

Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 6:6 m.fl. inom Universitets- och sjukhusområdet i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 6:6 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla campusområdets norra del med stadsbebyggelse med blandat innehåll, offentliga rum och parker. Planen syftar även till att säkerställa lämplig bebyggelsestruktur, utformning och exploateringsgrad. Användning av kvartersmark som möjliggörs är bostäder, högskola och universitet, gymnasium, centrumverksamhet, parkering samt tekniska anläggningar.

Planen syftar också till att möjliggöra rekreation i närområdet genom att säkerställa tydliga kopplingar till Lilljansskogen, bevara Framtidens skog samt de öppna campusängarna och den mångfunktionella ytan där. Planförslaget möjliggör att Sandbäcken har en fortsatt meandrande fåra och fördröjningsytor inom parkmarken i anslutning till bebyggelsen. Detaljplanen syftar också till att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering. Ytor säkerställs för att omhänderta dagvatten inom planområdet och för framtida behov av ökad fördröjningskapacitet. Planen reglerar också en översvämningsbar yta längre nedströms som åtgärd för översvämningsrisk.

Ett annat syfte med detaljplanen är att främja hållbart resande genom god tillgänglighet till hållplatser för kollektivtrafik samt ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Planen möjliggör en samlad parkerings- och mobilitetsanläggning som även kan inrymma service och tekniska anläggningar. Petrus Laestadius väg samt gång- och cykelvägen och delar av natur och parkmark i anslutning till vägen planläggs med syfte att övergå till kommunalt huvudmannaskap. Allmän platsmark inom övriga delar i planområdet, undantagsvis yta för dagvattendamm inom parken, syftar till att vara enskilt huvudmannaskap enligt tidigare praxis för campusområdet.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-09-09 – 2019-10-04**.

Efter samrådet har planområdet delats. Området som behandlas i den aktuella detaljplanen består i huvudsak av norra campusparken men även Petrus Laestadius väg. Inkomna synpunkter som berör områden som efter

delningen handläggs i separata detaljplaner har sammanfattats i samrådsredogörelsen. Dessa synpunkter besvaras i samband med granskning av planen för området som synpunkterna berör. Samtliga inkomna synpunkter kan begäras ut i sin helhet.

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden **2024-06-14 – 2024-07-05**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 7738-2019, daterat 3 oktober 2019.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla campusområdets norra del med stadsbebyggelse med blandat innehåll, offentliga rum och parker. Planen syftar även till att säkerställa lämplig bebyggelsestruktur, utformning och exploateringsgrad. Användning av kvartermark som möjliggörs är bostäder, högskola och universitet, gymnasium, centrumverksamhet, parkering samt tekniska anläggningar.

Planen syftar också till att möjliggöra rekreation i närområdet genom att säkerställa tydliga kopplingar till Lilljansskogen, bevara *Framtidens skog* samt de öppna campusängarna och den mångfunktionella ytan där. Planförslaget möjliggör att Sandbäcken har en fortsatt meandrande fåra och fördröjningsytor inom parkmarken i anslutning till bebyggelsen.

Detaljplanen syftar också till att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering. Ytor säkerställs för att omhänderta dagvatten inom planområdet och för framtida behov av ökad fördröjningskapacitet. Planen reglerar också en översvämningsbar yta längre nedströms som åtgärd för översvämningsrisk.

Ett annat syfte med detaljplanen är att främja hållbart resande genom god tillgänglighet till hållplatser för kollektivtrafik samt ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Planen möjliggör en samlad parkerings- och mobilitetsanläggning som även kan inrymma service och tekniska anläggningar.

Petrus Laestadius väg samt gång- och cykelvägen och delar av natur och parkmark i anslutning till vägen planläggs med syfte att övergå till kommunalt huvudmannaskap. Allmän platsmark inom övriga delar i planområdet, undantagsvis yta för dagvattendamm inom parken, syftar till att vara enskilt huvudmannaskap enligt tidigare praxis för campusområdet.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen förutsätter dock att kommunen tar hänsyn till vad som anges under avsnittet Skyfall – översvämningsrisker nedan.

Övriga frågor

Naturvärden

I planhandlingarna saknas en redogörelse över om eventuella fridlysta arter förekommer i området och den påverkan som kan förväntas på dem. Det går således inte att bedöma planen specifikt utifrån artskyddsfrågan.

Skyfall – översvämningsrisker

Utformningen av Sandbäcken innehåller åtgärder för att möjliggöra fördröjning av vatten vid skyfall, men det nämns på flera ställen att föreslagna åtgärder inom planområdet inte är tillräckliga och att områden nedströms fortfarande kan få problem vid höga nederbörds mängder. Det vore önskvärt att kommunen arbetar utifrån ett större områdesperspektiv, speciellt när det planeras för mer bebyggelse som medför mer hårdgjorda ytor.

