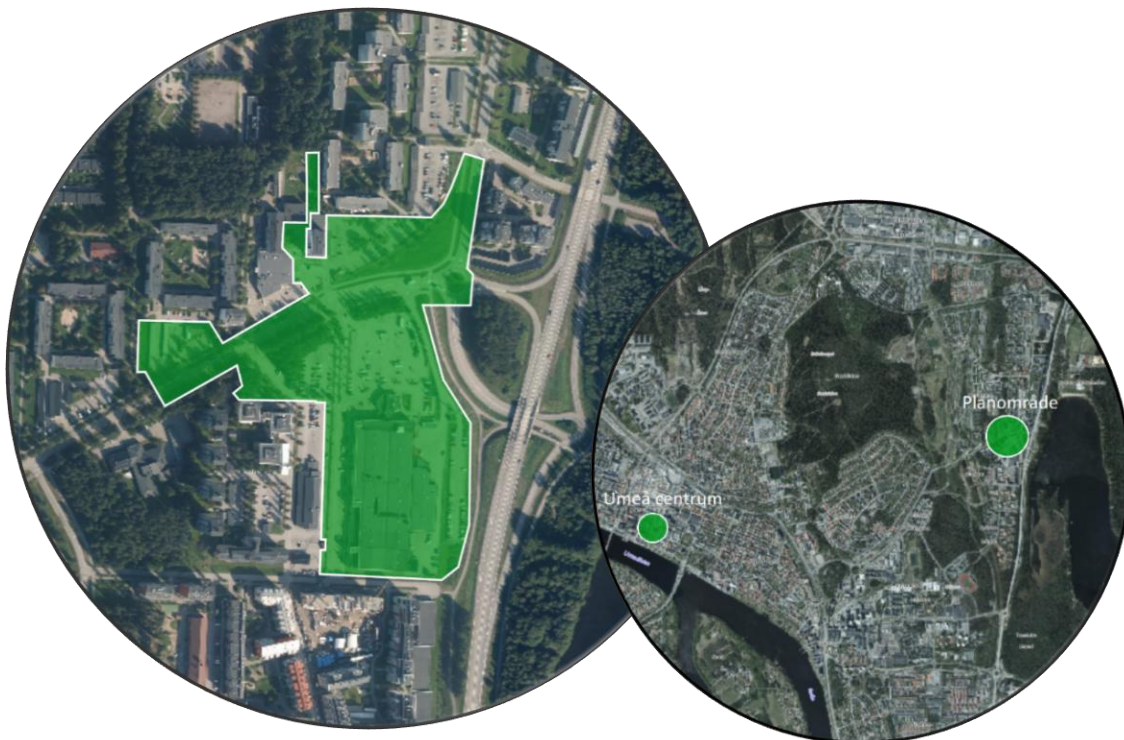


**Detaljplan för del av fastigheten Trandansen 3 m.fl.
inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning- Samrådshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2019/00382
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 201 2019-06-19	Detaljplan påbörjad: 2022-04-27	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Planens syfte	1
Plandata	1
Planens huvuddrag	4
Kvartersmark	6
Allmän platsmark	7
Genomförandetid	8
Samrådsrets	8
Planeringsunderlag	9
Underlag och utredningar	9
Upplysningar	9
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Allmän platsmark	9
Kvartersmark	12
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	35
Kommunala	35
Riksintressen	39
Miljökvalitetsnormer	39
Undersökning av miljöpåverkan	42
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	43
Mark- och vattenförhållanden	43
Kulturmiljö	63
Social miljö	64
Kommunikationer	71
Hälsa och säkerhet	84
Teknisk försörjning	87
Genomförandefrågor	93
Organisatoriska frågor	93
Fastighetsrättsliga frågor	95
Tekniska frågor	99
Ekonomiska frågor	99
Medverkande	100
Källor	101

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder och centrumverksamhet, att stärka och utveckla platsens funktion som tyngdpunkt i stadsdelen och att integrera handelsområdena på var sida Mariehemsvägen till ett sammanhållet och attraktivt stadsdelscentrum.

Planen syftar även till att främja en effektiv markanvändning, tillgängliggöra platsen för hållbara färd sätt och att skapa en trygg, tydlig och levande stadsmiljö. Därför medges att flera befintliga parkeringsytor byggs över samt att en ny trafiklösning och kollektivtrafiknod tillförs på Mariehemsvägen. Syftet är att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter och skapa gynnsammare förutsättningar för hållbara färd sätt. För att möjliggöra den täta exploateringen behöver parkering lösas i samlade anläggningar.

Ett ytterligare syfte med planen är att säkerställa möjligheten att uppföra den tekniska infrastruktur som behövs för planens genomförande.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

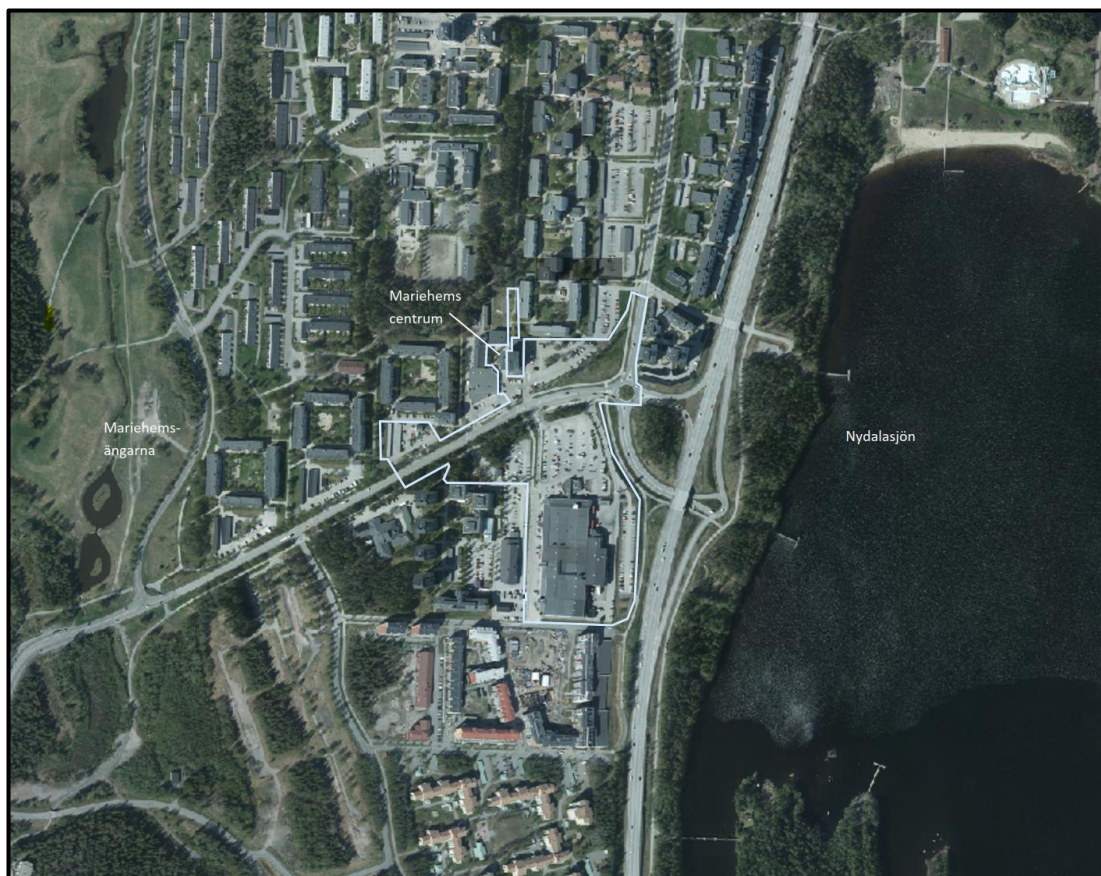
Plandata

Stadsdel: Marieområdet

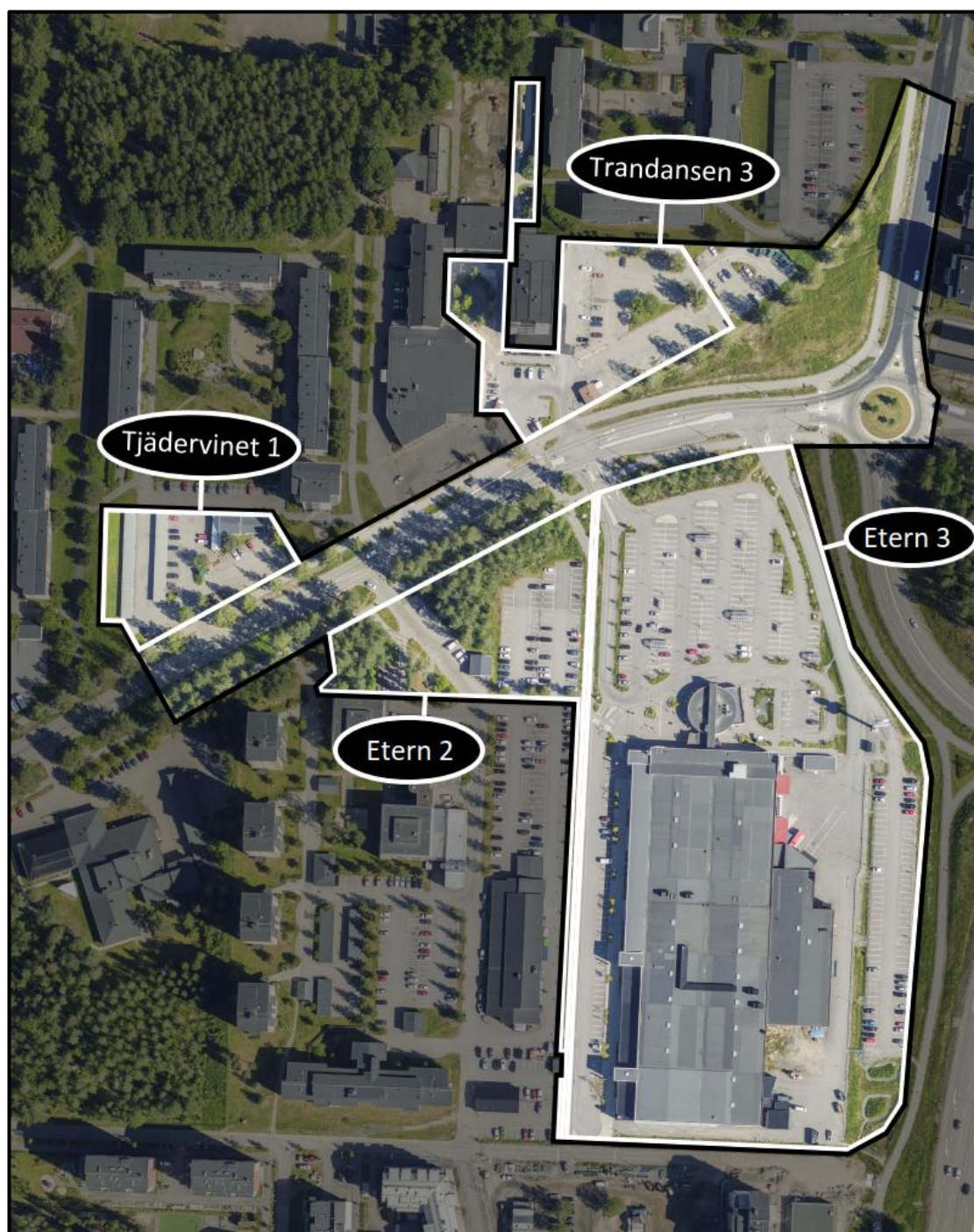
Planområdets area: 75 000 m²

Avstånd till Rådhus torget: 3,3 km

Markägo förhållanden: Privat och kommunal ägo



Figur 1. Översiktskarta. Planområde markerat med ljusblå linje.



Figur 2. Nulägesbild av planområdet. Planområdesgräns markeras med svart linje. Delar av privata fastigheter som ingår i planområdet markeras med vita linjer. Resterande del av planområdet utgörs av kommunala fastigheter.

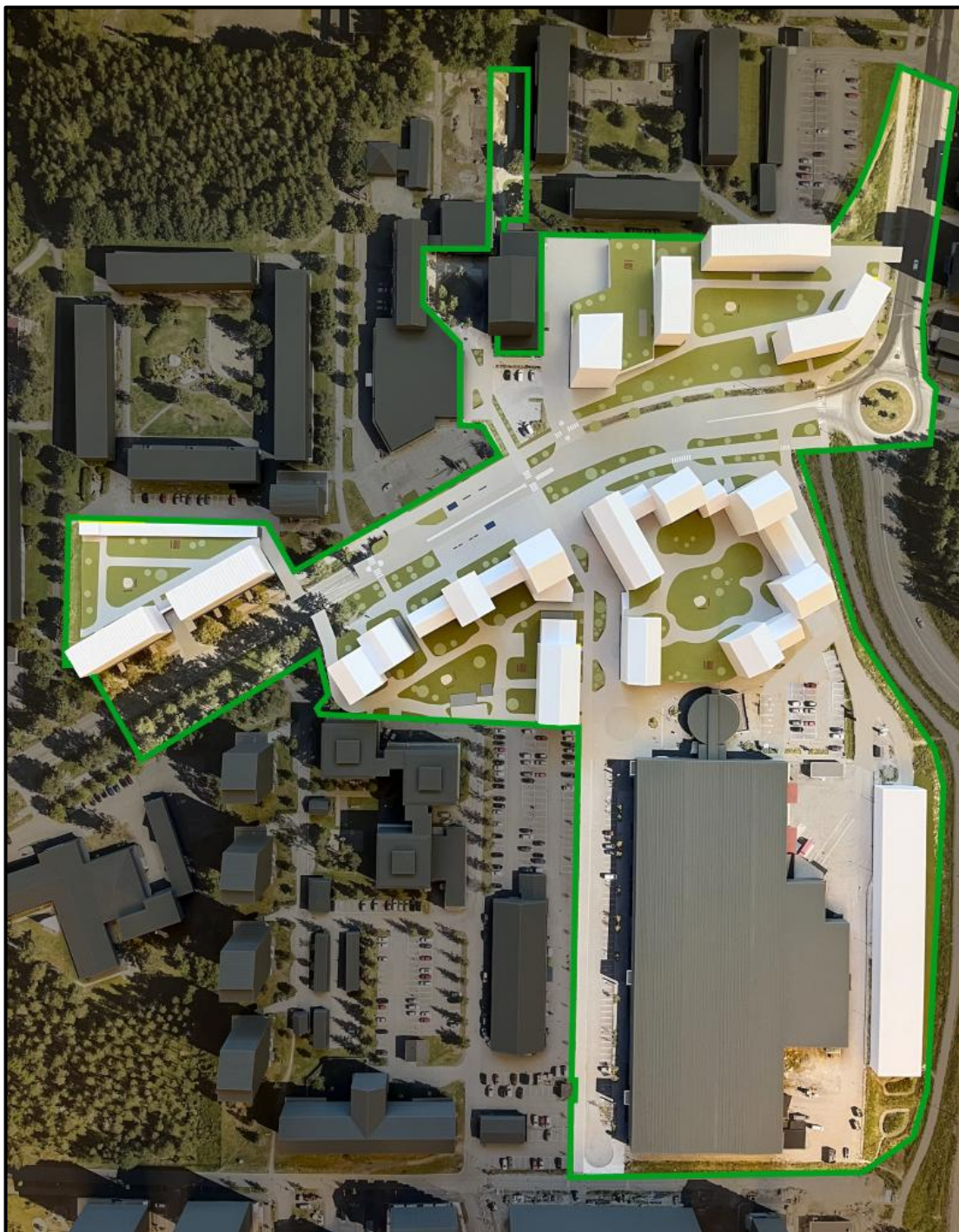
Planens huvuddrag

Planen möjliggör förtätning med bostäder och verksamheter i anslutning till Mariehems centrum. Förutsättningar för tillskott av ny bebyggelse skapas i huvudsak genom att befintliga parkeringar bebyggs. Parkeringsbehovet för ny och befintlig bebyggelse löses genom nya parkerings- och/eller mobilitetslösningar. Planförslaget möjliggör ökat underlag och utbud av service på platsen, ett stärkt stadsdelscentrum och förbättrade förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö.

En ny trafiklösning och kollektivtrafiknod medför att GC-trafikanter kan korsa Mariehemsvägen under säkrare förhållanden och förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Allmänna torgytor med GC-koppling i nord-sydlig riktning integrerar platsens två handelsområden och stadsdelarna på vardera sida Mariehemsvägen med kollektivtrafiknoden och skapar förutsättningar för ett sammanhållet stadsdelscentrum.

Planområdet ligger inom 5-kilometersstaden och är lokaliserat i direkt anslutning till stomlinje för kollektivtrafiken vilket ger goda förutsättningar för hållbara färdvägar. Planen överensstämmer med den fördjupande översiktsplanen för Umeå. Sammanlagt bedöms planen möjliggöra cirka 480 nya bostäder.

Se figur 3 nedan för ett exempel på ett fullt utbyggt planförslag.



Figur 3. Exempel på en maximal exploatering enligt planförslaget. Planområdesgräns markeras med grön linje.

Kvartersmark

För planerade bostadskvarter medges generellt användningarna **[B]** *Bostäder* och **[C]** *Centrumverksamhet*. Mindre områden inom fastigheterna Etern 2 och Trandansen 3 planläggs som **[E₁]** *Transformatorstation*. I planområdets nordöstra hörn planläggs ett område för **[E₃]** *Återvinningsstation*.

Inom fastigheten Etern 3 medges, förutom **[B]** *Bostäder* och **[C]** *Centrumverksamhet*, användningarna **[H₁]** *Dagligvaruhandel med livsmedel*, **[R]** *Besöksanläggningar*, **[Z]** *Verksamheter*, **[P]** *Parkering* samt **[E₂]** *Dagvattendamm*.

Se figur 4 för förtydligande illustration.



Figur 4. Användning kvartersmark.

Allmän platsmark

Mariehemsvägen regleras som allmän platsmark med användningen **[GATA₁]** *Huvudgata*. Torgytor som innehåller allmänna gång- och cykelstråk planläggs från kollektivtrafiknoden vid Mariehemsvägen till Mariehems centrum och handelsområdet på Etern 3. Dessa ytor planläggs som **[TORG]**. Befintlig cykelväg i västra delen av Etern 3 och befintlig cykelväg norr om Mariehems centrum planläggs som **[GCVÄG]**.

Se figur 5 för förtydligande illustration.



Figur 5. Användning allmän plats.

Planeringsunderlag

Underlag och utredningar

- Bullerutredning (2025)
- Dagvattenutredning (2024)
- Trafikutredning (2025)
- Parkeringsutredning Etern 3 (2024)
- Miljöteknisk markundersökning Trandansen 3 (2016)

Upplysningar

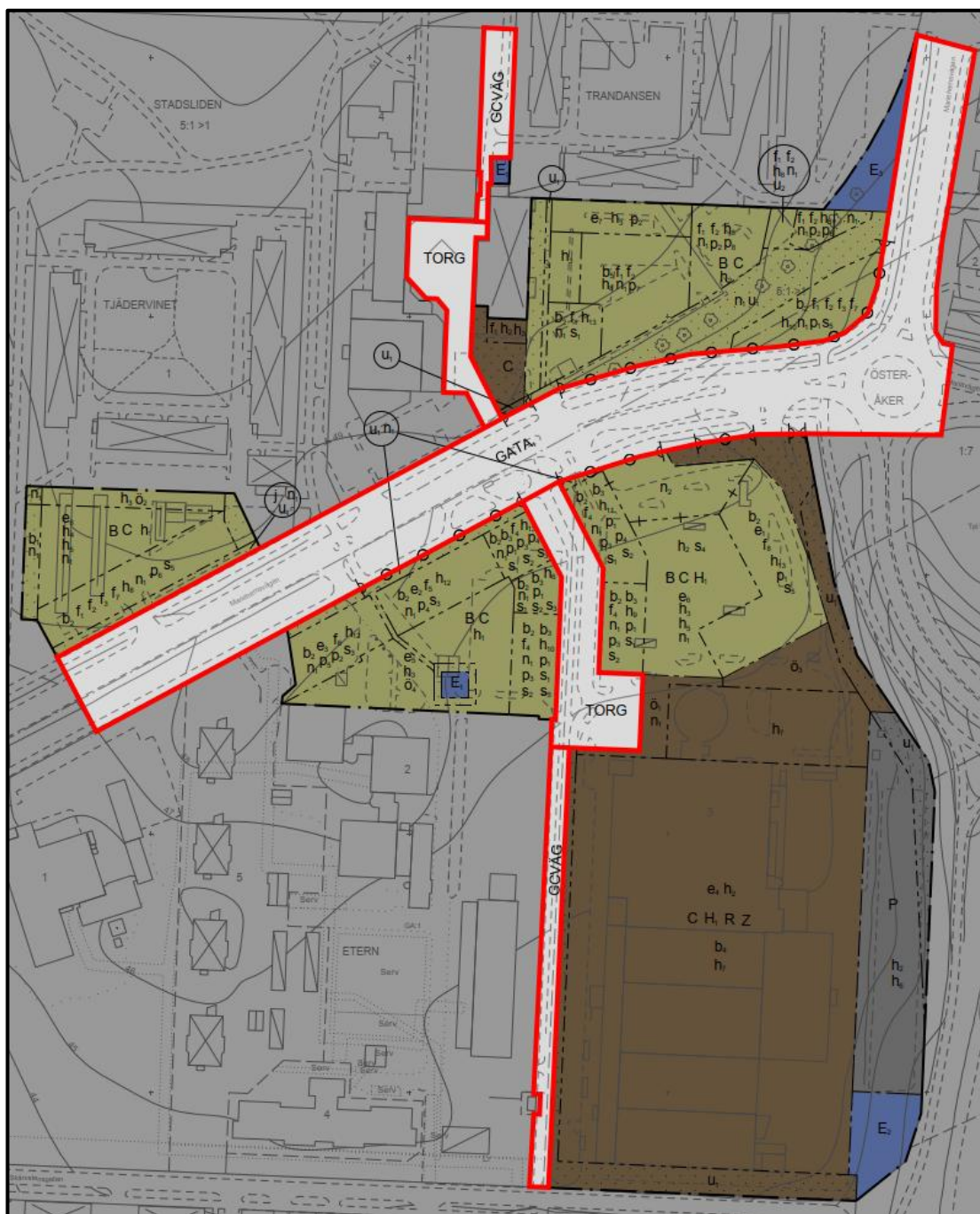
Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2019 och "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml." Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Med allmän plats avses ett område för ett gemensamt behov. I en detaljplan regleras vilka områden som är allmän plats och om huvudmannaskapet för den allmänna platsen ska vara kommunalt eller enskilt. En allmän plats får inte mer än tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av från allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan redogörs motiven till reglering av allmän platsmark inom denna detaljplan.

