

Detaljplan för fastigheten Stadsliden 6:2 m.fl. inom Olofsdal i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stadsliden 6:2 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för tät, varierad och stadsmässig bostadsbyggelse, delvis bestående av vårdbostäder. Planen syftar även till att möjliggöra för samhällsservice i form av förskola, samt att skapa förutsättningar för en god dagvattenhantering och högkvalitativa grönområden där grönkorrideren bevaras. Planen syftar också till att Istidsgatans gaturum utformas på ett sådant sätt att det upplevs som stadsmässigt, tryggt och levande.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-06-07 – 2023-06-30**. Samrådskrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen kan utifrån den information som framgår av samrådshandlingarna, när det gäller risk för översvämning, inte utesluta en eventuell överprövning av planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL. Det behöver tydliggöras och säkerställas ifall/att det går att fördröja dagvatten vid skyfall inom planområdet, så att inte detta belastar och leder till översvämning nedströms. Vad gäller miljö kvalitetsnormer så ser Länsstyrelsen ingen risk för överprövning, men det krävs tydliggöranden och säkerställande av en dagvattenhantering som blir hållbar kopplat till miljö kvalitetsnorm för vatten även i ett kumulativt perspektiv.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Risk för översvämning

Det nämns under avsnittet dagvatten att *"Sandbäcken är känslig för ökade vattenflöden, och i och med att dagvattensystemet redan i dag är på gränsen att klara belastningen vid stora regn, får ytterligare exploatering inte medföra ökad belastning på befintligt dagvattensystem. Detta innebär att lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas på både tomtmark och allmän mark."* Det framgår dock inte hur detta avses säkerställas. I framtiden dagvattenutredning har olika alternativa dagvattenlösningar studeras. Av planförslaget framgår att den tillgängliga ytan är tillräcklig för att fördröja dagvattnet från planområdet, oavsett vilken av de föreslagna lösningarna som väljs. Om möjligt vore det önskvärt att beskriva vilken lösning som kommer att bli aktuell att utföra. Länsstyrelsen vill även betona vikten av att något av förslagen från dagvattenutredningen följs för att inte belasta Olofsdalsdammen och/eller Sandbäcken med påfrestande vattenflöden vid ett eventuellt skyfall. Detta ska säkerställas inför granskning. Det behöver även tydliggöras inför granskning hur skötsel av dagvattenåtgärderna är tänkt att hanteras och om en skötselplan avses tas fram. Om skötsel inte kommer utföras i enlighet med rekommendationerna finns risken för översvämningar nedströms Olofsdalsdammen.

Placering av transformatorstationer i planlagt område ligger nära en primär eller sekundär rinnväg enligt Tyréns Dagvattenutredning. För att minska risken för driftstopp kopplat till översvämning bör kommunen se över höjdpacering- och konstruktion.

Miljö kvalitetsnormer

I dagvattenutredningen görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer och status i recipienten Umeälven inte påverkas av planerad exploatering. Beräkningen bygger dock på att föroreningar i dagvatten från planområdet efter spädning i Umeälven utgör ett litet tillskott till befintliga föroreningshalter. Planområdet utgör en av många planerade exploateringar tillsammans med en stor andel redan befintlig bebyggelse i avrinningsområdet. Det är därför viktigt att bedöma den samlade påverkan på Umeälven.

Det är positivt att det planeras för ett lokalt omhändertagande av dagvatten. I dagvattenutredningen behövs dock en komplettering med beräkningar av föroreningstransport och avsättning i sediment, efter fördröjning och rening i föreslagna system för dagvattenhantering.

Det vore önskvärt att utreda möjligheten att så långt som möjligt rena ner till naturliga nivåer av föroreningshalter. Dagvattenutredningen bör kompletteras med en beräkning av hur mycket som krävs för att rena dagvattnet så att utsläppen av föroreningar inte ökar, jämfört med dagens nivåer. I Sandbäcken nedströms planområdet finns vattenområden som används för rekreation (Universitetsdammen m.m.) där det vore negativt med större näringspåverkan som kan bidra till igenväxning m.m.

