

§ 171

Stadsliden 6:6

Diariennr: BN-2025/00180

Planbesked för Stadsliden 6:6

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stadsliden 6:6.

Syfte

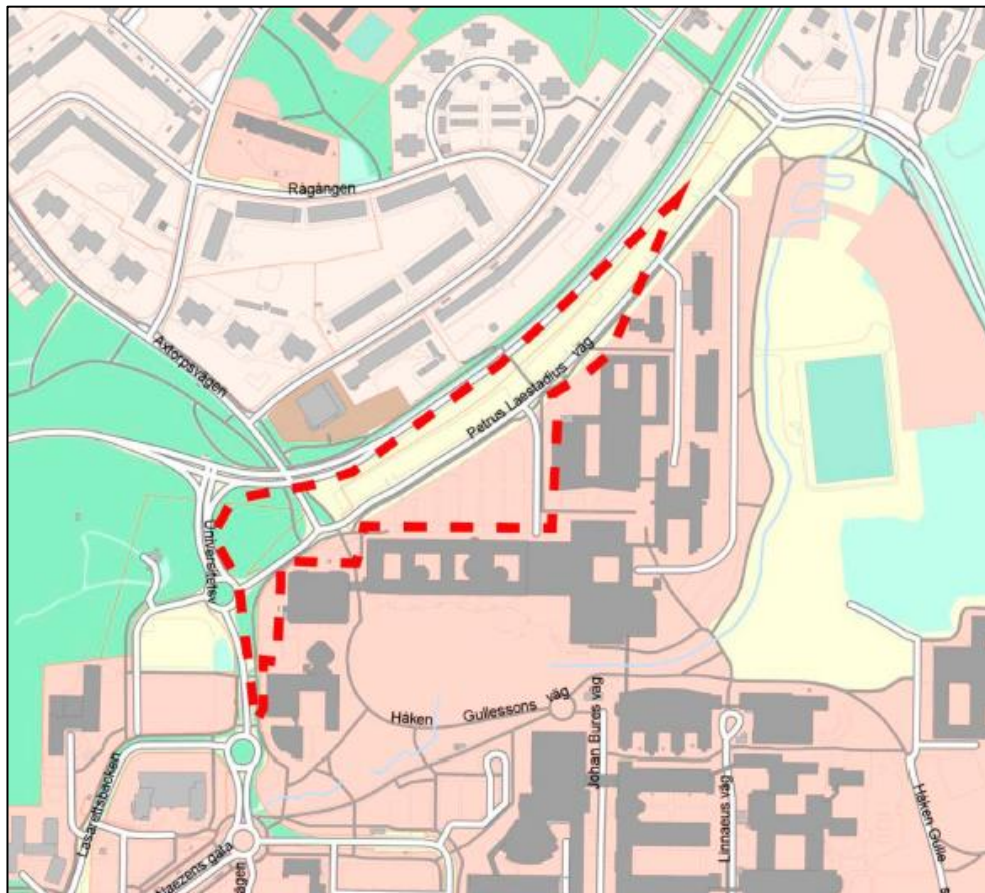
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för undervisning, bostäder, handel och kontor. I områdets omvandling mot blandstad blir bebyggelsens gestaltning en viktig aspekt där området anpassas till framtida utveckling av universitetet och området i stort. En tydlig entré skapas vid Strombergs väg in mot området och förutsättningar för en omvandling av Universitetsvägen mot stadsgata skapas. Ytterligare syfte med planen är att skapa goda kopplingar för olika trafikslag med ett hållbart resande i fokus, och en god dagvattenhantering.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en *Förtätningsplan femkilometersstaden* och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 2 km öster om Umeå stadskärna, längs Strombergs väg. Området har en total area på ca 3,5 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention med planläggningen är att utveckla området med bostäder, handel, kontor och undervisning som anpassas till framtida utveckling av universitetet och omgivande område.