Användningsbestämmelser



Figur 7. Områden markerade med röd linje visar var användningsbestämmelser på allmän plats gäller.

Allmän platsmark i form av torg och gång- och cykelväg tillförs planområdet i syfte att integrera handelsområdena på var sida Mariehemsvägen, bidra med kvalitativa allmänna platser i stadsdelscentrum och säkerställa tillgängligheten för hållbara färdssätt. Befintligt torg vid Mariehems centrum bevaras och säkerställs som allmän plats. En ny allmän torgyta planläggs söder om Mariehemsvägen, mot ICA Kvantum. Torgen i norr och söder knyts ihop med varandra och med en ny kollektivtrafiknod på Mariehemsvägen via gång- och cykelvägar.

GATA₁ – Huvudgata. *Motiv:* Mariehemsvägen befästs i planen som stadsdelens huvudgata. Inom användningen inryms möjligheten att tillföra kollektivtrafiknod och ny trafiklösning till platsen. Användningen gata används för områden avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas gator och vägar, i enlighet med 2 kap. 7 § pt 1 PBL.

TORG. *Motiv:* Planen syftar till att stärka stadsdelscentrum, bland annat genom att tillföra kvalitativa allmänna platser till stadsdelen. Det befintliga torget vid Mariehems centrum säkerställs som allmän plats. Söder om Mariehemsvägen tillskapas en ny torgyta mellan Mariehemsvägen och verksamhetsbyggnaden på Etern 3. De allmänna torgytorna syftar även till att tillgängliggöra handelsområdena på respektive sida Mariehemsvägen för hållbara färd sätt och personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Användningen torg används för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Användningen gång- och cykelväg ingår i användningen torg. Regleras för att främja en ur social synpunkt god och tillgänglig livsmiljö för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § pt 2 PBL, att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda området i enlighet med 2 kap. 6 § pt 7 PBL samt med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas torg, i enlighet med 2 kap. 7 § pt 2 PBL.

GCVÄG. *Motiv:* Den södergående gång- och cykelvägen mellan Etern 2 och Etern 3 som ansluter till Skärvstensgatan säkerställs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den norrgående gång- och cykelvägen från Mariehems centrum säkerställs som allmän plats och ansluter till befintlig allmän gång- och cykelväg norr om planområdet. Planen skapar därmed en ny allmän nord-sydlig gång- och cykelkoppling genom planområdet som säkerställer tillgänglighet till torgen och kringliggande verksamheter på båda sidor Mariehemsvägen. Den nord-sydliga gång- och cykelvägen säkerställer även kopplingen mellan stadsdelarna på vardera sida Mariehemsvägen. Användningen gång- och cykelväg används för områden främst avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas gator och vägar, i enlighet med 2 kap. 7 § pt 1 PBL.

inom 5-kilometersstaden och i direkt anslutning till stomstråk för kollektivtrafiken samt en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

C – Centrum. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av ytterligare verksamhetsyta i direkt anslutning till stomstråk för kollektivtrafiken och skapa förutsättningar för att nya blandstadskvarter ska kunna utvecklas i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med hänsyn till att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL och för att främja en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

E₁ – Transformatorstation. *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör ny transformatorstation och bekräftar befintlig. Transformatorstationerna behövs för att säkerställa en tillräcklig elförsörjning till området och är därmed en grundförutsättning för att platsen ska vara lämplig att bebygga i enlighet med kap 2 § 5 pt 3 PBL.

E₂ – Dagvattendamm. *Motiv:* Bestämmelsen bekräftar befintlig dagvattenlösning på fastigheten Etern 3 i syfte att säkerställa en god dagvattenhantering för att platsen ska vara lämplig att bebygga avseende vattenförhållande, i enlighet med kap 2 § 5 pt 2 PBL.

E₃ – Återvinningsstation. *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör ny placering av återvinningsstationen på fastigheten Stadsliden 5:1 som försvinner när platsen planläggs för bostäder, i enlighet med kap. 2 § 5 pt 3 PBL.

H₁ – Detaljhandel med livsmedel. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att bekräfta gällande användning på fastigheten Etern 3 och skapa förutsättningar för blandstad i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med hänsyn till att det inom eller i områden med sammanhållen bebyggelse finns möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL.

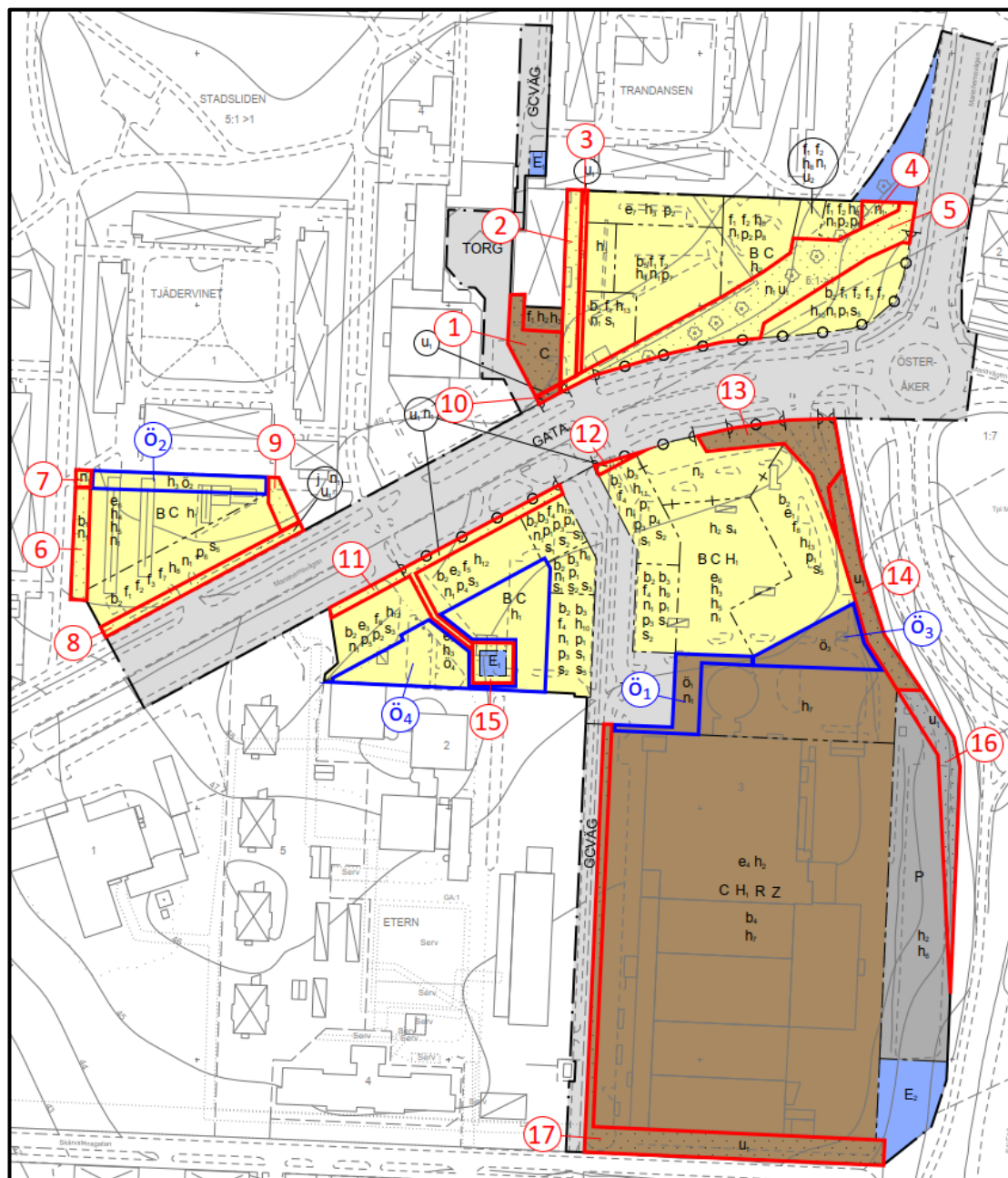
P – Parkering. *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör att yta i den östra delen av fastigheten Etern 3 kan användas som parkering, i parkeringshus eller som markparkering. Den aktuella ytan är starkt bullerpåverkad och placerad nära trafikled med farligt gods varför parkering bedöms vara den lämpligaste användningen. Regleras med stöd i 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

R – Besöksanläggningar. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga besöksanläggningar för sport och fritid på fastigheten Etern 3 och skapa förutsättningar för blandstad i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med stöd i 4 kap. 5 § pt 3 i PBL. Regleras med hänsyn till att det inom eller i områden med sammanhållen bebyggelse finns möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL.

Z – Verksamheter. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att bekräfta gällande användning för verksamheter inom fastigheten Etern 3 och skapa förutsättningar för blandstad i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier. Regleras med hänsyn till att det inom eller i områden med sammanhållen bebyggelse finns möjlighet att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service i enlighet med 2 kap. 7 § pt 5 PBL.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Figur 9. Områden med bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande. Röd markering visar var bestämmelser om prickmark gäller. Blå markering visar var övriga bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande gäller.

Prickmark (1) - Marken får inte förädlas med byggnad. *Motiv:* Bekräftat befintlig användning och säkerställer yta för kundparkering på mark till verksamheter vid Mariehems centrum. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Prickmark (2) - Marken får inte förädlas med byggnad. *Motiv:* Säkerställer distans till befintlig bebyggelse i väst, tillgänglighet till lastning och lossning för befintliga verksamheter samt möjligheten att angöra fastigheten från Mariehemsvägen. Regleras med i syfte att minska påverkan från skuggning och insyn gentemot

befintliga bostäder med hänsyn till goda miljöförhållanden enligt med 2 kap. 3 § pt 3 PBL samt för att ge området en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Prickmark (3, 5, 8, 10, 11, 12, 14, 16 och 17) - Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att u-område inte bebyggs i enlighet med 2 kap. 5 § pt 3 PBL.

Prickmark (4) - Marken får inte förses med byggnad. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer tillräckligt utrymme för att hämtningsbilen ska få åtkomst till återvinningsstationen i norr. Bestämmelsen säkerställer en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Prickmark (6 och 7) - Marken får inte förses med byggnad. *Motiv:* Marken får inte bebyggas för att den nya bebyggelsen ska följa strukturen hos den befintliga bebyggelsen i norr. Regleras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

Prickmark (9) - Marken får inte förses med byggnad. *Motiv:* Säkerställer att den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga strukturen i området i syfte att uppnå en god stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa åtkomst för avfallshämtning för den nya och befintliga bebyggelsen på fastigheten, i enlighet med 2 kap. 6 § pt 5 PBL.

Prickmark (13) - Marken får inte förses med byggnad. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att avfallshämnings- och leveransfordon har möjlighet att angöra fastigheten i enlighet med 2 kap. 6 § pt 5 PBL. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en ändamålsenlig struktur för den planerade bebyggelsen i väst i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Prickmark (15) - Marken får inte förses med byggnad. *Motiv:* Prickmarken säkerställer åtkomst genom ett fritt utrymme kring den planerade transformatorstationen. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Ö₁ - Marken får endast förses med skärmtak *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer en yta på kvartersmark som ansluter till den allmänna torgytan i väst att nyttjas till fastighetens behov. Ytan kan exempelvis användas till cykelparkering, för uteservering eller för att ställa ut gatupratere. Bestämmelsen säkerställer även möjlighet till öst-västlig passage genom fastigheten. Skärmtak medges för att möjliggöra passage under tak från parkeringsgarage i norr till verksamhetsbyggnad i söder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

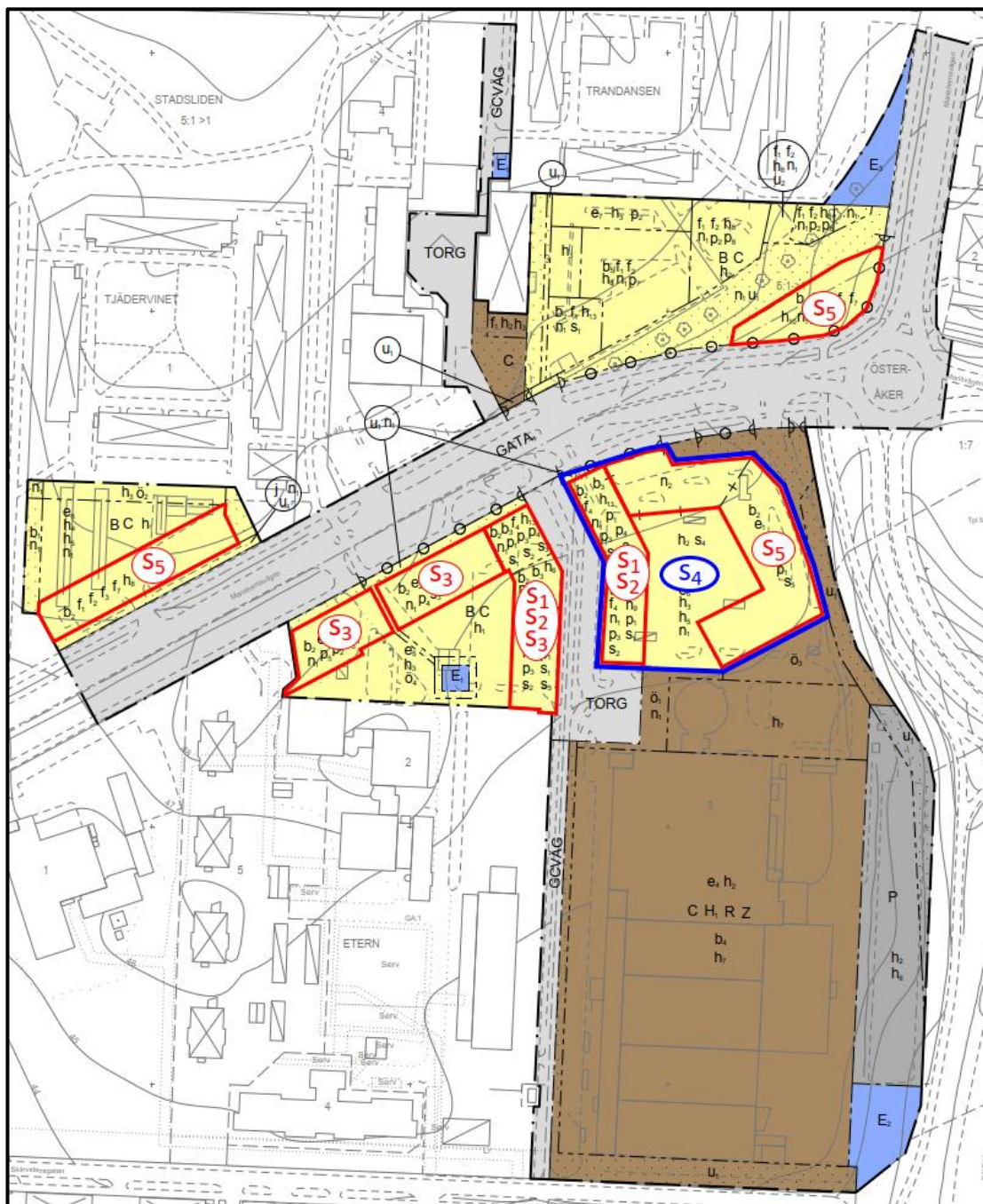
Ö₂ - Marken får endast förses med komplementbyggnad. *Motiv:* Regleringen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbebyggelse, så som miljöhus och skärmtak. Syftet är att säkerställa en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Ö₃ - Marken får endast förses med skärmtak samt andra anläggningar än

byggnader. *Motiv:* Regleringen syftar till att möjliggöra uppförande av skärmtak för att skapa en anslutning mellan kundparkering och verksamhetsbyggnad under tak, samt för att möjliggöra bil- och cykelparkering under tak. Bestämmelsen säkerställer även en öst-västlig passage genom fastigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Ö₄ - Marken får endast förses med komplementbyggnad. *Motiv:* Regleringen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbebyggelse på områdets gårdsplan. Kringliggande bostadsbebyggelsen har placerats för att skapa en tydlig kvartersstruktur och ett väldefinierat gårdsrum. Bestämmelsen syftar till att ge området en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Byggnaders användning



Figur 10. Områden med bestämmelser om byggnaders användning. Röd markering visar bestämmelse som gäller inom egendomsområde. Blå markering visar bestämmelse som gäller inom användningsområde.

