

# Planprogram för Olofsdal inom Marieområdet

Samrådshandling



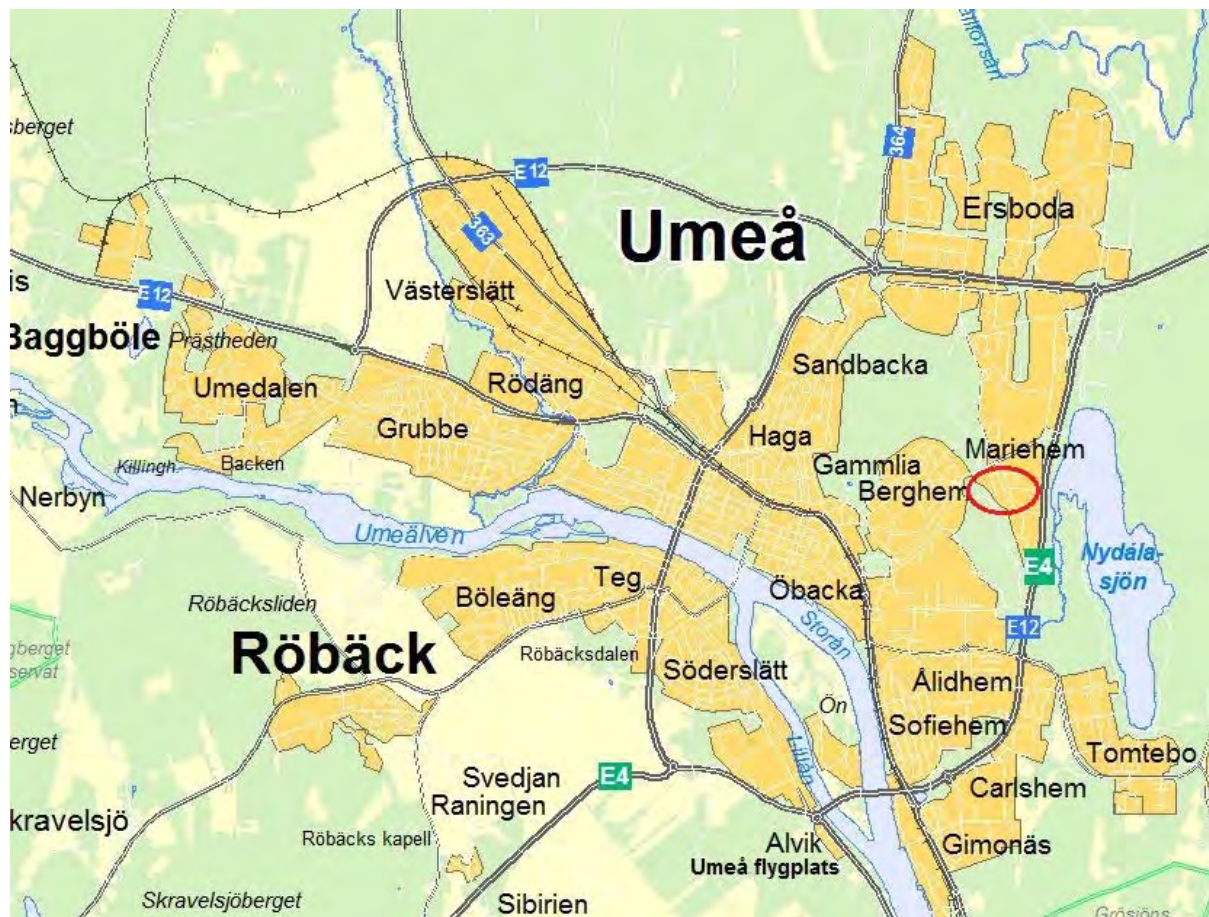
Detaljplan Umeå kommun, november 2012

## Innehållsförteckning

Vad är ett planprogram? .....	3
Syfte med planprogrammet för Olofsdal .....	3
Bakgrund.....	3
Processen .....	4
Utvecklingen av Umeå - förutsättningar .....	5
Fördjupade översiktsplaner .....	5
Aalborgåtagandena .....	8
Riksintressen.....	8
Kolbäcksvägen .....	8
Umeå flygplats .....	9
Detaljplaner .....	9
Miljöbedömning av planer.....	9
Programområdet idag .....	10
Avgränsning och markägoförhållanden .....	10
Verksamheter .....	16
Skola och förskola.....	16
Fornlämningar.....	17
Programförslag .....	18
Nya stadsdelskvarter .....	18
Arkitektur.....	25
Kvartersmiljöer .....	26
Natur och friluftsliv.....	26
Skola och förskola.....	27
Särskilt boende.....	27
Trafik.....	28
Parkering .....	29
Gång- och cykeltrafik .....	29
Kollektivtrafik.....	31
Konsekvenser av förslaget.....	32
Luftkvalitet.....	32
Buller.....	32
Dagvatten .....	33
Farligt gods .....	34
Genomförandefrågor .....	35
Organisatoriska frågor .....	35
Tekniska frågor .....	35

## VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med en detaljplan. Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan m.m. men inte några färdiga förslag. Planprogrammet omfattar fastigheterna Stadsliden 6:1, 6:2, 6:3 och 6:9.



Programområdet markerad med röd ellips.

## SYFTE MED PLANPROGRAMMET FÖR OLOFSDAL

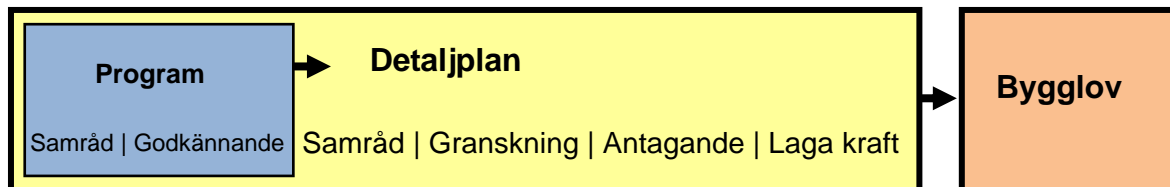
Planprogrammet görs med syfte att klargöra övergripande frågeställningar i planeringen av den fysiska miljön i Olofsdal. Nya trafiklösningar samt hantering av dagvatten är två viktiga frågeställningar. Andra viktiga frågor är att utreda vilken exploateringsgrad samt kvartersstruktur som är lämplig. Programmet ska också belysa konsekvenser för omgivningen och påverkan på miljön. Syftet är också att inhämta synpunkter, kunskaper och idéer från berörda.

### Bakgrund

PEAB har lämnat in en ansökan om att få planlägga fastigheten Stadsliden 6:3. Intentionen från exploitören är att bygga bostäder och skola. Byggnadsnämnden beslutade 2012-03-14 att påbörja planläggning. Planprocessen inleds med ett planprogram. För att få ett helhetsperspektiv ska planprogrammet även innefatta fastigheterna Stadsliden 6:2 och Stadsliden 6:1.

## PROCESSEN

Planprogrammet är ute på samråd från den 26 november 2012 till den 17 januari 2013. Samrådsyttranden tillsammans med eventuella politiska beslut i ärendet kommer att definiera ramarna för kommande detaljplanearbeten. Efter samrådet sammanställs alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Eventuella förändringar inarbetas i programhandlingen innan byggnadsnämnden godkänner den. Därefter kan planprogrammet användas som underlag vid kommande detaljplaner.





## UTVECKLINGEN AV UMEÅ - FÖRUTSÄTTNINGAR

I detta avsnitt beskrivs de förutsättningar som legat till grund för planprogrammets utformande. Förutsättningarna består av statliga och kommunala intressen som uttrycks i form av bland annat riksintressen och översiktsplaner. Planprogrammet överensstämmer med de i översiktsplanerna uttryckta intentionerna om att förtäta Olofsdalsområdet.

### Fördjupade översiktsplaner

#### Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde

Den fördjupade översiktsplanens utgångspunkt är att planera för en hållbar tillväxt med sikte på Umeå kommuns mål om 200 000 invånare senast år 2050.<sup>1</sup> För att detta ska vara möjligt har sex utvecklingsstrategier och ett befolkningsscenario, som bland annat innebär en kraftig tillväxt av boende och arbetsplatser i de centrala stadsdelarna, formulerats.

