

Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 6:6 m.fl. inom Universitetsstaden i Umeå kommun, Västerbottens län

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.

Planen handläggs med utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-09-09 – 2019-10-04**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter som berör planområdet i aktuell detaljplan.

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 slutet av dokumentet. Dessa synpunkter besvaras i en separat samrådsredogörelse i samband med granskning av planen för området som synpunkterna berör. Samtliga inkomna synpunkter kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Vägtrafikbuller

Vid planläggning inom trafikbullerstörande miljöer ska bestämmelserna i 3 – 8 §§ i "Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenheter för människors hälsa i 2 kap 6 a § PBL är uppfyllt. Enligt trafikbullerutredning påverkas bostäderna utmed Petrus Laestadius väg och Glaciärgatan av vägtrafikbuller som medför att ljudnivåerna överskrids och bullerdämpande åtgärder krävs. Samma gäller för uteplatserna ut med samma gator där även i flera fall att en gemensam bullerskyddad uteplats anordnas för att klara ljudnivåerna.

Plankartans utformning och dess bestämmelser är kommunens viktigaste instrument för att säkerställa en god ljudmiljö och en planbestämmelse ska därför ange vilka gällande riktvärden som syftas till och på vilket sätt bostäderna ska utformas och uteplatserna åtgärdas för att uppfylla kraven på en bra ljudmiljö.

Övrigt

Trafik

Trafikutredningen har identifierat framkomlighetsproblem för trafikflödet och risker för gående och cyklande vid korsningen Petrus Laestadius väg - Strombergsväg samt vid Petrus Laestadius väg - Glaciärgatan. Särdeles den sistnämnda har tidvis hög belastningsgrad som ligger över vad som kan anses som acceptabelt. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen i ett tidigt skede utföra de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna som utredningen har föreslagit, samt utvärdera behovet av ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder i de två övriga målpunkter för gång/cykel trafik som ska korsa Petrus Laestadius väg.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen kommer även Kolbäcken, utöver Umeälven att beröras av dagvatten från planområdet. Planförslaget kommer att påverka Kolbäcken med ett ökat flöde och risken för försämring av statusen på grund av föroreningar behöver beskrivas. Kolbäcken är en vattenförekomst med en status sämre än god och orsaken är framförallt påverkan i vattendragets närområde och svämplanets strukturer och funktioner och där statusen bedöms otillfredsställande.

Arkeologi

I handlingen framgår att två fornlämningar kommer att behöva tas bort för att kunna genomföra planen. Kommunen måste därför i god tid ansöka hos Länsstyrelsen om tillstånd till borttagande av fornlämning.

Naturmiljö

Länsstyrelsen vill påminna om det generella biotopskyddet. Stenmurar, odlingsrösen samt öppna diken och småvatten kan kräva dispens från Länsstyrelsen om de berörs av åtgärderna.

I enlighet med planen vill länsstyrelsen betona vikten av den gröna korridoren som en för Umeås naturmiljö absolut mest betydelsefulla. Vid arbetet med gröna korridorer är det av vikt att bevara djur och fåglars refuger i så stor utsträckning som möjligt och det är därför viktigt att de åtagande och förbättringar av den naturmiljö som lämnas kvar verkligen blir genomförda.

I planbeskrivningen framförs att så många träd som möjligt sparas insprängd i bostadsområdet säkerställs i en planbestämmelse. Länsstyrelsen vill dock påpeka att för att planbestämmelsen ska ha rättsverkan ska den preciseras då skrivningen *i så stor utsträckning som möjligt* är otydlig och skapar tolkningsutrymme.

Friyta

I planbeskrivningen framförs att friytans storlek ska vara minst 1/6 av bostädernas totala yta (m² BTA). För att säkerställa friytan ska en relevant planbestämmelse ange detta. Samma gäller för friytan inom området för förskolan.

Ventilation

Parkeringsanläggningar placeras inom bostadskvarteren. Friskluftsintag till bostäderna ska placeras så dessa inte påverkas negativt av ventilering av avgaser från parkeringsanläggningen samt även eventuella störningar från ventilationen från samma. Relevant planbestämmelser ska ange detta och eventuellt vilka åtgärder som krävs.

Kommentar

Buller

Bullerutredningen för planområdet har uppdaterats oktober 2023 av Tyréns. Den uppdaterade utredningen redovisar att ljudnivåerna inom planområdet är som högst närmast Petrus Laestadius väg. Den ekvivalenta trafikbullernivån har beräknats som högst till 59 dBA vilket understiger gällande riktvärden om 60 dBA vid husfasad.

Den maximala trafikbullernivån på friytorna har däremot beräknats som högst till 75 dBA. Detta innebär att riktvärden för buller vid uteplats överskrider för bebyggelse närmast Petrus Laestadius väg, för sida mot vägen.

Uteplatser kräver inga bullerskyddsåtgärder om de placeras inom ytor där den ekvivalenta trafikbullernivån understiger 50 dBA och den maximala trafikbullernivån understiger 70 dBA. Utredningen redovisar tydligt att det inom samtliga kvarter finns ytor där riktvärdena för uteplatser uppfylls varav inga särskilda bulleråtgärder har vidtagits i detaljplanen. Den ytterst begränsade förgårdsmark som skapas utmed Petrus Laestadius väg syftar till att underlätta hantering av stuprör, markisolerings och dylikt och räknas inte som friyta.

Trafik

Inom planområdet planerar kommunen för trafiksäkerhetshöjande åtgärder där gång- och cykelvägar korsar Petrus Laestadius väg samt Glaciärgatan. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande detta.

Dagvatten

Exploateringen som planförslaget medför påverkar främst Sandbäcken och recipienten Umeälven. En dagvattendamm planeras anläggas inom planområdet för att hantera vatten från den nya bebyggelsen. Därmed kommer planområdet ej påverka flödet i Sandbäcken.

Efter samrådet har planområdet utökats för att inkludera Petrus Laestadius väg hela sträckan mellan Strombergs väg och Gösta Skoglundsväg. Detta för att säkerställa en stadsgata med en sektion som möjliggör för flera funktioner bl a att

inrymma infrastruktur. Syftet med att planlägga den södra delen av vägen är även att ändra till kommunalt huvudmannaskap. Utökningen av planområdet med södra delen av vägen innebär att Kolbäcken är mottagande recipient för den delen av planområdets vatten. Då det enbart är vatten från en mindre del av Petrus Laestadius väg som, likt idag, belastar Kolbäcken har bedömningen gjorts att planförslaget ej kommer påverka den ekologiska eller kemiska statusen för Kolbäcken.

Arkeologi

I och med delningen av detaljplanen efter samråd är de två fornlämningarna som yttrandet hänvisar till lokaliserade inom planområdet för detaljplanen Stadsliden 6:6 – Lilljansberget (BN-2022/01971).

Planbeskrivningen har förtydligats gällande att inga fornlämningar berörs av planförslaget samt att fastighetsägare ska avbryta arbetet och skyndsamt meddela länsstyrelsen om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete.

Naturmiljö

Det minskade planområdet, efter delningen av detaljplanen, berör endast en befintlig allé samt en stenmur. Kommunen har ansökt om dispens från biotopskyddet för allén. Dispensen har beviljats av Länsstyrelsen.

Befintlig stenmur har kartlagts och konstaterats ej beröras av biotopskyddet för stenmurar i odlingslandskap då muren både i dagsläget samt historiskt är lokaliserad inom ett skogsområde.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om allén samt stenmuren.

Träden inom föreslaget bebyggelseområde har inventerats av kommunen och konstaterats ej värdefulla/bevarandevärda. I samband med inventering samt framtagande av nytt gestaltungs-förslag för Sandbäckens meandring har Ekologigruppen identifierat särskilt värdefulla träd inom planområdet. Dessa ligger inom användningen Park.

Den allmänna planbestämmelsen "Befintliga träd samt vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt inom kvartersmark" utgår. Detaljplanen säkerställer Framtidens skog med dess värden och likaså meandringen och kopplingar mot angränsande grönområden. Gatusektioner planeras innefatta träd och kvartersgårdar ska uppfylla grönytefaktor för att uppfylla hög kvalitet.

