

**§ 141****Stadsliden 2:3**

Diariernr: BN-2014/00435

**Planbesked för del av Stadsliden 2:3 m.fl. –  
stadsbebyggelse****Beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning för del av Stadsliden 2:3 m.fl. med ett planprogram.

**Syfte**

Preliminärt syfte med planprogrammet är att inom området studera de planmässiga förutsättningarna för ny bebyggelse för verksamheter och boende på Hamrinsberget liksom områden för allmän plats för gator och utsiktsplats. Syftet är också att studera och visa hur befintliga anläggningar för Umeås och NUS vattenförsörjning kan säkras liksom hur dagvattnet kan hanteras. Ytterligare ett syfte är att inventera områdets kulturmiljövärden och pröva om en eventuell multiarena ännu är aktuell inom området.

**Ärendebeskrivning**

Balticgruppen AB ansöker om detaljplaneläggning av det område som framgår av bifogad karta omfattande del av Stadsliden 2:3 m fl. De önskar att detaljplanen ska vara flexibelt utformad och medge stadsbebyggelse med blandat innehåll.

**Kända förutsättningar**

I *Översiktsplan Fördjupning för Umeå (2011)* är Hamrinsberget angivet som verksamhetsområde.

”Universitets- och sjukhusområdet är Umeås näst största arbetsplatsområde där antalet arbetsplatser bör fördubblas. Inom campusområdet ska etablering av forsknings- och utbildningsnära verksamheter stimuleras till stöd för näringslivsutveckling. Även bostäder och inslag av service kan inrymmas. *Hamrinsberget* utgör ett av tre diskuterade lägen för en evenemangsarena i Umeå.”

Inom sjukhusområdet är det brist på lugnare, avkopplande och varierade parkområden eller stadsdelskogar. Ett grönt stråk för att koppla ihop sjukhusområdet förbi *Hamrinsberget* via Fridhem till Gammliaområdet och Stadsliden bör utredas.

Området hanteras vidare i *Översiktsplan Fördjupning för Universitetsstaden (2013)*.

### **Om plankartan**

Plankartan illustrerar ett sammanhängande gatunät. Entréplatser pekas ut vid infarter till området vid Kolbäcksvägen, Holmsundsvägen och från Strombergs väg. Även lägen för olika stadsdelsplatser anges.

Områden närmast huvudstråken utformas med stadsbebyggelse där kommersiella lokaler i gatuplanet prioriteras för att gynna ett ökat ”stadsliv”. Bebyggelsen ska stötta gaturummet och med fördel placeras invid kvartersgräns. Service- och verksamhetslokaler kan förstärka bebyggelsestråken. Ovanstående principer illustreras med streckad yta på plankartan.

Området vid Hamrinsberget avsätts för stadsbebyggelse med ett blandat innehåll och blandade upplåtelseformer. Bebyggelsen placeras så att kvartersgränserna tydliggörs. Hamrinsberget är ett möjligt läge för en multiarena. I det fall något annat läge väljs, planeras området för bebyggelse med kvartersstruktur.



*Del av plankarta, Översiktsplan Fördjupning för Universitetsstaden, med föreslagna kvartersgränser illustrerade.*

### Hamrinsberget

Hamrinsberget utses till ett område för universitetsanknutna verksamheter och blandad stadsbebyggelse. Inom stråket längs Universitetsplanaden prioriteras områdesanknuten företagsetablering. Översta delen av Hamrinsberget utgör ett utmärkt läge för en märkesbyggnad. Läget möjliggör även ett stråk från administrationsbyggnaderna upp till Hamrinsbergets topp. Bebyggelsen utformas så att en allmänt tillgänglig utsiktsplats bibehålls. Området är ett av tre studerade lägen för en eventuell multiarena i Umeå.

#### Riktlinjer

- Bebyggelse utformas så att en allmänt tillgänglig utsiktsplats bibehålls.
- Eventuella kulturhistoriska värden för området utreds i kommande detaljplanering.

#### Trafik

Nuvarande gata, Lasarettbacken med sträckning norr om hotell Björken, bibehålls. På sikt kan gatan eventuellt ges en ny nordligare sträckning vid exploatering på Hamrinsberget.

#### Multiarena

Under år 2009 lyftes Hamrinsberget som ett av tre studerade lägen för en eventuell framtida multiarena i Umeå. De två andra lägena ligger vid Umestan samt vid den nuvarande godsbangården vid Ridvägen. De tre föreslagna platserna har översiktligt utvärderats i en preliminär genomförbarhetsstudie utförd av Pöyrö Architects Oy (Umeå multiarena, 2009-08-24). En lokalisering på Hamrinsberget bedömdes bidra till skapandet av ett urbant centrum i området och kunna komplettera utbyggnaden av Umeå Östra på ett positivt sätt. Vidare sågs möjlighet att Hamrinsbergets exponerade läge skulle innebära att arenan blev ett mycket synligt landmärke. Utrymmet för närbesläktade kommersiella exploateringar i direkt anslutning till arenan ansågs dock som begränsade.

#### Sammanfattning

- Arenan kommer i betydande utsträckning att inverka på natur och kulturellt landskap.
- Ett utnyttjande av existerande och framtida parkering; parkering utanför läget är möjligt och nödvändigt.
- Inom läget förutsätts dyr, underjordisk parkering.
- Evenemangstrafiken kan störa grannskapet.
- Arenan ansluter sig till centrum för Umeå Östra och kan bidra till att stärka dess aktiviteter.