Utvecklingsstrategierna innebär att:

- tillkommande bebyggelse så långt som möjligt ska samlas inom fem kilometer från centrum
- staden kompletteras med nya stadskvarter intill de gamla
- nya kvarter ska ha en hög täthet
- bebyggelsen bidrar till att skapa starka kollektivtrafikstråk
- trafikleder omvandlas till stadsmiljö
- satsning på attraktiva offentliga gator, torg och parker
- stadens alla invånare kan vara med och påverka

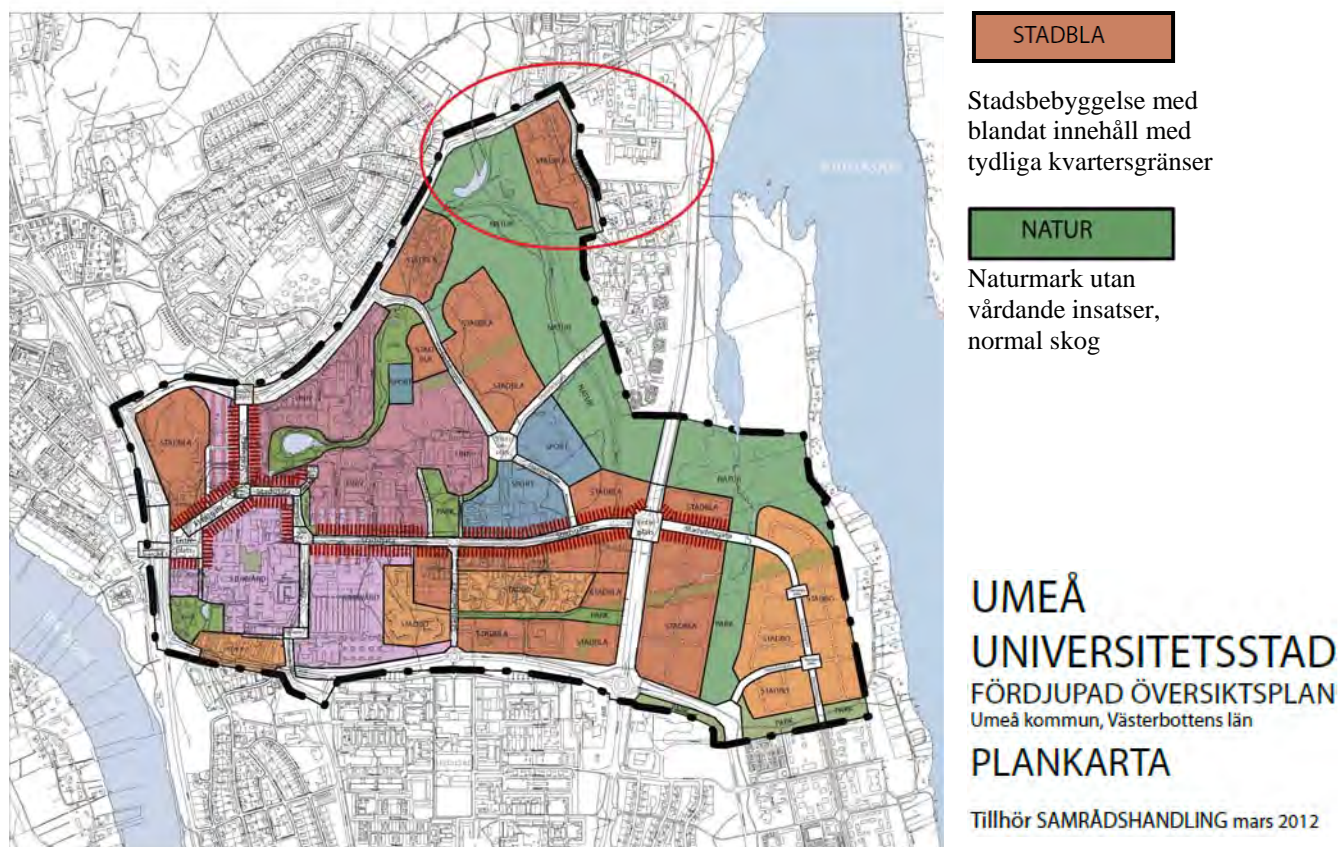
#### Fördjupning för universitetsstaden

Fördjupad översiktsplan för universitetsstaden i Umeå är under framarbetande med målsättningen att utveckla en stadsdel med god orienterbarhet och tydliga entréer som integreras med centrala Umeå och angränsande stadsdelar. Den fördjupade översiktsplanen för universitets- och sjukhusområdet ersätter den så kallade KRUT-planen som antogs år 1998.

I förslaget till ny fördjupad översiktsplan anges hur stadsdelen ska fortsätta byggas för att skapa rumslighet, trivsamma offentliga miljöer och framkomliga förbindelser med en prioriterad kollektivtrafik. Ett sammanhängande gatunät ska byggas istället för återvändsgator för att underlätta tillgängligheten. Visionen är att skapa en kvartersstad där byggnaderna placeras i kvartersgräns med verksamheter i gatuplan. Den fördjupade översiktsplanen betonar vikten av offentliga platsers placering och utformning. Genom medveten placering och gestaltning ökar orienterbarheten samt trivseln.

---

<sup>1</sup> Fördjupning för Umeå, 2012.

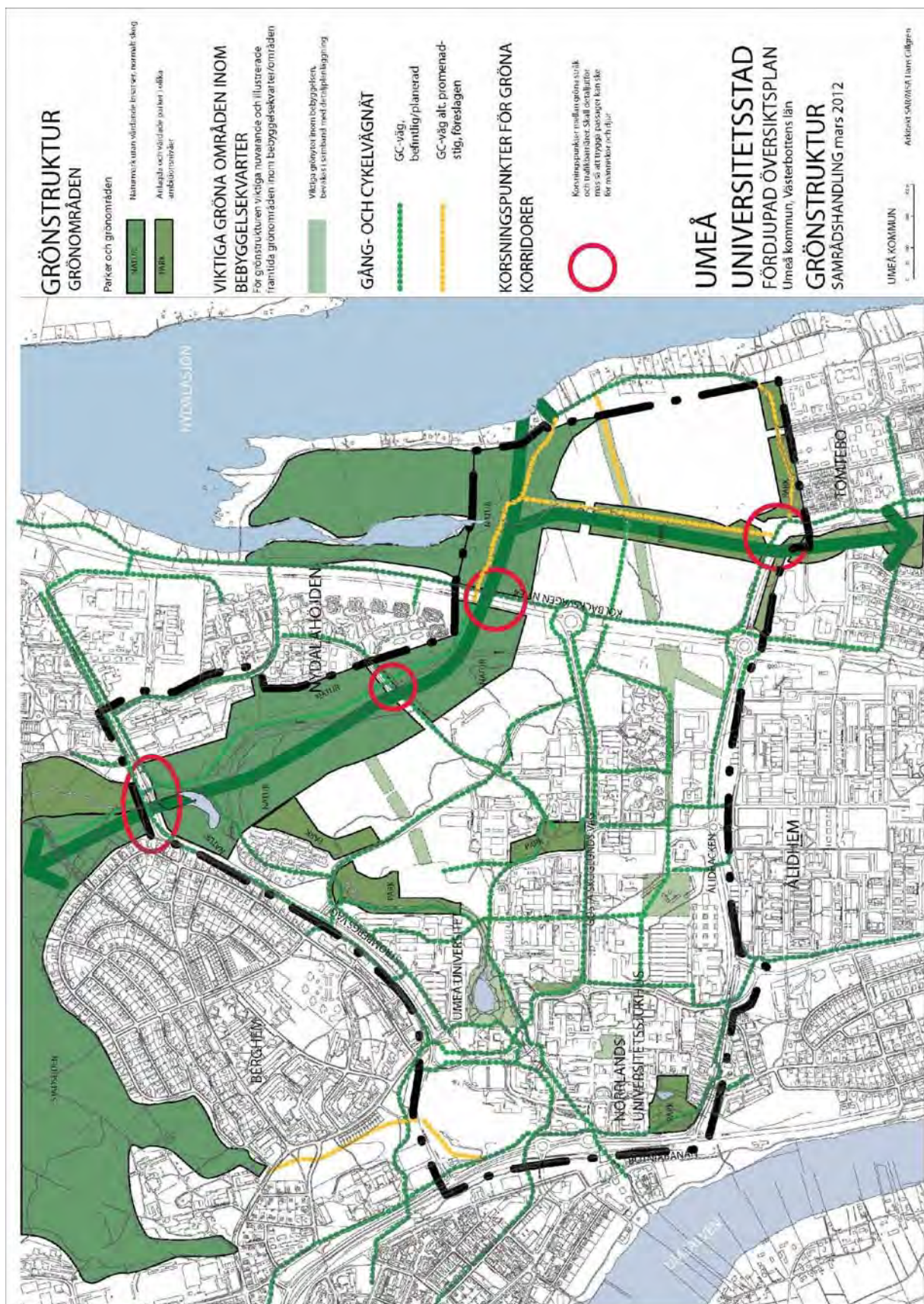


Plankarta med programområdet markerat. Källa: Fördjupad översiktsplan Umeå Universitetsstad.

Stadsliden 6:2 föreslås både i gällande och kommande fördjupning exploateras för bostäder. Även verksamheter föreslås i den nya fördjupningen för att åstadkomma blandad stadsbebyggelse. Stadsliden 6:3 anges för utveckling av Norrlands universitetssjukhus i gällande fördjupning, medan området har undantagits i den kommande fördjupningen. Stadsliden 6:3 omfattas istället av *Fördjupningen för Umeå* i vilken tät kvartersbebyggelse förespråkas som form i omvandlingen av stadsdelar och längs kollektivtrafikens sträckningar. Bebyggelsen ska präglas av variation och mångfald med en blandning av verksamheter, bostäder samt upplåtelseformer.