Friyta

Inom planområdet har friytans storlek säkerställts med prickmark, korsmark. Exploateringsgraden regleras med högsta nockhöjd samt bestämmelse om största byggnadsarea för bostadshus och komplementbyggnader. I och med att detaljplanen har delats efter samråd möjliggör den aktuella detaljplanen inte förskola.

Ventilation

I och med att detaljplanen har delats efter samråd möjliggör den aktuella detaljplanen inte bygrätt med kombination av bostäder och parkering. Därmed har bedömningen gjorts att planbestämmelser som reglerar friskluftsintag ej är nödvändiga.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MYNDIGHETER

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Luftfartsverket

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

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser planarbetet från programskedet och framåt som ett lyckat projekt, både sett till samverkan mellan olika aktörer och det förväntade resultatet för ekologiskt och socialt hållbar utveckling av staden. De synpunkter vi har i samrådet är på detaljnivå jämfört med de utmaningar som har hanterats.

Synpunkter natur och dagvatten

Befäst trädalléer längs gatorna (allmän platsmark) i plankartan genom egenskapsbestämmelser för allmän plats. Syfte, dagvattenfördröjning.

Bevara och utveckla den nuvarande meandringen i Sandbäcken istället för att lägga om bäcken. Den nuvarande meandringen är medvetet anlagd för många år sedan och fyller nu sina avsedda funktioner att fördröja vatten, skapa ekologiska värden i vatten och på mark samt trivsel. För en ny meandring krävs en längre tid för motsvarande värden att etableras. Dessutom behöver det utföras grävarbeten i bäcken med risk för förorening av vattendraget och Universitetsdammen. Visst stöd för att bevara meandringen finns i FÖP Universitetsstaden och planprogrammet för Lilljansberget. "Variationsrik naturlig vegetation bör eftersträvas längs med strandpartier..." står det i programmet. Skrivningen stammar från FÖP Universitetsstaden som statuerar "Från Universitetsdammen till Mariehemsängarna eftersträvas ett öppet parkstråk som inbjuder till spontanidrott och möten i det fria. Dammarna och bäckmiljöerna ska utgöra de dominerande karaktärsdragen med en variationsrik naturlig vegetation längs strandpartierna."

Det framgår inte tydligt hur vattnet avleds och fördröjs i gaturummet.

Grönytefaktorer beskrivs på ett bra sätt i planbeskrivningen. Komplettera också med uppgifter om hur de ska hanteras i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet.

Bilagor till MKB innehåller slutsatser, bedömningar och motiveringar om konsekvenser på grönkorrider och förslag på åtgärder för att bevara och utveckla värden vid exploatering. Dessa avsnitt bör infogas i själva miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelsen [allé] med syfte att

gatan ska vara dubbelsidigt trädplanterad utmed del av Petrus Laestadius väg som gränisar mot bostadsområdet som planeras på berget.

Entrén till planområdet från väster har setts över och bebyggelsen har justerats något för att möjliggöra för en dragning av Sandbäckens meandring som överensstämmer med markens naturliga höjdkurvor. Detta innebär att Sandbäckens meandring ej behöva flyttas i sin helhet. Däremot har bedömningen gjorts att en omvandling av bäckfåran är nödvändig för att anpassa meandringen till planförslaget samt skapa ett parkområde med högre rekreativa värden.

En utredning av Sandbäckens meandring har tagits fram där man kartlagt nuvarande naturvärden, studerat hur meandringen kan flyttas samt utrett hur man kan bevara och tillskapa nya naturvärden i och med en flytt av meandringen. I planbeskrivningen tydliggörs det vilka krav som ställs på fastighetsägaren vid en flytt av meandringen. Utgångspunkten för dessa krav är att man ska tillskapa en meandring som har samma eller bättre ekologiska samt dagvattenfördröjande egenskaper som befintlig meandring.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande hur dagvatten avleds och fördröjs i gaturummet, meandring och magasin. En sammanställning av utredningar och åtgärder för dagvattenhantering på Campus och Lilljansberget (2023) har tagits fram av Sweco för att redogöra genomförda och planerade åtgärder. Höjdsättning av gator har justerats i plankartan för att skapa en god avledning av dagvatten mot specifika punkter.

Avsnittet gällande grönytefaktorer har kompletterats i planbeskrivningen med uppgifter om hur grönytefaktorer ska hanteras i det fortsatta plan- och projekteringsarbetet.

Då detaljplanen har delats efter samråd omfattas det aktuella granskningsförslaget ej av miljökonsekvensbeskrivningen samt dess bilagor varav ingen justering av dokumenten har gjorts. Rapporten och tillhörande bilagor bifogas planhandlingarna för att visa på sammanhang.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

Kommunstyrelsens planeringsutskott

För planområdet gäller *Fördjupning för Universitetsstaden* (2013). Förslaget följer i huvudsak översiktsplanens intentioner. Bebyggelsestruktur och omfattning bidrar till den principiella inriktningen om att stadsdelen i sin helhet successivt ska omformas till att få en tydligare stadsstruktur med ett utökat blandat innehåll. Planförslaget innehåller mindre avvikelser gentemot vad översiktsplanen anger för området. I det planprogram som godkändes av kommunfullmäktige 2016 och som i mångt och mycket ligger till grund för aktuellt planförslag framgick dessa avvikelser. Däribland placering av kvartersbebyggelse, park- och skogsområden samt stadsdelsplats. Det konstaterades att de berörda funktionella sambanden som fastställts i översiktsplanen ej skulle påverkas nämnvärt och att acceptans därmed fanns för att fullfölja programmet.

Planeringsutskottet ställer sig positiv till att det möjliggörs 1 600 bostäder vilket är ett betydande tillskott som kommer bidra till att vitalisera denna del av Universitets- och sjukhusområdet. Rådande topografi och ett principiellt hänsynstagande

utifrån flygplatsens influensområde avseende flyghinderyta präglar planförslagets förutsättningar. Utifrån dessa premisser inklusive utmaningar gällande dagvattenhantering och hantering av parkeringsbehov får förslaget anses vara optimerat i ambitionen att åstadkomma hög täthet i nya stadskvarter.

Gällande översiktsplan öppnar för två alternativ angående möjlig gatustruktur i området längs där Strombergs väg och Petrus Laestadius väg löper parallellt. Alternativskiljande är huruvida man behåller den inre parallella delsträckan av Petrus Laestadius väg vilket således ger olika förutsättningar för den möjliga bebyggelseutvecklingen vidare längs Strombergs väg. I aktuellt förslag planläggs Petrus Laestadius väg att ligga kvar i denna del vilket tenderar avgöra att nuvarande struktur med parallella gator blir beständig och som därmed kan prägla den fortsatta utvecklingen. För en fortsatt eventuell bebyggelseutveckling längs Strombergs väg bör det därför klargöras en avvägd huvudinriktning bland alternativen för gatustrukturen alternativt synliggöra att det finns en fortsatt handlingsfrihet efter detaljplanens antagande. En alternativ användning utan Petrus Laestadius väg i denna del av detaljplanen skulle med föreslagna anspråk för parkeringsanläggning och bostäder i närområdet kunna skapa ett mer yteffektivt och kvalitativt marknyttjande å sin sida.

Parkeringsbehov planeras lösas i gemensamma p-hus vilket skapar potentialer för en bra och hållbar lösning. Det behöver dock tydliggöras hur dessa lösningar ska genomföras innan planen antas så att efterföljande planering inte försvåras.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att detaljplanen i huvudsak följer översiktsplanens intentioner. Avvikelser från översiktsplanen har beskrivits och motiverats med fokus på förändringar som gjorts efter planprogrammet.