S₁ – Endast centrumverksamhet och bostadskomplement medges i bottenvåning mot allmän plats. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bottenvåning mot allmän plats inte används som bostäder. Bostäder i bottenvåning direkt mot kollektivtrafiknod, allmänt stråk och torgyta bedöms vara olämpligt på grund av påverkan från insyn och regleras bort med hänsyn till goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att yta i bottenvåning mot torg inte befästs som bostäder. Ur ett längre perspektiv behöver yta i bottenvåning finnas som möjliggör fortsatt expansion av verksamheter och

utveckling av stadsdelscentrum. Detta regleras med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar i enlighet med 2 kap. 6 § pt 8 PBL.

s₂ – Minst 50 % av bottenvåning mot allmän plats ska innehålla

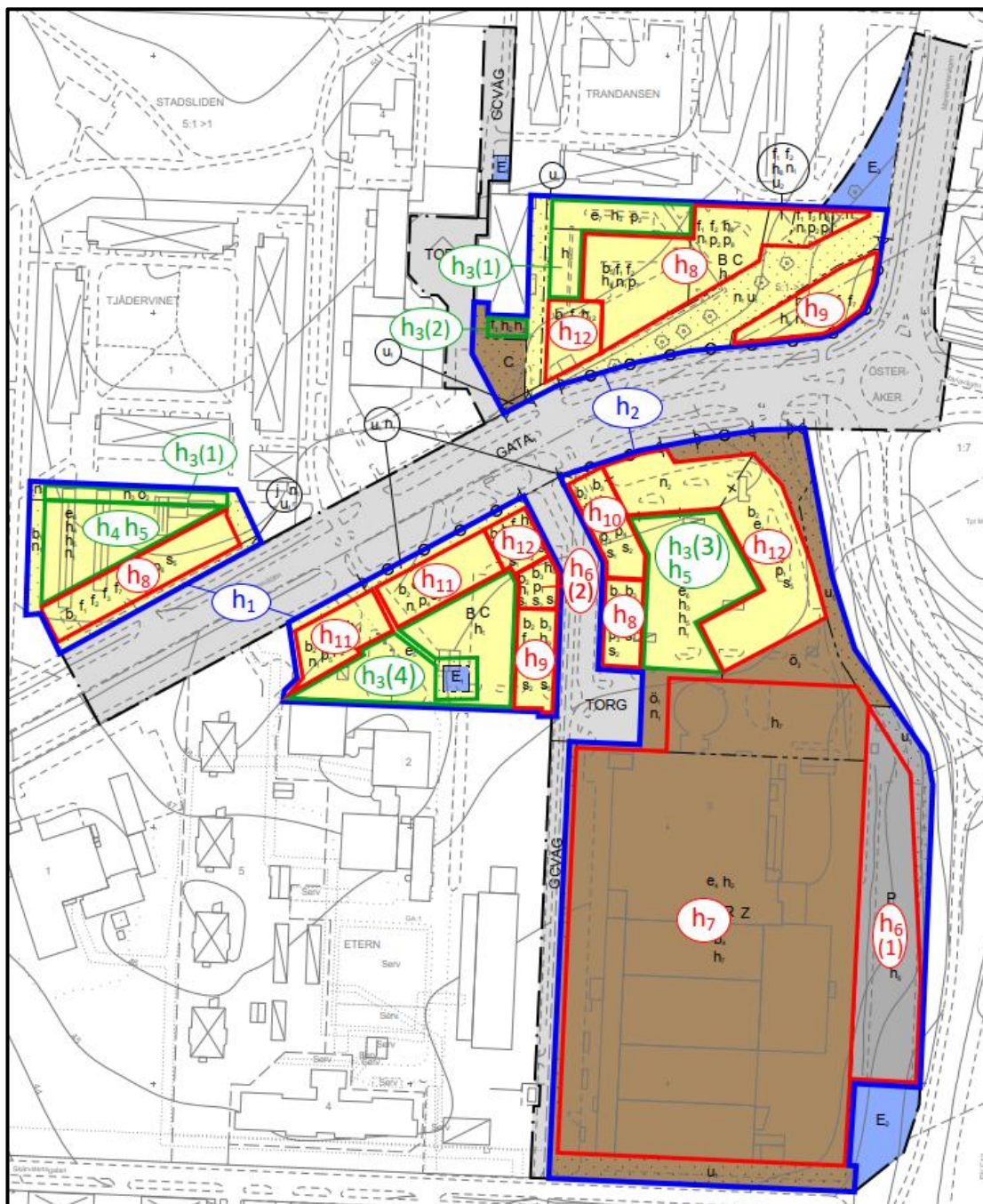
centrumverksamhet. *Motiv:* Planen syftar till att integrera handelsområdena på var sida av Mariehemsvägen och stärka stadsdelscentrum. För att uppfylla syftet behöver de två handelsområdena integreras via ett kontinuerligt stråk med aktiva bottenvåningar. Framtida bostadsprojekt i närområdet kommer att innebära en betydande ökning av stadsdelens befolkning. Det bedöms därför vara lämpligt att säkerställa verksamhetsyta i stadsdelscentrum för framtida etableringar. Närhet från bostäder och kollektivtrafikstråk till handel och arbetsplatser har även betydelse för möjligheten att öka andelen hållbara färdssätt. Reglering görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL samt med hänsyn till en långsiktig god hushållning med mark, resurser och energi enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

s₃ – Byggnad får inte användas till bilparkering. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer föreslagen parkeringslösning där bilparkering löses inom den södra delen av fastigheten, söder om planområdet. Bestämmelsen säkerställer även att byggnader mot Mariehemsvägen och det nya torgstråket i öst inte används som parkeringsgarage. Parkeringsgarage tenderar inte att tillföra liv, rörelse och trygghet till platsen. Reglering görs för att säkerställa en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.

s₄ – Byggnadens bottenvåning får endast användas till centrumverksamhet, bostadskomplement samt komplement till detaljhandel med livsmedel (begränsas av användningsgräns). *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bostäder inte placeras i bottenvåningen då det bedöms vara olämpligt på grund av insyn från allmänt stråk och direkt närhet till allmänt tillgängligt parkeringsgarage. Bestämmelsen syftar även till att minska risken för uppkomst av storskalig och bilorienterad livsmedelshandel med extern karaktär, men medger att bottenvåningen kan användas till parkeringsgarage för befintlig livsmedelshandel. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL och en långsiktig god hushållning med mark, energi, resurser och goda miljöförhållanden i övrigt enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

s₅ – I alla bostäder som är större än 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen finnas mot ljuddämpad fasad om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dB(A). *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bostäder uppförs i enlighet med gällande riktvärden för buller. Regleras i syfte att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller enligt 2 kap. § 6 a pt 2 PBL.

Höjd på byggnadsverk



Figur 11. Områden där bestämmelser om höjd på byggnadsverk gäller. Blåmarkerade områden avser bestämmelser om högsta totalhöjd inom användningsområde. Rödmarkerade områden avser högre bebyggelse. Grönmarkerade områden avser lägre bebyggelse, t ex komplementbyggnader och parkeringsgarage med gård på tak.

h₁ – Högsta totalhöjd är 90 meter över angivet nollplan (begränsas av användningsgräns). *Motiv:* Bestämmelsen begränsar högsta tillåtna totalhöjd för att säkerställa att planen inte påverkar riksintresset för kommunikation. Regleras med stöd av 2 kap. 3 § pt 1, en ändamålsenlig utformning av bebyggelse och kommunikationsleder.

h₂ – Högsta totalhöjd är 100 meter över angivet nollplan (begränsas av användningsgräns). *Motiv:* Bestämmelsen begränsar högsta tillåtna totalhöjd för att

säkerställa att planen inte påverkar riksintresset för kommunikation. Regleras med stöd av 2 kap. 3 § pt 1 PBL, en ändamålsenlig utformning av bebyggelse och kommunikationsleder.

h₃ – Högsta nockhöjd är 5 meter (1). *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

Bestämmelsen syftar även till att begränsa påverkan från skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

h₃ – Högsta nockhöjd är 5 meter (2). *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att möjliggöra en utbyggnad av befintlig byggnad och regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

h₃ – Högsta nockhöjd är 5 meter (3). *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att möjliggöra en överbyggnad av befintlig parkering med ett parkeringsgarage. Bestämmelsen säkerställer att bostadsområdet kan förses med en kringbyggd gårdsyta på parkeringsgaragets tak. Bestämmelsen tillämpas med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL samt för att ge området en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

h₃ – Högsta nockhöjd är 5 meter (4). *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att säkerställa att komplementbebyggelsen underordnar sig huvudbyggnaderna. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

h₄ – Högsta nockhöjd är 50,5 meter över angivet nollplan. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att parkeringsgaraget inte kan byggas högre än 1,5 – 2 meter över befintlig markyta mot den allmänna gång- och cykelvägen i väst. Syftet är att säkerställa en god stadsbild och trygg stadsmiljö för förbipasserande gång- och cykeltrafikanter. Höjd anges i meter över angivet nollplan med anledning av platsens ojämna topografi. Bestämmelsen säkerställer även att bostadshusen kan förses med en gårdsyta på parkeringsgaragets tak. Bestämmelsen tillämpas med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL samt för att ge området en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

h₅ – Högsta nockhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag är 3,5 meter.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör att komplementbyggnader uppförs ovan byggnads tak. Byggnadens tak är avsedd att använda som bostadsgård för kringliggande bebyggelse. Regleras för att ge området en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

h₆ (1) – Högsta nockhöjd är 12 meter. *Motiv:* Bestämmelsen anger högsta tillåtna nockhöjd för parkeringsgarage i östra delen av fastigheten Etern3. Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL.

h₆ (2) – Högsta nockhöjd är 12 meter. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att de högre volymerna väster om torget söder om Mariehemsvägen bryts upp av lägre

bebyggelse vilket skapar variation och säkerställer solinsläpp till torgytan. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL.

h₇ – Högsta nockhöjd är 18 meter. *Motiv:* Bestämmelsen befäster höjdsättningen av befintlig verksamhetsbyggnad på Etern 3 som i gällande plan satts till 15 meter byggnadshöjd. Med 18 meter nockhöjd tas även höjd för eventuell ny framtida taklösning. Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

h₈ – Högsta nockhöjd är 21 meter. *Motiv:* Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

h₉ – Högsta nockhöjd är 26 meter. *Motiv:* Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

h₁₀ – Högsta nockhöjd är 29 meter. *Motiv:* Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

h₁₁ – Högsta nockhöjd är 32 meter. *Motiv:* Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

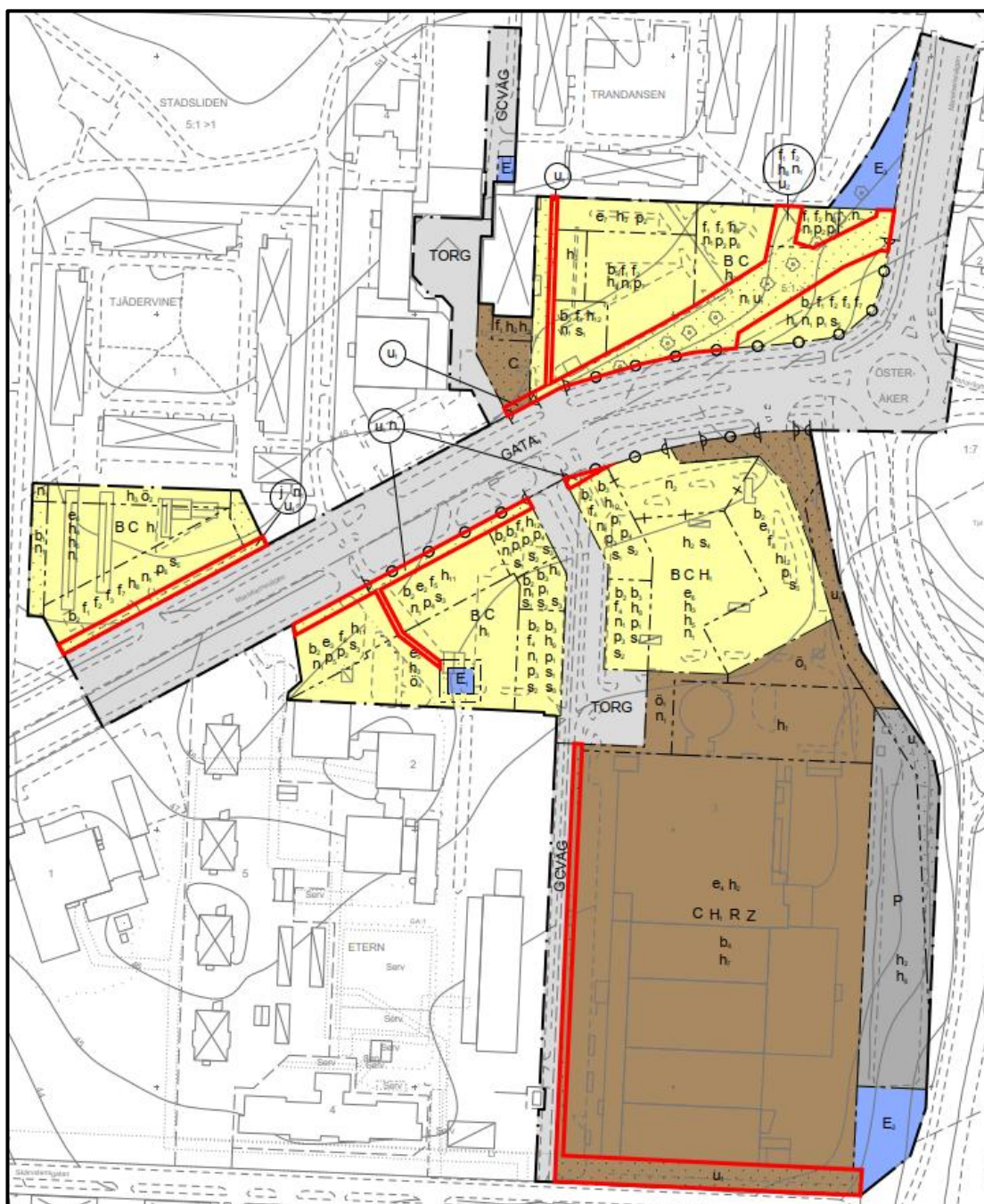
h₁₂ – Högsta nockhöjd är 35 meter. *Motiv:* Höjden har reglerats i beaktande av omgivande bebyggelse och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

n₁ (2) – Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att yta mot allmän gång- och cykelväg inte används som markparkering. Markparkering skapar otrygga platser nattetid och en mindre levande stadsmiljö. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönska enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt en långsiktigt god hushållning med mark och goda miljöförhållanden i övrigt i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

n₁ (3) – Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att entréyta till verksamheter på kvartermark, i anslutning till allmänt torg, inte används till markparkering. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL samt en långsiktigt god hushållning med mark och goda miljöförhållanden i övrigt i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

n₂ – Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att mark som är avsedd att användas till byggnad eller bostadsgård inte ersätts av markparkering. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönska enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt en långsiktigt god hushållning med mark och goda miljöförhållanden i övrigt i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3 PBL. Observera att bestämmelsen gäller inom del av egenskapsområde som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

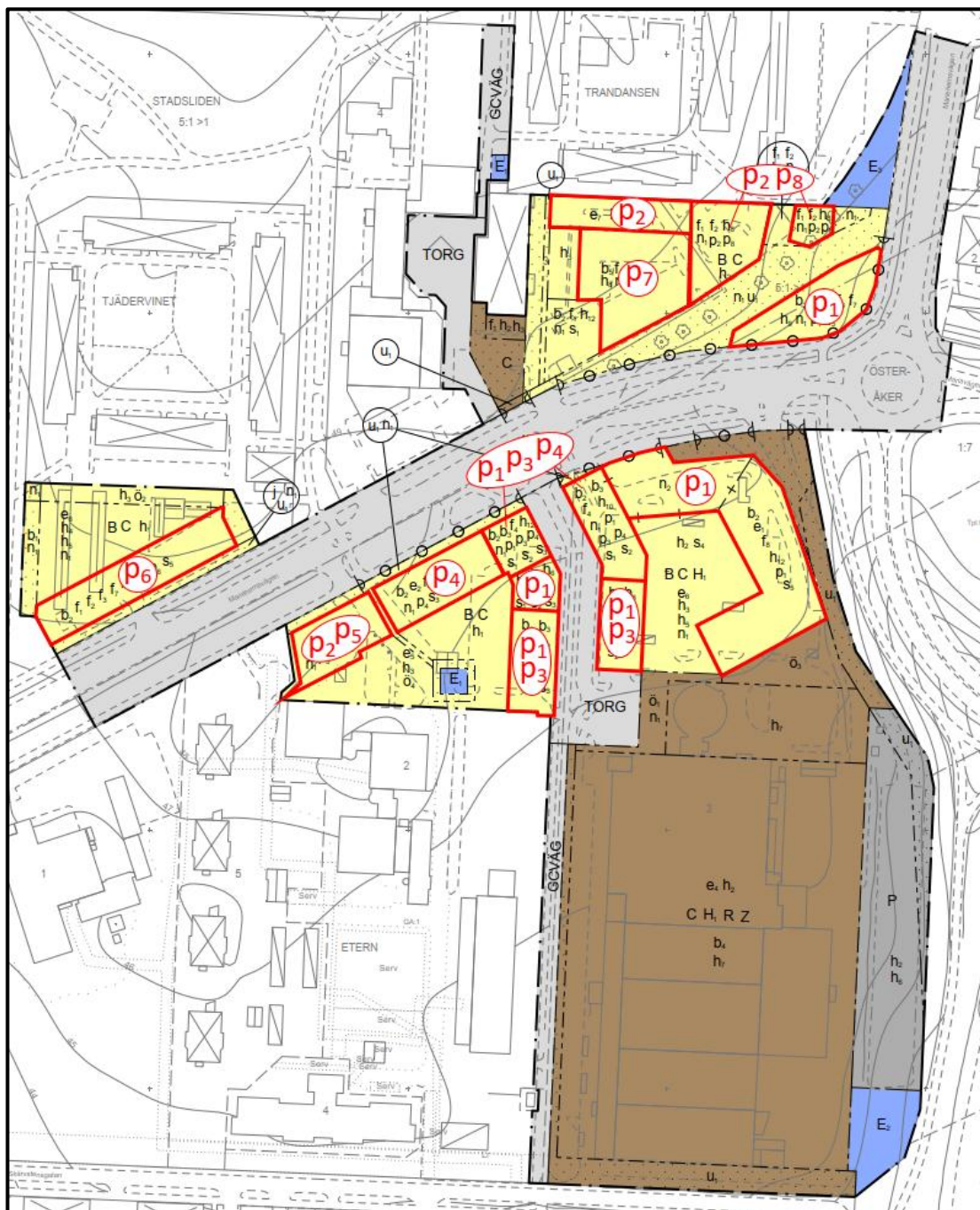
Markreservat för allmännyttiga ändamål



Figur 13. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål gäller.

u – Markreservat för allmännyttiga ändamål. *Motiv:* Bestämmelsen avser att säkerställa ledningsägarens tillgänglighet till allmännyttiga ledningar. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

Placering



Figur 14. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om placering gäller.

p₁ – Byggnad ska placeras minst 1 meter från allmän plats. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att utrymme för dagvattenhantering och andra tekniska installationer finns inom kvartersmarken. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

p₂ – Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer utrymme för skötsel av den egna bebyggelsen inom den egna fastigheten. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

p₃ – Huvudbyggnad ska placeras inom 2 meter från allmän plats. Motiv:

Bestämmelsen säkerställer en tydlig inramning av den allmänna torgytan söder om Mariehemsvägen. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

p₄ – Huvudbyggnad ska placeras inom 2 meter från egenskapsgräns i norr. Motiv:

Bestämmelsen säkerställer ett tydligt avgränsat gaturum på Mariehemsvägen och en tydlig avgränsning mellan allmän och privat mark. Avsikten är också att minimera buller- och insynspåverkade ytor mot gatan till förmån för lugna och avskilda gårdar. Regleras med hänsyn till stadsbild och en god helhetsverkan, en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark med stöd i 2 kap. 6 § pt 1 PBL, 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

p₅ – Huvudbyggnad ska placeras inom 4 meter från egenskapsgräns i norr. Motiv:

Bestämmelsen säkerställer ett tydligt avgränsat gaturum på Mariehemsvägen och en tydlig avgränsning mellan allmän och privat mark, men ger utrymme för variation i husplacering genom indrag från gata. Avsikten är också att minimera buller- och insynspåverkade ytor mot gatan till förmån för lugna och avskilda gårdar. Regleras med hänsyn till stadsbild och en god helhetsverkan, en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark med stöd i 2 kap. 6 § pt 1 PBL, 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

p₆ – Huvudbyggnad ska placeras inom 2 meter från egenskapsgräns i söder. Motiv:

Bestämmelsen säkerställer ett tydligt avgränsat gaturum på Mariehemsvägen och en tydlig avgränsning mellan allmän och privat mark. Avsikten är också att minimera buller- och insynspåverkade ytor mot gatan till förmån för lugna och avskilda gårdar. Regleras med hänsyn till stadsbild och en god helhetsverkan, en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark med stöd i 2 kap. 6 § pt 1 PBL, 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