Sura sulfatjordar

Det finns risk för förekomst av sur sulfatjord i delar av planområdet. Risk för förekomst av sur sulfatjord ska tas med i bedömningen av påverkan på vattenförekomster och anläggningen bör planeras så att dränering av sådana jordar undviks. Dränering av sur sulfatjord kan leda till höga metallhalter och lågt pH i närliggande vatten.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Natur

Flera källor har visat på hur viktig just det parti av den gröna korridoren som berörs av planförslaget är för korridorens funktion som helhet. Det är därför väsentligt att detaljplanen medverkar till att säkerställa den gröna korridorens bevarande på sikt. Korridoren är redan idag trång och de förändringar, med bland annat markarbeten runt nya dagvattendammar, som planförslaget innebär finns det risk att genomförandet innebär en alltför stor inverkan på den gröna korridorens naturvärden. Den ambitionsnivå som planförslaget ger uttryck för med formulering om att "bevara så många träd som möjligt" är för lågt ställd ur detta perspektiv. Innan projektering av park- och naturområden inom planområdet bör inventering göras i fält, där viktiga partier att bevara säkerställs. Viktigt att beakta är att dessa partier varken får påverkas av avverkning, grävarbeten eller upplägg av massor under utförande.

Utifrån beskrivning i planförslaget samt vad som säkerställts i och kopplat till detaljplanen går det inte att göra någon säker bedömning av påverkan på funktionen för de skogslevande arterna som berörs av grönkorridoren. Viktigt att poängtera är att utöver trädskiktet är det även viktigt att bevara den naturliga fält- och bottenvegetationen som ett stråk för de arter som använder markskiktet.

Skyddsrum

Länsstyrelsen rekommenderar Umeå kommun att beakta frågor som rör befolkningskyddet vid planering av ny bostadsbebyggelse. Exempelvis genom att uppmärksamma antalet existerande skyddsrum, deras kapacitet och placering i förhållande till planerad bostadsbebyggelse.

Räddningstjänstens åtkomst

Det saknas en beskrivning hur planförslaget påverkar räddningstjänstens förmåga att genomföra räddningsinsatser inom och utanför planområdet. Exempelvis tillgängligheten till planområdet, och hur brandposter planeras inom kvarteret för att kunna garantera vattenförsörjningen vid en räddningsinsats. Planförslaget kan med fördel kompletteras med en beskrivning avseende detta inför granskning.

Kommentar

Dagvatten och risk för översvämning:

Detaljplanen säkerställer att tillräcklig yta för dagvattenhantering finns på allmän plats inom planområdet. Den utredning som är gjord har beräknat vilka volymer som behöver fördröjas vid 30-årsregn och även 100-årsregn, och i båda fallen finns plats inom park- och naturmark för att ta hand om volymerna. Planen ska omhänderta det dagvatten som genereras av exploateringen, och även vid sådana extrema skyfall att fördröjning inte är möjlig till fullo ska kommunen säkerställa säkra rinnvägar, vilket är gjort i planen med hjälp av höjdsättning och krav på avrinning mot allmän platsmark. I om att planområdet innehåller mycket stora grönytor och en befintlig dagvattendamm som har potential att förbättra sin kapacitet så bedöms det finnas marginaler för att ta hand om även stora regnmängder.

Utredningen visar på flera olika möjliga lösningar, men vilken lösning som väljs är inte en fråga för detaljplanen utan fastställs i genomförandeskedet. Dagvattenutredningen ska givetvis ligga till grund för projekteringen.

Att sätta villkorsbestämmelser som kräver att dagvattenlösningarna ska finnas på plats innan bebyggelsen är inte möjligt på allmän platsmark, men kommunen äger såväl kvartersmark som allmän plats inom planen och har därmed full rådighet över hur projektet genomförs. Planläggningen i sig innebär också ett åtagande för kommunen att genomföra de åtgärder som planen visar inom planens genomförandetid. Skötselplaner för såväl Olofsdalsdammen som tillkommande dagvattenanläggningar och parker kommer att tas fram.

MKN Vatten:

Detaljplanen föreslår öppna och naturbaserade lösningar för fördröjning av dagvatten, vilket innebär en naturlig rening; först i de planerade fördröjningsdammarna och sedan i Olofsdalsdammen. Vatten filtreras genom naturmark och inga nya dagvattenledningar släpper ut vatten direkt i Sandbäcken. Ingen miljöfarlig verksamhet som ökar belastningen planeras. Status på Sandbäcken följs upp och bevakas av kommunen. Kommunen gör därför bedömningen att planen har en försumbar påverkan på Umeälvens ekologiska status.

Dagvattenkonsulten kan ta fram schablonberäkningar som visar de olika föreslagna fördröjningslösningarnas kapacitet att rena vattnet, så att detta kan tas med i beräkningen när val av lösning ska göras. Detta blir ett medskick till projekteringsgruppen som ansvarar för parkens genomförande.