Gällande huruvida man behåller den inre parallella delsträckan av Petrus Laestadius väg eller inte vid en framtida utveckling av området omöjliggörs inte av detaljplanen. Detaljplanen innebär att den parallella delsträckan av Petrus Laestadius väg fastställs i ca 80 meter för att möjliggöra en infart till den planerade parkeringsanläggning som är tänkt att försörja bostäderna som planeras i norra campusparken. Efter dessa 80 meter är det framgent möjligt att ersätta den inre parallella delsträckan av Petrus Laestadius väg med bebyggelse i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget innebär att fastighetsägaren bygger parkeringsanläggningen i samband med att området exploateras. Då fastighetsägaren planerar att själv exploatera området samt nyttja parkeringsanläggningen i sin helhet ses inga problem med genomförandet av anläggningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Tekniska nämnden

Allmänt

I planbeskrivningen används begreppen kvartersgräns och fastighetsgräns samtidigt. Det är otydligt vad som skiljer de båda olika gränserna åt.

Planbeskrivningen saknar ett avsnitt benämnt "Park" som beskriver parkfunktioner, parkkvalitéer och lekmiljöer.

Höjdsättningarna av gatumarken i plankartan behöver ses över då vissa punkter inte är korrekta. Plankartan är otydlig när det gäller att med färg eller tecken visa vad som är allmän platsmark GATA för kommunalt huvudmannaskap respektive enskilt huvudmannaskap. Även plankartans skalstock är felaktig.

Dagvatten

Dagvattenhantering måste fungera både sommar som vintertid. Öppna dagvat-tenlösningar med svackdiken som föreslås i dagvattenutredningen kommer inte att fungera vintertid. Brunnar måste finnas i gatan som via kulverterat system leder bort smältvatten och regn under vinterhalvåret för att undvika halka och översvämningar. Om system för avledning saknas kommer snön behöva lastas bort till höga kostnader för att undvika problemen ovan.

Drift och underhåll

På de gator där både trottoar och gång- och cykelvägen ska hållas öppen vintertid måste det finnas möjlighet att placera snö på yta som i nedan återgivna sektioner från planprogrammet benämns "Förgårdsmark". Denna yta får således inte byggas eller på annat sätt tas i anspråk av fastighetsägaren som tex ramper, cykelstall mm. Benämningen "Förgårdsmark" är därför inte lämplig att använda vid redovisning av gatusektioner då denna yta ska ingå i den allmänna platsmarken för GATA kommunalt huvudmannaskap och inte i kvartersmarken.

Detta gäller särskilt Petrus Laestadius väg men även andra vägsträckor inom planområdet. Om dessa ytor inte kan användas som snöupplag kommer vintervaghållningen inom planområdet att bli flerdubbelt dyrare pga utlastning.

Gator och gång- och cykelvägar

All gatumark inklusive gång- och cykelvägar belägna i Norra Campusparken, väster om Petrus Laestadius väg, ska vara "Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap".

Ny planerad gång- och cykelväg utmed Petrus Laestadius väg, vid Campusparkens norra del, får en relativt hög lutning gentemot dagens gång- och cykelväg. Det kan finnas behov av att använda befintlig sträckning för gång- och cykelvägen i detta läge för att det inte ska bli en försämring för fotgängare och cyklister. Mark behöver därför reserveras för detta ändamål i området för nuvarande gång- och cykelväg, tex genom justering av fastighetsgräns/kvartersgräns mot PARK.

Gångstråk nr 2 i figur 24 bör på plankartan inte benämnas som GÅNG/CYKEL då höjdskillnaden gör att man här behöver anlägga trappor på västra sidan om Petrus Laestadius väg. Detta stråk är även för smalt för gemensam gång- och cykeltrafik.

Parkering

Bebyggelsen ligger inom parkeringsförbudsområde. Tekniska nämnden förutsätter att all parkering (gäller bil och cykel), inklusive besöksparkering, sker på fastighetsmark i enlighet med plan- och bygglagen.

Placering av HKP enligt illustrationsplanen: HKP med tillhörande angöringsyta upptar på vissa gårdar en stor del av gårdsytan. Det är viktigt att klara friytorna med bibehållen kvalitet och funktion.

Varumottagning, avfallshantering

I delområde 1 – Petrus Laestadius väg beskrivs att detaljplanen möjliggör i huvudsak för bostäder, centrumverksamhet samt parkering. I de sydligaste kvarteren regleras användningen till kontor, centrumverksamhet och parkering. Under avsnittet "Parkering, varumottagning, in- och utfarter" saknas information om var och hur varumottagning/leveranser till kontor och centrumverksamheter kan ske. Lastning och lossning ska ske på fastighetsmark. I avsnittet saknas även text om in- och utfarter.

Avfallsfrågan behöver utredas vidare för att säkerställa att ytor för tömning finns på fastighetsmark. I planbeskrivningen står det att exakta placeringar av avfalls- och återvinningsbehållare studeras vidare i bygglovskedet. Tekniska nämndens erfarenhet är att det är för sent att lösa frågan i bygglovskedet och att behållare och tömning av dessa då riskerar att hamna på allmän platsmark. Frågan måste därför utredas och klargöras i detaljplaneskedet. Vidare står att avfallsanläggningar i form av underjordbehållare för sopor ska lokaliseras i direkt anslutning till gata. Detta är inte acceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt att lyfta underjordbehållare över en gång- och cykelbana. Även frågan om återvinning enligt ny lagstiftning behöver utredas vidare.

Park- och grönområden

Gröna korridorer: I planbeskrivningen står; "För att möjliggöra passage (för fåglar) över vägar som utgör barriärer ser man till att det finns trädstråk på båda sidor om vägen." Är tillräckligt utrymme för detta tilltaget i planen? I illustrationsplanen finns endast enkelsidiga trädstråk. I de två utpekade spridningskorridorerna mellan skogen och campus verkar det på gång- och cykelvägen finnas begränsat med utrymme för träden.

De gröna stråk som är utpekade i figur 2 (illustration från gällande översiktsplan) är viktiga gröna länkar. Träd och gröna ytor i dessa länkar behöver ges bästa möjliga förutsättningar i form av väl tilltagna växtbäddar, jorddjup etc.

I planbeskrivningen står att befintliga träd samt vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt inom kvartersmark. Denna skrivning, "i så stor utsträckning som möjligt" är mycket svepande och vag och behöver förstärkas/förtydligas.

Kommentar

Allmänt

Planbeskrivningen har justerats så att det enbart är begreppet fastighetsgräns som används.

I planbeskrivningen har avsnittet Rekreation kompletterats med beskrivning gällande vilka förändringar som planeras inom campusparken inklusive parkfunktioner och parkkvalité.

Höjdsättningen av gatumarken har justerats i plankartan för att skapa en god avrinning av dagvatten samt säkerställa VA-ledningars funktion.

I plankartan har kommunalt huvudmannaskap respektive enskilt huvudmannaskap för allmän plats justerats.

I planbeskrivningen har vad som är enskilt huvudmannaskap respektive kommunalt huvudmannaskap förtydligats. Skalstocken i plankartan har justerats.

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende dagvattenhanteringen inom planområdet. Även ansvarsfördelningen har tydliggjorts i genomförandebeskrivningen.

Planförslaget har justerats så att svackdiken ej planeras inom sektionen för Petrus Laestadius väg.

Drift och underhåll

Planbeskrivningen har justerats med aktuella sektioner.

Petrus Laestadius väg planläggs med en sektion om 24 meter där ca 1 meter på vardera sida utgör förgårdsmark, dvs prickad kvartersmark. I samband med planläggning av berget kan sektionen och behovet av förgårdsmark mot den sidan ses över och eventuellt justeras. Syftet med förgårdsmarken är att säkerställa fastighetens behov av markisolering och stuprör etc. Det syftar inte till att möjliggöra cykelparkering eller andra funktioner som negativt kan påverka tillgänglighet och skötsel av allmän plats.