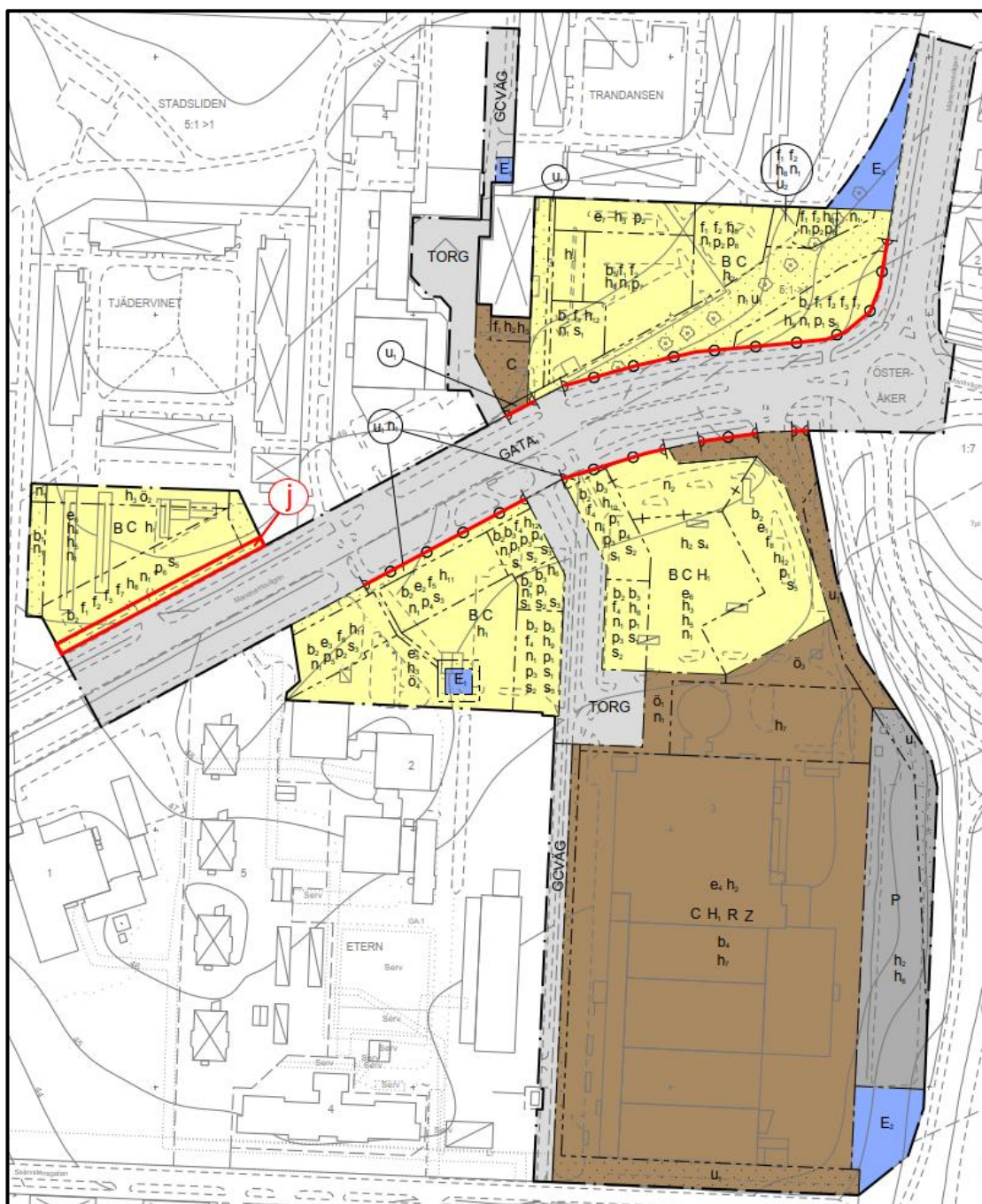
p₇ – Huvudbyggnad ska placeras med byggnads långsida i öst-västlig riktning.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen placeras i samma vinkelräta system som Mariehems äldre bebyggelse. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en tydligt inramad bostadsgård. Regleras med hänsyn till stadsbild och kulturvärden på platsen och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL samt en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

p₈ – Huvudbyggnad ska placeras med byggnads långsida i nord-sydlig riktning.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen placeras i samma vinkelräta system som Mariehems äldre bebyggelse. Bestämmelsen syftar även till att begränsa skuggpåverkan från den nya bebyggelsen gentemot befintlig bebyggelse i norr och att säkerställa en tydligt inramad bostadsgård. Regleras med hänsyn till stadsbild och kulturvärden på platsen och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL, en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1 PBL samt goda miljöförhållanden i övrigt enligt 2 kap. 3 § pt 3 PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

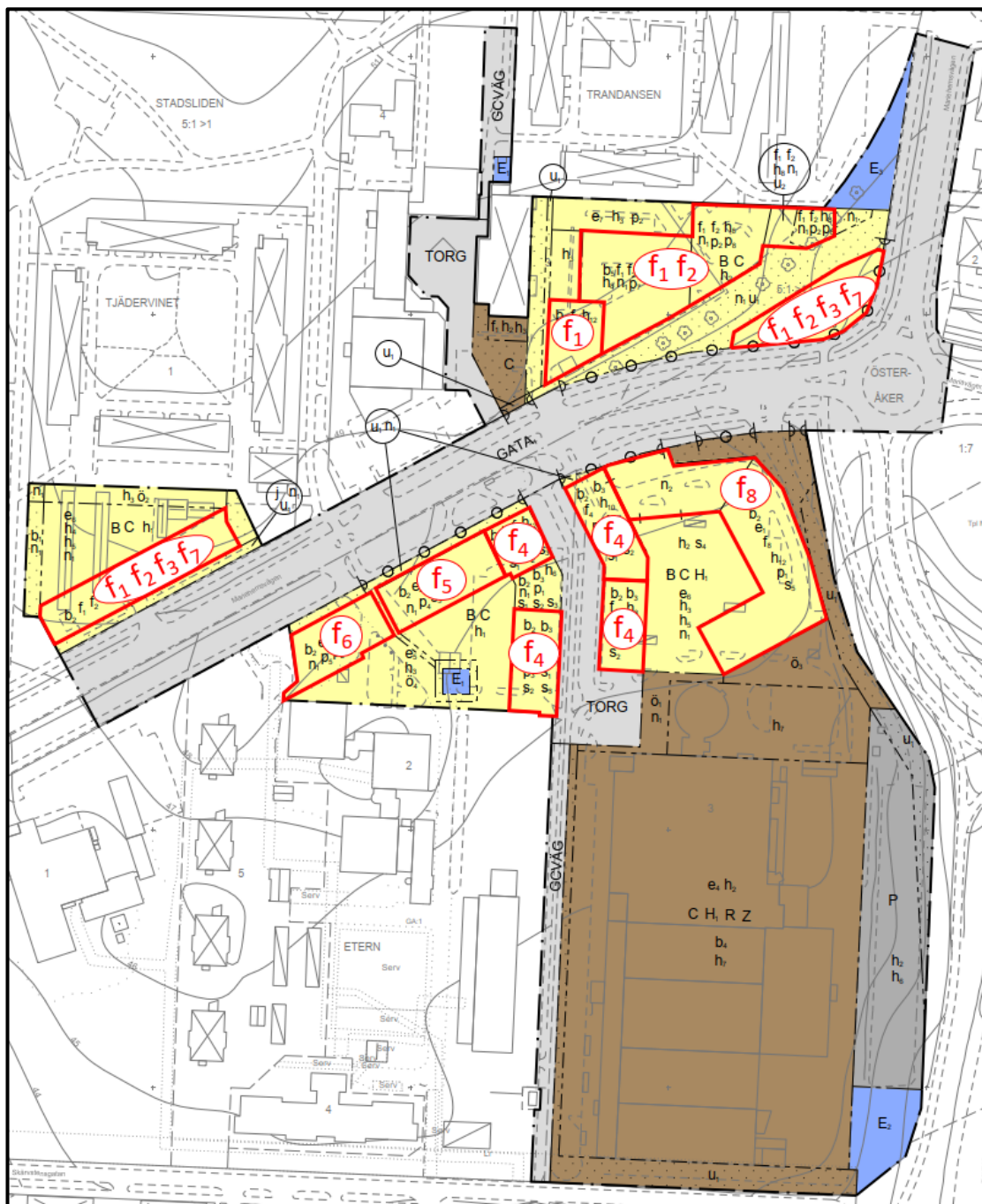


Figur 16. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om utfartsförbud gäller.

Utfartsförbud. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer en trafiksäker och överblickbar trafiksituation på Mariehemsvägen. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt 6 PBL.

j – Högst två utfarter medges mot Mariehemsvägen. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer en trafiksäker och överblickbar trafiksituation på Mariehemsvägen. Regleras för en god trafikmiljö med stöd i 2 kap. 6 § pt 6 PBL.

Utformning



Figur 17. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om utformning gäller. Blåmarkerat område visar var bestämmelse om utformning rörande antal våningsplan gäller.

f₁ – Huvudbyggnads fasad ska i huvudsak färgsättas i vitt. Motiv: Mariehem uppfördes på 1960-talet som "den vita staden" och husen gavs genomgående fasader i vitt tegel. De vita fasaderna är en viktig del av stadsdelens identitet och kulturvärde. Bestämmelsen säkerställer att den nya bebyggelsen färgsätts med anknytning till Mariehems befintliga bebyggelse och visuella identitet. Den nya bebyggelsen ska förses med en vit nyans som överensstämmer med den bebyggelse som uppfördes på Mariehem under 1960-talet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f₂ – Största husdjup för huvudbyggnad är 14 meter. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att de nya byggnaderna relaterar till Mariehems befintliga bebyggelse gällande volym och typologi. Det begränsade husdjupet innebär att byggnader kommer att uppföras i form av lamellhus. Regleras med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f₃ – Minst 20 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska ha en uppglasad yta om minst 1 meter i höjdd. *Motiv:* På grund av områdets topografiska förutsättningar kommer bottenvåningen sannolikt att utgöras av bostadskomplement, vilket medför risk att bottenvåning uppförs sluten. Slutna fasader tenderar att förmedla en känsla av otrygghet för förbipasserande, i synnerhet under kvälls- och nattetid. Bestämmelsen säkerställer att bottenvåningen förses med fönster mot gatan i syfte att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet. Regleras för att främja en ur social synpunkt god livsmiljö enligt 2 kap. 3 § pt 2 PBL.

f₄ – Minst 50 % av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats ska ha en uppglasad yta om minst 1,8 meter i höjdd. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att minst halva bottenvåningen mot allmän plats förses med uppglasning för att skapa aktiva, utåtriktade bottenplan och en levande stadsmiljö. Aktiva bottenplan mot torget söder om Mariehemsvägen syftar till att överbrygga distansen mellan de två handelsområdena och integrera dem till ett sammanhållet stadsdelscentrum. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

f₅ – Minsta sammanlagda fasadlängd mot Mariehemsvägen är 40 meter. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att merparten av egenskapsområdets längd mot Mariehemsvägen bebyggs i syfte att skapa ett tydligt gaturum och kvartersstruktur och en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en avskild gårdsyta, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 och 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

f₆ – Minsta sammanlagda fasadlängd mot Mariehemsvägen är 30 meter. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att merparten av egenskapsområdets längd mot Mariehemsvägen bebyggs i syfte att skapa ett tydligt gaturum och kvartersstruktur och en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en avskild gårdsyta, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 och 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

f₇ – Minsta sammanlagda fasadlängd mot Mariehemsvägen är 60 meter. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att merparten av egenskapsområdets längd mot Mariehemsvägen bebyggs i syfte att skapa ett tydligt gaturum och kvartersstruktur och en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en avskild gårdsyta, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 6 § pt 1 och 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

f₈ – Bebyggelse ska ha en sammanhängande fasadlängd om minst 100 meter och vara bebyggt till en lägsta höjd om 7 meter över mark mot användningsgräns i norr och öst. Avsteg medges för portar och öppningar i bottenvåning. *Motiv:*

Bestämmelsen säkerställer att merparten av egenskapsområdets längd mot norr och öst bebyggs till en lägsta höjd om 7 meter över mark i syfte att ge området en definierad kvartersform med en tydligt avgränsad och privat bostadsgård på tak, skyddad från insyn, buller och luftföroreningar. Högsta nockhöjd för byggnaden som bostadsgården ska placeras på är 5 meter över mark. För att säkerställa de aspekter som nämns ovan behöver bebyggelsen sammanbyggas till minst 2 meter ovan bostadsgården, det vill säga 7 meter över mark. Avsteg för portar och öppningar i bottenvåning möjliggör parkeringsgarage och andra utrymmen i byggnadens bottenvåning vilket inte strider mot bestämmelsens syfte. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

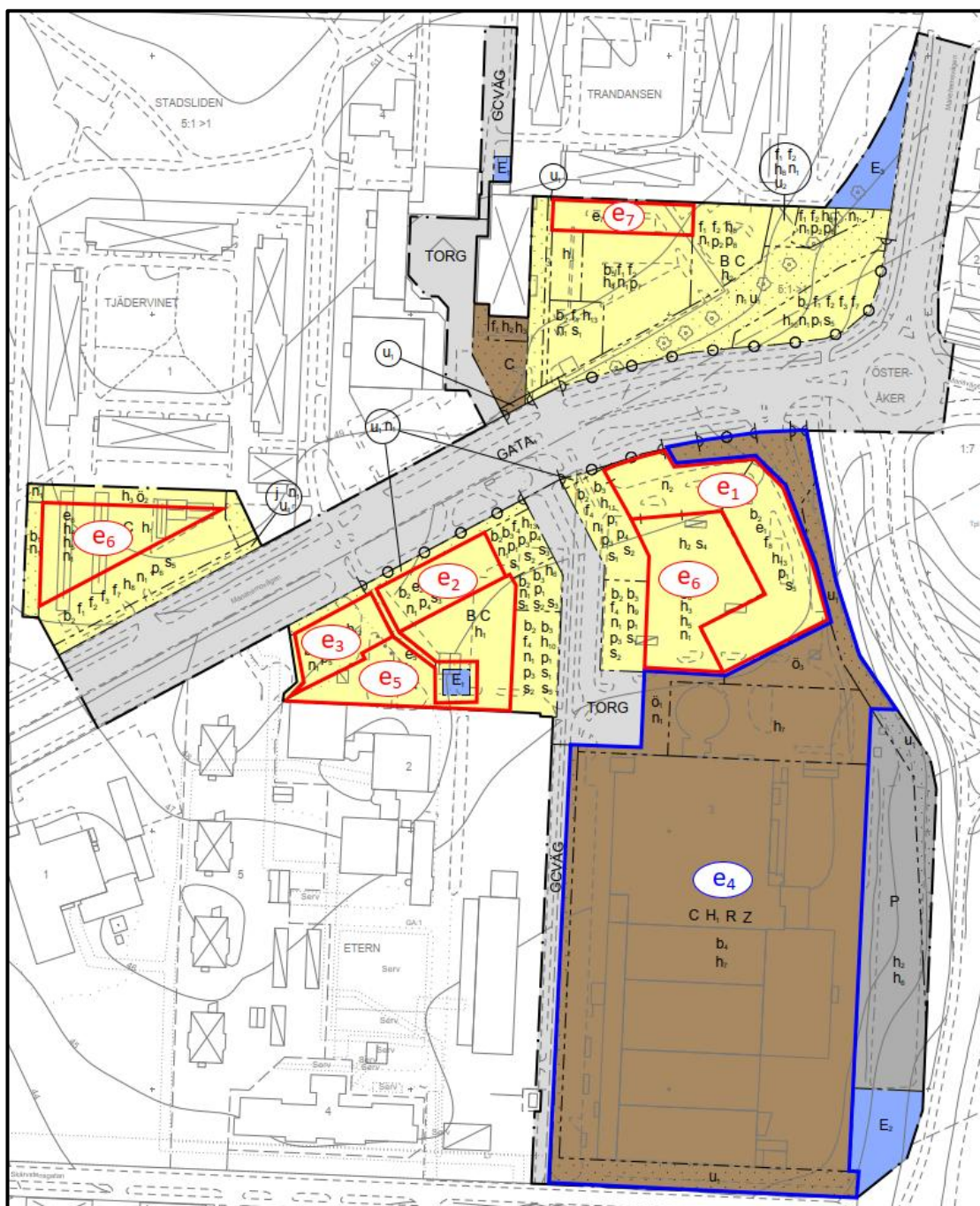
b₂ – Entréer för bostäder ska vara genomgående. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att skapa en trygg och levande gatumiljö med god orienterbarhet. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa en god tillgänglighet till friytan för de boende. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en ur social synpunkt god livsmiljö enligt kap 2 § 3 pt 1 och 2 PBL.

b₃ – Entréer för verksamheter ska finnas mot allmän plats. *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att skapa en levande stadsmiljö med god orienterbarhet och tillgänglighet via hållbara färdvägar. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt kap 2 § 3 pt 1 PBL.

b₄ – Kundentré får inte finnas mot öst. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att verksamhetsbyggnaden på Etern 3 i första hand nås via hållbara färdvägar från väst. Kundentréer från öst skulle riskera att verksamheter vänds mot parkeringsanläggningen i öst och området ges karaktären av ett bilriktat externhandelsområde. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning av mark, energi och goda miljöförhållanden i övrigt i enlighet med 2 kap 3 § pt 1 och 3 PBL.

b₅ – Golvbjälklag för parkeringsgarage får inte finnas högre än 1,7 meter över mark. *Motiv:* Ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i två plan planeras att anläggas inom egenskapsområdet. Bestämmelsen säkerställer att hela byggrätten inte är möjlig att nyttja som parkeringsgarage, vilket skulle bli ett dominant inslag i stadsbilden. Högre bebyggelse inom egenskapsområdet kan endast användas till bostäder eller centrumverksamhet. Regleras med stöd i 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

Utnyttjandegrad



Figur 19. Områden där bestämmelser om utnyttjandegrad gäller. Rödmarkerade områden visar bestämmelser som gäller inom egenskapsområden. Blåmarkerade områden visar bestämmelser som gäller inom användningsområden.

e₁ – Största bruttoarea är 11600 m², exklusive garage. *Motiv:* Bestämmelsen begränsar byggrätten för att säkerställa en maximal exploatering inom egenskapsområdet som överensstämmer med omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § pt 1 PBL och 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

e₂ – Största bruttoarea är 3300 m². *Motiv:* Bestämmelsen begränsar byggrätten för att säkerställa en maximal exploatering inom egenskapsområdet som

överensstämmer med omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § pt 1 PBL och 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

e₃ – Största bruttoarea är 3600 m². *Motiv:* Bestämmelsen begränsar byggrätten för att säkerställa en maximal exploatering inom egenskapsområdet som överensstämmer med omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § pt 1 PBL och 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

e₄ – Största bruttoarea för detaljhandel med livsmedel är 6000 m² (Begränsas av användningsgräns). *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att undvika uppkomst av bilinriktad, storskalig externhandel i området. Regleras med stöd i 2 kap. 3 § pt 3 PBL; för att främja en långsiktigt god hushållning med mark, energi och goda miljöförhållanden i övrigt.

e₅ – Största byggnadsarea är 120 m². *Motiv:* Bestämmelsen begränsar hur stor del av gården som kan användas till komplementbyggnader i syfte att säkerställa en tillräckligt stor friyta. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

e₆ – Komplementbyggnader får maximalt uppta 120 m² av takterass. *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bostadsgården inte kommer att domineras av komplementbyggnader. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § pt 1 PBL.

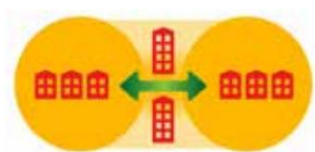
e₇ – Största byggnadsarea är 200 m². *Motiv:* Bestämmelsen begränsar byggnadsvolymen på det norra egenskapsområdet på Trandansen 3 i syfte att minska skuggning och visuell påverkan gentemot befintlig byggnad på grannfastigheten i norr. Regleras för att främja goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § pt 3.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

För planområdet gäller översiktsplanen *Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde* (FFU) antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklarad 2018. I FFU förespråkas en förtätning av Umeå inom 5-kilometersstaden, dvs inom 5 kilometers avstånd från centrum och/eller sjukhus- och universitetsområdet. Målet



är att uppnå en tät och funktionsblandad stad som gynnar hållbara färdssätt så som kollektiv-, gång- och cykeltrafik. En högre täthet bör i synnerhet eftersträvas i områden som ligger i anslutning till stomlinjer för kollektivtrafiken.



En kompakt stad med blandade funktioner, attraktiva mötesplatser och tydliga stadsrum ger goda förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö. När staden kompletteras med ny bebyggelse intill befintliga kvarter eller när "passiva" och obebyggda områden bebyggs skapas ett sammanhängande stadslandskap och ett effektivare nyttjande av den tillgängliga marken. Detta leder till ett ökat flöde av människor, en trygg och levande stadsmiljö och ett ökat underlag för kollektivtrafik och service.

Viktiga noder ska stärkas. Dessa platser har stort tillväxtpotential på grund av deras tillgänglighet och betydande dagliga flöden av besökande och förbipasserande. Viktiga noder kan exempelvis vara halvexterna handelscentra och stadsdelscentrum.

I en tät stad ökar vikten av attraktiva, upplevelserika och trygghetsskapande offentliga rum med liv och rörelse på dag- och kvällstid. Levande offentliga rum medför positiva effekter så som ökad urbanitet, trygghetskänsla och en välkomnande känsla för medborgaren. Ett mervärde skapas som stärker stadens attraktionskraft och gagnar handel och service.

Umeå kommun har en nollvision gällande trafiksäkerheten. När staden växer och blir närmiljö för allt fler barn ökar vikten av trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter. Mariehemsvägen är i översiktsplanen angiven som väg som ska omvandlas till stadsgata. På stadsgator har oskyddade trafikanter samma behov av framkomlighet som biltrafiken. Trafiksystemets utformning ska medge framkomlighet för alla trafikslag med säkra passager för oskyddade trafikanter. På platser där stomlinjenätet för kollektivtrafiken möter gång- och cykeltrafiken ska de oskyddade trafikanternas säkerhet prioriteras på ett sätt som orsakar minsta möjliga störning för kollektivtrafikens framkomlighet.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner. Den innebär ett tillskott av en funktionsblandad stadsmiljö i direkt anslutning till ny kollektivtrafiknod för stomlinjestråk och stadsdelscentrum. Hållbara färdvägar gynnas med ökat underlag för kollektivtrafiken och förbättrade förutsättningar för lokal service. Exploatering av impediment- och parkeringsytor i ett strategiskt läge innebär en effektivare användning av stadens mark genom att lågt nyttjade luckor i stadsmiljön bebyggs och ersätts av ett kontinuerligt och levande stadslandskap.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Markanvändning inom planområdet regleras idag i ett flertal detaljplaner, se figur 2 och tabell 1 nedan.