Platsbesök

Stora delar av planområdet består av stora ytor av parkeringsplatser. Vid Strombergs väg finns ingen tydlig entré in mot Universitetsområdet.



Foton från platsbesök 2025-06-09. Parkeringarna norr om Umeå universitet.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området ligger inom *Fördjupning för Umeå och Universitetsstaden*.

Fördjupningen för Umeå pekar ut området som detaljplanelagd tätortsbebyggelse och området ligger inom femkilometersstaden. Fördjupningen för Universitetsstaden pekar ut området som bebyggelse för högre utbildning och forskning, se brun markering i bild nedan. Området ligger inom den så kallade "kompaktzonen" och Universitetets utvecklingsbehov löses framförallt genom förtätning i anslutning till nuvarande område. Plankartan för Universitetsstaden, se nedan, illustrerar Universitetsvägen som stadsgata och en tydlig entré in från Strombergs väg förespråkas. Planens inriktning är att skapa en tydlig stadsstruktur med ett blandat innehåll.



Plankarta för Universitetsstaden.

En utveckling av området med bostäder, handel, kontor och utbildning avviker något från Fördjupningen för Universitetsstaden eftersom denna pekar ut området för högre utbildning och forskning. Ansökan går dock i linje med översiktsplanens allmänna intentioner då planens inriktning i stort är att skapa en tydlig stadsstruktur med ett blandat innehåll.

Gällande detaljplaner

Området innefattar flertalet detaljplaner som reglerar området till bland annat parkering, ytor för kommunikation och lokaltrafik och underjordiska ledningar.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för flyghinder.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretag löper öster om tilltänkt planområde.

Pågående planer i närområdet

Arbetet behöver samordnas med pågående planläggning för Hamrinsberget (Stadsliden 2:3) i väster, Lappkastet i norr och även den nyligen antagna Stadsliden 6:6 m.fl. i öster. Det finns även vilande planer i öster.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Buller och dagvatten behöver undersökas inom planarbetet.

Service och infrastruktur

Trafiklösningar för området behöver ses över på ett samlat vis. Universitetsvägen behöver samordnas med pågående planen för Hamrinsberget i väster. Utrymme för kollektivtrafik behöver säkerställas. Framtida utformning för Strombergs väg (som i Fördjupningen för Universitetsstaden beskrivs som en framtida boulevard) behöver beaktas liksom gång- och cykelvägar.

Nya ledningar för VA planeras dras längs Petrus Laestadius väg och behöver samordnas med planen.

Området ligger nära kollektivtrafik och nod för detta.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En utveckling av det tilltänka planområdet kan bidra till att öka mängden hållbara resor och minska barriäreffekter. En utveckling kan också bidra till ökad tillgänglighet och trygghet.

Sammantagen bedömning

Området ligger nära kärnan av Universitetsstaden som är en av de två kärnor kring vilka vi planerar kommunen och har således stor principiell betydelse för Umeås möjligheter för fortsatt hållbar tillväxt. En utveckling av området bidrar till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Inom detaljplanearbetet krävs samordning med pågående och antagna planer i omgivningen, såsom Stadsliden 6:6 m.fl., (antagen plan), Stadsliden 2:3/Hamrinsberget m.fl. (pågående plan) och Lappkastet 2. En god helhet för området ska till och arbetet måste beakta områdets utveckling i stort. Justeringar av planområdet kan komma att ske. Vilka funktioner som är lämpliga på platsen ska utredas i detaljplanearbetet. VA- och dagvattensituationen behöver samordnas.

För Universitetsstadens kärnområde pågår ett visionsarbete som bland annat kommer titta på fördjupningsstudier om bebyggelseätheter och kapacitetsstark kollektivtrafik. Detta arbete syftar till att bidra till att levandegöra kärnan dygnet runt. Det är viktigt att planeringen anpassas till det som kommer av studierna och visionen.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Bullerutredning
- MKN luft
- Dagvattenutredning och VA-utredning
- Naturvärdesinventering

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 33 700 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden