANORDNANDE**

- Uttart för bilar får inte anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- VI Högsta antal våningar

**STÖRNINGSSKYDD**

Verksamheten inom planområdet får inte vara störande för omgivningen

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

**SAMRÅDSHANDLING**

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser och illustration
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 1999-02-15  
Laga kraft 1999-03-16  
Vidimeras J.S.

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

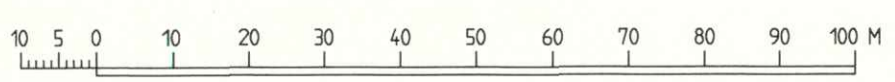
Upprättad 1998-11-05  
Reviderad

*Bengt Franzén*  
Bengt Franzén

Mätning: SB  
Kartkonstruktion: SÅ

Kartstandard enligt HMK  
Innehållsstandard: 2 (1-2)  
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)  
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
Karttecken enligt Umeås system 1985  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 1963 och 1982 från 800 resp 600 meters höjd  
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning: Lantmäteriverket 1998-11-09  
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



Detaljplan för del av kvarteret  
**HYGIENISTEN**  
(del av fastigheten Sofiehem 3:1)  
inom Universitets- och sjukhusområdet  
i Umeå kommun, Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i december 1998  
Reviderad i februari 1999

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör

BH

2480K-P99/52



LAGAKRAFTBEVIS

dnr 98.41

1999-03-17

Detaljplan för del av kvarteret **HYGIENISTEN** ( del av fastigheten Sofiehem 3:1 inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun.

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1999-02-15 § 16

Kommunens beslut har inte överklagats till länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-03-16**

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen

Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Länsstyrelsen, samhällsplanering

Bygglov

Sökanden

Tekniska kontoret

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1999-02-15

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.10

Beslutande Carin Conradsson (s) ordförande  
 Nils-Åke Sandström (c) vice ordförande  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Olov Sjöberg (s)  
 Åsa Ögren (s)  
 Per Olov Ljung (v)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Ingemar Dalgård (m)  
 Assar Karlsson (kd)  
 Margareta Ekesrydh (fp), tom § 23, till kl 16.00  
 Jan Lundin (fp), fr o m § 24  
 Maud Karlsson (mp)

Ersättare Kurt Bergström (s)  
 Bert-Allan Persson (s)  
 Signar Olofsson (v), t o m § 19, till kl 14.45  
 Gunilla Jönsson (v)  
 Gösta Ludvigsson (m)

Övriga deltagande Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
 Anders Berg, planchef  
 Ulf Sondell, stadsingenjör  
 Börje Nordström, lantmätare  
 Peder Seidegård, arkitekt  
 Patrik Forsberg, arkitekt  
 Hans Allergren, stadsplaneingenjör  
 Bengt Franzén, 1:e mätningingenjör  
 Benny Sandberg, planingenjör  
 Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1999-02-22

Underskrifter Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 12-27

Ordförande

*Carin Conradsson*  
 Carin Conradsson

Justerande

*Nils-Åke Sandström*  
 Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1999-02-15

Datum för anslags uppsättande 1999-02-23

Datum för anslags nedtagande

1999-03-16

Förvaringsplats för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström



7  
BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

Dnr PLA 98-41

Beslutsdatum  
1999-02-15

§ 16

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Kv HYGIENISTEN del av

Sökandens namn: Uminova Fastighets AB  
Bertil Hammarstedt  
Box 7959  
907 19 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Benny Sandberg

Sign: AB/BS

Detaljplanens syfte är att medge att planområdet utöver universitetssjukhusets expansionsbehov även får användas för kontor för utvecklingsföretag knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i december 1998, reviderad februari 1999, och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd/underrättelse har skett med berörda sakägare, Länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, Umeå Energi AB och Telia AB.

**Brandförsvaret och Länsstyrelsen** har skriftligen ingen erinran mot detaljplanen

**Västerbottens läns landsting** har muntligen meddelat att de inte har någon erinran mot planen.

**Miljökontoret** bedömer planförslaget godtagbart. Kontoret anser det fördelaktigt att avloppet från planområdet, enligt uppgift från Tekniska kontoret, kommer att ledas norrut via universitetets spillvattennät, då det bedöms mindre lämpligt ur miljösynvinkel att sjukhusområdets avloppsnät belastas.

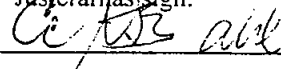
**Tekniska kontoret.** Behov av en framtida cirkulationsplats har bekräftats i tjänstemanna-KRUT 1999-01-15. Utrymme erfordras dessutom för gång- och cykelväg. Illustration har överlämnats till Stadsbyggnadskontoret. Cirkulationsplatsen medför hörnavskärning av planerad tomtplats och att föreslagen byggnad kommer nära fastighetsgräns. På illustrationen bör redovisas "eventuell framtida gång- och cykeltunnel".