Figur 20. Gällande detaljplaner inom planområdet

Tabell 1. Information om gällande detaljplaner inom planområdet

Beteckning	Namn	Gällande regleringar av markanvändning inom aktuellt planområde	Laga kraft	Genomförandetid
2480K-P05/86	<i>Detaljplan för fastigheten Stadsliden 5:1 m fl (Mariestrand) inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län</i>	Parkering, bostäder (prickmark), huvudgata, återvinningsstation	2005-02-28	10 år
2480K-P66/1987	<i>Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteren Trandansen och Tjädervinet m.m. inom Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län</i>	Bostäder, handel, samlingssalar, allmänt ändamål, transformatorstation, park,	1987-04-24	Utgången
2480K-P136/1965	<i>Förslag till stadsplan för Mariehemsområdet i Umeå stad, Västerbottens län</i>	Bostäder, transformatorstation	1964-04-29	Utgången
2480K-P48/1979	<i>Förslag till utvidgning av stadsplan för området Söder Mariehem, fastigheten Österåker 1:7 m.fl. inom Umeå kommun, Västerbottens län</i>	Gatumark, parkmark	1978-12-29	Utgången
2480K-P07/161	<i>Ändring av detaljplan för fastigheten Etern 2 inom stadsdelen Mariehem i Umeå kommun, Västerbottens län</i>	Bostäder, senior- och omvårdnadsboende, vårdverksamhet, kontor.	2007-05-28	5 år
2480K-P15/18	<i>Detaljplan för fastigheten Etern 3 m.fl. inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län</i>	Centrum, dagligvaruhandel, verksamheter, kultur och fritid	2015-06-15	10 år

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-06-19 §201 att inleda planläggning för fastigheten Trandansen 3.

Kommunala beslut i övrigt

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer. Mariehems C anges som hållplats där många resenärer byter buss och som ska ges tydlig identitet som kollektivtrafiknod.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. I normen anges även hur parkeringsbehovet kan sänkas ytterligare om fastighetsägaren genomför mobilitetsåtgärder. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- Dagvattenprogram för Umeå (2022). Dagvattenprogrammet behandlar hur dagvatten ska hanteras när kommunen växer: utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning. Programmet syftar till att förbättra vattenkvaliteten, minska risk för översvämningsskador samt att se dagvattenhanteringen som en värdeskapande resurs.

Medborgardialog

Umeå kommun har genomfört en riktad medborgardialog i tätortens samtliga stadsdelar, vars resultat presenteras i rapporten *Umeås stadsdelar – så står det till!*¹. Boende på Mariehem uttrycker i dialogen särskild uppskattning till omgivande natur- och rekreationsområden; Nydalasjön, Mariehemsängarna och Bräntberget, men även till utbudet av handel och verksamheter vid Mariehems centrum och handelsområdet på Etern 3. Flera dåligt upplysta platser i och kring Mariehems centrum upplevdes som tillhåll under kvällstid, otrygga för förbipasserande. Mariehemsvägen uppfattas av många som en barriär som delar centrum i två platser och parkeringarna kring Mariehems centrum anses vara stökiga och trafikfarliga.

I Mariehemsbornas tankar om det framtida Mariehems centrum ingår bland annat önskemål om simhall, bibliotek, caféer, restauranger och systembolag placerat i ett sammanhållet och levande stadsdelscentrum.

¹ Umeå kommun. Umeås stadsdelar – så står det till! *Sociala stadsrumsanalyser och stadsdelsbeskrivningar som underlag till gestaltning av livsmiljöer för välbefinnande, tillit och trygghet.* (2020)

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för kommunikation för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte riskerar att generera en negativ inverkan på flygplatsens horisontella hindersyta regleras totalhöjd för ny bebyggelse med planbestämmelserna **[h₁]** *Högsta totalhöjd är 90 meter över angivet nollplan* samt **[h₂]** *Högsta totalhöjd är 100 meter över angivet nollplan* som gäller inom respektive användningsområden.

Eftersom detaljplanen möjliggör en bebyggelse med en totalhöjd som innebär att hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning innan byggstart.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), vattenförekomster (SFS 2004:660), fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675). En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljö kvalitetsnorm för luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden). Dessa värden regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Planområdet berör avrinningsområden till recipienterna Nydalasjön, Kolbäcken och Sandbäcken/Umeälven. Se tabell nedan för gällande miljökvalitetsnormer och kvalitetsfaktorer för aktuella recipienter.

Tabell 2. Berörda vattenförekomster

Vattenförekomst	Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Nydalassjön	God ekologisk status	God ekologisk status	Kvalitetsfaktorer:		
			Biologiska	Växtplankton	Måttlig
			Fysikalisk-kemiska	Näringsämnen	God
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		
			Bromerade difenyleter		Uppnår ej god
			Kvikksilver och kvikksilverföreningar		Uppnår ej god
Kolbäcken	Måttlig ekologisk status	Måttlig ekologisk status	Kvalitetsfaktorer:		
			Biologiska	Fisk	Måttlig
			Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Otillfredsställande
				Hydrologisk regim i vattendrag	Hög
				Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Otillfredsställande
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		
			Bromerade difenyleter		Uppnår ej god
			Kvikksilver och kvikksilverföreningar		Uppnår ej god
Umeälven	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status	Kvalitetsfaktorer:		
			Biologiska	Fisk	Måttlig
			Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Dålig
				Hydrologisk regim i vattendrag	Måttlig
				Morfologiskt tillstånd i vattendrag	Måttlig
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Prioriterade ämnen:		
			Bromerade difenyleter		Uppnår ej god
			Kvikksilver och kvikksilverföreningar		Uppnår ej god

Efter exploatering, med rening, bedöms tillförsel av fosfor till Nydalassjön och Kolbäcken komma att minska enligt genomförd dagvattenutredning. Ingen förändring avseende status för näringsämnen förväntas.

Utsläppshalterna av prioriterade ämnen och särskilt förorenande ämnen, förutom koppar, beräknas underskrida gränsvärden i Nydalassjön och Kolbäcken både före och efter exploatering. Gällande koppar är det svårt att bedöma den biotillgängliga halten av koppar i vattnet vilket gör det oklart huruvida gränsvärdet över- eller underskrids i nuläget. Det haltpåslag av koppar som beräknas bli en konsekvens av planens genomförande är så litet att påverkan på recipienterna bedöms vara försumbar.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Planens genomförande bedöms enligt genomförd utredning inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Nydalassjön eller Kolbäcken. Inte heller Sandbäcken bedöms påverkas negativt då de framtida föroreningshalterna inte beräknas bli större än dagens.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet togs den 24:e mars 2025 och har offentliggjorts på kommunens anslagstavla.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenförhållanden

Stads- och landskapsbild

Mariehem planerades och uppfördes under 1960- och 70-talet som en del av miljonprogrammet. Bebyggelsen försågs genomgående med vita tegelfasader som gav stadsdelen ett enhetligt intryck och en tydlig identitet och placerade den i ett sammanhang med de samtida projekten på Ålidhem och Universitetsområdet med röda respektive gula tegelfasader. Samtliga byggnader har placerats vinkelrätt och har i stort sett uteslutande uppförts som fristående lamellhus. Stadsdelen är planerad enligt SCAFT-principerna där biltrafiken leds runt området på större huvudgator och når parkeringsplatserna via matargator. Skolor och förskolor har lokaliserats centralt för att barn ska kunna nå dem utan att behöva korsa bilvägar. I stadsdelens östra kant finns ett mindre stadsdelscentrum med service, livsmedelsbutiker och en kyrka. Bostadsutbudet består av en blandning av radhus och flerbostadshus som har separerats rumsligt, där radhusen lokaliserats i områdets västra del mot Mariehemsängarna och flerbostadsbebyggelsen har koncentrerats till området längs Mariehemsvägen. Flerbostadsområdena på Mariehem har grupperats löst kring bilfria innergårdar och placerats med närhet till omgivande naturmark. Under senare decennier har flerbostadsbebyggelsen kompletterats med flera stora bostadsprojekt mellan Mariehemsvägen och E4:an som bidragit till en högre skala i området.

Likt många andra stadsdelar från rekordåren omgärdas bebyggelsen på Mariehem av talrika och vagt definierade allmänna grönytor. Tillgången till rekreativa, lågintensiva ytor är därmed mycket god. Allmänna platser med en högre kvalitet och en intensivare social funktion, så som torg, saknas dock helt. Torgytan vid Mariehems centrum är i gällande plan reglerad som kvartersmark. Se figur 21 nedan för ett flygfoto över Mariehems centrum med omgivning.



Figur 21. Flygfoto över Mariehems centrum med omgivning (Umeå open data)

Mariehems centrum är en mindre centrumanläggning som uppfördes under slutet av 60-talet. Centrumet bestod ursprungligen av en nedsänkt torgyta inramat av bebyggelse i en till två våningar samt ett sexvåningshus som markerade stadsdelscentrum. Samtliga byggnader uppfördes med fasader av vitt tegel och med platta tak. Se figur 22 för ett foto av hur centrumet tedde sig strax efter uppförandet.



Figur 22. Ett nybyggt Mariehems centrum 1967. Foto: Bertil Ekholtz/Västerbottens museum

Stadsdelscentrumet innehåller en blandning av bostäder, verksamheter och handel som är ovanligt förekommande utanför Umeås centrala delar. Kring torget finns även samlingslokaler, verksamheter och en livsmedelsbutik. Utrymmet mellan torget och Mariehemsvägen används till parkering. Centrumet har utformats för att i första hand nås med bil. Tydlig gång- och cykelkoppling från Mariehemsvägen saknas.

Till- och ombyggnationer av bebyggelsen på Mariehems centrum har skett med tiden utan större varsamhet. Byggnaden väster om torget har byggts på med en våning och försetts med sadeltak och fasad som bryter av från den ursprungliga arkitekturen.

Det östra centrumhuset i sex våningar har försetts med ny fasad bestående av blankvitt skivmaterial som samspelar mindre bra med omgivningens matta tegelfasader. Samtliga fasader i centrum har ljusa kulörer som anknyter till Mariehems karaktäristiska vita tegel. Se foton från Mariehems centrum i figur 23 nedan.



Figur 23. Bilder från torget vid Mariehems centrum

Mariehemsvägen är stadsdelens huvudgata som löper längs den östra kanten av det ursprungliga Mariehem. Vägen kantas av GC-väg på båda sidor som separerats från biltrafiken med trädplanterade diken. Kringliggande bebyggelse har placerats med långt avstånd till vägkant vilket gör att vägen saknar ett definierat gaturum. Stadsbilden i vägens närhet domineras till stor del av björkrader, mindre skogsområden och parkeringsytor. Avsaknad av gaturum, platser för spontan vistelse och handel ger vägen en transportrumskaraktär med mycket låg grad av stadsmässighet. Se foton från Mariehemsvägen i figur 24 nedan.



Figur 24. Mariehemsvägen. Befintliga busshållplatser vid Mariehems centrum t.h.

Strax sydväst om Mariehems centrum och fastigheten Trandansen 3 ligger fastigheten Tjädervinet 1. Bebyggelsen på fastigheten består av fyra ortogonalt placerade, fristående lamellhus i tre våningsplan som ramar in en grön och luftig gårdsplan. Byggnader har försetts med fasader i vitt tegel, bröstningar i trä och platta tak. Fastigheten förtätades under 1990-talets början med ett punkthus i sex våningar mot Mariehemsvägen och en mindre, anslutande gårdsyta.

Bebyggelse och bostadsgård har placerats med distans till Mariehemsvägen. Området mellan Mariehemsvägen och bostadshusen består av en parkeringsyta som täcker mer än en tredjedel av fastigheten. Se foton från Tjädervinet 1 i figur nedan.



Figur 25. Fastigheten Tjädervinet 1.

Fastigheten Etern 2 ligger söder om Mariehemsvägen och består av ett verksamhetsområde, separerat från Mariehemsvägen av ett mindre skogsparti. På fastigheten finns tre kontorshus i fyra våningar från 70-talet, ett korttidsboende i fyra våningar från 2000-talets första decennium och en mindre industrilokal. Byggnaderna på fastigheten och de 10 våningar höga punkthusen på den intilliggande fastigheten Etern 5 har försetts med fasader av gult tegel, vilket till viss del binder samman områdets annars spretiga karaktär. Fastigheten är glest bebyggd och domineras till stor del av parkeringsplatser och luckor av naturskog. Tydliga GC-stråk saknas på Etern 2. Fotgängare och cyklister som vill nå handelsområdet i öst behöver passera parkeringsplatserna i fastighetens östra del. Se foton från fastigheten Etern 2 i figur nedan.



Figur 26. Fastigheten Etern 2.

Astra Zenecas industrilokaler på fastigheten Etern 3 byggdes under 2010-talet om till ett verksamhetsområde. Den vidsträckta verksamhetsbyggnaden är uppförd i två plan och inhyser ett flertal verksamheter; bland annat sportanläggningar, café och en större livsmedelsbutik. Området mellan byggnaden och Mariehemsvägen täcks av en parkeringsyta som upptar ungefär en tredjedel av fastigheten. Området har karaktären av ett externt handelsområde, i första hand utformat för god tillgänglighet för bilen. Förutom en mindre skogsremsa närmast Mariehemsvägen är i stort sett hela fastigheten hårdgjord. Se foton från fastigheten Etern 3 i figur 27 nedan.

Söder om fastigheterna Etern 2 och Etern 3, på andra sidan Skärvstensgatan, är första etappen i bostadsområdet Olofsdal på väg att färdigställas. Bebyggelsen består i huvudsak av bostadshus i 5 – 8 våningar som ordnats i kvartersstruktur.



Figur 27. Fastigheten Etern 3.

Förändringar och konsekvenser



Figur 28. Illustration över ett fullt utbyggt planområde med omgivning. Observera att bilden visar ett exempel som kan skilja sig från den verkliga utformningen.

Övergripande förändringar av stadsbilden

Planförslaget innebär att befintliga parkerings- och impedimentytor kring Mariehems centrum och Mariehemsvägen ersätts med tät stadsbebyggelse. Parkeringsbehovet för ny och befintlig bebyggelsen löses i huvudsak i parkeringsgarage med bostadsgårdar på tak. Översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anger att lågt nyttjade ytor i befintliga stadsdelar ska kompletteras med nya, tätbebyggda blandstadskvarter i syfte att skapa ett sammanhängande stadslandskap. Tillväxten ska i första hand ske i närhet av kollektivtrafikstråk för att förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken och öka andelen hållbara färdvägar. Den nya bebyggelsen ges en

betydligt högre täthet än sin befintliga omgivning och medger generellt användningarna **[B]** – *Bostäder* och **[C]** – *Centrumverksamhet* för att skapa förutsättningar för blandstad. Inom verksamhetsområdet på Etern 3, som till stor del är stadsdelscentrumets ekonomiska motor, medges **[C]** – *Centrumverksamhet*, **[H₁]** – *Detaljhandel med livsmedel*, **[R]** – *Besöksanläggningar* och **[Z]** – *Verksamheter* för att möjliggöra fortsatt tillväxt och utveckling på platsen.

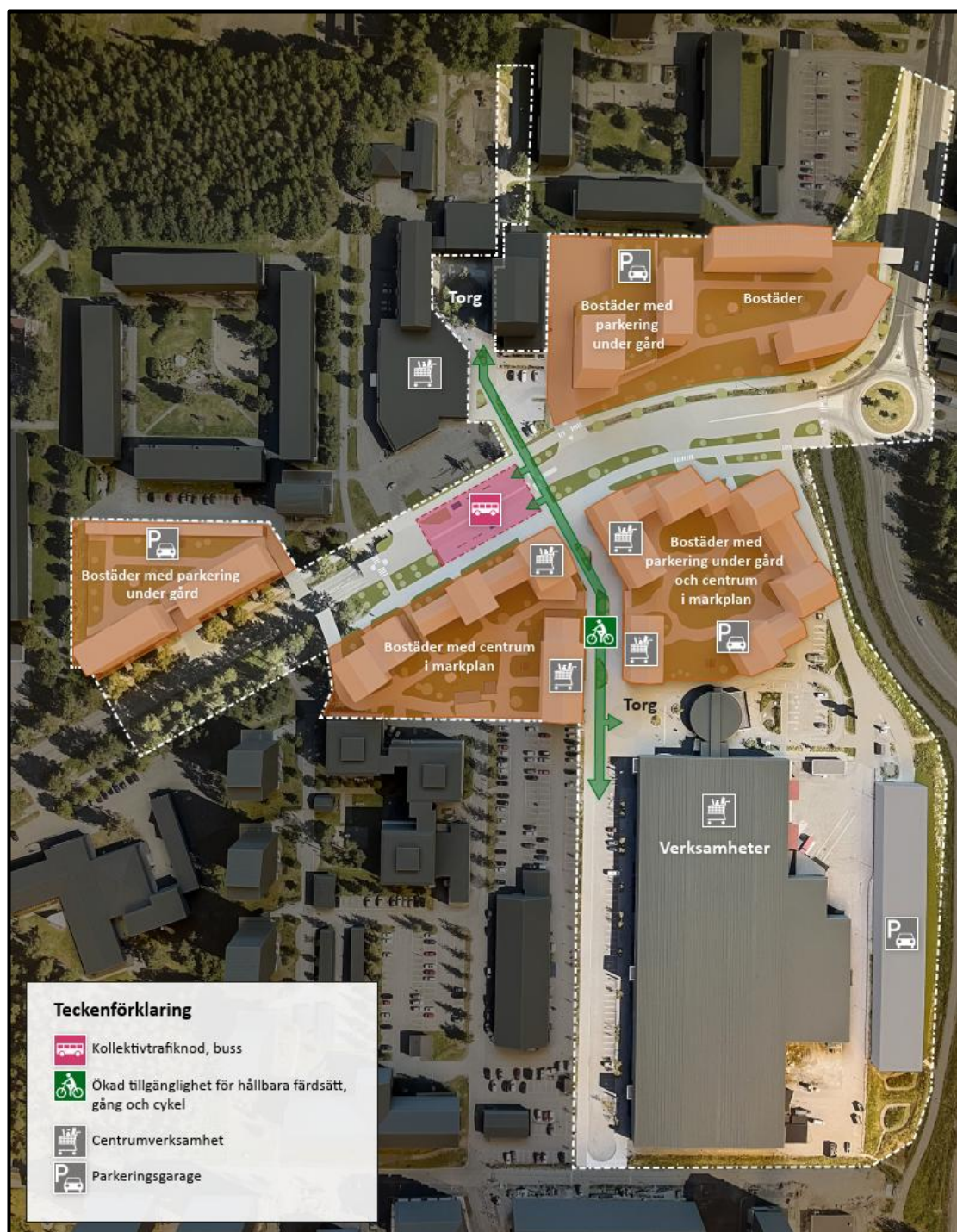
När markparkeringarna ersätts av bostäder och verksamheter med entréer mot gatan **[b₂ – b₃]** ges förutsättningar för ett tryggt och levande gaturum. Slutna bottenvåningar mot allmän plats ska inte förekomma inom planområdet **[f₃ – f₄]**. Platsen bedöms bli betydligt mer lättläst med en skarpare gräns mellan kvartersmark och allmän plats och tydliga gång- och cykelstråk som avgränsas från biltrafik och parkeringsytor. Mariehemsvägen ges ett mer definierat och stadsmässigt intryck när bebyggelse placeras mot gatan och staden får en tydligare entré från ringleden, i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt anger att det offentliga rummet ska utformas så att det kan nyttjas av alla, oavsett kön, ålder och funktionshinder. Strategin betonar även vikten av allmänna platser i en större och tätare stad. En ökande befolkning skapar ett större behov av levande, trygga och attraktiva allmänna stadsrum. Planen tar hänsyn till strategierna genom att tillföra ett tvärgående stråk med allmänna torgytor **[TORG]** och gång- och cykelvägar **[GCVÄG]** på båda sidor av Mariehemsvägen. Intentionen är att integrera handelsområdena på var sida Mariehemsvägen till ett sammanhållet stadsdelscentrum via ett kvalitativt, allmänt stråk, kantat av verksamheter. Bottenvåningar som vetter mot den allmänna torgytan söder om Mariehemsvägen ska glasas upp **[f₄]** och till minst hälften utgöras av centrumverksamhet **[s₂]**. Stråket säkerställer tillgängligheten till de allmänna torgen och kringliggande verksamheter för hållbara färd sätt och personer med funktionshinder. En stor mängd verksamheter blir direkt nåbara från den kollektivtrafiknod som planeras att anläggas centralt i området vid Mariehemsvägen. Kundentré för verksamheter i verksamhetsbyggnaden på Etern 3 får inte finnas mot öst **[b₄]** och ytterligare yta för livsmedelshandel begränsas **[e₆]** för att inte ytterligare befästa platsen som ett bilinriktat externhandelsområde.