*Ytor för snöupplag längs Petrus Laestadius väg har säkerställts i plankartan med bestämmelsen **PARK** i norra planområdet nedanför vägbron. Delar av tidigare parkmark har ersatts av prickad kvartersmark vid byggnads gavel i det brantaste partiet för att bli hantera snölast och möjliggöra skydd för byggnad inom fastigheten.*

Gator och gång- och cykelvägar

*Avgränsning mellan allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och kommunalt huvudmannaskap har setts över och justerats i plankartan. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap särskiljs med indexering [**PARK₁**], [**GATA₁**] osv.*

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har utökats för att inrymma lämplig dragning av planerad gång- och cykelväg i norr vid Petrus Laestadius väg.

*Viktiga gång- och cykelkopplingar har säkerställts i plankartan. De flesta regleras inom användningsbestämmelse för allmän plats. Men även egenskapsbestämmelse för **gång** inom campusparken förekommer för att tydliggöra avsikten med gångstråket söder om bebyggelsen. Flera stigar och även gång- och cykelvägar inryms i användningen **Park**.*

Plankartan har justerats så att gångstråk nr 2 i figur 24 (se bild nedan) planläggs som gångväg, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Avsikten är att skapa en trappa som förbinder området med berget, med tanke på att det är mycket brant är tillgängligheten begränsad.



Figur 24. Kartan visar nya/förlängda gång- och cykelstråk inom planområdet.

Parkering

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende parkering. All parkering sker på fastighetsmark, med undantag för 2–3 parkeringsplatser utmed Petrus Laestadius väg, enligt överenskommelse med Gator och Parker.

Planberkrivningen har kompletterats med redovisning för hur friytekrav uppfylls inom respektive kvarter där HKP med angöringsyta är borträknat.

Varumottagning och avfallshantering

Planbeskrivningen har justerats gällande hur varumottagning/leveranser, in/utfarter samt angöring till bebyggelse ska ske.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en ny illustration för hur avfallet kan hanteras inom området.

Detaljplanen kan ej reglera placeringen av avfalls- och återvinningsbehållare utan endast säkerställa att det inom varje kvarter finns tillräckligt med ytor för att lösa avfallshanteringen i ett senare skede. På grund av detta kan den exakta placeringen av avfallsbehållare inte klargöras eller fastställas i detaljplanen. Bedömningen har gjorts att det inom respektive kvarter finns möjlighet att iordningsställa en god avfallshantering varav mer detaljerat underlag ej har efterfrågats. Detaljplanen säkerställer utöver detta att yta för utsortering av samtliga fraktioner av avfall inryms inom mobilitetshubben.

Park- och grönområden

Petrus Laestadius väg har fått egenskapsbestämmelse **allé** i plankartan. Bestämelsen avser en dubbelsidig trädallé inom sträckan mellan bebyggelsen på campus och berget. Sektionen visas i planbeskrivningen.

Gröna stråk har i första hand säkerställts med egenskapsbestämelsen **PARK** (både med kommunalt och enskilt huvudmannaskap) där ansvarig fastighetsägare har skyldigheten att sköta marken på ett ändamålsenligt sätt.

Inom området har bedömningen gjorts att det ej finns särskilt bevarandevärda träd inom kvartersmark varav bestämmelsen att träd ska sparas ”i så stor utsträckning som möjligt” har utgått.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Brandförsvaret

Utrymningsmöjligheter

Då planförslaget möjliggör uppförande av byggnader som överstiger fyra våningar behöver utrymningsmöjligheterna beaktas.

I Boverkets byggregler finns möjligheten att projektera utrymning från flerbostadshus och kontor (≥ 3 våningsplan och utförda i verksamhetsklass 3 respektive 1) så att den sker med hjälp av räddningstjänsten. Räddningstjänsten har förmågan att assistera med utvändigt utrymning med hjälp av bärbar utskjutsstege upp till 11 meter (vanligtvis fyra våningar). Vid byggnationer där avståndet mellan mark och fönsters underkant eller balkongräcke överstiger 11 meter krävs höjdfordon för att räddningstjänsten ska kunna assistera med utvändigt utrymning. Detta medför att räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymning från dessa byggnader. Vid begränsning i att anordna erforderliga uppställningsplatser behöver byggnaderna utformas med fler än ett trapphus eller specialutformade trapphus, så kallade Tr2-trapphus, så att utrymning inte behöver ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon

Brandvattenförsörjning

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats behöver markbrandpost, med en kapacitet på 1200 l/min, anordnas inom området. I anslutning till skola, serviceanläggningar och flerbostadshus > 4 våningar behöver markbrandposter anordnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter.

Ovanstående områden finns med i planprogrammet men inte i samrådshandlingarna.

Kommentar

Utrymningsmöjligheter

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att det krävs antingen uppställningsplatser för höjdfordon alternativt Tr2-trapphus för byggnader som överstiger fyra våningar.

Brandvattenförsörjning

Planbeskrivningen har även kompletterats med information att markbrandposter med en kapacitet på 1200 l/min ska anordnas inom området. I anslutning till skola, serviceanläggningar och flerbostadshus som överstiger 4 våningar behöver markbrandposter anordnas i sådan omfattning att avståndet från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin – Vatten och avlopp

Beslutas om verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer omfattande va-arbeten att krävas. Trots relativt hög exploateringsgrad beräknas intäkter via anläggningsavgifter inte nå upp till investeringskostnaden. Detta till stor del beroende av hög andel bergschakt och blockrik terräng samt långa och flera avledningsvägar för spillvattnet då området är beläget kring högpunkter med fall åt

olika håll. Huruvida särtaxa är befogat bör avvägas och förberedas till dess detaljprojektering och helst slutfaktura från VA-entreprenaden erhållits.

Anläggande av spill- och vattenledningssystem kräver tillgång och nyttjande av i planen markerad naturmark, del av kvartersmark samt naturligtvis allmän mark, enskilt och kommunalt.

I enskild allmän platsmark för gata kan hela gatubredden behöva tas i anspråk för framtida åtkomst av VA—ledningar.

Någon dagvattenstrategi är ännu inte i hamn, åtminstone inte den del som hanterar hur kommunen och VA-huvudmannen ska fördela investeringskostnader samt drift och underhållsansvar för gemensamma anläggningsdelar. Detta medför ett hinder i utvecklingen mot en hållbar dagvattenhantering. I nuläget betyder detta en inriktning mot ett konventionellt dagvattenledningssystem för bortledning av "överskottsvattnet" från kvarteren.

För eventuell reduktion av dagvattentaxan, på grund av åtgärder inom kvartersmark, hänvisas till information på Vakins hemsida.

Kommentar

Verksamhetsområdet för vatten och spillvatten förväntas utökas för planområdet. Då detaljplanen har delats efter samråd bör kostnaderna för det aktuella området inte bli lika stora som för Lilljansberget som det beskrivs i yttrandet avseende bergschakt och flera avledningsvägar.

U-områden har säkrats inom planområdet för att möjliggöra för anläggande av spill- och vattenledningssystem inom kvartersmark. Utöver detta möjliggör detaljplanen, i enlighet med överenskommelse med VAKIN, att ledningar kan dras i lokalgatan inom allmän plats enskilt huvudmannaskap. Lokalgatan höjdsätts för att säkerställa VA-ledningars passage över bäcken.

Detaljplanen säkerställer ett område för en dagvattendamm som har kapacitet att omhänderta dagvatten från den nya bebyggelsen varav dagvattenhantering inom respektive bostadskvarter ej erfordras.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Vakin - Avfall och återvinning

Ytan som planeras för avfallshantering måste vara dimensionerad för eventuella framtida behov. Det kan komma krav på utsortering av fler fraktioner fastighetsnära och kvartersnära.

Lyft över vägar, gång- och cykelbanor samt parkeringsplatser får inte förekomma.

Trafik får inte hindras när kranbilen står still och avfall lastas i. Stödbenen på kranbilen tar ytterligare vägyta i anspråk vilket innebär att vägens bredd bör utökas vid uppställningsplatsen. En tömning kan ta flera minuter att utföra.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats med en ny illustration för hur avfallet kan hanteras inom området. Detaljplanen säkerställer att ytor för avfallsbehållare ryms inom kvartermark för bostäder samt att yta för utsortering av samtliga fraktioner av avfall inryms inom mobilitetshubben.