Naturmark på Lilljansberget som i dagsläget nyttjas för motion och friluftsliv tas i anspråk för en utvidgning av stadsbebyggelsen. Lilljansvägen föreslås ersättas av en gång- och cykelväg för att skapa ett sammanhängande grönområde. I samband med samrådet för förslaget har synpunkter inkommit som ifrågasätter borttagandet. I det fortsatta arbetet utreds detta ytterligare. Trafikförsörjningen till Olofsdal behöver ses över vid planläggning av en utökad stadsbebyggelse för att finna lösningar på lämpliga vägdragningar och korsningspunkter.





Grönstrukturkarta. Källa: Fördjupad översiktsplan Umeå Universitetsstad.



## AALBORGÅTAGANDENA

Genom undertecknandet av Aalborgåtagandena har kommunen förbundet sig att ge stadsplanering och stadsbyggnad en strategisk roll i arbetet med miljö- och hälsofrågor och med sociala, ekonomiska och kulturella frågor.

## RIKSINTRESSEN

Riksintressena anger ramar för utformningen av planområdet. Nedan redovisas de riksintressen som berör planområdet.

### Kolbäcksvägen

Kolbäcksvägen som också utgör Europaväg (E4) är av riksintresse. E4:an ingår i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T, som inbegriper vägar av särskild internationell betydelse. E4:an är viktig för transporter av såväl gods som personer.

Kolbäcksvägen är utsedd till farligt gods-led. I dagsläget transporteras cirka 55 tusen ton farligt gods per år längs Kolbäcksvägen<sup>2</sup>. Till dess att Västra länken är byggd antas andelen farligt gods längs Kolbäcksvägen att öka till 220 tusen ton per år för att återgå till cirka 55 tusen ton per år när Västra länken är byggd.



Entreprenad nr   1, 4, 6 klara 2010   2, 3, 5, 7 klara 2012   8, 9 planerad byggstart 2013  
Ringleden, programområdet samt Kolbäcksvägen markerad. Källa: Trafikverket.

<sup>2</sup> Umeåprojektet 2 - Etapp 1, Bilaga 6: Rapport: Etapp 1 Umeåprojektet 2 - Kvalitativ riskanalys avseende transport av farligt gods, Vägverket, s.160



## Umeå flygplats

Riksintresseområdet för flygplatsen utgörs av mark som direkt används eller kan komma att användas för luftfartens behov. För att säkerställa flygplatsens funktion finns influensområden för flygbuller, flyghinder och elektromagnetisk störning definierade inom vilka åtgärder inte får vidtas som kan skada luftfartsanläggningen. Det innebär exempelvis att byggnader inte får överstiga en viss höjd, för att inte påverka lufttrafiken.

## DETALJPLANER

Stadsliden 6:2 och 6:3 (karta, se sida 11) är inte detaljplanelagda sedan tidigare, då dessa fastigheter ägdes av Landstinget när nuvarande bebyggelse uppfördes. Istidsgatan, Lilljansvägen samt delar av Mariehemsvägen är alla planlagda som allmän platsmark för lokaltrafik med kommunalt huvudmannaskap.

## MILJÖBEDÖMNING AV PLANER

Kommunen har i en behovsbedömning bedömt att planens genomförande inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11,12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. De faktorer som i behovsbedömningen betecknas med risk för inverkan, lyfts fram i programmet och ska senare behandlas i berörda detaljplaners planbeskrivning.

## PROGRAMOMRÅDET IDAG

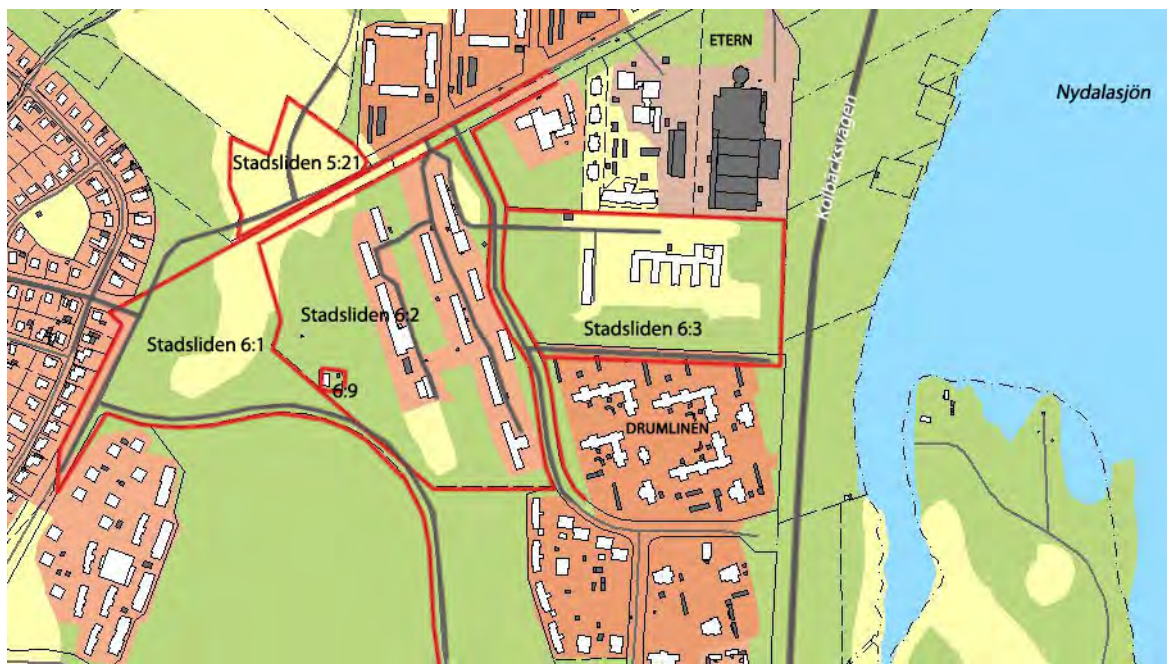
I detta avsnitt beskrivs programområdets förutsättningar. Dessa förutsättningar ligger till grund för planeringen av det nya området.



Planområdet.

### Avgränsning och markägoförhållanden

Programområdet består i huvudsak av fastigheterna Stadsliden 6:2 och 6:3 samt södra Mariehemsdalen/södra Mariehemsängarna men berör även delar av Mariehemsvägen, Istidsgatan samt Lilljansvägen. Umeå kommun är ägare till alla fastigheter inom programområdet bortsett från Stadsliden 6:3 som ägs av ett privat bolag samt Stadsliden 6:9 som ägs av Umeå Energi AB.



Fastighetsgränser inom planområdet.

### Stadsliden 6:3

Stadsliden 6:3 gränsar i norr till kvarteret Etern, i söder till kvarteret Drumlinen, i väster till Istidsgatan och i öster till Kolbäcksvägen/E4. På såväl västra som östra sidan om fastigheten finns gång- och cykelvägar som bland annat leder till Mariehems centrum samt Nydala friluftsområde. Idag är Stadsliden 6:3 bebyggt med envåningsbyggnader och har ett för 1960-talet tidstypiskt uttryck med fasader av pressad kalksandsten. Byggnaderna har tidigare varit vårdlokaler för barn- och ungdomspsykiatri. Gårdsmiljön är öppen och upplevs parkartad med stora gräsmattor och ett antal björkar med idrottsplaner söder om bebyggelsen. Det öppna området kringgärdas på alla sidor förutom i norr av skogspartier med stort inslag av barrträd. I skogen mellan bebyggelsen och Istidsgatan finns en glänta som innehåller gravplatser från stenåldern. Fastigheten angörs i huvudsak via en infartsgata från Istidsgatan, men även från kringliggande gång- och cykelvägar.





Översiktsbild över Stadsliden 6:3.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Stadsliden 6:3.

Flygbild över Stadsliden 6:3.

## Stadsliden 6:2

Den bebyggda delen av Stadsliden 6:2 ligger i sluttningen mellan Istidsgatan och dalen som utgör en sydlig förlängning av Mariehemsängarna. I dagligt tal kallas kvarteret för Olofsdal, vilket egentligen är namnet på stadsdelsområdet. Stadsliden 6:2 avgränsas i norr av Mariehemsvägen. I söder avskiljs Stadsliden 6:2 av ett skogsparti med stort inslag av barrträd. Fastigheten bebyggdes under mitten av 60-talet med låga skolbyggnader, främst för särskolebruk, och placerades naturligt längs höjdkurvorna i den sluttande terrängen. Bebyggelsen hade en för sin tid god och tidstypisk utformning klädda i vit pressad kalksandsten men har med åren fått ett relativt slitet uttryck. Utemiljön präglas än idag av stora gräsytor på ömse sidor om skogspartiet som i sin tur indelas av välplacerade björkplanteringar. I öster gränsar kvarteret mot Istidsgatan. Områdets södra del har en öppen plats, ursprungligen en fotbollsplan, vilken även kan nå från Lilljansvägen. Platsen används i dagsläget som ett skräppupplag. Kvarteret angörs både från Mariehemsvägen och från Istidsgatan.



Översiktsbild över Stadsliden 6:2.



Uppe till höger: Språkskolan.

Nere till höger: Bebyggelse på Stadsliden 6:2.