Länsstyrelsen önskar att kommunen tydliggör och om nödvändigt hanterar följande frågeställning; kommer åtgärder inom planområdet att kunna fördröja ett skyfall, eller innebär exploateringen att problemet blir ännu större nedströms vid skyfall? Om svaret är att problemen blir ännu större nedströms behöver kommunen beskriva hur man tänker säkerställa att problemet inte blir större nedströms vid skyfall. Om detta inte kan hanteras inom planområdet så behöver det dock beskrivas hur det ska göras och inom vilket område och antingen vara kommunen som utför åtgärder på egen mark eller att exploitören bekostar åtgärderna och att detta regleras i ett exploateringsavtal.

Kulturmiljö

Inom området finns idag inga kända fornlämningar, däremot finns fyra kulturhistoriska lämningar. Dessa ska visas hänsyn och i möjligaste mån fortsatt bevaras. Framför allt är stenmuren i områdets västra del önskvärd att bevaras ur ett kulturhistoriskt perspektiv, men även av naturvårdshänsyn. Dessutom kan den ge de kommande boendemiljöerna ett historiskt inslag.

Kommentar

Naturvärden

Detaljplanen kompletteras med en artskyddsutredning. Detaljplanen be-

döms varken påverka fridlysta arter som skyddas på individnivå eller påverka en tillfredställande populationsutveckling samt gynnsam bevarandestatus observerade fåglar.

Dagvatten

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande hantering av skyfall. Det planerade dagvattenmagasinet samt Sandbäckens meandering möjliggör för omhändertagande av delar av ett 100-års regn. Restande vatten kommer ansamlas i campusparken inom området som planläggs som **[PARK]** med egenskapsbestämmelsen **[översvämningssbar yta]**. Här har fastighetsägaren sedan tidigare gjort åtgärder som säkerställer att ett 100-års regn kan omhändertas i parkområdet.

Kulturmiljö

För att möjliggöra för en exploatering med bostäder inom området är det inte möjligt att bevara alla kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Kommunen ser däremot, i likhet med Länsstyrelsen, att dessa lämningar bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den befintliga stenmuren utgör ej en fornlämning eller skyddas av artskyddsförordningen varav muren ej skyddas med bestämmelse i plankartan.

I modellen för grönytefaktor för området har kommunen pekat ut bevarande av muren som ett värde som väger extra tungt med syfte att stärka områdets identitet.

Fastighetsägaren planerar även att bevara stora delar av den befintliga stenmuren som ett miljöskapande inslag. Detta är någonting som kommunen ser som positivt.

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande vikten att i möjligaste mån fortsatt bevara befintliga kulturhistoriska lämningar samt ett förtydligande kring stenmurens kultur- och naturvärden.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:

Yttrande

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.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se
Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se
För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Två markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet är belägna i anslutning till ny byggrätt varav dom kan komma att påverkas av planförslaget. Om ledningarna behöver flyttas vid exploatering bekostas detta av exploatören i enlighet med överenskommelse.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande detta. Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

Har yttrat sig i ärendet.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget i stort och noterar att flera mindre synpunkter om naturmark, Sandbäckens meandring och natur/skog har beaktats sedan samrådet.

Nämnden ser en fördel med kommunalt huvudmannaskap för ytorna Park och Fördröjning. Orsaken till det är att det är ett mycket angeläget allmänintresse att dagvattensystemet för Sandbäcken fungerar ändamålsenligt på lång sikt. Detta gäller också allmänplatsmark för meandringen som då behöver lösas med exploateringsavtal.

Kommentar

En utgångspunkt i planarbetet har varit att fortsätta planlägga allmän platsmark inom kompakt campus med enskilt huvudmannaskap enligt tidigare praxis.

Däremot har man frångått praxis gällande området för planerad dagvattendam som planläggs med enskilt huvudmannaskap. Detta med syftet att säkerställa att dagvattenhanteringen på lång då dammen kommer att kräva ett visst underhåll.

För parkområdena med utformningsbestämmelserna **meandrande fåra** samt **fördröjning** har bedömningen gjorts att inget långsiktigt underhåll kommer krävas för att trygga den magasinierande kapaciteten varav dessa områden planlagts med enskilt huvudmannaskap, enligt praxis.

I tillståndsprovningen för vattenverksamhet säkerställer kommunen att den magasinierande kapaciteten i Sandbäckens meandring inte försämras vid omdragningen.