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med va-försörjningen. Tomten ansluts till kommunens allmänna va-nät och anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa. Det befintliga badmintontält som finns på tomten försörjs via en provisorisk va-lösning som ej kan nyttjas vid en nybyggnad. Nya ledningar måste anläggas.

Beslutsdatum  
1999-02-15

§ 16

Justerarnas sign:



*Kommentar:* Planens illustration har kompletterats med en framtida cirkulationsplats i korsningen Tvistevägen - Petrus Laestadius väg. En gång- och cykelväg har illustrerats i anslutning till cirkulationsplatsen och "eventuell framtida gång- och cykeltunnel" har redovisats. På plankartan har en hörnavskärning gjorts mot berörd gatukorsning. Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående vaförsörjningen.

**Umeå Energi AB** anför att för elförsörjning av föreslagen byggnad krävs en transformatoriosk belägen i anslutning till planområdet. För detta ändamål har energibolaget illustrerat ett E-område strax utanför planområdet, och ser gärna att planområdet utvidgas så att detta E-område inryms i detaljplanen.

*Kommentar:* Stadsbyggnadskontoret har underhand kommit överens med Umeå Energi AB att önskad transformatoriosk kan placeras några tiotal meter längre västerut utanför planområdet. Uppförande av denna kiosk bedöms kunna ske inom ramen för gällande detaljplan i samråd med stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning.

#### SAMMANFATTNING

Planens illustration har kompletterats med en framtida cirkulationsplats och gång- och cykelväg samt med "eventuell framtida gång- och cykeltunnel. En hörnavskärning har gjorts på plankartan. VA-försörjningen har förtydligats i genomförandebeskrivningen. Överenskommelse har träffats med Umeå Energi AB om lokalisering av transformatoriosk. Därutöver har i planbeskrivningen omnämnts att det finns en ledningstunnel under mark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

#### BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

(Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 98-41

Detaljplan för del av kvarteret **HYGIENISTEN** (del av fastigheten Sofiehem 3:1) inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge att planområdet utöver att användas för universitetssjukhusets expansionsbehov även får användas för kontor för utvecklingsföretag knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde.

### PLANDATA

Planområdet är beläget inom universitets- och sjukhusområdet ca 2,5 km öster om Umeå centrum. Det omfattar ca 0,7 hektar och ägs av Västerbottens läns landsting.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun, ÖPL 98, samt i dess fördjupning för Universitets- och sjukhusområdet, KRUT. Bägge dessa handlingar är antagna av kommunfullmäktige 1998-05-25. Gällande stadsplan är fastställd 1984-11-14.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet ingår i universitetssjukhusets expansionszon, fastlagt i den ovan nämnda KRUT-planen. Detaljplanen omfattar en mindre del av expansionszonen och avses upplåtas av landstinget till Uminova Fastighets AB genom arrende på 30 år. Västerbottens läns landsting avser att kvarstå som markägare till expansionszonen för att långsiktigt säkerställa markbehovet för sjukhusets expansion. Detaljplanen möjliggör att Uminova Fastighets AB får disponera ett markområde på ca 7 000 kvm i anslutning till sin nuvarande etablering vid Petrus Laestadius väg för att där uppföra byggnader för kontor för utvecklingsföretag knutna till universitetssjukhusets eller universitetets verksamhetsområde. Mot bakgrund av den tidsbegränsade upplåtelsen och landstingets rätt enligt avtalet att på sikt förvärva byggnaderna så bedöms planändringen inte avvika från KRUT-planens intentioner för den långsiktiga användningen av området.

### Natur

Området består i huvudsak av barrskog, företrädesvis höga tallar och småträäd. Marken är kuperad utom längs Tvistevägen, där en utfyllnad finns. Utfyllnaden är nästan helt plan och saknar vegetation. Översiktlig geoteknisk utredning finns utförd 1998-11-12. Detaljerad grundundersökning utförs i samband med byggnadsmålan.

### Bebyggelse

Ett badmintontält i storlek ca 87 x 20 meter, som är uppfört längs Tvistevägen, avses flyttas från platsen. Detaljplanen medger byggnader för sjukhusets utbyggnad eller för utvecklingsföretag knutna till sjukhusets eller universitetets verksamhetsområde. Ny bebyggelse får uppföras i högst sex våningar. Tillåten exploateringsgrad bibehålles till  $e = 1,0$ .

Illustrationen redovisar den tänkta bebyggelsen inom området. En vinkelbyggnad i tre våningar plus souterrängvåning avses uppföras inom områdets norra och västra del. På den öppna ytan mot Tvistevägen inryms tillfarter, parkeringar och grönytor.

### Skyddsrum

Skyddsrumsbesked erfordras.