## Stadsliden 6:1

Genom dalen som ingår i västra delen av programområdet går en gång- och cykelväg, som löper mellan Ersboda i norr och universitetsområdet i söder med vidare förgreningar i stadslandskapet. Gång- och cykelvägen löper delvis jäms med Sandbäcken som rinner genom hela dalbotten och har sitt utlopp i Öbackaparken. Sandbäcken utgör en viktig del av dagvattensystemet för områden i dess närhet. Bäckens sträcker sig från Ersboda till Öbacka strand och är försedd med översvämningssdammar som vattenfylls vid tillfälliga högvatten. På den igenväxta ängsmarken i Lilljansbergets nordvästra delar finns även en översvämningssdamman för att klara dagvattenhanteringen vid högt vattenstånd. Kring dammen har föreslagits ytterligare dammar införlivade i ett parkområde med picknickplatser och nya gång- och cykelvägar. Detta innebär att den idag förslyade ängsmarken skulle öppnas upp. Exempelvis kan området bli en upplevelsepark, en fortsättning på Mariehemsängarna.



Översiktsbild över Stadsliden 6:1.





1



2

**Södra Mariehemsängarna**  
Förslag till utveckling av park med dammar

Oktober 2005  
**RAMBÖLL**



3

1: Sandbäckens sträckning. 2: Principskiss för utveckling av grön- och dagvattenstruktur. 3: Skiss över idé till nytt parkområde med dammar. Illustrationer: Ramböll.

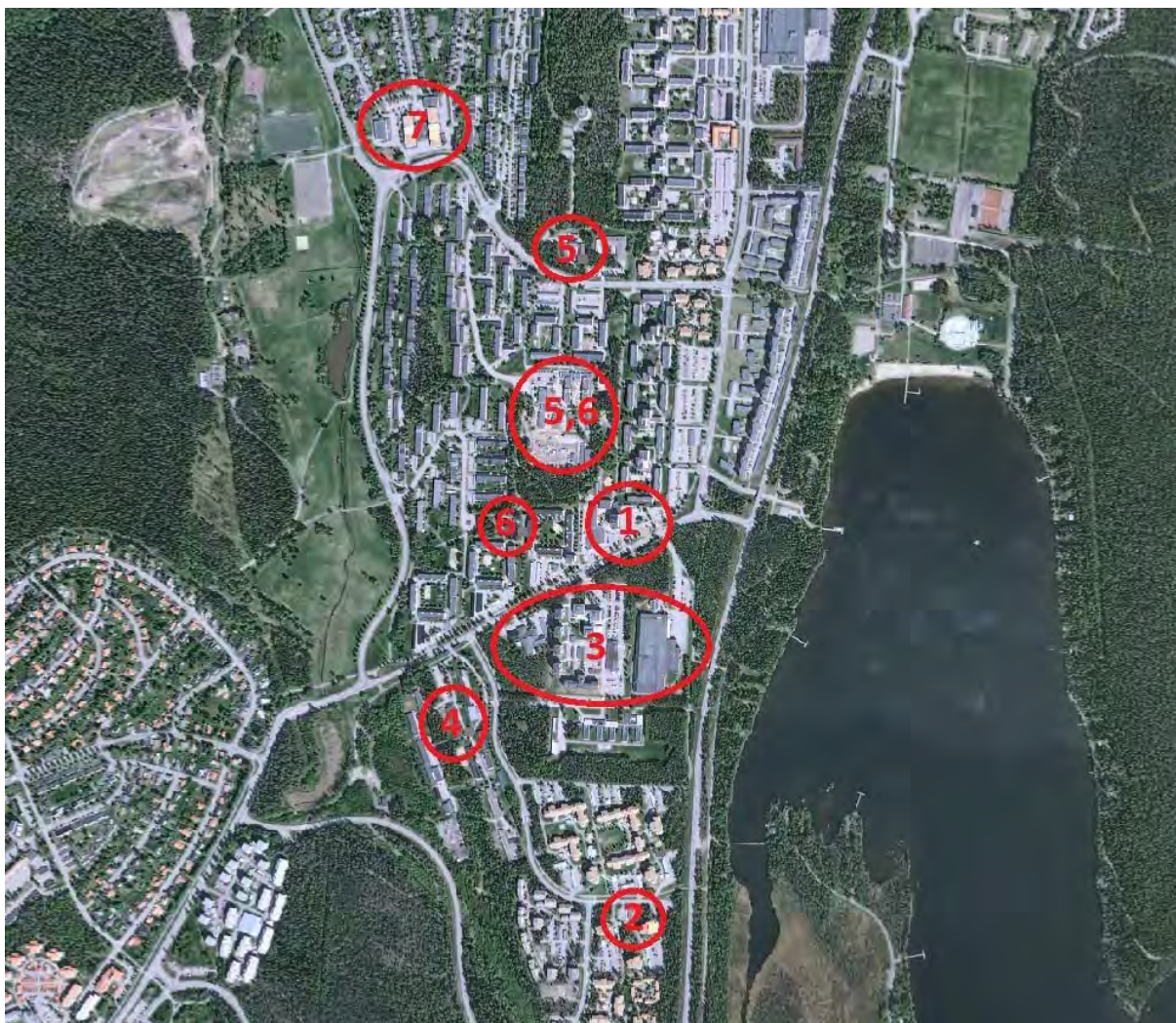


## Verksamheter

Inom programområdet finns endast ett fåtal verksamheter och lokaler står i stor utsträckning outnyttjade. Utanför programområdets avgränsning ligger Mariehems centrum med dagligvarubutik, frisör, pizzeria samt en kyrkolokal. I närområdet finns även företag inom bland annat industriteknologi, konstruktion och anläggning, fastighetsförvaltning och omvårdnad. På Nydalahöjd finns ett mindre livs med dagligvaror och pizzeria.

## Skola och förskola

I stadsdelen Olofsdal bedrivs skolverksamhet i privat regi från förskoleklass t.o.m. årskurs 9. Invid Mariehems centrum finns ytterligare en privat skola för låg- och mellanstadieelever samt en skola från förskoleklass t.o.m. årskurs 9. En kommunal skola finns på Mariehem i närheten av programområdet som tillhandahåller förskola samt låg- och mellanstadieelever. En kommunal förskola ligger även intill Mariehems centrum i anslutning till programområdet. Inom Stadsliden 6:3 byggs en ny för- och grundskola i privat regi mot Istidsgatan som införlivar de historiska gravplatserna i skolgårdsmiljön.



Verksamheter och skolor i närområdet. 1: Mariehemscentrum. 2: Nydalahöjdlivs. 3: Teknologi, omvårdnad, public service. 4: Språksola. 5: Förskola. 6: Skola 1-6. 7: Skola 7-9.

## Fornlämningar

På den östra sidan av Istidsgatan inom fastigheten Stadsliden 6:3, ligger ett mindre skogsområde centralt i programområdet. I skogsområdet finns fyra fornlämningar i form av två rösen och två skärvtenshögar<sup>3</sup>. Rösena är förhistoriska gravanläggningar med markerat välvd profil, uppbyggd av stenar. Skärvtenshögarna är anhopningar av skärvig och skörbränd sten, sotig jord och avfall av olika slag. Lämningarna är så kallade fasta fornlämningar och skyddas av kulturminneslagen.



Karta över fornlämningar.

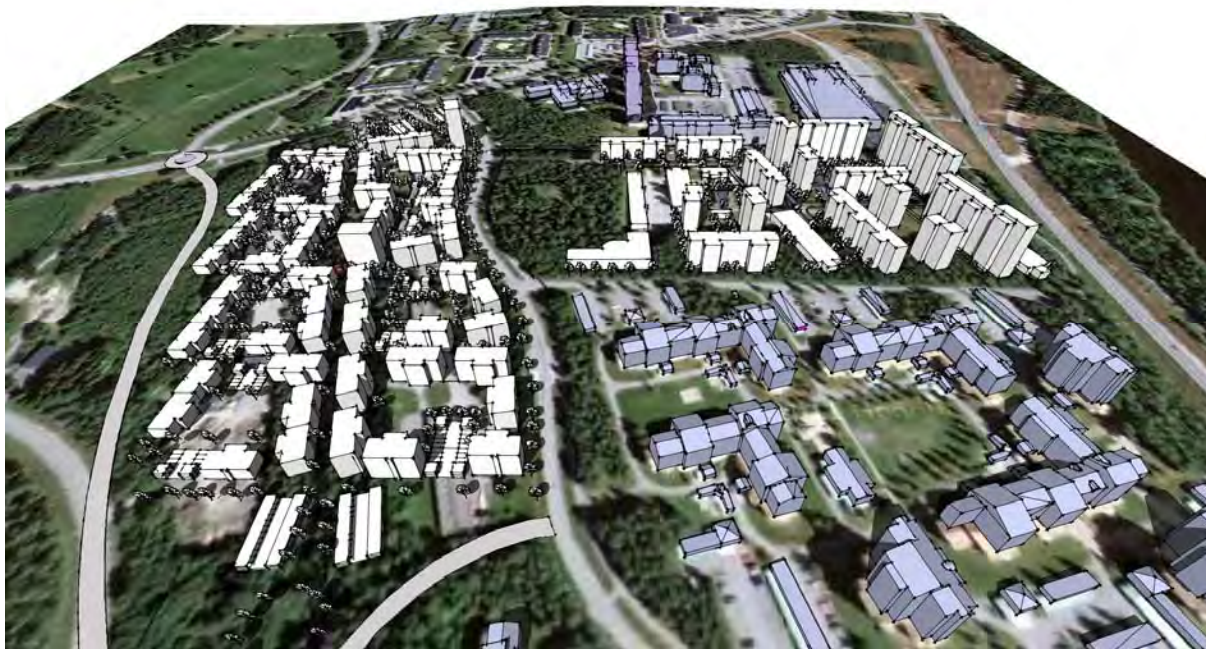
Källa: Riksantikvarieämbetet, 1/11-2012.

Röse på fastigheten Stadsliden 6:3.

En arkeologisk förundersökning har påbörjats inom Stadsliden 6:3 och beräknas vara färdig under vinterhalvåret 2012. När utredningen är avslutad samråder länsstyrelsen och exploatören för att om möjligt undvika att eventuellt nyupptäckta fornlämningar berörs av de planerade verksamheterna.

<sup>3</sup> Rösen RAÄ 16:1, 16:2 och Skärvtenshögar RAÄ 16:3, 16:4 enligt Riksantikvarieämbetets inventering





*Vision över programområdet.*

## PROGRAMFÖRSLAG

Nedan presenteras visionen för Olofsdal. Planförslaget är uppdelad på två områden, på vardera sidan om Istidsgatan. Inom vardera område föreslås cirka 500 nya lägenheter. Direkt öster om Istidsgatan planeras även en ny skola. En viktig komponent i programförslaget är bebyggelsens struktur i form av kvartersstad med en uppdelning mellan offentliga och privata rum. Även utvecklingen av en genomtänkt infrastruktur, dagvattenhantering samt en god gestaltning är viktiga frågor.

### Nya stadsdelskvarter

Den tillkommande bebyggelsen kommer i huvudsak att utgöras av en blandstadsbebyggelse, utformad i enlighet med principerna i den fördjupade översiktsplanen för Umeå framtida tillväxtområde samt fördjupningen för Umeå universitetsstad.

Planeringen för Olofsdal har grundats på Aalborgåtagandena i syfte att uppnå en hållbar stadsutveckling. Bebyggelsen ska också präglas av variation, blandning och mångfald för en ökad attraktivitet och för att motverka segregeringseffekter av t.ex. köns-, klass- ålders- och/eller etniskt kodade platser. Området ska planeras så att genusperspektiv tydligt ingår.

Till stor del planeras området för bostadsbebyggelse. Kommunens mål är energieffektivitet, mångfald och variation vad gäller upplåtelseformer samt bostadsstorlekar. Med fördel bör lägenheter utföras med god attraktivitet för äldre.

Bebyggelsen utformas som en tät kvartersstad, med småskaliga, blandade funktioner och ett rikt offentligt liv på gator och platser. I lämpliga lägen bör verksamheter inrymmas i bebyggelsens bottenplan. Bottenplanen utförs i dessa lägen med en högre våningshöjd för att verksamheterna ska få plats. Saknas underlag för verksamheter är det möjligt att istället inrymma bostäder.

Områdets bebyggelse kommer att, liksom den nuvarande bebyggelsen på höjderna inom Marieområdet, kunna upplevas på långt håll. Särskilt tydligt kommer detta att vara från Berghem. Även från Kolbäcksvägen/E4:an samt området kring Nydalasjön blir området väl synligt. Därför blir det viktigt att ge bebyggelsen en silhuett som medvetet spelar med i omgivningen. Eftersom området ligger i gräns mot den tätare staden bör utformningen utföras så, att den blir väldefinierad och tydlig. Med fördel kan några högre byggnader fungera som landmärken och markera torgbilningar eller entréer till området. Bebyggelseriktningarna får gärna följa befintliga riktningar för att ingå i helheten.

Bebyggelsestrukturen planeras med stråk som ger vackra utsikter och gör området lättorienterat. Samtidigt gör detta att området naturligt kopplas till kringliggande friluftsområden. Den nya bebyggelsen ska innehålla offentliga rum av hög kvalitet. Gårdar, parker, lekplatser, torg och gator ska ges en utformning som ger rika upplevelser och bra användningsmöjligheter. Planeringen ska säkerställa goda ljusförhållanden, vindskyddade uteplatser och utrymmen för lek.

I första hand bör bilparkeringsplatser utföras som små parkeringsplatser på gårdarna, så att både trygghet och trivsel kan bli hög. Även gatuparkeringar bör prövas. Undantagsvis utförs parkeringshus i anslutning till de kvarter där hög exploatering skulle omöjliggöra både goda friytor och närbelägna markparkeringar. De bör då utformas för att ge största möjliga trygghet dygnet runt samt ges en gestaltning som bryter ned skalan. Gällande parkeringsnorm anger 0,8 parkeringsplaster per lägenhet för mindre än 3 rum och kök och 0,9 parkeringsplaster för lägenheter större än 2 rum och kök.



## Stadsliden 6:2

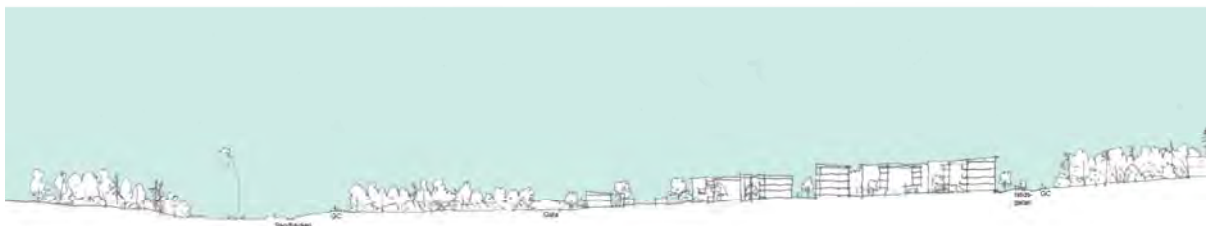
Skisserna för Stadsliden 6:2 följer de tidigare beskrivna tankesätten. Inom Stadsliden 6:2 har en skiss tagits fram för kvartersbebyggelse längs en gata i nord-sydlig riktning, se skiss nedan. Ett torg med plats för olika aktiviteter skulle kunna skapas i mitten. Här är också ett lämpligt läge för verksamheter i bottenplanen.



Skiss över Stadsliden 6:3.

Tvärgatorna går från dalen i väster, längs den sluttande terrängen, upp mot Istidsgatan i öster. I huvudsak kan tvärgatorna fungera för fordonstrafik i mindre omfattning, som bilangöring till kvarteren. Framförallt vid de östra anslutningarna mot Istidsgatan kommer gatorna att slutta brant, varför trappor kan bli nödvändiga. Bebyggelsen längs gatorna förstärker kvarterstrukturen. Med fördel trappas bebyggelsen där lutningen bli stor. Ett par av

tvärgatorna placeras så att de blir en förlängning av gatorna mot Stadsliden 6:3, väster om Istidsgatan. Utformningen av dessa tvärgator tillsammans med placeringen ger utblickar med Berghem som fond.



Sektion över visionen för Stadsliden 6:2.

Bebyggelsen planeras i två våningar vid dalen för att stiga upp till fyra våningar mot Istidsgatan. Ett landmärke i form av ett punkthus kan uppföras vid torget och ytterligare ett närmast Mariehemsvägen, markerar även på längre håll stadsdelsområdet Olofsdal.

Punkthusen föreslås vara i 6 våningar respektive 9 våningar höga. Det skissade förslaget innehåller cirka 530 lägenheter och har ett exploateringsstal på 0,65.



Exempel på exploateringsstal. 1: 0,5. 2: 1,2. 3: 2,0.

Inom kvarteren med 4-våningsbebyggelse, går det inte att anlägga tillräckligt många parkeringsplatser, utan här måste området kompletteras med gatuparkeringar och/eller som skisserna visar mindre parkeringshus.





*Vision över Stadsliden 6:2.*

### **Stadsliden 6:3**

Stadsliden 6:3 ägs av ett PEAB och HSB samägt bolag. Bolaget har för avsikt i östra delen av fastigheten att uppföra nya bostadskvarter med en tydlig kvartersstruktur. Främst planerar för bostadsrätter men även hyresrätter kan bli aktuella. Bebyggelsen planeras för att följa riktningarna inom Marieområdet. Området avgränsas i norr respektive söder av de befintliga infartsvägarna till dels Stadsliden 6:3 samt dels till den av AB Bostaden ägda mot kvarteret Turmalinen inom Nydalahöjd. Mot norr ansluter området mot en gång- och cykelväg vid Kolbäcksvägen/E4. Bolaget anser att det krävs en relativt hög bebyggelse, mellan fyra och tio våningar för att få god ekonomi i projektet. Totalt planeras för cirka 500 lägenheter. Exploateringstalet ligger på cirka 1,1.



Skiss över Stadsliden 6:3.

För att klara goda friytor inom kvarteren föreslås att parkeringarna löses med fyra stycken parkeringshus med cirka 100 platser i vardera. Parkeringshusen mot E4:an utformas delade för att ge en bra fasad mot E4:an. Utöver dessa planeras ett antal markparkeringar, främst som gatuparkeringar nära kvarteren.



Sektion över visionen för Stadsliden 6:3.



Den fördjupade översiktsplanens intentioner är vägledande för områdets exploatering där en rimlig nivå prövas i det fortsatta planarbetet. Föreslagna bebyggelse ska placeras med hänsyn till solinstrålningen och så att attraktiva och funktionella gårdar skapas. Parkeringsanläggningarna ska klara trygghets- och genusperspektiv.



*Vision över Stadsliden 6:3.*

Dessutom planeras en ny för- och grundskola i privat regi mot Istidsgatan som på ett genomtänkt sätt införlivar fornlämningarna i skolgårdsmiljön.

## Arkitektur

Det är genom våra sinnen som vi upplever staden och den miljö vi vistats i. Att arbeta med den arkitektoniska utformningen och skalan ingår som en betydelsefull del i vår bebyggda miljö och därmed även vid detaljplanernas utformning. Men dessa ambitioner måste också utgöra en vilja av hög prioritet hos byggherren för att uppnå en väl genomförd gestaltning.

Arkitekturen vittnar om den tid då stadsdelen uppfördes och är ett resultat av de planeringsideal som då rådde. För Olofsdal är visionen att bygga en blandstad, med attraktiva bostäder och samtidigt skapa förutsättningar för kommersiell verksamhet. Det behöver ges speciell omtanke gällande bebyggelsens helhet, men även material och detaljer för att dessa tillsammans ska bidra till en god stadsmiljö som vi trivs i.



*Inspirationsbild över Dragonfältet.*





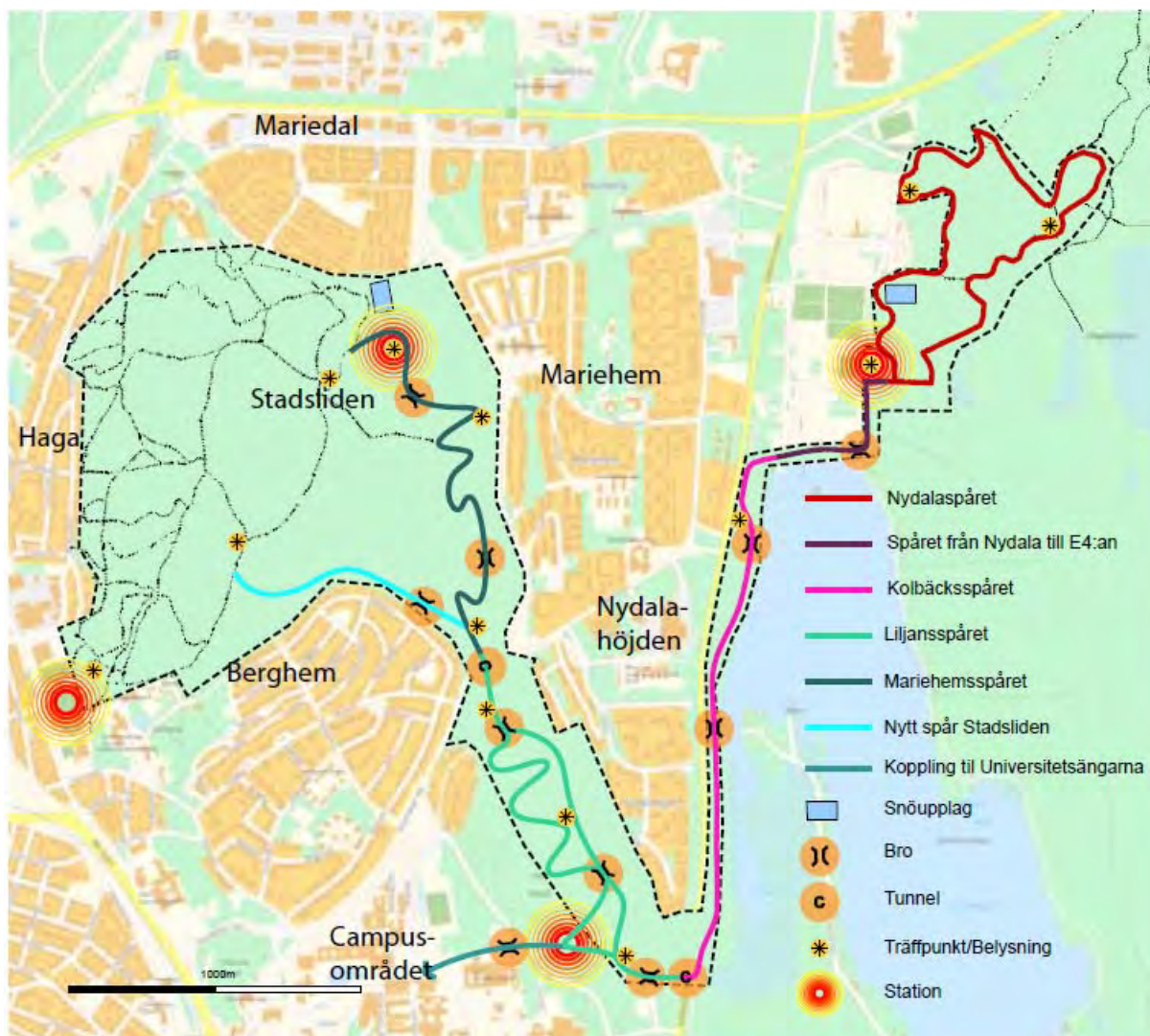
*Inspirationsbild över Dragonfältet.*

## Kvartersmiljöer

Kvarteren förses med en offentlig och en halvprivat sida och alla byggnader ges entréer mot gata och gård. Där behov finns av att markera en gräns mellan det offentliga rummet och bostadsgårdar markeras detta med exempelvis buskar, staket eller nivåskillnader. På så vis blir gränsen mellan offentligt och privat tydlig utan att de två rummen förlorar visuell kontakt. Det bidrar till ökad trygghet då livet på gatan och på gården samspelar. Det är också viktigt att beakta byggnadernas placering och höjd för att minimera skuggbildningen och skapa trivsamma ljusa gårdsmiljöer.

## Natur och friluftsliv

Det gröna stråket mellan Stadsliden och Nydala ger identitet och karaktär åt stadsdelarna. Lilljansskogen, alldeles intill programområdet, är ett populärt skogsområde med möjlighet till bostadsnära motion och friluftsliv. I den fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden presenteras en idé om ett 30 kilometer långt sammanhängande skidspår som sträcker sig genom Liljansskogen. Detta bör lyftas i samband med planeringen av programområdet.



Ett 30 kilometer långt sammanhängande spår för skidåkning vintertid planeras i centrala Umeå och som länkar till Campusområdet. Karta: Sweco.

## Skola och förskola

I Mariehemsområdet är det brist på skolplatser. Sannolikt kommer två kommunala förskolor att behövas vid en nybyggnation av 1000 nya lägenheter i området. Vid ett stort utökat elevunderlag i årskurserna 1-6 kan Mariehemsskolan byggas ut för att möta efterfrågan på skolplatser. Inom programområdet planeras en privat skola byggas från förskoleklass till årskurs 9.

## Särskilt boende

Inom programområdet kommer behov finnas av gruppboenden. Placeringen utreds i kommande planarbete.



## Trafik

Programområdets utbyggnad kommer uppskattningsvis generera ytterligare cirka 4000 bilrörelser per dygn. Detta innebär att Istidsgatan måste avlastas. En ny väg föreslås därför anläggas i södra delen av programområdet. Vägens anslutning till Mariehemsvägen bedöms kunna lösas med en ny cirkulationsplats i korsningen Mariehemsvägen/Bofinksvägen. Bankhöjder samt korsande och medlöpande gång- och cykelvägar är viktiga att studera vidare. Det kan behövas en trafikutredning/kapacitetsutredning i ett senare planeringsskede.

Till följd av den föreslagna vägsträckningen kan Lilljansvägen utgå som genomfartsled till förmån för naturmark, alternativt för en viss delsträcka bibehållas och anslutas till det nya stadsdelskvarteret väster om Istidsgatan, se figurerna nedan. Idén om Lilljansvägen stämmer överens med riktlinjen i samrådsförslaget till *Fördjupad översiktsplan för Umeå universitetsstad* där Lilljansvägen föreslås omvandlas till gång- och cykelväg för att tillskapa en grön sammanhållen lunga.

För att säkerställa områdets tillgängliga karaktär föreslås lokalgator utgöra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. För att åstadkomma en önskvärd kvartersstruktur inom Stadsliden 6:3 bör omgivande gator med enskilt huvudmannaskap omvandlas till kommunala gator efter eventuellt iordningställande av exploatören.

Kvarteren ska byggas med ett sammanhängande gatunät för att underlätta tillgängligheten.