Beräkningar av kumulativa effekter av all kommunens planläggning är en större fråga som kommunen och Vakin behöver titta på, men det bedöms inte vara möjligt inom ramen för en enskild detaljplan.

Planbeskrivningen förtydligas och resonemangen kring dagvatten och MKN Vatten fördjupas.

Natur:

Området omkring och väster om Olofsdalsdammen är planlagt som NATUR-skog, och denna naturmark ska lämnas helt orörd, dvs varken trädsnitt eller fält- och bottenvegetation ska påverkas. Denna del av planområdet är den som bedöms utgöra en viktig del i den gröna korridoren, och kommunen är enig med Länsstyrelsen i att korridoren är mycket viktig att skydda.

En naturvärdesinventering är gjord 2015 och baserat på vad som kom fram i inventeringen har de olika områdena för park och dagvattenhantering placerats ut inom området öster om Olofsdalsdammen. De områden som bedöms ha störst bevarandevärde har fått bestämmelsen NATUR och där är intentionen att i största möjliga mån bevara befintlig vegetation. Inom området betecknat PARK-dagvatten kommer dagvattendammar att anläggas, men även detta område ska fortsatt vara grönt och genomsläppligt. Att en park även anläggs i mitten av bebyggelseområdet är delvis för att öka tillgängligheten till grönområdena för boende på båda sidor av Istidsgatan, vilket på så sätt stärker den gröna korridorens rekreativa funktion.

Planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Övrigt:

Nätstationernas placering har setts över och den södra stationer har i samråd med Umeå energi plockats bort.

Planbeskrivningen förtydligas kring sura sulfatjordar, och en beskrivning av räddningstjänstens tillgänglighet och brandposters placering har lagts till. Skyddsrum är något som ligger utanför planprocessen och därför inte kommer att tas upp i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Skanozas ledningar kan i många delar av området ligga kvar i anslutning till gata eller i u-områden, men de delar som ligger mitt under den tillkommande kvartersbebyggelsen kommer att behöva flyttas. Detta bekostas i dessa fall av exploateringen. Ett förtydligande kring detta läggs till i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget. Vidare anser nämnden att grönkorridoren på ett bra sätt säkerställs genom planläggningen, samt att tillgängligheten till grönkorridoren gynnas med det planerade parkstråket genom bebyggelseområdet.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER**Trafik och gata**

Genomgörandebeskrivningen kommentar: Istidsgatan kommer att behöva byggas om i sin helhet då bärigheten förändras i befintlig väggkropp när diken tas bort.

Drift och underhåll

Detaljplanen innebär att framtida kostnader för snöbortforsling kraftigt kommer att öka inom detaljplanen och närområdet. Snöriska vintrar ökar risken för att trottoarer och gång- och cykelvägar tidvis inte är farbara. Trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter riskerar således att påverkas. Hur stora problemen blir har Gator och parker svårt att bedöma då Umeå kommun inte har någon tydlig strategi för hur vinterväghållningen ska genomföras i den förtätade staden i vårt kalla snöriska norrlandsklimat.

Kantstensbundna gångbanor används som snöupplag och innebär att fotgängare vintertid kommer att gå i körbanan. Finns behov av att någon av trottoarerna vinterväghålls inom detaljplaneområdet (tex vid skolan) kommer dessa tidvis vara stängda under vintern då snö från gatan plogas upp på trottoaren. Trottoaren kan hållas öppen igen vid efterarbete då snön lastas bort.

För att minska snöutlastningskostnaderna och öka vägnätets robusthet vintertid är det viktigt att delar av grönyrtorna inom planområdet kan användas som snöupplag.

Kommentar

Den planerade parken inom bostadsområdet, såväl som dagvattenparken i väster, kommer båda att ha kommunalt huvudmannaskap och blir möjliga ytor för uppläggning av snö. Inom det större parkområdet kan snön med fördel användas för att skapa mervärden så som pulkabacke etc som gör att parken blir attraktiv även vintertid. Planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Att en ombyggnation av Istidsgatan kommer att krävas tydliggörs i planbeskrivningen, beskrivningen av gatans framtida utformning är enbart ett förslag och kommer att fastställas i projekteringskedet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Då planförslaget möjliggör uppförande av byggnader i 4-6 våningsplan behöver utrymningsmöjligheterna beaktas. I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från flerbostadshus utförda i verksamhetsklass 3 så att den sker med hjälp av räddningstjänsten.

Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändig utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnader där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändig utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje bostad. Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänsten måste uppställningsplatser för bärbar stege/höjdfordon och räddningsvägar anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livslängd. Om räddningsvägar och/eller uppställningsplatser placeras ovan underjordiskt garage måste bjälklaget vara dimensionerat för räddningsfordon.