Planens genomförande innebär att stadsbilden i högre grad än idag kommer att domineras av fotgängare och cyklister, även om tillgängligheten för bilburna besökare fortsatt kommer att vara god. En ny trafiklösning på Mariehemsvägen i form av en längre upphöjd yta planeras att uppföras i samband med kollektivtrafiknoden, se vidare i avsnitt *Fordonstrafik*. Tillsammans med det allmänna gång- och cykelstråket bedöms trafiklösningen öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och minska barriäreffekten från Mariehemsvägen.

Sammantaget bedöms planförslaget förändra stadsbilden genom att tillföra en tät och blandad stadsmiljö som tidigare saknats på Mariehem.

Se figur 29 nedan för en förtydligande illustration av planens huvuddrag.



Figur 29. Stadsdelscentrum stärks och integreras med ett allmänt stråk som kopplar till ny kollektivtrafiknod

Placering, utformning och utförande

I planen görs en distinktion mellan områdena norr och söder om Mariehemsvägen. Området norr om Mariehemsvägen utgör en del av det ursprungliga Mariehem vilket innebär att den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till och bygga vidare på Mariehems tydliga identitet och kulturarv. Det tillkommande anpassas volymmässigt till den befintliga [f₂], utformas i huvudsak som friliggande lamellhus och placeras i den mån möjligt i samma vinkelräta system som det ursprungliga Mariehem [p₇, p₈]. Fasaderna ska i huvudsak färgsättas i en vit kulör som överensstämmer med det befintliga Mariehem [f₁]. Bröstningar, balkongfronter,

entrépartier och andra byggnadsdetaljer kan med fördel kontrasteras mot det vita, likt Mariehems ursprungliga 1960-talsbebyggelse. Se figur 30 och 31 för exempel på hur den nya bebyggelsen norr om Mariehemsvägen kan komma att gestaltas.



Figur 30. Illustration av ny bebyggelse direkt öster om Mariehems centrum, på fastigheten Trandansen 3. Mariehems centrum syns till vänster i bild. Observera att bilden endast visar ett exempel av hur den planerade bebyggelsen kan komma att utformas. Källa: White



Figur 31. Illustration av ny bebyggelse på fastigheten Tjädervinet 1. Mariehemsvägen visas i bildens förgrund. I bakgrunden syns ny bebyggelse vid Mariehems centrum. Observera att bilden endast visar ett exempel av hur den planerade bebyggelsen kan komma att utformas. Källa: White

Söder om Mariehemsvägen medges större frihet i utformning, större variation i höjdsättning och placering och en mer sluten kvartersstruktur. Det tillkommande kan, beroende på utformning, anknyta till det nybyggda bostadsområdet på Olofsdal söder om planområdet eller bidra med ett helt eget arkitektoniskt uttryck. Se figur 32 och 33 nedan för exempel på den tillkommande bebyggelsen på Etern 2 och Etern 3.



Figur 32. Visionsbild av den nya bebyggelsen söder om Mariehemsvägen och kopplingen mellan de två handelsområdena. Observera att bilden endast visar ett exempel av hur den planerade bebyggelsen kan komma att utformas och vilka verksamheter den kan komma att innehålla. Källa: Nordmark & Nordmark



Figur 33. Illustration av tillkommande volymer söder om Mariehemsvägen, sett från norra sidan av Mariehemsvägen. Observera att bilden endast visar ett exempel av hur den planerade bebyggelsen kan komma att utformas. Källa: Nordmark & Nordmark

Bebyggelsens placering och struktur regleras i huvudsak genom egenskapsområdenas läge och utbredning och med placeringsbestämmelser [p₂, p₃, p₄, p₅]. Bebyggelsen ska i den mån möjligt placeras för att skapa eller förstärka befintlig kvarterstruktur, bidra med avskilda gårdsrum och tydligt avgränsa allmän och privat mark. Byggnader mot allmän plats ger gatan en trygghetsskapande överblick från intilliggande bostäder. Avsikten är också att minimera buller- och insynspåverkade ytor mot gatan till förmån för lugna och avskilda gårdar av tillräcklig storlek.

Bebyggelsens höjd

Höjder har satts för att förstärka platsens topografiska förutsättningar, där planområdet ligger på en höjdrygg, och signalera dess betydelse som målpunkt och stadsdelscentrum. Hänsyn har även tagits till platsens solförutsättningar, med avsikten att undvika negativ skuggpåverkan mot befintlig bebyggelse och att ge tillskapade bostadsgårdar och allmänna platser gott om solljus. Den högsta bebyggelsen medges i platsens centrum, mot den planerade kollektivtrafiknoden på Mariehemsvägen samt mot det storskaliga trafikrummet i öst.

Höjder på ny högre bebyggelse regleras genomgående med högsta nockhöjd [**h₆ – h₁₂**] och varierar från 12 till 35 meter över mark. Planområdet med omgivning utgör en för Umeå storskalig miljö, dominerad av omfattande trafiklösningar, parkeringsytor och befintlig bebyggelse i upp till elva våningar. Skuggpåverkan från planområdet mot omgivande bebyggelse är begränsad. Som helhet bedöms planområdet utgöra en del av en tämligen okänslig stadsmiljö där nya kvaliteter kan tillföras platsen med relativt stor frihet. Detta gäller i synnerhet de delar av planområdet som ligger söder om Mariehemsvägen och inte har samma behov av anpassning till det ursprungliga Mariehem.

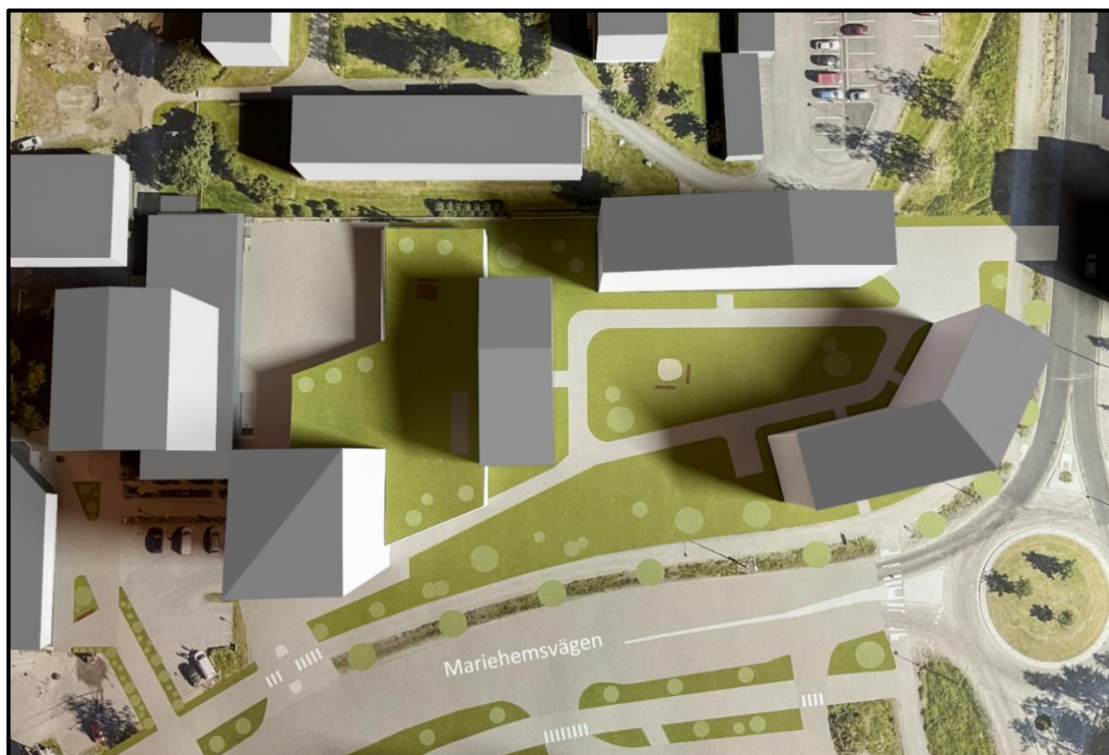
Trandansen 3

Fastigheten Trandansen 3 bebyggs med ett bostadsområde som grupperas löst kring en bostadsgård, se figur 34 nedan. Ett 10 våningar högt punkthus mot Mariehems centrum kompletterar och samspelar med det befintliga centrumhuset.

Fastigheten genomkorsas av u-områden som begränsar möjligheten att ge kvarteret en tydlig struktur, se avsnitt om *Teknisk försörjning*. Kvartersgränser och gårdsyta bör ändå kunna göras uppfattbara genom strategisk placering av vegetation, staket eller andra anordningar mellan byggnaderna. U-området avgränsas vertikalt till en höjd om 6 meter över mark [**u₂**] i ett område i fastighetens norra del. Detta innebär att u-området där kan överbyggas ovan 6 meter över mark.

Kvarterets struktur säkerställs med nord-sydlig och öst-västlig placering av de tillkommande lamellhusen på gården [**p₇**], [**p₈**] och genom att ytan närmast rondellen bebyggs till minst 60 meters längd mot Mariehemsvägen [**f₇**], vilket även begränsar bullerpåverkan.

Ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i 1,5 plan ovan mark med friyta på tak avses att uppföras i bostadsområdets nordvästra hörn. Bestämmelse [**b₇**] säkerställer att parkeringar endast medges i byggnadens lägre del så att ett större parkeringsgarage inte tillåts dominera stadsbilden i området. Begränsning av byggnadsarea inom egenskapsområde mot fastighetsgräns i norr [**e₇**] och högsta nockhöjd om fem meter över mark [**h₃**] gör det nya parkeringsgaraget påverkan gentemot befintligt bostadshus i norr mindre påtaglig.

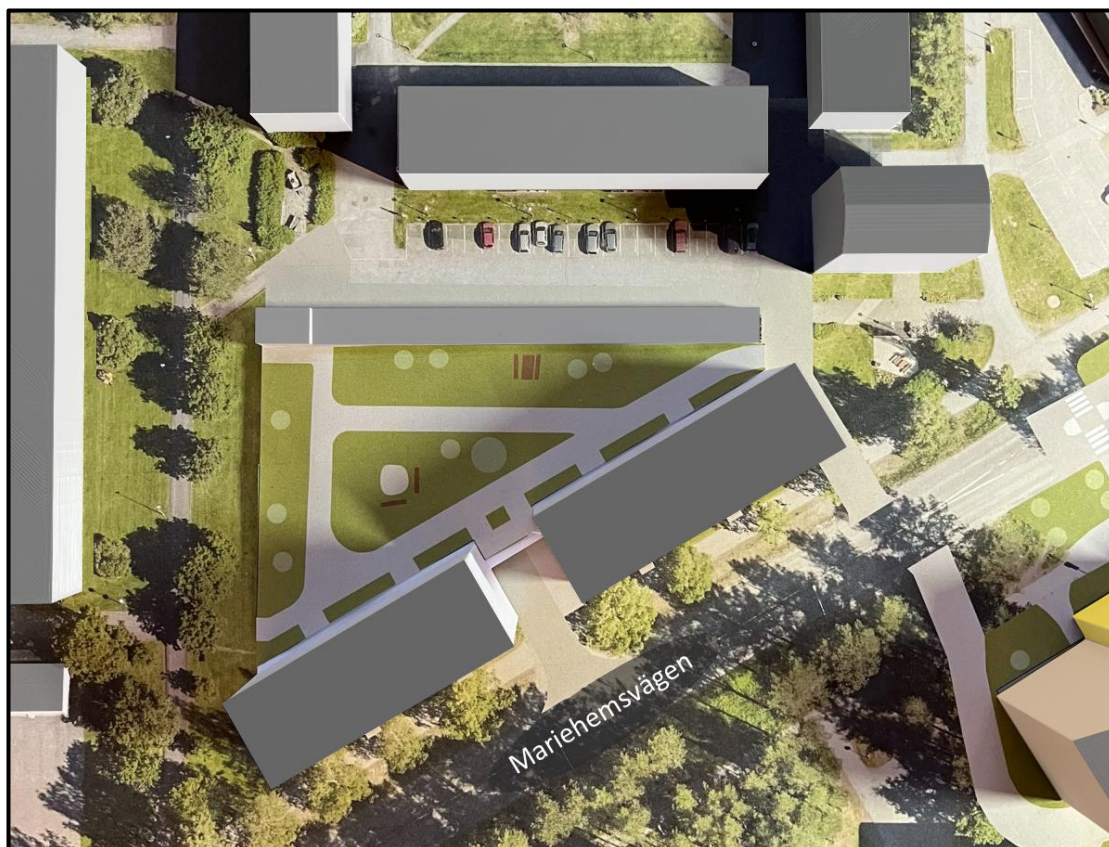


Figur 34. Illustration av ny bebyggelse inom fastigheten Trandansen 3. Observera att bilden endast visar ett exempel på områdets utformning.

Tjädervinet 1

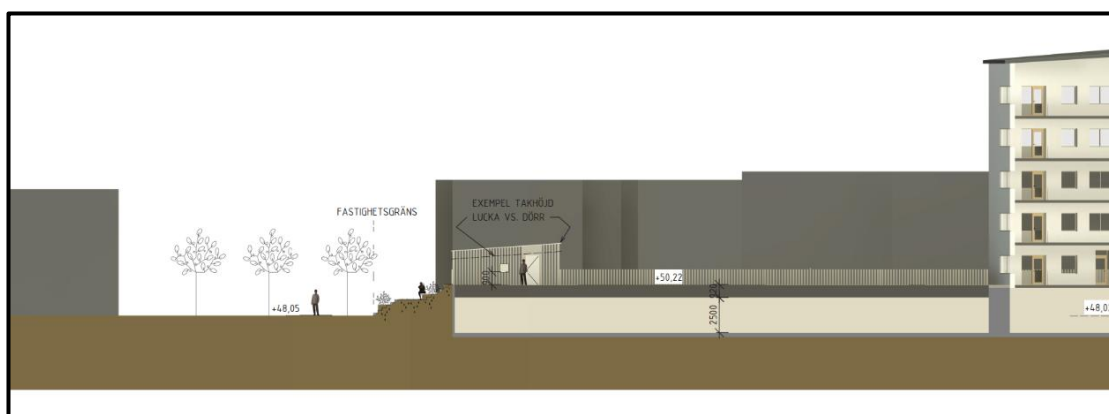
Fastigheten Tjädervinet 1 kompletteras med bebyggelse ovan befintlig parkering. Bostadsområdet utvidgas genom att nya bostadshus placeras mot Mariehemsvägen och befintlig parkering överbyggs med ett parkeringsgarage. Bostadsgården placeras på garagets tak, se figur 35 nedan.

Minst sammanlagt 60 meter av fastigheten mot Mariehemsvägen ska bebyggas [f₇] för att säkerställa en bullerskyddad friyta, ett tydligt gränssnitt mot och en tydligare inramning av Mariehemsvägen.



Figur 35. Illustration av ny bebyggelse inom fastigheten Tjädervinet 1. Observera att bilden endast visar ett exempel på hur området kan komma att utformas.

Parkeringsgaraget kommer att sticka upp till en nivå cirka 2,2 meter högre än befintlig gång- och cykelväg väster om fastigheten. En sluten fasad mot väst skulle skapa en otrygg gång- och cykelpassage med ett ogästvänligt intryck. En mjuk anslutning genom släntning eller trappning mellan parkeringsgaraget och det allmänna gång- och cykelstråket säkerställs med utformningsbestämmelse [b₁]. Se exempel på lösning i figur 36 nedan.



Figur 36. Exempel på utformning av möte mellan parkeringsgarage/bostadsgård och gång- och cykelväg, fastigheten Tjädervinet 1. Källa: White Arkitekter

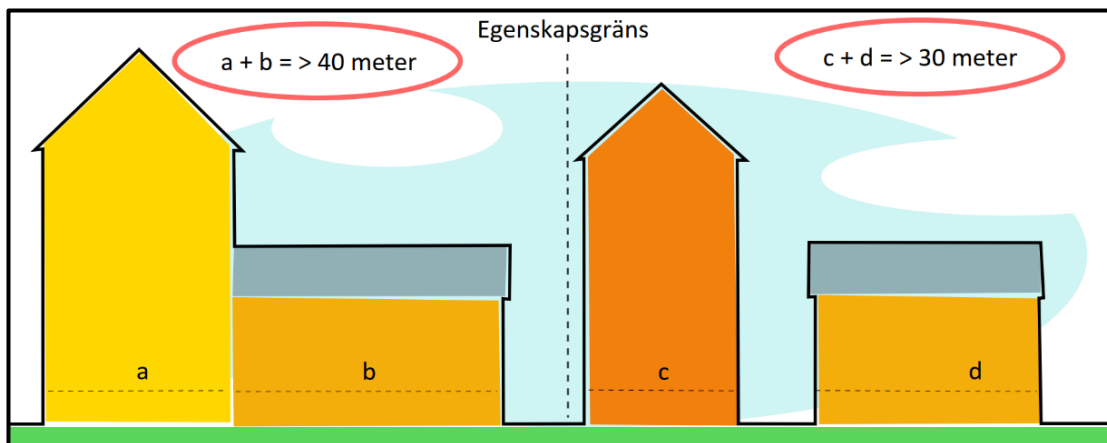
Etern 2

Ny bebyggelse på fastigheten Etern 2 placeras mot Mariehemsvägen samt mot det nya torg- och gångstråket öster om fastigheten. Bebyggelsens placeras mot Mariehemsvägen och det nya torgstråket för att skapa en tydlig kvartersstruktur och minska buller- och insynspåverkade ytor på kvarterets utsida till förmån för en skyddad gård. Bottenvåningar mot allmänt torgstråk ska glasas upp och innehålla verksamheter [f₄], [s₂]. Se figur 37 nedan för en översikt av det planerade kvarteret.



Figur 37. Illustration av ny bebyggelse inom planområdet inom fastigheten Etern 2. Observera att bilden endast visar ett exempel på områdets utformning och färgsättning som kan komma att skilja sig från den verkliga bebyggelsen.

Den friare höjdsättningen i områdena söder om Mariehemsvägen syftar till att möjliggöra flexibilitet, variation och utrymme för ett eget uttryck men skapar även ett behov av att reglera kvarterens struktur. Bestämmelser om minsta sammanlagda fasadlängd, [f₅] och [f₆], säkerställer att merparten av marken mot Mariehemsvägen inom fastigheten Etern 2 bebyggs så att området ges en tydlig kvartersstruktur, se figur 38 nedan för ett förtydligande av bestämmelsernas tillämpning.



Figur 38. Förtydligande av tillämpning av bestämmelser om minsta sammanlagda fasadlängd. Observera att bilden endast visar ett exempel på bebyggelsens utformning.

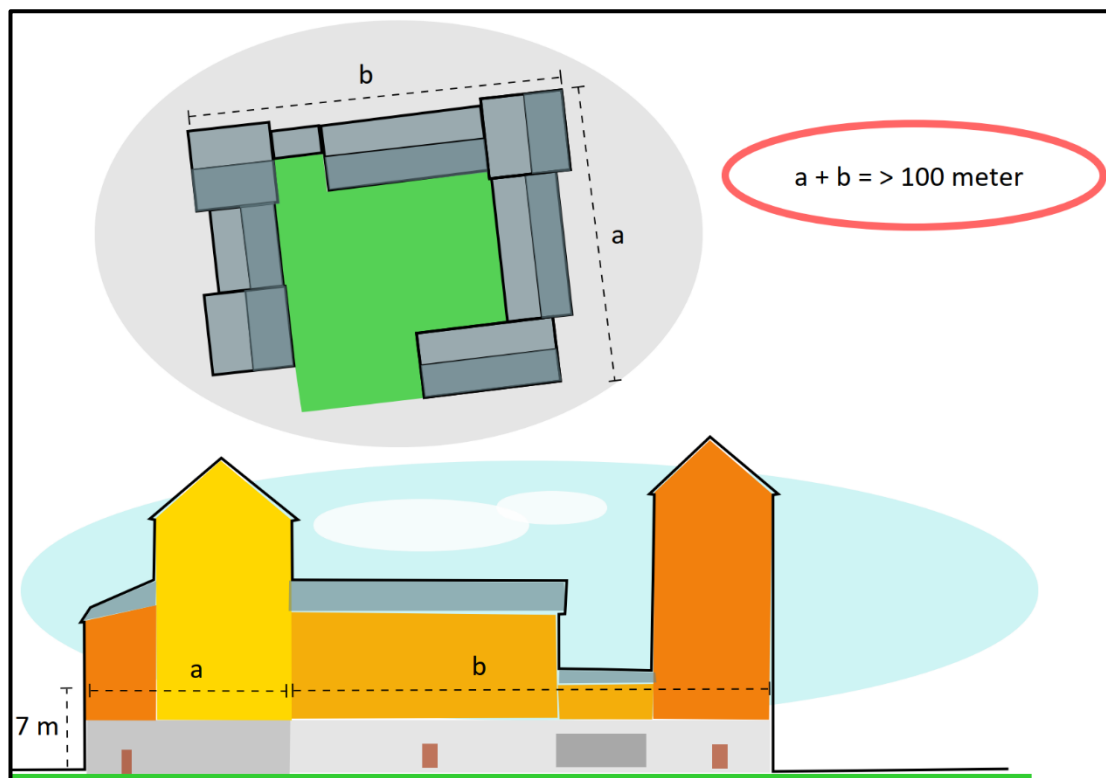
Etern 3

Planen möjliggör ett nytt bostadsområde över den befintliga kundparkeringen i norra delen av Etern 3, se figur 39 nedan. Parkeringen avses överbyggas med ett parkeringsgarage med bostadsgård på tak som kringbyggs med högre bostadshus. Bebyggelsen ger rumslighet och inramning till torgstråket i väst. Bottenvåningar mot stråket ska glasas upp och innehålla verksamheter för att bidra till en levande stadsbild och ett sammanhållet stadsdelscentrum.