#### Kulturmiljö

Planområdet ligger på en höjd över havet som innebär potential för fornlämningar. Av denna anledning bör outredda ytor planerat för exploatering utredas i samband med detaljplaneskedet.

Inom det redovisade planområdet finns också historiska lämningar som ännu inte är registrerade eller dokumenterade.

#### Riktlinjer

- Kulturhistoriska värden inom oexploaterade områden ska utredas i kommande detaljplaneskeden.

#### Dagvatten

Befintligt dagvattensystem har inte kapacitet att ta emot ytterligare dagvatten. Huvudregeln vid nyexploatering är att dagvattenfrågan ska lösas inom egen fastighet. Dagvattenfrågans påverkan på exempelvis Sandbäcken måste utredas av Umeva i ett sammanhang innan detaljplanearbeten kan påbörjas. Kostnaden för utredning och eventuella ombyggnader skall betalas av de fastighetsägare som avser att nyttja dagvattensystemen. Vid exploatering av Hamrinsberget ska anläggningar

för Umeås och NUS vattenförsörjning säkras.

### **Kulturmiljövärden och fornlämningar**

Någon sammanfattande inventering av områdets kulturmiljövärden är inte genomförd. Oexploaterade markytor inom planområdet är ej utredda vad gäller eventuella fornlämningar. Däremot finns fornlämningsliknande lämning (RAÄ-nr Umeå stad 337:1) registrerat inom planområdet.

### **Grönstruktur**

Hamrinsberget med sin storslagna utsikt över centrala Umeå ligger som en solitär utan tydlig koppling till övriga områden, på en nivå knappt 40 meter över havet.

Arter med naturvärde (blötdjur och kärlväxter) finns registrerade inom planområdet vilket ska beaktas i fortsatta planarbetet.

### **Vatten och avlopp**

Hamrinsberget inrymmer viktiga anläggningar för Umeås och Norrlands universitetssjukhus vattenförsörjning som bör skyddas och vara åtkomlig.

### **Slutdatum**

Detaljplaneprogrammet beräknas kunna godkännas sista kvartalet 2015.

### **Upplysningar**

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

Avgift för planbesked tas ut för stor åtgärd med 14 520 kronor.

Balticgruppen AB har beställt detaljplan för Hamrinsberget som ägs av Umeå kommun, men Balticgruppen har option att köpa och utveckla området.

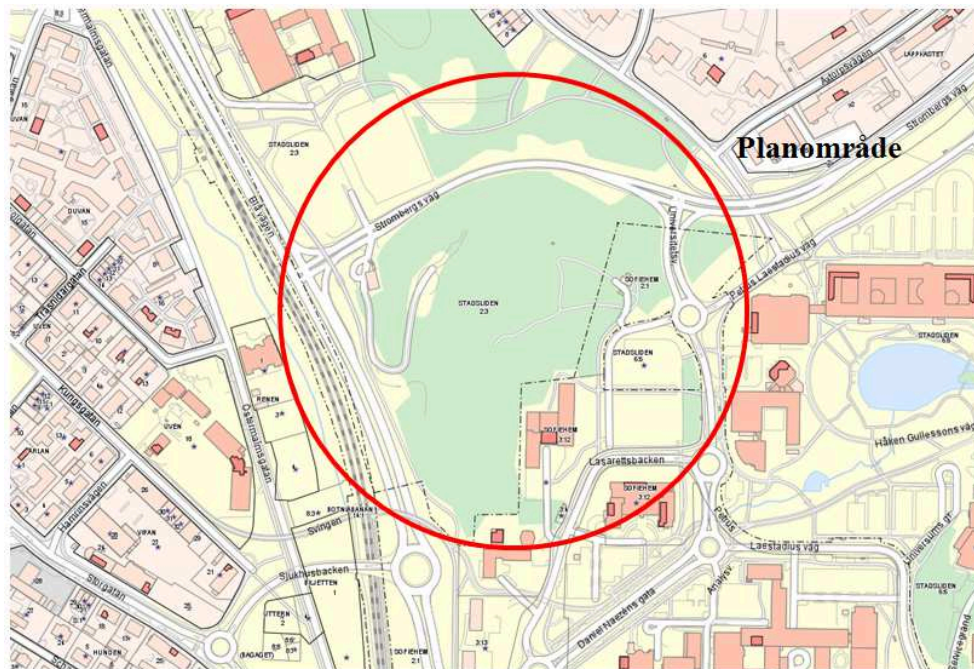
Som bakgrund till planarbetet, kommer ett planprogram att tas fram.

Befintligt område omfattas av följande planer:

- Förslag till stadsplan för Universitetsleden, upprättad 1987 (2480K-P34/1988)
- Förslag till ändring av stadsplanen för del av Lasarettområdet väster om Strombergs väg, Umeå stad, upprättad 1962 (2480K-P18/1963)

- Förslag till ändring av stadsplan för Östermalmsleden, upprättad 1985 (2480K-P77/1986)
- Detaljplan för del av Universitets- och sjukhusområdet etapp 1, upprättad 1994 (2480K-P94/61)
- Detaljplan för del av Universitets- och sjukhusområdet etapp 2-3, upprättad 1996 (2480K-P96/43).

### Orienteringskarta



### Beredningsansvariga

Tomas Strömberg  
Anna Åslin

### Beslutet ska skickas till

- Jonas Olsson, Balticgruppen AB, Box 489, 903 33 Umeå