Observera att möjligheten att projektera utrymning med hjälp av Räddningstjänsten gäller Vc 3 vilken omfattar bostäder där personer förväntas ha god lokalkännedom, personerna har förutsättningar att sätta sig själv i säkerhet men inte alltid kan förväntas vara vakna. Det innebär att stegutrymning inte kan fungera som alternativ utrymningsväg från de bostäder som avses uppföras som vårbostäder.

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver markbrandposter anordnas i

sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter. Markbrandposterna behöver ha en kapacitet på 1200 l/min.

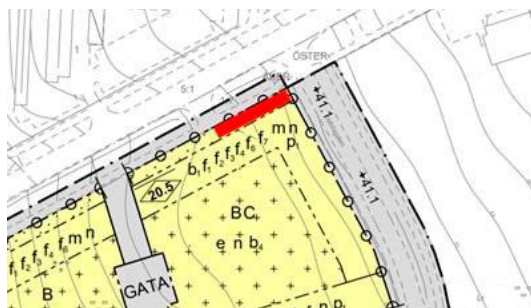
Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring brandsäkerhet och räddningstjänstens framkomlighet.

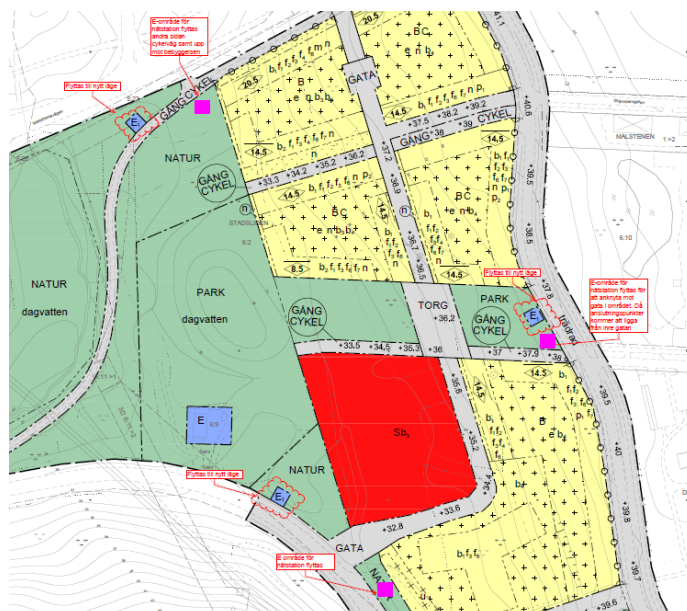
Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

För fjärrvärmeledning som flyttas i nordöstra hörnet behövs en u-område enligt skiss nedan:



Nätstations placeringarna behöver justeras för att klara av utlösningsvilkoren samt möjligheten att bygga en nätstruktur i området med tanke på vägar och anslutningar, enligt nedan:



Kommentar

Ett u-område läggs till för området där fjärrvärmeledning ska flyttas och nätstationerna flyttas enligt enligt dialog med Umeå energi efter samrådet. Den södra stationen tas bort helt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, VA

Flertalet VA-ledningsstråk påverkas inom detaljplanen och har behov av en flytt. Delar av planområdet kommer dessutom att behöva ansluta till ett av dessa stråk. För att säkerställa att det avsätts nog med yta för ledningar och att befintlig funktion upprätthålls samt att bebyggelse inom planområdet kan ansluta till planerad flytt av VA-ledningar erfordras en VA-utredning.

I sydvästra delen av planområdet löper ett VA-stråk som tangerar kvartersmark för både bostäder och skola. Beroende på om dessa ledningar ska flyttas eller ej så finns behov av att antingen utöka området för naturmark alternativt att lägga till ett U-område för de delar som ligger inom kvartersmark.

I övrigt inget att erinra.

Kommentar

En VA-utredning har gjorts av Sigma under september/oktober 2023. Utredningen visar vilka ledningsstråk som kan ligga kvar i befintligt läge, vilka som ska flyttas och var nya stråk tillkommer. Utredningen föranleder att två u-områden läggs till i planen och att stycket om ledningsrätter i planbeskrivningen revideras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, AVFALLSHANTERING

Vid dimensionering av avfallsutrymmen behöver det finnas plats för mat- och restavfall, förpackningar, returpapper, verksamhetsavfall samt annat avfall som kan tänkas uppkomma. Från 1 januari 2027 är det krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial, vilket innebär att behållare för plast-, papper-, glas (färgat & ofärgat) - samt metallförpackningar ska finnas, dessa fraktioner ska placeras i anslutning till behållare för mat- och restavfall.

Säkerställ att alla avfallsplatser är tillgängliga för hämtningpersonalen, enligt bilden under punkten Avfall i planbeskrivningen finns frågetecken kring placeringen av en av hämtplatserna, se röd markering i nedanstående bild.

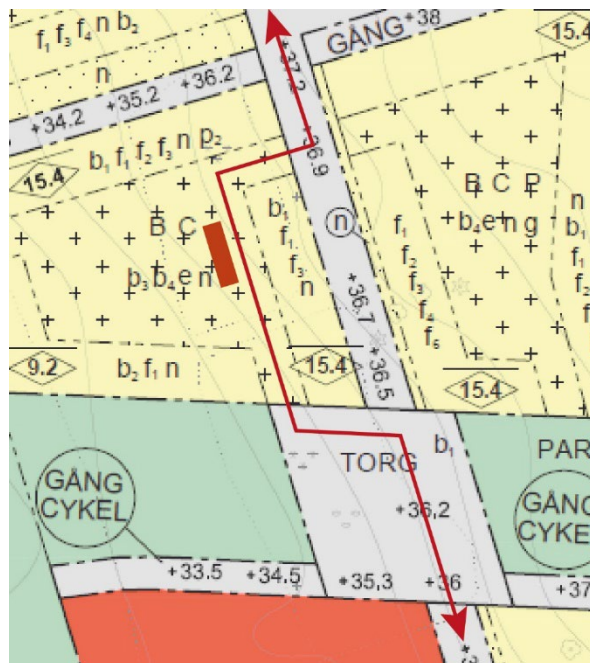


Avfallsutrymmet placeras med fördel i utkanten av planområdet i nära anslutning till infart- och utfart för att undvika tung trafik inom fastigheten. Vid sophämtning inne på fastigheten krävs en godkänd vändmöjlighet enligt gällande NOA eller genomfart.

I övrigt har Vakin inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Pga Boverkets rekommendation om att sopor ska kunna lämnas inom 50 meter från bostads entré bedömdes hämtplatsen i detta kvarter inte kunna förläggas vid vägen. Inför granskning har torget breddats västerut för att möjliggöra att sopbil tar sig in i kvarteret söderifrån och kör igenom utan att behöva vända inne på gården, se illustration nedan.



Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Umeå Kommun Företag vill bara påminna om vikten av god framkomlighet för kollektivtrafiken längs Mariehemsvägen samt att vi tidigare pratat om en ny busshållplats i direkt anslutning till korsningen Strombers väg/Bo-finksvägen.

Kommentar

Arbete pågår med att planera för en ombyggnad av hållplatsen vid Mariehems centrum, samt en översyn av Mariehemsvägen som helhet. Kommentaren tas vidare till arbetsgruppen.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

LANTMÄTERI

Plankartan

Fastigheten Stadsliden 6:11 borde utgöra E-område och fastighetens 3D-utrymme måste göras plan enligt.

Fastighetsbeteckningen i plannamnet längst ner till höger. Stadsliden 6:2 istället för Stadsliden 6.2

Egenskapsbestämmelser för allmän plats i teckenförklaringen har en dubblätt.

Information om grundkartan har en dubblätt.

Planbeskrivningen

Under fastighetsbildning:
Planen möjliggör att skolfastighet nybildas.

Under ledningsrätt:
Missvisande att säga att ett område skyddas av ett Markreservat, kan tolkas som att ledningshavare har rätt att lägga ned ledningar där. Den frågan får tas vid ledningsrättsupplåtelse i lantmäteriförrättning. Sen kan parterna komma överens genom avtal om annat men det kan inte planen heller styra.

Hade gärna sett en konsekvenstabell över fastigheterna och rättigheterna.

Ligger högspänningsledningen både kvar idag och nedgrävd på annat håll eller har den blivit ersatt?

Följande omnämns ej: Ledningsrätt VA 2480K-144/1976.1 som ligger på väg och natur. Väg med servitut in till Stadsliden 6:9, 2480K- 09/121.1 och 2480K-09/121.2 som nu planläggs som natur.

Under plandata:

Följande fastigheter finns inte upptagna: Stadsliden 2:3, 5:19, 5:20, 5:21, 5:2 samt Österåker 1:7. Samtliga ligger utmed Mariehemsvägen.

(Lämpligen bör lagfaren ägare till Stadsliden 2:3, 5:19, 5:20, 5:21, 5:2 samt Österåker 1:7 justera dessa fastigheter att passa bättre till gällande markanvändning och nya planen.)

Under gällande detaljplaner:

Lägg till P91/32 som gäller längst med Liljansvägen en bit i söder.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Ser att Grundkartan är uppdaterad 5 maj 2023. Ser dock att fastighetsbeteckning 6:10 kvarstår direkt öst om planområdet. Denna fastighet har bytt beteckning till Glättstenen 1 i februari. Detta påverkar inte planen direkt men det kan vara bra att se över grundkartan.

Kommentar

Plankartan revideras enligt LM:s kommentar.

Planbeskrivningen kompletteras med en konsekvensbeskrivning av fastigheter och rättigheter. Texten om ledningsrätter justeras. "Plandata" och "Gällande detaljplaner" kompletteras.

Högspänningsledningen ska inte grävas ned i nuvarande läge utan ska plockas bort under 2024.

Grundkartan uppdateras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

BALTICGRUPPEN AB

Vi har inga synpunkter utifrån sakägarperspektivet. Utifrån ett fastighetsutvecklingsperspektiv så är detaljplanen för styrande. Om det ska gå att få till en rimlig ekonomi i exploateringen så bör det inte vara en förutsättning att parkering anläggs under mark, att möjligt fördyrande krav ställs på materialitet i fasaderna eller att husdjuren är så styrda. Det noteras att på den del av fastigheten där markanvändningen är skola så ställs det sparsamt med krav, den nivån på reglering bör kunna tillämpas på resterande del av fastigheten också.

Kommentar

En del av syftet med detaljplanen är att skapa en stadsmässig bostadsbebyggelse, och ambitionen är att skapa ett bostadsområde som närmar sig innerstaden i uttryck och funktion snarare än bygger vidare på den glesa "hus i park"-struktur som finns på andra sidan Istidsgatan. De norra kvarteren i planområdet är fortsatt styrda till kvartersstruktur och husdjupen på 14 meter bedöms inte vara extrema. Kravet på indragna entréer samt variation i fasaduttryck tas dock bort, och kravet på genomgående entré begränsas till att gälla bebyggelse mot Istidsgatan. Fasadmateriel regleras nu även på de kommunala tomterna.

I det södra bostadskvarteret mot Istidsgatan har planen justerats för att medge en större flexibilitet. Då denna fastighet ligger tillsammans med vårdboendets och förskolans tomter finns här ingen tydlig kvartersstruktur att förhålla sig till ändå. Ett P har också lagts till på denna fastighet och förbuden mot markparkering har plockats bort, för att vid behov kunna använda denna tomt till gemensamma parkeringslösningar ovan jord.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

AKADEMISKA HUS

Till att börja med vill vi nämna att vi uppskattar den korta men informativa filmpresentationen av detaljplanen som finns på kommunens hemsida.

Vi är positiva till att det planeras fler bostäder nära campusområdet, det skapar större trygghet på och i anslutning kring campus då fler människor kommer att röra sig i området under fler timmar av dygnet. Vi har lagt fokus på att läsa dagvattenutredningen som ingår i samrådshandlingen.

Sandbäcken som har sitt flöde genom detaljplanen för Olofsdal men även genom campusområdet har varit föremål för utredningar under lång tid. Akademiska hus har utifrån de utredningar som gjorts och de rekommendationer som följt av dessa gjort stora åtgärder för att förbättra såväl kapacitet på utloppet från campusdammen som kapaciteten att fördröja dagvatten inom campusområdet. Akademiska Hus planerar även ytterligare åtgärder för att förbättra kapaciteten att omhänderta dagvatten inom campusområdet, denna gång kopplat till utvecklingen av Norra Campusparken.

Vi har läst dagvattenutredningen för detta ärende och ser att det föreslås ett antal åtgärder för att omhänderta dagvattnet från detaljplaneområdet för Olofsdal. Mycket talar för att antalet skyfall ökar i framtiden och vi bör därför börja ta höjd för detta. Vi hoppas därför att åtgärder för att höja

Olofsdalsdammens kapacitet kan komma att ingå i det paket av åtgärder som knyts till denna detaljplan.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsens yttrande. Kapacitetshöjande åtgärder för Olofsdalsdammen ska ingå i den kommande projekteringen av dagvattenparken. Planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

GAMLIA FF

Såvitt vi förstår planeras det för bygge av ett vård- och omsorgsboende med 120 platser längst söderut inom området. Behovet av vård- och omsorgsboende inom Umeå kommun är stort och vi anser att det är viktigt att denna boendeform blir en del av det område inom Olofsdal som nu växer fram.