Den sammantagna bedömningen är därmed att detaljplanen säkerställer en ändamålsenlig dagvattenhantering även på lång sikt.

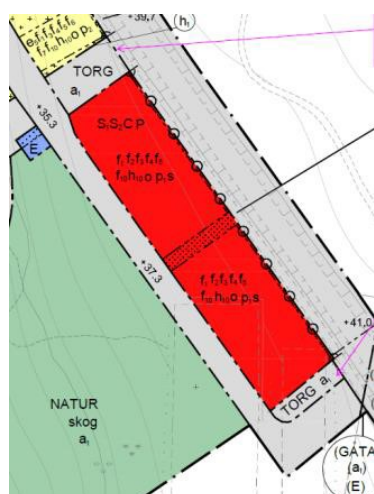
Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Gata A – Petrus Laestadius väg: Körbana planerad för kollektivtrafik gäller endast för sträckan från Glaciärgatan och söderut mot Gösta Skoglunds väg. Bör förtydligas i planbeskrivningen då figur 32 redovisar en körbana om 6,5 meter som inte är dimensionerad för kollektivtrafikstråk där 7,5 meter är standard.

De två torgen med enskilt huvudmannaskap som markerats med rosa pilar saknar utfartsförbud mot Petrus Laestadius väg som kommer ha kommunalt huvudmannaskap. Det är inte lämpligt att i planen medge körbar ut- och infart från torgen över planerat huvudcykelstråk på Petrus Laestadius väg varför utfartsförbudet bör omfatta båda torgen. Utfartsförbudet berör inte gång- och cykel. Bör korrigeras på plankartan och förtydligas i planbeskrivningen.



Drift och underhåll

Genomförandefrågor

Fram till det att Petrus Laestadius väg kan byggas om kommer Gator och parker att ha höga drift och underhållskostnader för denna sträcka. Behov av byte slitlager, underhåll befintlig bro m.m. kommer att vara kostsamt för att komma upp i godtagbar standard för kommunal gata. Kostnader för detta inryms inte i befintlig gatubudget. Bör beskrivas/förtydligas hur detta kommer hanteras under avsnitt Avtal.

Park och natur

Förslaget känns genomtänkt i sin helhet. Parkytorna har väl tilltagna fördröjningsytor för både dagvattenhantering och rekreation. Målbilden av en ekologisk och biologisk fördröjning kantad av varierande vegetation upplevs positiv. PARK-ytorna är uppdelade i kommunalt och enskilt huvudmannaskap, en gemensam målbild för ytorna och deras skötsel har arbetats fram och regleras i tillhörande skötselavtal, vilket är positivt. För att säkerställa en god och enhetlig skötsel på lång sikt är det däremot viktigt att avtalet följs upp och förnyas vid behov.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas gällande att kollektivtrafik längs Petrus Laestadius planeras för sträckan från Glaciärgatan och söderut mot Gösta Skoglunds väg. Längs denna sträcka anpassas gatusektionen med en körbana om 7,5 meter.

Plankartan justeras avseende utfartsförbud mot Petrus Laestadius väg längs torgytorna.

Planbeskrivningen förtydligas gällande att bron inom sträckningen av Petrus Laestadius väg som kommunen övertar har besiktigats samt att exploatören ansvarar för att rusta upp bron till överenskommen nivå innan kommunens övertagande. Övriga drift och underhållskostnader tillfaller kommunen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energis synpunkter:

För fjärrvärmeledningar och bredbandsledningar inga synpunkter

Elnäts synpunkter avseende elledningar:

Yttrande till detaljplaneförslaget för fastigheten Stadsliden 6:6

Vid vårt möte med Akademiska Hus beslutades att utkastet till detaljplaneförslaget skulle justeras så att den vinkel i karta (Se bifogade filer) skulle om möjligt tas bort från detaljplaneförslaget eller minskas. Inte utökas som

nu är fallet. Akademiska hus fick i uppdrag att kontakta kommunen för möjlighet till justering samt återkoppling till Umeå Energi Elnät AB innan detaljplaneförslaget skickades för granskning.

Orsaken är att Umeå Energi Elnät har förlagt en 145KV kabel som efter inmätning berörde den då framtagna utkastet av den planerade detaljplanen (Se bifiler BN-2016-01581 resp. Mfält utbredning 02) Om man justerade detaljplanen så skulle denna regionledning samt ledningsrättsområdet inte inskränka på denna detaljplan och fastigheten skulle hållas gravitationsfri i detta läge från Umeå Energi Elnäts håll samt fastigheten inte skulle inkräkta på det kommande ledningsrättighetsområdet som är 3 meter från inmätt kabel enligt upprättat markupplåtelseavtal.