Figur 39. Illustration av ny möjlig exploatering utifrån planförslaget inom fastigheten Etern 3. Observera att bilden endast visar ett exempel på områdets utformning och färgsättning som kan komma att skilja sig från den verkliga bebyggelsen.

Bestämmelse om minsta sammanlagda fasadlängd tillämpas även på detta område för att säkerställa en tydlig kvartersstruktur och en bullerskyddad bostadsgård [f₈]. Den aktuella bostadsgården kommer att uppföras på tak. För att säkerställa tillräckligt bullerskydd och avgränsning mot parkering och kringliggande trafikmiljö behöver bebyggelse sammanbyggas till en höjd om 7 meter över mark. Se figur 40 nedan för ett förtydligande av bestämmelsens tillämpning.



Figur 40. Förtydligande av tillämpning av bestämmelse om minsta sammanlagda fasadlängd 7 meter över mark mot nord och öst. Observera att bilden endast visar ett exempel på bebyggelsens utformning.

Naturmiljö

Större delen av fastigheten Trandansen 3 består av hårdgjorda ytor. Den befintliga vegetationen utgörs i första hand av gräsbevuxna impedimentytor. Inom fastigheten Stadsliden 5:1 finns en större gräsyta och en björkallé som följer Mariehemsvägens tidigare sträckning.

Den del av fastigheten Tjädervinet 1 som omfattas av planen består till största del av asfalterad yta. Gräsimpediment finns mot gång och cykelväg i väst och mot Mariehemsvägen samt enstaka träd.

På fastigheten Etern 3 saknas naturmark förutom en mindre skogsremsa yngre, planterade tallar som sparats mellan Mariehemsvägen och parkeringen.

Inom fastigheten Etern 2 har en något större skogsdunge lämnats kvar mot Mariehemsvägen samt en del spridda träd och grönytor.

Träden mellan GC-vägen norr om Etern 2 och Mariehemsvägen har inventerats i en kommunal kartläggning av parkskogar. Skogen innehar endast triviala naturvärden. Inga särskilda naturvärden bedöms förekomma inom planområdet. Se figur nedan.



Figur 41. Natur inom planområdet. Planområdesgräns markerad med vit streckad linje. Befintlig allé och trädrensa som försvinner till följd av planens genomförande har markerats i grönt.

Förändringar och konsekvenser

Den befintliga björkallén på fastigheten Stadsliden 5:1 planeras att avverkas och ersättas av minst lika många björkar längs Mariehemsvägen. Dispensansökan för biotopskydd har godkänts av Länsstyrelsen (Dnr 521-2681-2022). Hög stamdiameter på de nya träderna bör eftersträvas och nyplanterade träd som inte klarar sig ska ersättas. Umeå kommun ansvarar för ersättningsplantering av björkar längs Mariehemsvägen.

Skogsremsan mot Mariehemsvägen på fastigheten Etern 2 kommer att försvinna för att ge plats åt bebyggelse. Bebyggelsen placeras mot gatan för att använda marken så effektivt som möjligt, skapa en tydlig kvartersstruktur och ett tryggare gaturum där bostäder ges uppsikt över gatan.

Även större delen av skogsremsan norr om parkeringen på fastigheten Etern 3 kommer att tas bort och ersättas av en ny infartsväg.

Grönstruktur och rekreation

I planområdets närhet finns skog, lekpark, parker, bouleplan och bollplan samt Nydala rekreativsområde, se figur 42 nedan. På något längre avstånd nås Mariehemsängarna, Bräntberget och Stadslidens rekreativsområde med elljusspår. Norr om Mariehemsvägen finns relativt god tillgång till bostadsnära rekreation och parker. Söder om Mariehemsvägen är tillgången sämre. Sammantaget bedöms tillgången till rekreativsområden vara god medan tillgången till bostadsnära parker och rekreation vara sämre, i synnerhet söder om Mariehemsvägen. En ny park

planeras att uppföras i området Olofsdal, cirka 500 meter sydväst om planområdet, vilken kommer att förbättra tillgången till parktytor i området.



Figur 42. Parker, lekplatser och rekreationsområden i närområdet. Ungefärligt avstånd har uppmätts från centrum av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte påverka grönsstrukturen i området.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består enligt SGI:s jordartskarta av morän med ett skattat jorddjup på 10 – 20 meter. I moränens ytskikt förekommer tunna lager om högst 20 cm med sand och grus. Planområdet har som helhet en jämn topografi som sluttar svagt nedåt, i riktning söderut längs Mariehemsvägen och österut mot Nydalasjön. Längs den västra gränsen av Etern 2 löper en vattendelare i området.

Detaljer kring grundläggning utifrån de geotekniska förutsättningarna hanteras i startbeskedet vid det tekniska samrådet innan bygg- och markarbeten påbörjas.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet är sedan tidigare bebyggt varför marken bedöms vara byggbar. Inför kommande bygglov kan krav komma att ställas på framtagande av geotekniska utredningar.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns kända föroreningar på fastigheten Trandansen 3. Föroreningarna är av typen klorerade lösningsmedel och härstammar från en kemptvätt som tidigare bedrivit sin verksamhet på platsen. Klorerade lösningsmedel kan ibland sprida sig över stora ytor, lägga sig i lågpunkter och avdunsta, varpå risken finns att föroreningarna hamnar i luften i inomhusmiljön.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes under 2015 på fastigheten Trandansen 3. Undersökningen påvisade förekomst av klorerade lösningsmedel, men under gränsen för känslig markanvändning. Föroreningarna bedömdes inte utgöra någon hälsorisk för boende och arbetande i området.

Förändringar och konsekvenser

På grund av den aktuella föroreningens spridningsbenägenhet bedöms det finnas risk för att föroreningarna har spritts vidare till fastigheterna Etern 2 och Etern 3. En miljöteknisk markundersökning planeras att genomföras på de aktuella fastigheterna innan detaljplanen går till granskning.

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom någon grundvattenförekomst. Grundvattenmätning genomfördes i mätpunkter på Trandansen 3 och Tjädervinet 1 under andra halvan av 2024. Mätningarna visar att den dimensionerande grundvattennivån ligger på en nivå från 0,3 – 1,5 meter under markytan.

Förändringar och konsekvenser

Risken är stor för påverkan på grundvattnet vid anläggande av halvt nedgrävt parkeringsgarage på fastigheterna Trandansen 3 och Tjädervinet 1. En geohydrologisk bedömning ska göras innan planen går till granskning. Bedömningen ska klargöra hur planens genomförande påverkar grundvattennivån och omgivande bebyggelse, samt föreslå eventuella skyddsåtgärder.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Social miljö

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Barns möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Friytan bör kännetecknas av varierade terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luft- och ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningar för att friytan kan användas till lek och rekreation. Parker och allmänna grönytor i närområdet utgör komplement till friytan.

Förändringar och konsekvenser

Planen säkerställer att solbelysta och sammanhängande gårdar, skyddade från buller och luftföroreningar, kan tillskapas i anslutning till de nya bostadsområdena. Egenskapsområdenas placering, placeringsbestämmelser, bestämmelser om största byggnadsarea (BYA), största husdjup och bestämmelser om högsta nockhöjd säkerställer tillräckligt stora och solbelysta gårdar. Byggrätter har placerats i syfte att skydda gården från buller och luftföroreningar samt för att skapa en tydligt markerad och avskild gårdsyta. På fastigheten Trandansen 3 kan gränsen mellan bostadsgård och allmän plats behöva tydliggöras genom planteringar, staket eller liknande. Eventuellt staket bör dock hållas tillräckligt lågt för att inte bryta kontakten med gatan. Bygglovsprövning krävs om staket ska överstiga 120 cm höjd från gatuplanet.

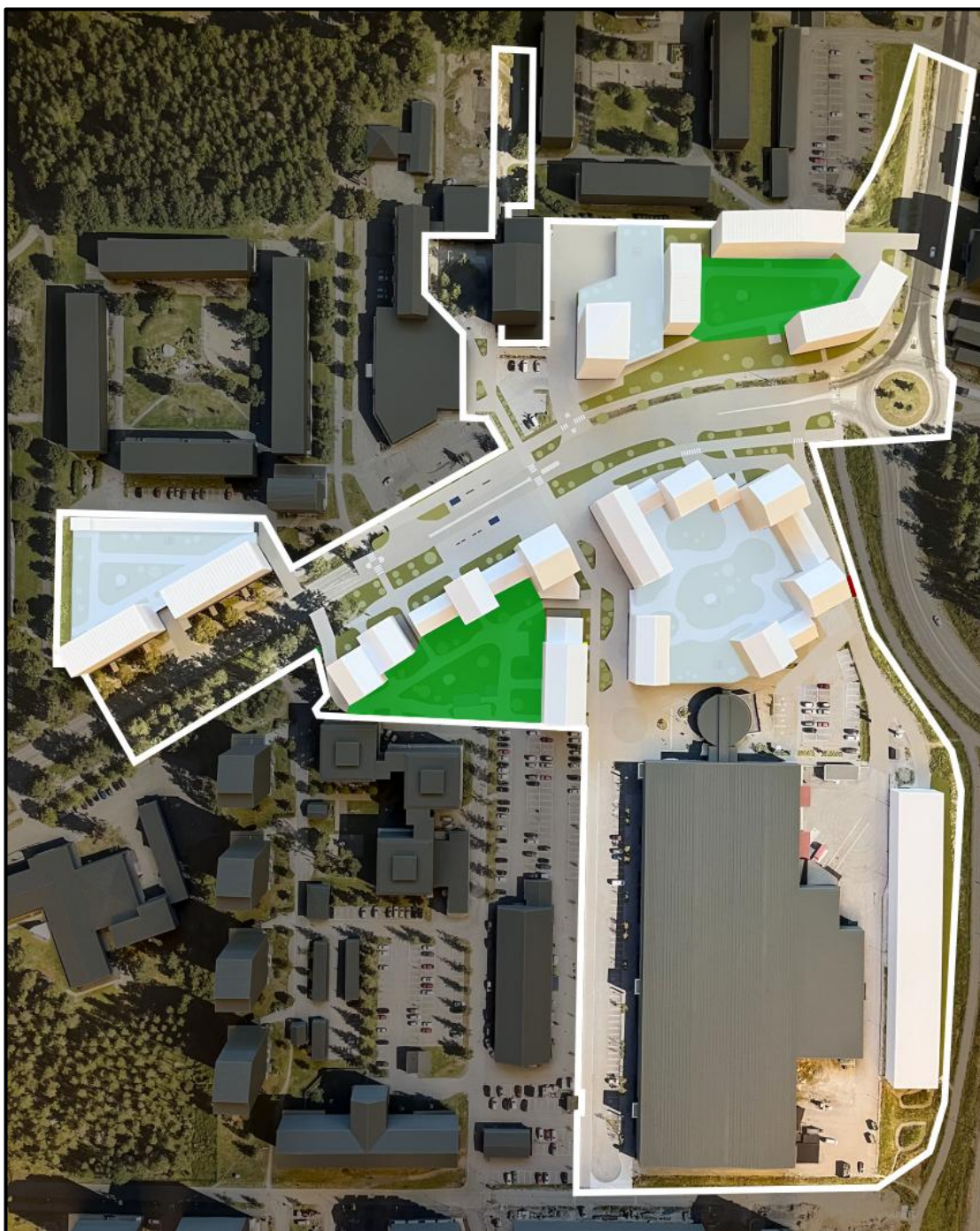
Friytorna på Trandansen 3, Tjädervinet 1 och Etern 3 avses att helt eller delvis placeras på takbjälklag. För att möjliggöra räcken, planteringsanordningar och eventuella komplementbyggnader på takbjälklaget används bestämmelse [h₇] *Högsta nockhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag är 4 meter.*

Friytan på Etern 3 avses placeras på takbjälklag. Gården kommer att kringbyggas av högre bebyggelse i nord, väst och öst. Kringliggande byggrätter har getts generös storlek för att möjliggöra flexibilitet och variation i utformning. Bebyggelsen bör placeras för att skapa en tillräckligt stor och sammanhängande friyta som motsvarar ungefär 1/6 av de tillskapade bostädernas bruttoarea (BTA). Observera att begreppet friyta här avser hela gårdsplanen från fasad till fasad. Angöringsvägar är en del av gården och ska räknas som en del av friytan. Bestämmelserna [e₈],

Komplementbyggnader får maximalt uppta 120 m² av takterass och [e₇], Största byggnadsarea är 120 m² säkerställer att komplementbyggnader inte tillåts dominera friytan.

[n₁], Parkering för bil ovan mark medges endast för rörelsehindrade, säkerställer att yta avsedd som friyta inte ersätts av markparkering.

Se avsedda placeringar av friytor inom planområdet i figur nedan. Friytornas slutliga storlek och placering avgörs i bygglovsskedet.



Figur 43. Friytors avsedda placering inom planområdet. Gröna ytor visar friyta på mark. Ljusblå ytor visar friyta på takbjälklag.

Barnperspektiv

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör en ny trafiklösning längs Mariehemsvägen som syftar till att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Detta innebär minskad olycksrisk och en ökad frihet för äldre barn att själva ta sig över Mariehemsvägen. På båda sidor om Mariehemsvägen skapas bilfria gång- och cykelkopplingar som minskar risken för barn att förolyckas i trafiken.

Samtliga nya bostadsområden är utformade med bostadsgården separerad från biltrafik i syfte att skapa trygga lekmiljöer som barn kan utforska fritt utan risk att bli påkörda.

Sammantaget bedöms planen innebära ökad rörelsefrihet och trygghet för barn och ge goda möjligheter att utforma bostadsgårdar med utvecklande lekmiljöer.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

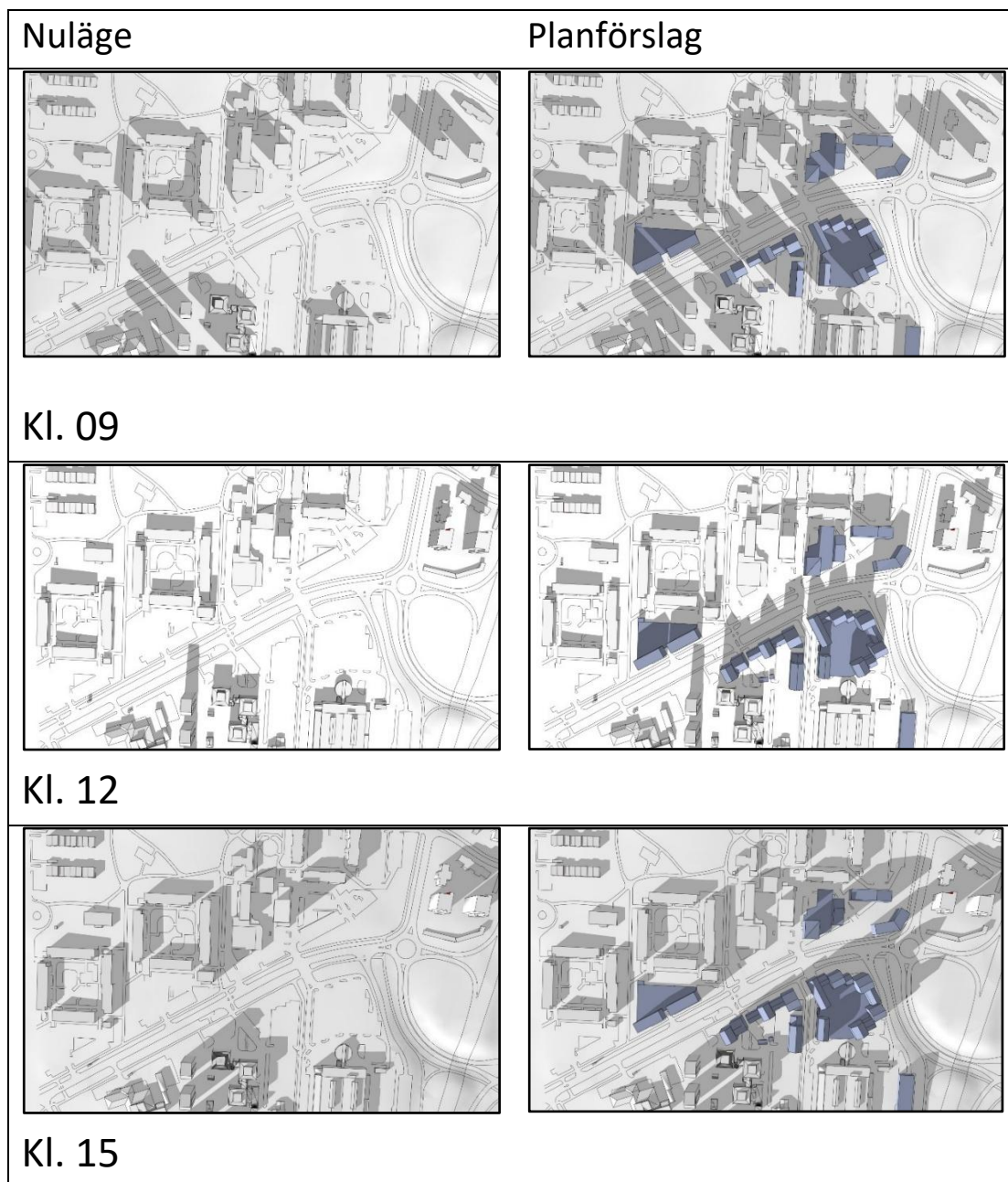
Planområdet påverkas i nuläget mycket lite av skuggning.

Förändringar och konsekvenser

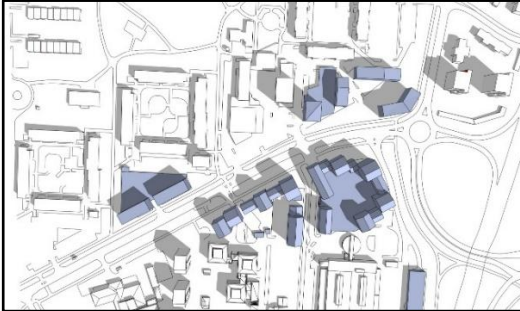
En skuggstudie har genomförts i programmet Sketchup 2024 som utgår ifrån en digital modell av planområdet med omgivning. Den digitala modellen över området har levererats från Lantmäteri och baseras på inmätt LAS-data av befintlig markyta och bebyggelse. Vid behov har bebyggelsen anpassats för att stämma bättre överens med verkliga förhållanden.

Planförslaget har i studien modellerats enligt den maximala exploatering som planen medger. Skuggning redovisas under datum och klockslag som bedöms ge en representativ bild av platsens ljusförhållanden. Den digitala modellen har geolokaliserats till den specifika platsen för att ge en modellerad solinstrålningsvinkel som överensstämmer med verkligheten utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Se figur 44-46 för resultat från genomförd skuggstudie.