Under de senaste åren har vi visat intresse för Olofsdal när det gäller seniorbostäder. Vi har i olika sammanhang presenterat förslag till utformning av koncept och haft möjlighet att utveckla text/bilder utifrån de synpunkter som lämnats. Vår research visar på att det finns många fördelar med att placera ett seniorboende i nära anslutning till vård- och omsorgsboendet. Vi föreslår att detaljplanen för Olofsdal tar höjd för ett seniorboende i nära anslutning till det ovan nämnda vård- och omsorgsboendet. En förtätning innebärande såväl goda samordningsfördelar som ett större tillgodoseende av boendebehovet för äldre.

Kommentar

Vilken slags bostäder som byggs inom de olika kvarteren styrs inte av detaljplanen, förutom på den tomt där ett särskilt vård- och omsorgsboende ska placeras. Seniorbostäder skulle kunna uppföras inom det bostadskvarter som ligger närmast vård- och omsorgsboendet.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

YTTRANDE 1

Mariehem är ett område med gott om hyresrätter och generellt låg socioekonomisk grund. Många som bor på Mariehem är barnfamiljer som vill vara kvar i området men önskar bo i radhus eller villa. Umeå behöver fler småhus- och radhusområden centralt, och det hade varit bra att få till det här för att blanda upp området lite mer.

Finns grund för att placera en förskola med åtta avdelningar här, så nära befintliga förskolor?

Trafiken längs Bofinksvägen har ökat markant under de senaste åren, bland annat i och med rondellerna vid Björnvägen. Går det att stänga den för

genomfart? Idag kör mycket tung trafik där som stör inte bara de boende i närheten utan alla som vistas på Ängarna. Kommer trafiken att öka till följd av planläggningen?

Kommentar

Umeå kommun har en tydlig målsättning om att växa till 200.000 invånare 2050, och för att klara bostadsförsörjningen krävs att vi planlägger för ett stort antal nya bostäder varje år till dess. I översiktsplanen finns riktlinjer för hur det ska göras. Strategierna fokuserar mycket på täthet och den sk "femkilometersstaden", vilket i praktiken innebär att bostäder ska planeras med hög täthet i de centrala stadsdelarna och att vi ska skapa en attraktiv blandstad inom en femkilometers radie från centrum resp. universitetet.

På Mariehem finns idag en hel del hyresrätter, men också radhusbebyggelse och ett stadsdelscentrum som skulle kunna få en tydligare utformning och en högre relevans. Ett ökat befolkningsunderlag stärker centrum och bidrar till trygghet och rörelse i stadsdelen i stort. Att bygga flerbostadshus här bedöms vara det bästa markanvändandet i en stadsdel som är så här central. Lägenheter här kommer dock att få fina kvaliteter som inte finns att tillgå i centrum, så som närhet till natur och rekreationsområden, och lugna uteplatser och gårdar. Andelen hyresrätter resp. bostadsrätter är ingenting som regleras i detaljplanen.

Umeå kommuns fastighetsavdelning bedömer att det finns ett behov av en kommunal förskola inom planområdet och medger tillräcklig yta i planen för att åtta våningar ska få plats, om inte annat för framtida behov.

Trafikutredningen har inte visat på att planen skulle orsaka en ökning i trafikmängder för Bofinksvägen som kräver åtgärd.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

I planen saknas en belysning av den ändrade trafiksituationen på Istidsgatan, och hur den kommer att hanteras. Gatan kommer att förändras från en mindre undanskymd lokalgata till en mer synlig gata med betydligt mer genomströmning. Trafiken kommer att öka pga transporter av boende, arbetsplatstranporter och transport till/från förskolan. Gatan behöver anpassas efter dessa förutsättningar. Idag saknas säkra övergångar för fotgängare längs sträckan från Mariehemsvägen till Rullstensgatan. Övergångsstället vid Språkskolan och vid busshållplatsen skulle förbättra säkerheten, liksom fartbegränsande åtgärder på gatan. Gatan saknar idag mittmarkering och vägren. För att trafiken ska flyta på Istidsgatan behöver befintliga in- och utfarter på östra sidan förbättras, i synnerhet utfarten från Språkskolan via Istidsgatans östra del. Snöhanteringen är sparsamt omnämnd i planen. Hur hantering av snövallar och snöupplag ska ske i det nya området,

inklusive Istidsgatan under nya förutsättningar, saknas. Kommunikationen för gång- och cykeltrafikanter mellan Olofsdal och intilliggande områden som Rullstengsgatan och Glaciärgatan är inte omnämnd. Sannolikt kommer persontrafiken till Universitet och NUS att vara hög från Olofsdal, med risk för att oskyddade trafikanter tar bilvägar om det inte finns alternativ.