Planbeskrivningen har kompletterats med information att lyft över vägar, gång- och cykelbanor samt parkeringsplatser inte får förekomma. Utöver detta har planbeskrivningen kompletterats med information att vägens bredd kan behöva utökas vid uppställningsplatser.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå Energi

Planområdet måste utökas med fler nätstationer för att klara kommande exploatering.

Kommentar

Planförslaget har utökats med två ytterligare e-områden för att klara elförsörjningen till den kommande exploateringen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

ORGANISATIONER OCH FÖRENINGAR**Hyresgästföreningen Södra Västerbotten**

Hyresgästföreningen i Södra Västerbotten har mottagit Umeå kommuns förslag till samråd för detaljplan gällande fastigheterna. Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Hyresgästföreningen ser positivt på att det byggs fler bostäder särskilt då det fortfarande råder bostadsbrist i Umeå. Vi förutsätter att den planerade bebyggelsen kommer att innehålla hyresrätter. Vi har tagit del av handlingarna. Vi anser att det är bra att det byggs och att man har gjort anpassningar för att minska de negativa effekterna för miljön. Bra att hänsyn har tagits till miljömålen för luftkvaliteten så att de inte överskrids. Vi avvaktar med ytterligare synpunkter i samband med granskningsprocessen.

Kommentar

Bostäders upplåtelseform är någonting som inte regleras i en detaljplan. Fastighetsägaren planerar däremot för att området ska utgöras av hyresrätter för student- och forskarbostäder.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Swedavia

Då föreslagen detaljplan ligger i linje med tidigare utarbetad flygsäkerhetsplan för området avseende hinderfrihet, har Umeå Airport inget att erinra mot planförslaget, under förutsätter att det villkor som finns angivna i säkerhetsbevisningen efterlevs vid uppförande av fastigheter och tillfälliga byggkranar inom planområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med information att villkor som finns angivna i säkerhetsbevisningen ska efterlevs vid uppförande av fastigheter och tillfälliga byggkranar inom planområdet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

Umeå universitet

Vi ser fram emot genomförandet av Lilljansberget som kommer att berika vår Campusmiljö. Ett för oss viktigt avsnitt i översiktsplanen "Fördjupning för Universitetsstaden med miljökonsekvensbeskrivning MKB" Antagen av kommunfullmäktige 25 november 2013 är:

"Universitetsområdets västra del bör utvecklas till en tät klassisk stad med kvartersbebyggelse i fyra till sex våningar med byggnader i kvartersgräns. Universitetets kompaktzon berörs av de utpekade stråken Gösta Skoglunds väg, Universum-esplanaden liksom Universitetsesplanaden, se avsnittet "Göstas Skoglunds väg". Inom området kan ny markanvändning och etablering av verksamheter ske, förutsatt att denna är förankrad och i linje med universitetens intressen."

I planprogrammet för Lilljansberget beskrivs bebyggelsen vid norra Campusparken som ett tydligt avslut på campusområdet. Bebyggelsen ramar in parken och skapar rumslighet i det tidigare ganska odefinierade landskapet/området. Området är i huvudsak tänkt för student- och forskarbostäder som står i parken omgivna av parkträd och grönska. Arkitekturen hämtar sin inspiration dels från parken och dels från campusområdets tegelarkitektur. I samrådshandlingen finns endast en skrivning om arkitektonisk harmonisering alternativt samspel med befintlig arkitektur. Fastigheter och mark kan över tid byta ägare och vi vill säkra upp en dialogprocess som säkerställer god utveckling för campusmiljöns fortsatta attraktivitet. Umeå universitet vill därför att det i detaljplanen skall framgå att ny markanvändning och etablering av verksamheter inom den så kallade kompaktzonen kan ske endast efter formellt godkännande av Umeå universitet.

Kommentar

Endast markanvändning som möjliggörs i detaljplanen är tillåten inom planområdet. Om ny markanvändning önskas framgent kommer en ny detaljplan krävas. Syftet med planen är att stärka och utveckla campus. Gällande etablering av verksamheter möjliggör detaljplanen för högskola, universitet, centrumverksamhet och kontor (på boverkets hemsida finns beskrivning samt specificering av vad som ingår i begreppen).

I granskningsförslaget har planbestämmelser gällande gestaltningen tydliggjorts. En detaljplan kan ej säkerställa att ny etablering av verksamheter inom den så kallade kompaktzonen kan ske endast efter formellt godkännande av Umeå universitet. Kommunen förutsätter däremot att fastighetsägaren för en dialog med sina hyresgäster vid en framtida exploatering.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Umeå med omnejd förespråkar generellt förtätning inom 5 km från centrum för att minska trafiken. Förtätningen bör dock inte gå på bekostnad av värdefulla naturmiljöer och kopplingar mellan dessa.

Naturskyddsföreningen anser att det är mycket viktigt att bibehålla delar av skogen som används för högre utbildning och även bibehålla förutsättningarna för den befintliga och eventuella nyetablerade förskolor att kunna nyttja skogen i sitt omedelbara närområde. Till exempel kommer "Framtidsskogen" som ligger i anslutning SLU att avskärmas helt från övrig skog i området - det saknas grön korridor till Lilljansberget enligt förslaget - detta bör ändras!

Strombergs väg samt Mariehemsvägen beräknas båda få en ökad trafik till följd av planprogrammet, men vi saknar beräkningar hur de ökade bullernivåerna kommer påverka bostadsområdena invid vägarna? (främst nuvarande Lilljansområde samt närmast liggande bostadsbebyggelse Berghem/Mariehem)

Dessutom undrar vi hur man planerar att förhindra läckage av Svavel och metaller som följd av exponering av sulfidjord vid byggandet i området kring Sandbäcken?

Enligt dagvattenutredningen bedöms exploatering av kvarter 10 (enligt karta Dagvattenutredningen) olämpligt och föreslås utgå med hänsyn till identifierade översvämningsrisker och områdets betydelse för magasinering av regn vid händelse av skyfall. Detta kvarter är fortsatt kvar enligt planförslaget - hur har man kommit fram till den bedömningen?

Kommentar

För att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur är en grön korridor mellan Lilljansskogen och Framtidens skog ej möjlig. Detaljplanen säkerställer Framtidens skog med dess värden och likaså meandringen och kopplingar mot angränsande grönområden. Gatusektioner planeras innefatta träd och kvartersgårdar ska uppfylla grönytefaktor för att uppfylla hög kvalitet.

Gällande granskningsförslag omfattar en mindre exploatering då bebyggelsen på berget planläggs i ett separat ärende. Bullerutredningen för exploateringen som granskningsförslaget innebär har uppdaterats och visar på att gällande riktvärden för buller klaras inom planområdet.

Gällande befintlig bebyggelse inom nuvarande Lilljansområde, Berghem och Mariehem har bedömningen gjorts att den ökade trafikmängden som planen innebär ej kommer påverka bullret så att gällande riktvärden riskeras att överskridas för den befintliga bebyggelsen. Se även kommentar till yttrande 10.

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring risk för sulfidjordar inom området samt hur dessa ska hanteras.

Bebyggelsestrukturen kring Sandbäckens meandring har justerats för att bättre anpassas till den befintliga terrängen. Den nya dragningen av meandringen har förflyttats väster ut och bytt plats med planerade bostadshus. För att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte riskerar översvämning reglerar detaljplanen att lägsta färdig golvhöjd inte får understiga +25,00 meter.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 1

Hej, det ser ut som att bägge SLU:s parkeringar kommer att försvinna enligt förslaget. Var är det tänkt att SLU:s anställda/studenter/gäster ska parkera i så fall?