Den magnetfältsutredning som gjorts skulle också minimalt påverka denna detaljplan. Så är inte fallet nu efter den senaste justeringen.

Av den anledningen motsätter sig Umeå Energi Elnät AB till detta detaljplaneförslag i fall den inte korrigeras.

Kommentar

Mindre justering av plankartan har gjorts för att anpassa planförslaget till ledningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 1

Ett yttrande har inkommit med synpunkt om att Campus Arena (fotbollsplanen) skall lämnas intakt som fotbollsplan. Den fyller en mycket viktig funktion för boende/arbetande/studerande i närområdet, Umeå kommuns lokala idrottsföreningar, samt Minervagymnasiums verksamhet.

Kommentar

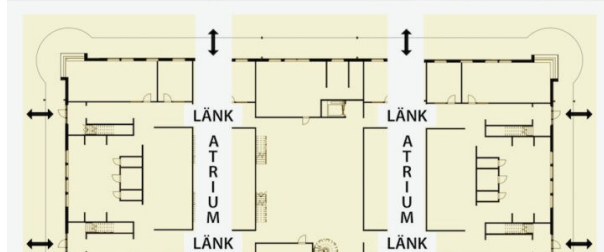
Detaljplanen möjliggör att befintliga konstgräsplanen Campus Arena kan kvarstå eller ersättas med annan funktion som inryms inom användningen park. Därmed begränsar detaljplanen inte utveckling av campus framtida behov.

En belyningsutredning har gjorts för att säkerställa en god boendemiljö då planförslaget med bostadsbebyggelse i nära anslutning till fotbollsplanen. Analys av spridningsljus på bostäderna från fotbollsplanen redovisar olika förslag som förhåller sig inom rekommenderade gränsvärden utifrån att det ska ge tillräckligt med ljus för spontana spel. Vilket innebär att Campus Arena kan kvarstå även vid utbyggnad enligt planförslaget.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett då detaljplanen inte förhindrar för att den befintliga konstgräsplanen kvarstår. Däremot säkerställer detaljplanen inte konstgräsplanen utan möjliggör för att konstgräsplanen kan ersättas med annan funktion.

YTTRANDE 2

Ett yttrande har inkommit med synpunkt om att möjliggöra för förskola inom del av verksamhetskvarteret vid Framtidens skog.



Kommentar

Detaljplanen möjliggör för högskola och universitet, gymnasium samt centrumverksamhet. Förskola och grundskola är inte lämpligt pga. svårigheter att skapa en bra friyta. Att möjliggöra för förskola skulle innebära en mindre flexibel användning vilket skulle missgynna syftet att stödja och utveckla campusområdet. Inom angränsande detaljplan för Stadsliden 6:6 – Lilljansberget (BN 2022-01971) är syftet att möjliggöra för förskola.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Parkmark har utökats för att säkerställa avstånd från ledning avseende elektromagnetiska fält och underlätta fastighetsbildning.
- Utfartsförbud har utökats mot Petrus Laestadius väg för att inkludera torgen.
- Bestämmelsen f₂ har preciserats.
- Redaktionella ändringar för ökad läsbarhet

Planbeskrivningen

- Ett förtydligande i planbeskrivningen har gjorts kring mobilitet.
- Planhandlingarna har kompletterats med bilagan *Mobilitetsmodell för Detaljplanen del av Stadsliden 6:6 m fl.*
- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande bilder gällande komplementbyggnader samt verksamheter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med möjlig lösning för en etappvis utbyggnad av mobilitetshubben.
- Planberkrivningen kompletteras med information gällande upprustning av vägbro inför kommunens övertagande av Petrus Laestadius väg.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande fridlysta arter
- Planhandlingarna kompletteras med en artskyddsutredning.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande befintliga teleledning, skyfall, övriga kulturhistoriska lämningar, stenmur samt Petrus Laestadius gatu-sektion.
- Redaktionella ändringar för ökad läsbarhet

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen och lämnar över den till kommunfullmäktige för antagande.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- Umeå universitet - Umeå universitet, 901 87 Umeå
- Naturskyddsföreningen - Studieförbundet, Kulturhuset Klossen, Ekonomstråket 6, 907 30 Umeå
- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 9
- YTTRANDE 10
- YTTRANDE 11

Kvarstående synpunkter från granskningsskedet

- Miljö och Hälsoskyddsnämnden - Umeå kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen, 901 84 Umeå
- YTTRANDE 1
- YTTRANDE 2

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2024

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Clara Persson Harlin som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.