Kommentar

I samband med planläggning kommer Istidsgatan att anpassas för att möjliggöra entréer mot gata och infarter till det nya området. Anpassningarna innefattar bl.a. en trottoar, plantering av alléträd och trafiksäkra övergångar för gc-trafik.

Planbeskrivningen förtydligas med utförligare beskrivningar av konsekvenserna planläggningen får på trafikflödena i närområdet, samt en mer ingående beskrivning av de åtgärder som kommer att behövas för att Istidsgatan ska omvandlas till en trygg och trafiksäker stadsgata.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

Förskolan är enligt skiss ej planerad i norr, vilket förespråkas i Umeå kommuns funktionsprogram för förskolor. Detta skapar en skuggad entrésida och närhet till trafik och buller.

Kommentar

Förskolans utformning har ännu inte detaljprojekterats och byggnadens placering är inte fastställd. Plankartan låser ingen utformning utan lämnar gestaltningen öppen, förutsatt att kraven på tillräcklig friyta kan tillgodoses. Byggnaden i illustrationen är löst plockad från en tidig tomtutredning, men syftar mest till att visa bebyggelsens ungefärliga omfattning. En placeringsbestämmelse läggs dock till om att byggnaden ska placeras på den norra delen av fastigheten.

I illustrationsbilden är förskolan placerad mot vägen i öst just för att skapa en trafikskyddad och solbelyst förskolegård, som hamnar i ett öppet läge mot sydväst och angränsande till en större allmän park i väst och en mindre park i norr. Om byggnad placeras enbart längs den norra tomtgränsen lämnas förskolegården i stället öppen mot gata och trafik och det skapar en högre bullernivå på gården.

Umeå kommun delar yttrandets syn att förskolebyggnad ska placeras på så sätt att det skapas så goda förutsättningar som möjligt för ljusinsläpp och en skyddad och trevlig utemiljö.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- 6:11 blir e-område och 3d-utrymmet hanteras.
- Bestämmelsen om maximal totalhöjd 52,4m tas bort.
- Området väster om cykelbanan blir NATUR- skog, förutom dammen som ligger kvar som NATUR-dagvatten.
- U-område läggs till i planens nordöstra hörn samt på skoltomten.
- Det sydligaste e-området för transformatorstation tas bort och de två övriga placering justeras.
- Bestämmelse om sammanbyggt kvartershörn tas bort förutom mot Mariehemsvägen där det behövs som en bullerskyddsåtgärd.
- Bestämmelser om fasadvariation, entrédörrar i trä och indragna entréer tas bort.
- Nockhöjder justeras för att möjliggöra stomme i trä, kompletteras med reglering av våningsantal.
- Bestämmelse om höjdsättning av kvartersmark justeras.
- P och g läggs till på vissa fastigheter för att möjliggöra samlade parkeringar.
- Det södra bostadskvarteret blir mer flexibelt och möjligheten att bygga enbart p-hus här tillkommer. Förbud mot markparkering tas bort här.
- Vårdboendets tomt blir mer flexibel men får istället den striktare användningen B₁ – vård- och omsorgsboende.
- Torgets yta utökas en aning västerut och parken blir smalare.
- Uppdelningen Park/Natur justeras något för att inte försvåra anläggandet av dagvattendammar.
- Ett utfartsförbud läggs till mot Drumlingatan i söder.
- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivningen:

- Skrivelser om exploateringens omfattning i BTA och bostadsantal justeras.
- Beskrivningen av trädrad förtydligas.
- Ytor för snöupplag förtydligas.
- Stycket om friyta formuleras om.
- Skrivelser om skyddsrum och brandsäkerhet läggs till.
- Skrivningarna om dagvatten och MKN vatten utvecklas.
- En sektion för Istidsgatans ombyggnad har lagts till.
- Genomförandebeskrivningen förbättras med bl.a. tillägg om konsekvenser för berörda fastigheter och rättigheter.
- Skrivelse om Skanovas ledningar läggs till.
- Avfallshanteringen i kvarter 3 beskrivs tydligare.
- Skrivelse om sura sulfatjordar förtydligas.
- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar:

- VA-utredning har tillkommit

Fysisk planering, Umeå kommun, december 2023