*Alternativt förslag till ny väg med ny cirkulationsplats i korsningen med Mariehemsvägen.*



*Alternativt förslag till ny väg anslutande till Liljansvägen.*

## Parkering

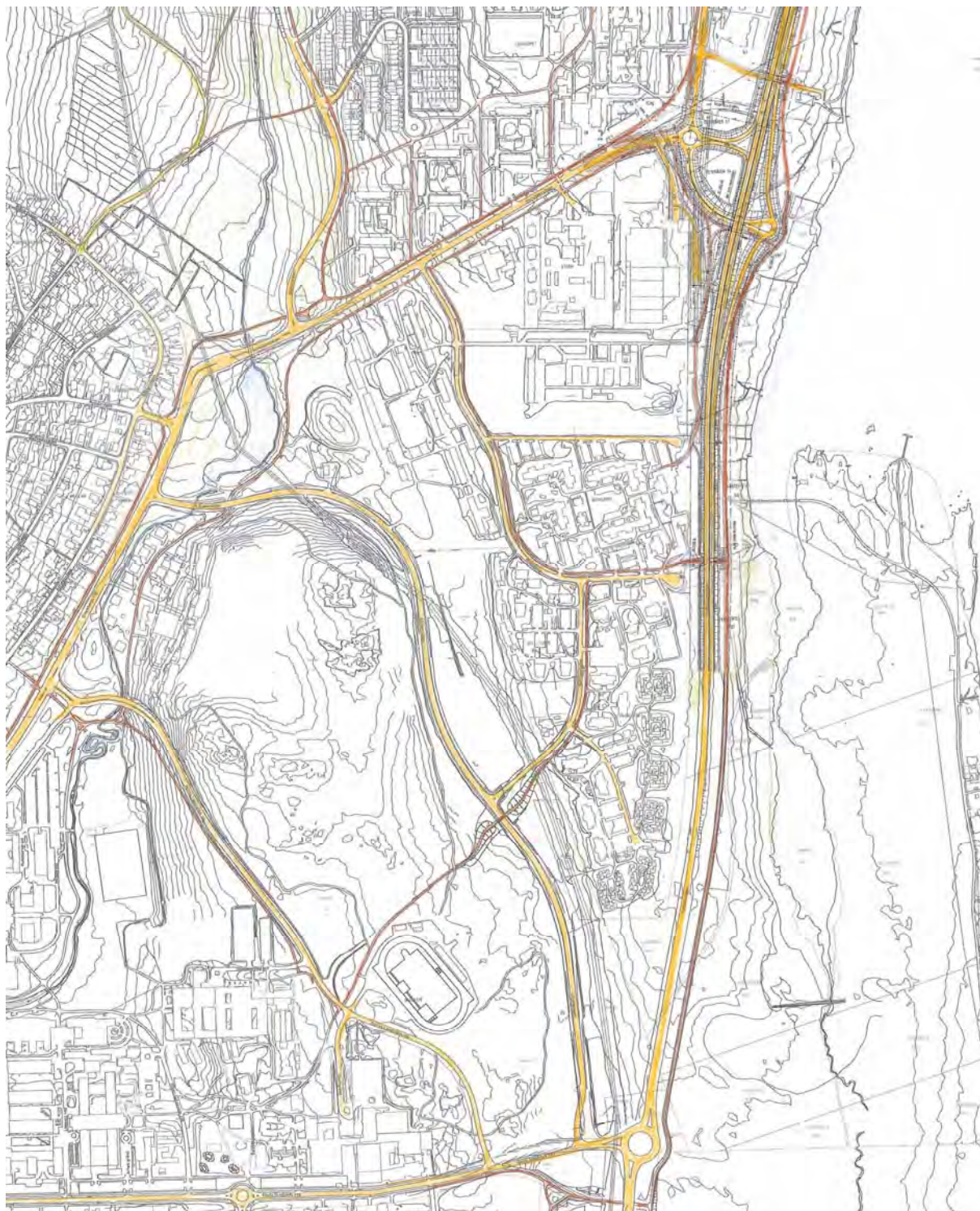
Parkeringsplatserna delas i första hand upp på fler och mindre för att bättre smälta in i kvartersstrukturen, vilket även ger en tryggare miljö att vistas i. Trots denna strävan kommer ett antal större parkeringsanläggningar att utföras. Gestaltning av parkeringsanläggningarna blir viktig, då det för många bildar entrén till området.

Parkeringsplatser bör samnyttjas, exempelvis kan parkeringsplatser nyttjas av anställda och besökare under dagtid och av boende i området under kvälls- och nattetid.

## Gång- och cykeltrafik

Bostadsområdena planeras på de gående och cyklades villkor. Det är viktigt att ta hänsyn till befintliga stråk och viktiga målpunkter vid utformande av gång- och cykelnätet. Ett exempel är ett sammanbindande gång- och cykelstråk som planeras mellan Nydalahöjd och Mariehem.





*Befintliga bilvägar och gång- och cykelvägar.*



## Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken kommer fortsättningsvis att trafikera området i nuvarande sträckning. När programområdet är utbyggt finns ett ökat passagerarunderlag för kollektivtrafiken som kan bidra till förbättrad turtäthet. Av kommunens kollektivtrafikstrategi, som inom kort kommer antas av kommunfullmäktige, framgår att Mariehemsvägen planeras för 10-minuterstrafik. Istidsgatan trafikeras fortsättningsvis med 15-minuterstrafik under vardagar mellan 6.30–18.40.



Lokala busslinjer.



## KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

### Luftkvalitet

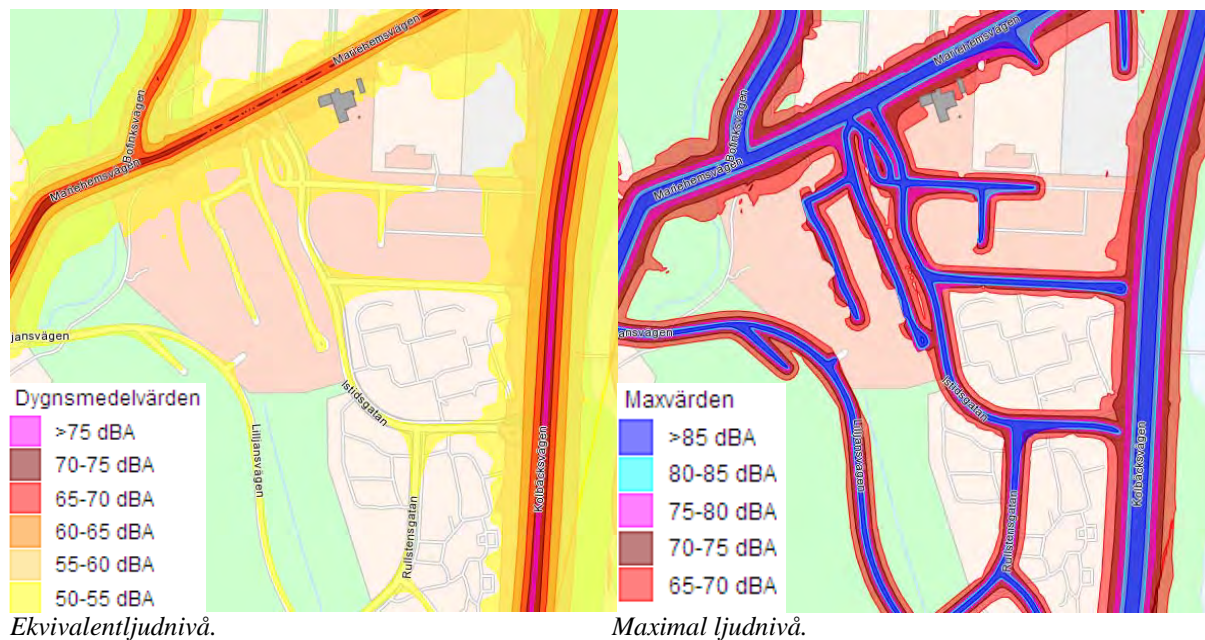
Programområdet ligger i anslutning till Kolbäcksvägen/E4 som utgör den östra delen av Umeås ringled. Den höga trafikeringen på denna väg påverkar luftkvaliteten negativt. Men de öppna gaturummen gör att halterna av luftföroreningar sjunker snabbt. Enligt luftkartläggningen<sup>4</sup> överskrider inte miljökvalitetsnormen varken för kvävedioxid eller för partiklar längs sträckan utmed Kolbäcksvägen.

I samband med den planerade ringleden runt Umeå har SMHI utfört spridningsberäkningar<sup>5</sup> för utvalda avsnitt av ringleden, bland annat för Kolbäcksvägen. Beräkningarna för det aktuella vägvägnittet längs ringleden beskriver framtidsscenarion för trafikförhållanden och meteorologisk prognos för år 2020. För de vägvägnitt längs ringleden som beräkningar utförts ligger samtliga halter under miljökvalitetsnormen, både för kvävedioxid och för partiklar.

Planprogrammets förslag bedöms inte påverka förutsättningarna för att nå miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet.