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats kring hur parkeringssituationen ska hanteras. Befintliga parkeringar i anslutning till SLU planeras att ersättas av bebyggelse, lokalgata samt skogsområde. Detta planeras ske i den sista byggnadsetappen av området. Fastighetsägaren (Akademiska hus) är i samband med exploatering av parkeringsplatsen skyldig att ersätta dom befintliga parkeringsplatserna. Detta kan komma att ske genom anläggande av nya parkeringsplatser eller ett parkeringshus i nära anslutning SLU alternativt genom att avsätta närliggande befintliga parkeringar inom campus. Akademiska hus har en dialog med SLU gällande parkeringsfrågan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag såg på förslaget till bostadsområden kring Lilljansområdet i närheten till SLU och noterade att de norra parkeringsplatserna skulle tas bort. Med tanke på att det redan idag är brist på parkeringsplatser vid Universitetsområdet kring SLU är det extremt olämpligt att fler ska tas bort. Många som arbetar på SLU kommer från orter utan lokaltrafik. De nya boende vill säkert också ha parkeringsplatser. Tänk på att elbilar också behöver parkeringsplatser.

Kommentar

Parkeringar för de boende i området säkerställs i en parkerings- och mobilitetsanläggning i anslutning till Strombergs väg. I kvarteren för verksamheter möjliggörs för parkeringar i källare eller souterräng. Gällande de befintliga parkeringsplatserna i anslutning till SLU se kommentar till yttrande 1.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 3

Ser i gratistidningen Totalt Umeå att parkeringen utanför SLU omvandlats till grönområde i planen över Liljansområdet. Är det så det är tänkt?

Befintlig skog ersätts alltså med bebyggelse medan befintlig parkering ersätts med skog. Något bakvänt kan tyckas. Parkeringsflytten blir knappast gratis heller. Nu är det ju högst oklart vad Akademiska hus tänker ersätta parkeringen med. Om den ersätts helt, delvis eller om den ersätts alls, naturvård har ju blivit väldigt viktigt inne i stan och Akademiska hus har aviserat klimatåtgärder vilket i praktiken kan innebära färre parkeringsplatser. Mitt förslag är att ni låter bli parkeringen och spenderar pengarna på att underlätta livet för kommunmedborgarna i stället för tvärtom. Parkeringen finns där av en anledning och är välanvänd varje arbetsdag. En flytt och förmodligen sämre parkeringsmöjligheter skulle göra livet besvärligare för en stor del av de anställda. Vinsten skulle vara ett skapat grönområde mellan SLU och den nya bebyggelsen. Tveksamt om det behövs då en stor del av Lilljansberget kommer att bestå av skog även efter exploateringen.

Kommentar

Befintliga parkeringsplatser vid SLU planeras att till största del ersättas av ny bebyggelse samt en lokal gata. Endast resterade del av den befintliga parkeringen planläggs som skog då ytan i och med den nya exploateringen ej blir användbar som parkeringsyta. Se även kommentar till yttrande 1.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Jag arbetar på SLU, skogsvetenskapliga fakulteten i Umeå. När jag tittar på de kartor som finns på hemsidan över planen inklusive naturvärden och grönområden, så kan jag inte låta bli att notera att SLUs kringmiljö, undantaget grönytan direkt norr om huvudentrén, är ianspråktaget för dessa nya planer. Jag ställer mig då frågan var är P-platserna för denna arbetsplats med många anställda som inte är bosatta i Umeå utan på landsbygd utan möjlighet till en effektiv kollektivtrafik? Är nuvarande P-platser helt enkelt bortprioriterade eller flyttade? Denna fråga måste besvaras omgående då SLU inte informerat om planerna, om det nu finns några!

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 3.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 5

Hur löser ni parkeringssituationen för de som jobbar på SLU? Hela planen verkar vara ogenomtänkt.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 3.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 6

SLU, skogsvetenskapliga fakulteten har flera hundra studenter och anställda. Hur kan man överhuvudtaget komma på tanken att ta bort möjligheten att parkera vid en sådan arbetsplats? Kartbilden är ju inte så tydlig, men min tolkning är att P-platsen skall bli en grönyta! Hur tänker planerarna?

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 3.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 7

När man nu bygger bort SLUs parkering var/hur har man tänkt kompensera för det? Då det redan som det är saknas parkeringsutrymmen kommer det bli KAOS för oss som bor i glesbygd och är tvungen åka bil in till arbetet. Dvs på campusområdet behövs fler parkeringar inte färre.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 1 och 3.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 8

Är det möjligt att skapa ett kortare spår i skogen i anslutning till friidrottsarenan skulle det vara värdefullt. Bl a som uppvärmningsspår vid tävlingsarrangemang och träning. Det är inte samma sak att bli hänvisad till campusparken som att springa i skogen. Lilljansspåret, som fanns en gång var ett så fint spår att motionera i och kan de delar som finns kvar bevaras och knyts ihop till ett kort spår skulle det vara uppskattat av motionärer, friluftsmänniskor, boende i området i alla åldrar, tillresta tävlande, friidrottsklubbarna.

Kommentar

Inom planområdet planeras gångvägar att sammankoppla med ett framtida motionsspår inom Lilljansskogen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 9

Jag skulle föreslå en kompensationsåtgärd som inte berör själva skogsområdet men väl campus. Varför inte anlägga en artrik ängsmark utanför SLU på grönområdet mellan Umeå Universitet och SLU? Det är helt sterilt där just nu med bara en grön gräsmatta som under brännbollsytan förvandlas till ett lerigt festivalområde. Inte värdigt två universitet som har profilen att vara hållbara och både jobbar med forskning och miljöövervakning kopplat till biologisk mångfald. Skulle det inte ligga mer i tiden att ha en äng med pollinerande insekter än en öppen grön gräsmatta.

Jag har jobbat med förvaltning av värdefulla ängs- och betesmarker i Jämtland tidigare på länsstyrelsen och kan nog ge några goda råd på vägen ifall ni funderar på detta. Det behövs säker sås in blommor och tänkas till för att det ska bli bra men går säkert åstadkomma. Jag har hört att det gjort liknande försök på SLUs campus i Uppsala.

Kommentar

Planförslaget innebär att delar av campusparken planeras att omvandlas i och med att meandringen i Sandbäcken dras om. Den nya bäckfåran samt tillhörande damm kommer bli ett område som både bidrar till biologisk mångfald samt skapar en trevlig lummig miljö för rekreation i anslutning till campus. Idén att skapa en blommande ängsmark i campusparken är något som kommunen ser som positivt men det är ingenting som krävs inom ramen för detaljplanen. Däremot finns det inga planmässiga hinder för att skapa ett ängsområde inom campusparken. Förslaget har skickats vidare till Akademiska hus då de som fastighetsägare avgör hur man ska förändra samt förvalta parkområdet.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Synpunkter på detaljplan för Lilljansområdet/Campusparken under samrådsskedet