### Gator och trafik

Planområdet gränsar till lokalgatorna Petrus Laestadius väg och Tvistevägen. En separat gång- och cykelväg finns längs Tvistevägens östra sida. Sydväst om planområdet löper diagonalt genom sjukhusets expansionszon en stor gång- och cykelväg mellan Alidhems bostadsområde och universitetet. I gällande stadsplan finns illustrerat en tänkt framtida gång- och cykelförbindelse under Petrus Laestadius väg i förlängningen av Håken Gulleasons väg, för vars utbyggnad medel idag inte finns avsatta.

Hållplats för flera stadsbusslinjer finns i direkt anslutning till planområdet.

Infart med bil ska ske från Tvistevägen. Antalet parkeringsplatser ska för kontor uppgå till minst 24 bilplatser per 1000 kvm bruttoarea. På illustrationen redovisas 105 bilplatser, vilket uppfyller normkravet. Eventuell ytterligare utbyggnad av byggnader inom planområdet kräver att tillkommande bilplatsbehov löses inom planområdet med parkeringsdäck eller källarparkering eller säkerställs utanför planområdet i anslutning till detta.

### Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till kommunens fjärrvärmenät och vatten- och avloppsnät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Avfallshandlingen kommer att skötas av entreprenör eller kommunen. En ledningstunnel passerar planområdet ca 30 meter under mark.

Konsekvenser

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

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

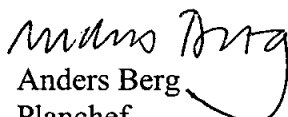
**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

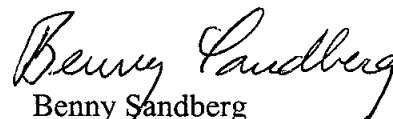
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

**REVIDERING**

Detaljplanens illustration har kompletterats med en framtida cirkulationsplats och gång- och cykelväg. en hörnavskärning har gjorts på plankartan. VA-försörjningen har förtydligats i genomförandebeskrivningen. Befintlig ledningstunnel har omnämnts i planbeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1998  
Planavdelningen Reviderad februari 1999

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-41



Detaljplan för del av kvarteret **HYGIENISTEN** (del av fastigheten **SOFIEHEM 3:1**) inom universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Marken ägs av Västerbottens läns landsting. Landstinget avser upplåta marken med arrendeavtal på 30 år till Uminova Fastighets AB som skall stå för exploateringen av området. Annan upplåtelseform kan komma ifråga.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att medge att planområdet får tas i anspråk för uppförande av kontorsbyggnad samtidigt som det allmänna ändamålet (för sjukhusets framtida expansion) ligger kvar.

En särskild fastighet kan avstyckas från Sofiehem 3:1.

Utrymmen för eventuella allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundläggning*

Grundläggning bör ske i samråd med kommunens byggingsektion i samband med bygganmälan.

#### *Vatten och avlopp*

Den nybildade fastigheten/ arrendetomten skall anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät och anslutningsavgift erläggas i enlighet med fastställd taxa. Den provisoriska anslutning som idag finns till badmintontältet måste ersättas med nya ledningar.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör undersökas och tillämpas om så är möjligt.

#### *Parkering*

Parkeringsplatser skall utföras i enlighet med gällande norm. Den erforderliga trädplanteringen skall utföras på sådant sätt så att goda livsbetingelser skapas för vegetationen trots att parkeringen huvudsakligen utgörs av hårdgjorda ytor.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 98-41

Planteringen skall utföras i samråd med Tekniska kontorets avdelning för gata/park.

*Annan bebyggelse*

Inom planområdet finns idag ett badmintontält. För anläggningen är tillfälligt bygglov beviljat till 2002-03-31.

Verksamheten drivs av Umeå Badmintoncenter AB, som arrenderar mark av landstinget för ändamålet.

Arrendeavtalet är uppsagt till 1999-12-31. Kommunen har åtagit sig att undersöka möjligheten att finna en ersättningstomt/plats för verksamheten. Anläggningen avses flyttas. Dock skulle verksamheten eventuellt kunna fortgå under byggtiden. Badmintontältet måste dock vara flyttat/rivet när kontorsbyggnaden tas i drift.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Planavtal har tecknats med exploatören tillika den tilltänkta arrendatorn Uminova Fastighets AB.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 1998,  
Lantmäteriafdelningen rev februari 1999



Börje Nordström  
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

PNR-ÄRENDEBLAD

Handläggare:

Diarienumr : LII 99-314

I Lindblom

Arkivnr: 2480K- ANRP99-52

Regdatum: 990504

Registrering av åtgärder:

HYGIENISTEN

Anmärkning:

Detaljplan

Ändrar spl 307,2480K-P42/1985

Berörda fastigheter:

SOFIEHEM 3:1

990429 TR Tidigaste registreringsdatum

990215 BD Beslutsdatum

990316 LK Laga kraft

041231 GT Genomförandetid t o m

990503 PB Inlagd i ACM