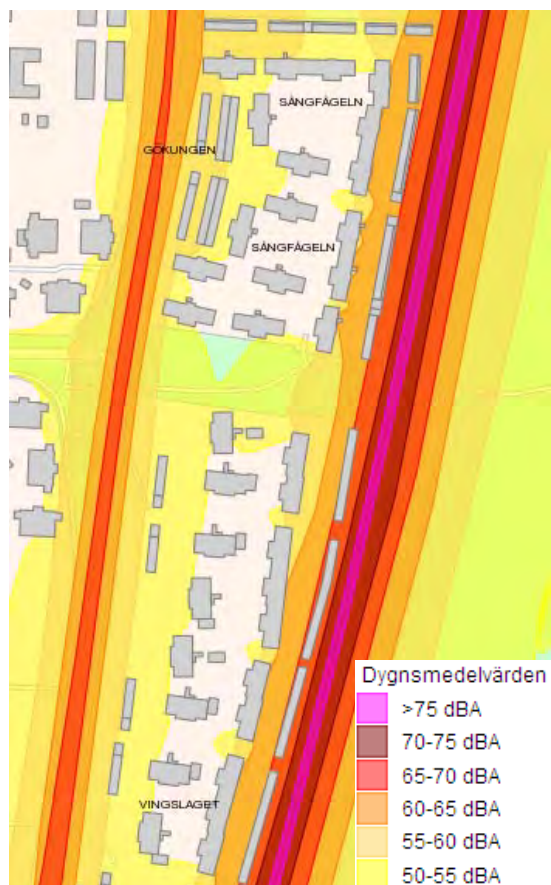
### Buller

Programområdet exponeras främst av trafikbuller från fordonstrafik på Kolbäcksvägen/E4 i öster samt till viss del från Mariehemsvägen i norr. Inom de största delarna av programområdet kan riktvärden vid nybyggnad av bostäder klaras.



<sup>4</sup> 2012

<sup>5</sup> Nr. 2012-13 SMHI – Spridningsberäkningar för Västra Esplanaden och den planerade ringleden i Umeå



Bilden illustrerar Mariestrand som ett exempel på hur tyst sida kan användas för att i detta fall skydda mot trafikbuller från E4:an.

### Störningar – buller

Det finns inga fastställda lagkrav avseende trafikbuller men starka rekommendationer som blivit praxis. Dessa rekommendationer grundar sig i riktvärden från infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och tolkas i Boverkets Allmänna råd 2008:1 ”Buller i planeringen” och i byggreglerna. Riktvärdena är följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

55-60 dBA vid fasad

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55 – 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpande sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Bebyggelse som placeras närmast Kolbäcksvägen/E4 och Mariehemsvägen kan komma att beröras av bullernivåer över 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). I dessa lägen kan tyst sida behöva tillämpas. En bullerutredning krävs som visar hur tyst sida kan klaras i dessa fall. Byggnader bör placeras så att en god ljudmiljö uppfylls i hela bostadsområdet. Placeringen av bostäder är viktig att studera ur bullersynpunkt.

### Dagvatten

Området har redan idag en problematik med ett överbelastat system för dagvattenhanteringen. Därför ska en dagvattenutredning göras i samband med kommande planläggning.

Nydalasjön ligger direkt öster om programområdet, på andra sidan Kolbäcksvägen/E4. Sjön som är värdefull bland annat för rekreativ ändamål är unik i kommunen genom att den är förhållandevis stor (3 km lång) och grund (medeldjup cirka 3 meter). Den östra delen av programområdet ligger inom ett område som svarar för en del av tillrinningen till Nydalasjön. Större delen av ytvattnet som leds till sjön rinner sedan vidare till utloppet Kolbäcken och blandas inte med sjöns övriga vatten.



I programområdets västra del sträcker sig Sandbäcken som tar emot dagvatten från angränsande områden. Redan idag har Sandbäcken svårt att ta emot stora mängder dagvatten, vid höga flöden.

Det finns olika sätt att hantera dagvatten exempelvis som lokalt omhändertagande, genom att minimera andelen hårdgjorda ytor samt gräsbevuxen takbeläggning. Utgångspunkt är att dagvatten ska nyttjas som en positiv resurs i stadsdelsbyggandet och omhändertas med öppen avledning för att samtidigt vara ett dekorativt element i stadsmiljön. Exempelvis kan vatten från hårdgjorda ytor och tak samlas upp i särskilt utformade rännor och ledas i kanaler, diken, dammar och mindre våtmarker innan det till slut rinner ut i befintligt dagvattennät. Det har tidigare tagits fram ett förslag till ny park vid Marihemsängarna, inom Stadsliden 6:1.<sup>6</sup> I förslaget ingår ett dammsystem som tar emot dagvatten. Detta förslag kommer att utgöra ett underlag i det fortsatta arbetet med dagvattenutredningar.

### Farligt gods

I samband med utbyggnaden av Östra länken, Kolbäcksvägen, gjordes en riskanalys för transport av farligt gods<sup>7</sup>. I den gjordes bedömningen att riskerna längs Kolbäcksvägen till följd av farliga godstransporter är små. Vägstandarden har i och med ombyggnaden höjts vilket innebär en förbättring av risksituationen. Däremot kan riskerna aldrig byggas bort helt.

Den risk som bedöms vara störst är brand vid bostadsområden till följd av ett utsläpp av brandfarlig vätska. I svensk lagstiftning finns inga angivna skyddsavstånd mellan en transportled för farligt gods och exempelvis bostadshus. Det beror bland annat på att behovet av skyddsavstånd varierar på grund av områdets karaktär exempelvis topografi. Det innebär att en bedömning måste göras från fall till fall.<sup>8</sup>

För boende inom det planerade bebyggelseområdet kan konsekvenserna minimeras bland annat genom val av fönster och fasadmateriell som motstår brand samt ventilation som kan stängas av vid nödläge. Krav på brandtekniskt skydd i fasader och fönster bör ställas på ny bebyggelse som uppförs längs Kolbäcksvägen. Även parkeringsanläggningarna utformas för att minimera riskerna med farligt gods.

---

<sup>6</sup> Ramböll 2005

<sup>7</sup> Umeåprojektet 2, etapp 1, bilaga 6, Kvalitativ riskanalys avseende transport av farligt gods, WSP och Vägverket

<sup>8</sup> Umeåprojektet 2 - Etapp 1, Bilaga 6: Rapport: Etapp 1 Umeåprojektet 2 - Kvalitativ riskanalys avseende transport av farligt gods, Vägverket, s.163

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

Planprogrammet ska ligga till grund för kommande planläggning. Initiativ till planläggning kan antingen tas av fastighetsägare eller kommunen. Mot bakgrund av områdets storlek kan det antas att området kommer delas in i flera detaljplaneetapper. Planläggning och genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under en tidsperiod om minst 5-10 år.

Umeå kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap enligt kommande detaljplaner medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. När nya detaljplaner antas ska mark som lagts ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap genom fastighetsreglering föras över till kommunens ägo.

Större parkeringar inom området förutsätts i huvudsak lösas antingen i parkeringshus eller i parkeringsanläggning under byggnad. I det senare fallet kan det av rationalitetsskäl bli nödvändigt att anlägga en samlad parkeringsanläggning för flera mindre fastigheter. För sådana parkeringsanläggningar kan det bli aktuellt att bilda särskilda 3D-fastigheter inom området.

På kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar bildas som behövs för att tillgodose flera fastigheters behov av exempelvis parkeringar, gator, grönytor samt teknisk försörjning.

### Tekniska frågor

#### Markens beskaffenhet

Programområdet ligger på en avsmalnande höjtplatå mellan dalgången i väster och Nydalasjön i öster.

En förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå<sup>9</sup> redovisar att större delen av programområdet består av jord, huvudsakligen morän. I områdets lägsta delar (i väster och i sydväst) består marken av svallsediment, huvudsakligen sand ofta överlagrande av silt och lera.

För Stadsliden 6:3 finns en översiktlig grundundersökning<sup>10</sup>. Grundundersökningen visar att marken bedömts bestå av svallad, moig och sandig morän med tjälfarliga jordarter. I den nordvästra delen är moränen blockrik. När grundundersökningen genomfördes saknades dagvattenavledande diken. På den lägre delen av höjtplatån inom områdets södra del sträckte sig ett begränsat myrområde. Inom myrområdet var grundvattenytan i nivå med markytan. Myrområdets torvtjocklek var grunt, på inget undersökningsställe djupare än 0,8 meter.

<sup>9</sup> upprättad av J&W 1988

<sup>10</sup> upprättad av VAB 1965



För större delen av Stadsliden 6:2 finns en översiktlig grundundersökning<sup>11</sup>. I huvudsak består marken av morän, i sydligaste delen mot dalen kan ett mo-mjåla-lager finnas ovan moränen. Marken är ofta flytbelägen. Den skogbevuxna sydligaste delen saknar grundundersökning.

### Vatten och spillvatten

Området kommer att försörjas via ett konventionellt system för vatten och spillvatten. I första hand nyttjas befintliga ledningar. Sannolikt måste dessa dimensioneras upp, vilket utreds i det fortsatta planarbetet.

### Fjärrvärme och IT-försörjning

Området kommer att försörjas med fjärrvärme och fibernät från befintligt nät med anslutning till området. Det fortsatta planarbetet ska visa om nätet behöver dimensioneras upp.


### El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät.

### Återvinningsstation


Lämplig placering av eventuellåtervinningsstation utreds i det fortsatta planarbetet.

Umeå kommun  
Detaljplan



Tomas Strömberg  
Planchef

november 2012



Lars Wendel  
Planarkitekt

Övriga medarbetare:  
Samtliga på detaljplan.

<sup>11</sup> Bjurströms Geotekniska Byrå 1964