1. Enligt översiktsplanen "Universitetsstaden" framkom att området redan nu är underförsörjt med grönytor och endast har få parker. Riktlinjer tillfördes om att behovet av grönytor ska beaktas vid nya detaljplaner eller ändringar av befintliga. Campusparken är den enda större parken på området och den används regelbundet för olika sport/fritidsaktiviteter. Enligt aktuell detaljplan kommer större delen av Campusparkens norra del att bebyggas med höga byggnader och dessutom ska det dras en gata avsedd för trafik rakt igenom parken. Jag ifrågasätter denna planering, då detta dels minskar ytan på parken avsevärt samt påtagligt kommer försämra känslan av grönyta/park. En minskning av parkens totala yta kommer också öka slitaget på de kvarvarande ytorna. Jag saknar kommentarer kring detta.
2. Enligt MKB:n ska aktuell detaljplan, även med ökad trafikmängd och fullt utbyggd 2030, inte innebära någon försämring av luftkvaliteten. Dessa beräkningar är dock inte baserade på faktiska mätningar, utan uppskattade beräkningar utifrån mätningar från Västra esplanaden. Strombergs väg samt Mariehemsvägen överskrider redan idag miljömålen lokalt enligt beräkningarna. Jag ifrågasätter att detta används som underlag till en så stor detaljplan som Lilljansområdet och anser att man bör göra aktuella luftkvalitetsmätningar både på aktuellt område samt närliggande vägar, för att med större säkerhet veta hur luftkvaliteten ser ut idag, och för att kunna göra säkrare beräkningar till år 2030. Jag saknar också en plan för hur luftkvaliteten ska förbättras på Strombergs väg/Mariehemsvägen.
3. Jag saknar också en analys över hur den ökande mängden trafik på närliggande vägar kommer påverka bullernivåer. Särskilt utsatt för både buller och dålig luft är boende på det nuvarande Lilljansområdet, där några hus bara ligger några meter från Strombergs väg. Även lägenheterna längs Axtorpsvägen ligger nära Strombergs väg.
4. Enligt detaljplanen saknas det en större grön koppling direkt till "Framtidskogen" som kommer att avskärmas helt från övrig skog, och dessutom är det tänkt någon form av gångstråk mitt i skogen. Hur har man tänkt kring det? Finns det någon riskanalys gjord över hur skogen klarar det?
5. Det är förvisso en bra målsättning med "5 km-staden" för att kunna minska biltrafik etc, och fullt utbyggt planeras Lilljansområdet ge bostad till ca 3000 nya invånare. I nuläget pågår dock planering för flertal andra större områden i Umeå kommun (bland annat Olofsdal, Tomtebo strand, I20, Ön). Flertalet ekosystemtjänster kommer påverkas negativt av bara den här aktuella detaljplanen. För att fullt ut kunna göra en bedömning av de negativa konsekvenserna, så behöver man även ta hänsyn även till övriga planerade utvecklingsområden. Jag saknar en övergripande analys över riskerna för ekosystemtjänsterna, när samtliga områden är fullt utbyggda.

Kommentar

1. *Detaljplanen för Lilljansområdet är en avvägning mellan behovet av grönytor och behovet av bostäder. Syftet med att placera bostäderna i den nordöstra delen av campusparken är förutom behovet av fler bostäder i området att skapa en tydlig avgränsning av campusparken samt bidra med en ökad trygghet till parkområdet. Marken som tas i anspråk av bostäderna består till stor*

del av en brant skogbevuxen slänt mellan Petrus Laestadius väg och parkområdet. Således kommer endast en begränsad del av det som idag upplevs som campusparken att ianspråkta och de stora ytorna för rörelse finns kvar enligt planförslaget. Bristen på grönyta är framförallt i sjukhusområdet och inte inom universitetsområdet. Gatan som planeras inom campusparken är huvudsakligen för gång och cykeltrafik och planeras att vara medvetet smal för att ej skapa en barriär i området. I samband med exploateringen i området planeras Sandbäckens meandring att dras om. I och med omdragningen har Akademiska hus för avsikt att utöver biologiska samt ekologiska värden, skapa större rekreativa värden kring meandringen.

2. Gällande beräkningar av luftkvaliteten i miljökonsekvensbeskrivningen har beräkningarna utgått från mätningar på Västra esplanaden då denna plats i dagsläget har Umeås sämst luftkvalitet. Syftet att utgå från mätningarna vid Västra esplanaden var således att beräkna det mest extrema/västra scenariot gällande luftkvaliteten för planområdet. Att använda faktiska mätningarna av luftkvaliteten i området skulle kunna ge ett missvisande resultat på grund av den angränsande skogen samt dagens låga trafikmängd. Att aktuell detaljplan inte beräknas innebära någon försämring av luftkvaliteten trots att man utgått från värden långt mycket värre än de som är i området idag ser kommunen som mycket positivt. Då detaljplanen ej beräknas innebära någon försämring av luftkvaliteten på Strombergs väg/Mariehemsvägen är en plan för förbättringsåtgärder ingenting som tas fram inom ramen för detaljplanen.
3. En kompletterande bullerutredning har tagits fram mellan samråd och granskning. För aktuellt planområde finns det inom samtliga kvarter ytor där riktvärdena för uteplatser uppfylls varav inga särskilda bulleråtgärder har vidtagits. För Strombergsväg som ett högre trafikflöde innebär den ökade trafikmängden från planområdet en så pass liten andel av trafikflödet att bullernivåerna ej bedöms påverkas. Gällande detaljplan för kvarteret Lyan¹, nuvarande Lilljansberget, innehåller skyddsbestämmelser avseende trafikbuller. Planen säkerställer att byggnaderna ska placeras och ges en fasadisolering som med hänsyn till trafikbuller inte medför en bullernivå inomhus som överstiger 45dBA max eller 20 dBA ekv. På lek-och rekreationsytor utomhus får motsvarande ekvivalenta buller inte överstiga 55 dBA. Lägenhetshuset längs Axtorpsvägen ligger så pass långt från Strombergs väg att gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad understigs med god marginal.
4. För att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur är en grön korridor mellan Lilljansskogen och Framtidens skog ej möjlig. Det planerade gång- och cykelstråket genom Framtidens skog planeras i samarbete med SLU som bedömt att skogen klarar detta. Se även kommentar till Yttrande från Naturskyddsföreningen.
5. När staden förtätas är det viktigt att planera och utveckla park- och naturområden för biologisk mångfald som tillhandahåller värdefulla ekosystemtjänster till exempel för rekreation och klimatanpassning. På en övergripande nivå har Umeå kommun kartlagt och tagit fram målsättningar för grönstrukturen i översiktsplanen Fördjupning för Umeå. Enligt Umeås miljömål ska det senast 2025 ha implementerats en arbetsmodell för ekosystemtjänster. Detta

¹ Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 6:6 inom universitetsområdet, 2480K-P04/233

innebär att det för varje detaljplan som berör grönytor genomförs en ekosystemtjänstanalys som ett underlag för planarbetet. Även den här planen har det genomförts en sådan analys. År 2022 beslutades ett åtgärdsprogram för Umeås kommuns miljömål där framtagandet av ett kommunövergripande grönstrukturprogram och kartläggningar av ekosystemtjänster är viktiga åtgärder för att bevara och skapa värdefulla grönytor för ekosystemtjänster samt framtagandet av indikatorer för uppföljning av grönstrukturen.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett.

YTTRANDE 11

Synpunkter både på detaljplan och översiktsplan:

Närhet till gröna områden inklusive skog i centrala delar av Umeå brukar ofta av boende och gäster nämnas som stadens främsta tillgång. Tyvärr pågår påtaglig minskning av dessa områden till fördel för en tät koncentration av befolkningsökning centralt i Umeå. Förutom allt längre avstånd till gröna och attraktiva områden medför även många förändringar ökad exposition för avgaser samt partiklar från väg, däck och bromsar som medför förkortad levnad i synnerhet om man bor nära en trafikled.

Vad gäller både många framgångsrika städer och universitet på jorden har det blivit allt vanligare att bevara och även utöka centrala gröna områden i synnerhet nära skolor och universitet. Lilljansskogen ligger nära bland annat flera bostadsområden, UmU, SLU, IKSU-hallen och NUS. Antal människor i skogens närhet är mycket hög jämfört med andra områden i Norrland.

Trots allt är det en fördel att ett mindre område av skogen jämfört med ursprungliga planer kommer att bebyggas. Förhoppningsvis kommer även löparbana att återupprättas och nedsättning av intilliggande områden att begränsas. För väldigt många människor, inklusive boende i Lilljansskogen, vore det en stor fördel om kraftig reduktion genomförs av hastighet på E4-vägen intill Nydalasjön och bostadsområden både vad gäller buller och luftföroreningar. Och att byggenkap runt Nydalasjön begränsas.

Vetenskapliga studier som talar för att städer bör bli allt grönare till fördel för hälsa, välmående, studier och arbete tilltar. Se exempelvis: "Neural correlates of individual differences in affective benefit of real-life urban green exposure" tost et al, Nature Neuroscience, 2019 Sep: 1389-1393.

Kommentar

Kommunens strategi om att förtäta inom 5-kilometersstaden är inte någonting som påverkas/förändras inom ramen för denna detaljplan. Synpunkterna gällande detta samt bifogade vetenskapliga studier har skickats vidare till avdelningen Övergripande planering som jobbar med kommunens översiktliga mål samt planering.

Rörande väg E4 är Trafikverket huvudman för vägen och ansvarar/beslutargällande vägens hastighet. Synpunkterna gällande väghastigheten har skickats vidare till Trafikverket.

Ett ställningstagande kring byggenskap runt Nydalasjön är ingenting som kan göras inom ramen för en detaljplan. Detta är ett politiskt beslut som tas på en mer övergripande nivå inom ramen för en ny översiktsplan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE SOM EJ HANteras INOM RAMEN FÖR DETALJPLANEN

Då planområdet delats upp i flera detaljplaner efter samrådet har yttrandena som berör punkterna nedan bedömts ej beröra detaljplanen för campus. Yttrandena planeras att besvaras i samrådsredogörelsen i samband med granskning av berörd detaljplan.

- Lilljansskogens grönkorridor/spridningskorridor
- Rekreation och friluftsliv inom skogen på Lilljansberget
- Placering samt bebyggelsestrukturen inom Lilljansskogen
- Dagvattenhantering för bebyggelsen inom Lilljansskogen
- Skola/förskola inom Lilljansskogen
- Friytor inom Lilljansskogen
- Bevarande av äldre träd inom Lilljansskogen
- Skötselplan för Lilljansskogen
- Lilljansvägens kvarvarande som bilväg.
- Elljusspår inom Lilljansskogen
- Stigar inom Lilljansskogen

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta

- Planområdet har reviderats efter beslut om delning i byggnadsnämnden och omfattar i aktuell plan campusparken och Petrus Laestadius väg.
- Planen övergår till att regleras utifrån Boverkets föreskrifter (BFS 2020). Detaljplanens syfte påverkas inte.
- Bebyggelsen och meandringen har anpassats efter topografin och lokalgatan har justerats avseende tillgänglighet och anslutning till VA.
- Planen reglerar delat huvudmannaskap vilket förtydligas i plankartan.
- En del av campusparken övergår till kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa dagvattenhantering. Möjliggör yta för fördröjning.
- Användningen Park förtydligas i plankartan med egenskapsbestämmelser gång, meandrande fåra, fördröjning och översvämningsbar yta.
- Användningen Torg har kompletterats för att förtydliga viktiga noder.
- För att förtydliga syftet med utveckling av campus har användningen för kvarteren med verksamheter justerats till S₁S₂CP högskola, universitet, gymnasium, centrum och parkering. Möjlighet till parkering har begränsats till att det endast får uppföras i källare eller suterräng. Möjlighet till bostäder i dessa kvarter har utgått.
- Användning av mobilitetshubben har reviderats för att vara mer flexibel och möjliggör nu för PCES₁, dvs parkering, centrum, tekniska anläggningar, högskola och universitet.
- Bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan istället för högsta nockhöjd i meter. Även bestämmelsen om högsta

byggnadshöjd i meter utgår. Högsta nockhöjd varierar inom området och möjliggör bebyggelse mellan 3–7 våningar samt inredd vind.

- Bebyggelsen regleras med högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan för att säkerställa riksintresse för influensområdet för flyghinder. Högsta totalhöjd varierar inom området mellan 52,4 – 65 meter.
- Plankartan justeras för att möjliggöra lamellhus närmast parken istället för punkthus. Innebär att tidigare bestämmelser om krav på exempelvis pulpettak, indragen vindsvåning och tydlig sockelvåning utgår.
- Bebyggelsen som angör mot både Petrus Laestadius väg och lokalgatan i söder regleras med placeringsbestämmelser. Däremot regleras att huvudentré ska placeras mot gata. För bebyggelse mot Petrus Laestadius väg och lokalgatan ska minst en entré per huvudbyggnad placeras mot resp. gata.
- Lägsta rumshöjd för entrévåning mot Petrus Laestadius väg utgår då det inte längre är möjligt med bostäder, vilket skulle kunna innebära en lägre rumshöjd och försvåra för flexibel användning över tid.
- Utformningsbestämmelse gäller generellt för hela området, fasadmaterial har kompletterats med skiffer. Syftet är att det ska vara hållbara material, men finns även en anknytning till campus tegel och trä som planeras vara huvudsakligt material för bostadsbebyggelsen på Lilljansberget.
- Fasadlängder regleras inte. Även reglering av husbredd utgår.
- Bestämmelser som reglerar balkonger har justerats och kompletterats.
- Bestämmelse om indragna entréer utgår.
- Källare regleras inte. Däremot regleras bebyggelsen närmast meandringen med att lägsta färdig golvhöjd inte får understiga +25,00 meter med syfte att säkerställa översvämningsrisk.
- Bostadsgård mot park ska tydligt avskiljas från allmän plats.
- Utformningsbestämmelsen om att fasader mot gata/torg ska gestaltas trapphusvis utgår. Ersätts med bestämmelse om att minst 50% av den totala längden på bottenvåningens fasad mot GATA och TORG ska vara uppglasad, detta för att stärka gaturummet.
- Bestämmelsen om att befintliga träd samt vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt inom kvartersmark utgår. Friyta regleras med begränsad byggnadsarea och bostadskvarteren avses även hanteras med grönytefaktor för hög kvalitet. Gårdarna ska samnyttjas inom kvarteren.
- Parkeringsbehovet för de boende ska ske samlat i mobilitetshubben, för verksamheterna möjliggörs parkering i källare eller souterräng. Endast markparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga får anordnas inom kvartersmark. Gäller inte kvarter med användningen parkering.
- Utfartsförbudet har justerats i omfattning.
- Plankartan har kompletterats med flera e-områden.
- Komplementbebyggelse regleras med plusmark och möjliggör för kvalitativa cykelparkeringar i anslutning till bostäderna samt två större byggrätter för gemensamma behov i strategiska lägen vid torg eller stråk. Utöver detta möjliggörs även ingrävd komplementbyggnad i sluttning med ovanliggande tillgänglig friyta.
- Petrus Laestadius väg har kompletterats med egenskapsbestämmelsen allé.

- Befintlig tredimensionell fastighet säkerställs i plankartan.
- U-områden regleras med plusmark och en begränsad byggrätt endast för komplementbyggnad. För dessa gäller även utförande bestämmelsen om att endast skärmtak, väderskyddade cykelparkeringar eller cykelhus som är flyttbara får uppföras.

Planbeskrivning

- Detaljplanens syfte förtydligas och revideras utifrån det nya planområdet.
- Användningen justeras utifrån syftet.
- Tydligare beskrivning av bebyggelsens omfattning och dess utformning.
- Redovisningen av planbestämmelserna förtydligas.
- Förtydligande av naturmiljö och biotopskydd avseende stenmur och allé.
- Tydligare beskrivning av rekreation avseende park- och naturmiljöer.
- Tydligare beskrivning kring avvägning av friyta och grönytefaktor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med aktuella gatusektioner och förtydligande av viktiga gång- och cykelkopplingar.
- Komplettering av beskrivning kring säkerställandet av dagvattenhantering.
- Tydligare beskrivning av hantering av meandringen.
- Uppdaterade skuggstudier, bullerutredningar och belysningsutredning anpassade efter det nya planförslaget.
- Förtydligande kring hantering av parkering- och mobilitet.
- Genomförandefrågor kompletteras.
- Förtydligande kring huvudmannaskap.
- Redaktionella ändringar och kompletteringar i skrivelser som inte har någon påverkan på detaljplanen i sak.

Tillkommande/reviderade utredningar

- PM Meandring av Sandbäcken, september 2021
- Gestaltungsprogram Sandbäckens meandring, september 2021
- Parkerings- och mobilitetsutredning, mars 2023
- Hållbarhetsprogram för Lilljansområdet inkl. beräkningsmall GYF, 2023
- Belysningsutredning, juli 2023
- PM dagvattenhantering, juni 2023
- Bullerutredning, oktober 2023

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

Detaljplanering, Umeå kommun, juni 2024