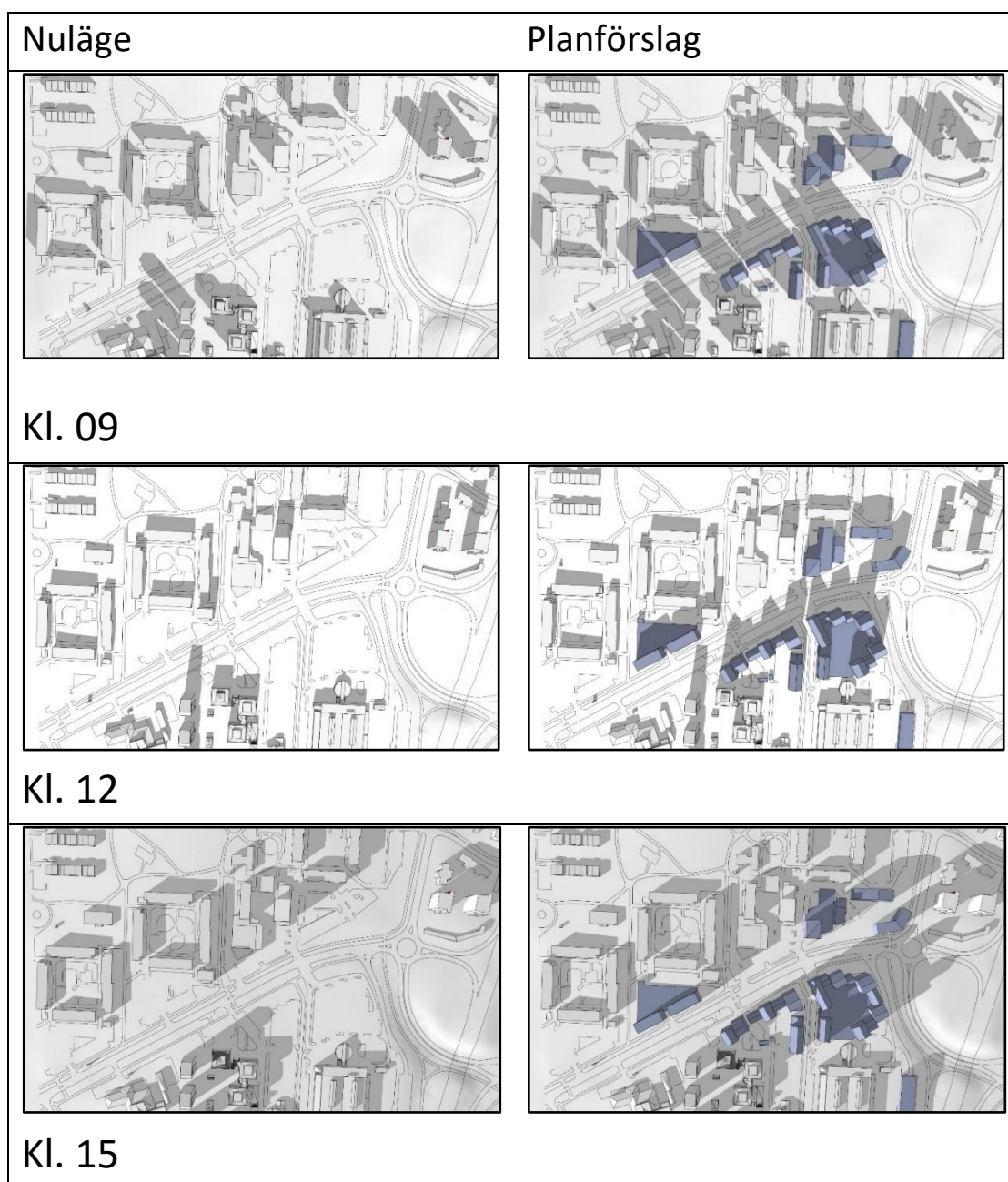
Viss skuggpåverkan från nya byggnader kommer att ske gentemot befintlig bebyggelse norr planområdet. Påverkan bedöms vara begränsad och inte större än vad som kan förväntas av boende i en växande stad.



Figur 44. Skuggstudie vårdagjämning 20:e mars

Nuläge	Planförslag
	
Kl. 09	
	
Kl. 12	
	
Kl. 15	
	
Kl. 18	

Figur 45. Skuggstudie sommarsolstånd 21:a juni



Figur 46. Skuggstudie höstdagjämning 22:a september

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara

tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Förändringar och konsekvenser

Angöring för rörelsehindrade är möjlig att ordna inom 25 meter från entréer inom hela planområdet. En ny trafiklösning vid Mariehemsvägen innebär en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Allmänna torg och gång- och cykelvägar tillförs området och säkerställer tillgängliga och trafiksäkra kopplingar till verksamheter och service. Bostäder placeras i huvudsak med uppsyn över allmän plats vilket skapar ett tryggt, upplyst och övervakat gaturum.

Service

Inom planområdet finns livsmedelsbutiker, restauranger, café och gym. I närområdet finns flertalet skolor för åldrarna F-9 samt vårdcentral. Se figur nedan.



Figur 47. Service i närområdet. Ungefärligt avstånd har mätts från centrum av planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför ett ökat underlag och skapar förutsättningar för ytterligare centrumverksamhet och service i området.

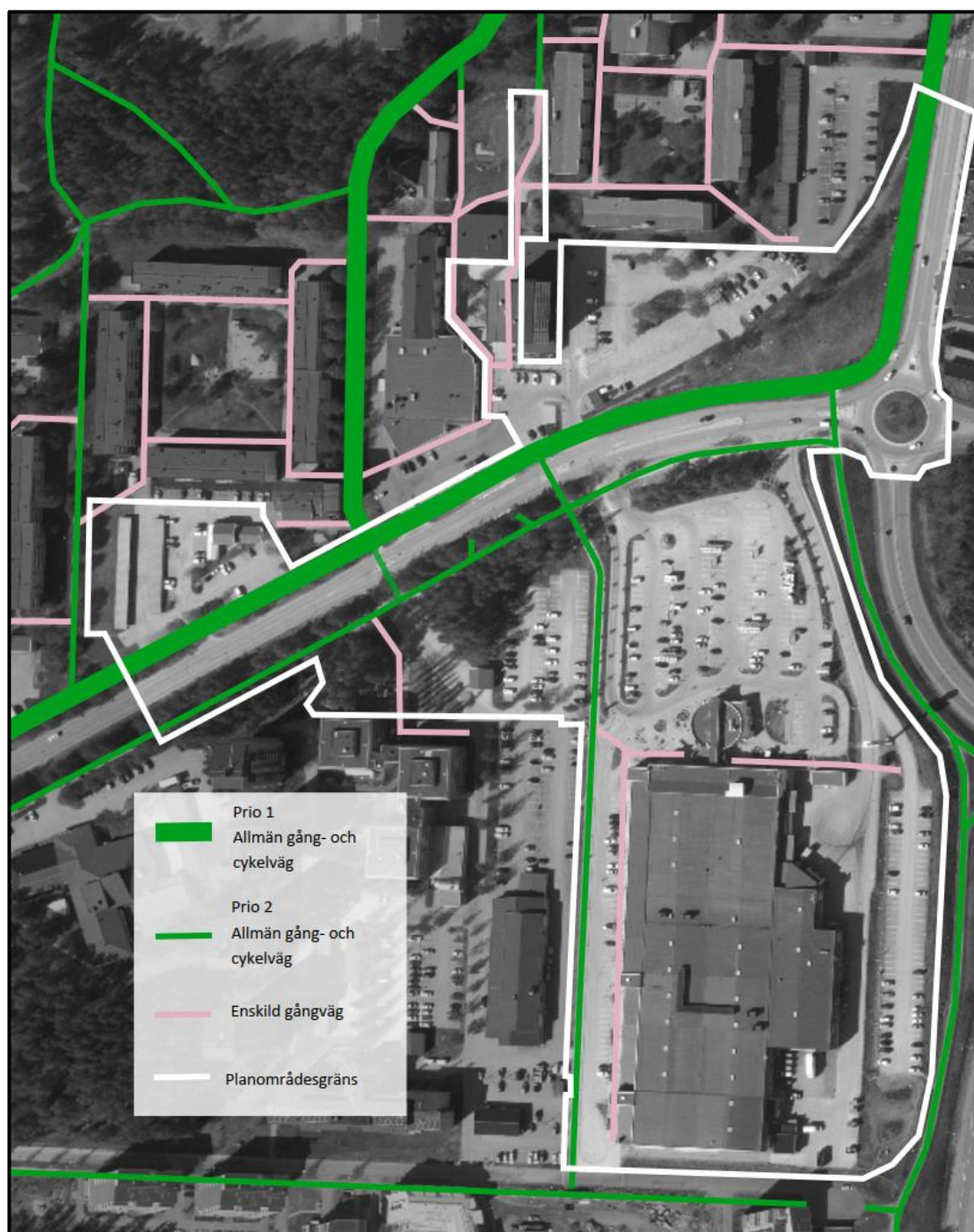
Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet löper allmänna gång- och cykelvägar på var sin sida Mariehemsvägen varav den norra utgör ett prioriterat stråk. Inom planområdet finns tre gång- och cykelpassager över Mariehemsvägen. Ett huvudcykelstråk leds söderut väster om planområdet och vidare över Mariehemsvägen. En prio 2 gång- och cykelväg mellan fastigheterna Etern 2 och Etern 3 kopplar samman Mariehemsvägen och Skärvstensgatan. Gång- och cykelvägen ligger i gällande plan på kvartersmark reglerad som **[x]** *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik*. Kommunen ansvarar för drift av den aktuella gång- och cykelvägen.

Trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter kring Mariehemsvägen och Mariehems centrum är i nuläget otydlig. De många utfarterna och övergångsställena på platsen gör trafiksituationen svåröverblickbar, i synnerhet under rusningstid. Övergångsställen saknar fartdämpande åtgärder. Tydliga kopplingar för gång och cykel till Mariehems centrum saknas. Båda verksamhetsområdena har i första hand utformats för att nås med bil. Gång- och cykeltrafikanter som ska till Mariehems centrum från Mariehemsvägen behöver passera en parkeringsyta.

Se förtydligande illustration över det befintliga gång- och cykelnätet i området i figur 48 nedan.



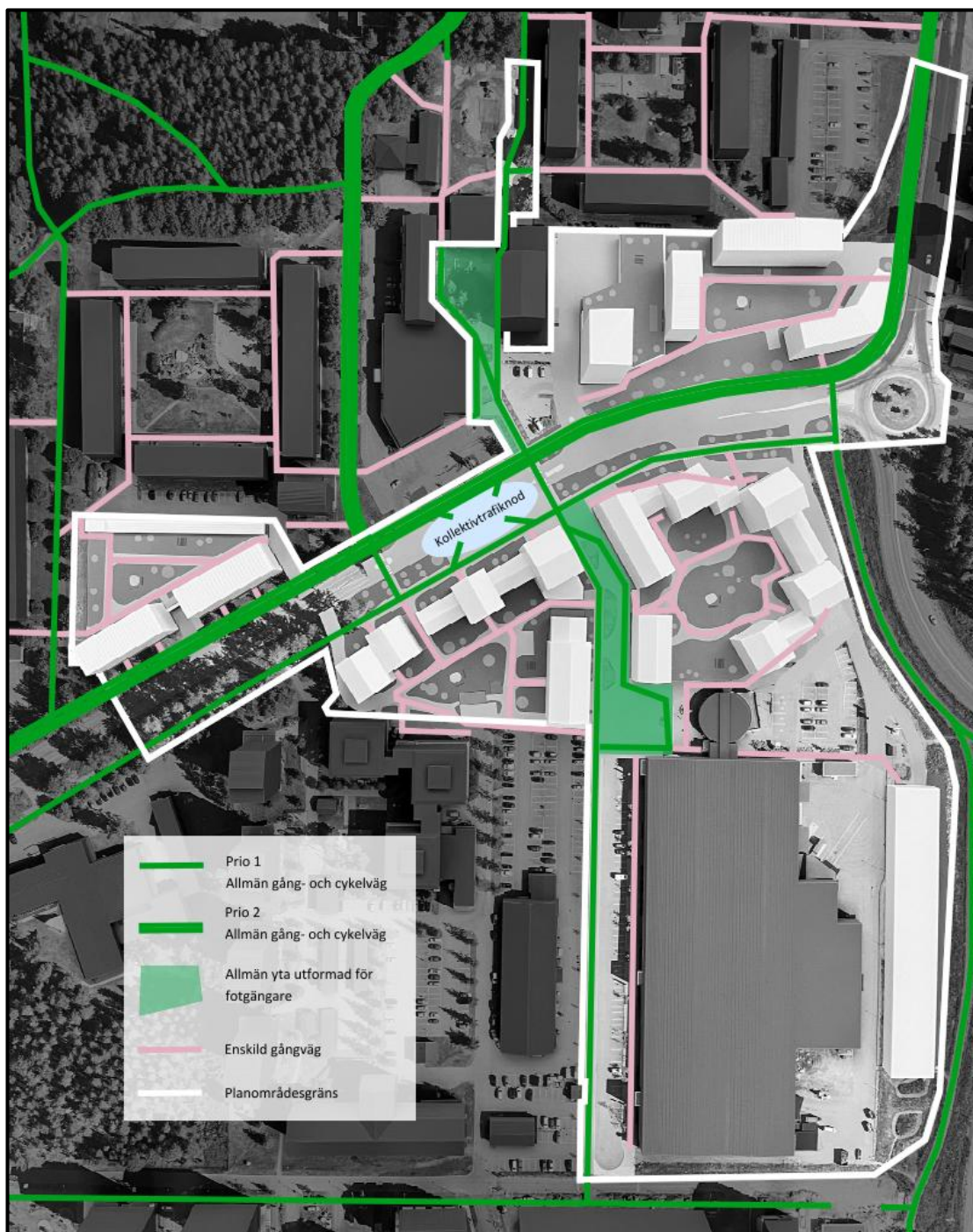
Figur 48. Gång- och cykelvägnät inom och i anslutning till planområdet i nuläget.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget tillför allmänna gång- och cykelkopplingar som binder samman verksamhetsområdet på Etern 3 med Mariehems centrum via den planerade kollektivtrafiknoden vid Mariehemsvägen. De nya torgytorna ska vara bilfria och i första hand utformas för gångtrafik och vistelse. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Mariehemsvägen och Skärvstensgatan och den befintliga gång- och cykelvägen norr om Mariehems centrum säkerställs båda som allmänna. Det innebär att en ny allmän gång- och cykelkoppling skapas från Skärvstensgatan i syd upp till

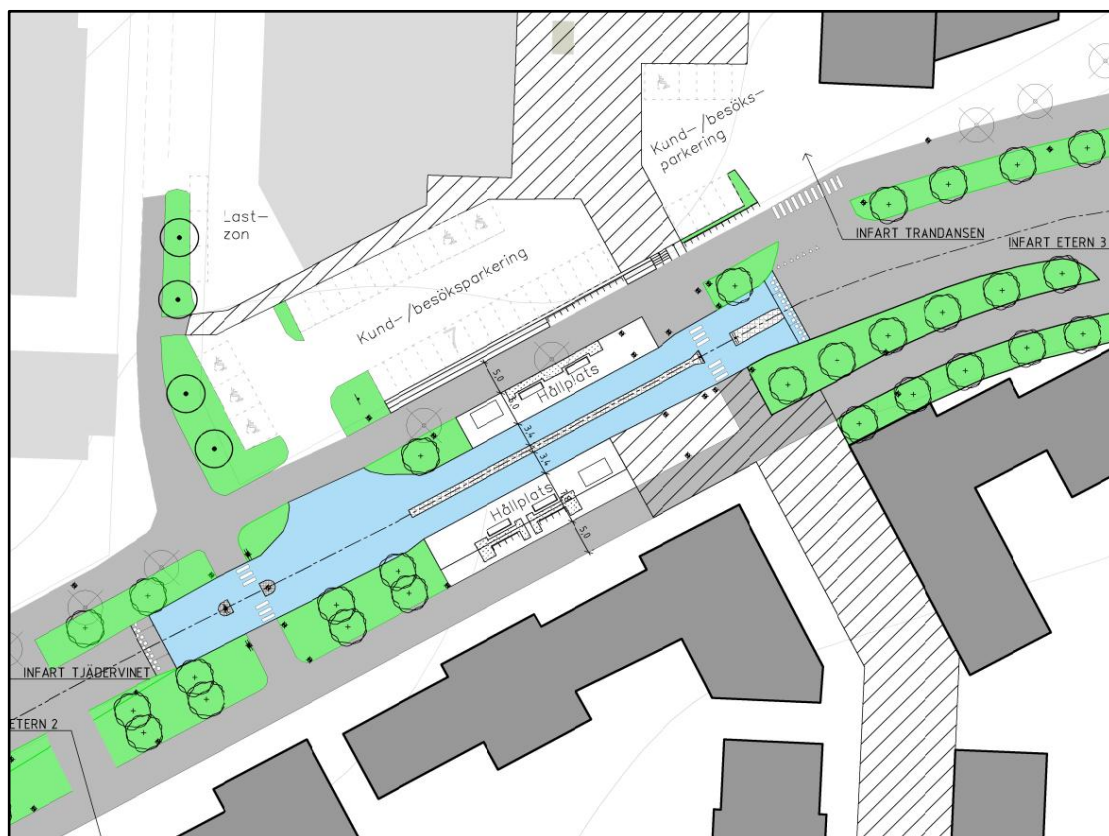
det allmänna gång- och cykelvägnätet norr om Mariehems centrum. Gång- och cykelkopplingen leds via Mariehems centrum och verksamhetsområdet på Etern 3 och ansluter till den nya kollektivtrafiknoden vid Mariehemsvägen. Planförslaget innebär förbättrad tillgänglighet till verksamheter norr och söder om Mariehemsvägen för resenärer som ankommer med buss. Tydliga, gena och bilfria kopplingar förbättrar tillgänglighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafikanter och vänder platsen mot hållbara färd sätt.

Se figur 49 nedan för en förtydligande illustration av det framtida gång- och cykelvägnätet i området.



Figur 49. Gång- och cykelvägnät inom och i närheten av planområdet enligt planförslaget.

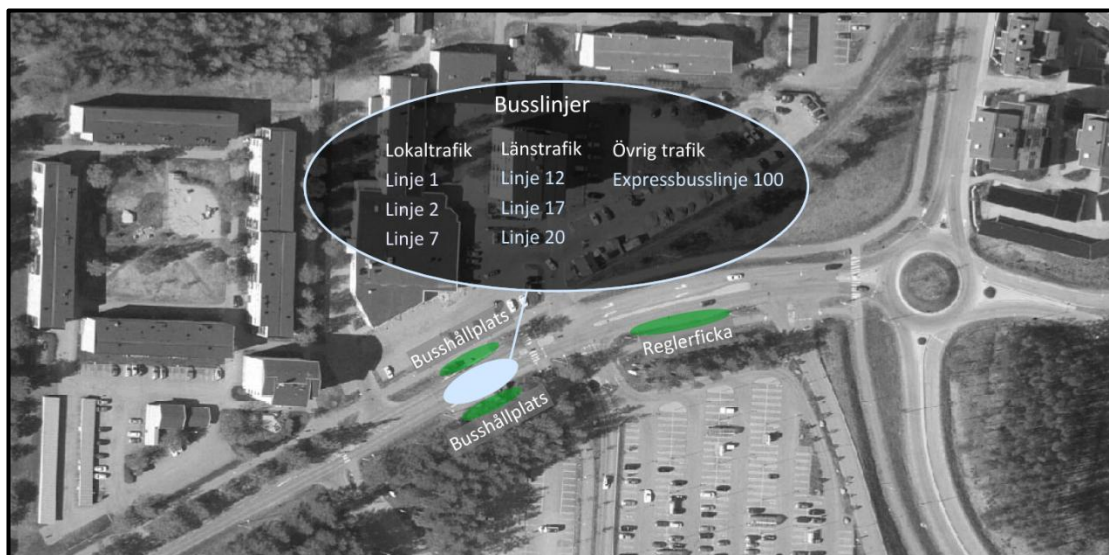
En ny kollektivtrafiknod och trafiklösning planeras vid Mariehemsvägen, direkt söder om Mariehems centrum, se figur 50 nedan. Kollektivtrafiknoden planeras att utformas med en längre förhöjd yta, även kallad platågupp, med syfte att dämpa hastigheten för passerande motorfordon. Två övergångsställen med cykelförbindelse placeras i vardera ände av platåguppets förhöjda yta. Den nya utformningen vid Mariehemsvägen mot anslutande handels- och verksamhetsområden avgränsar och tydliggör var fordonstrafik är tillåten respektive vilka ytor som reserverats för oskyddade trafikanter. Genomförd trafikutredning föreslår att gång- och cykelvägar längs Mariehemsvägen breddas till 5 meter och att gång- och cykeltrafik separeras för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet.



Figur 50. Kollektivtrafiknod och föreslagen ny trafiklösning på Mariehemsvägen. Blått område visar mark som planeras att utformas som en längre förhöjd yta. (WSP 2025)

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket välförsörjt med kollektivtrafik. Vid Mariehemsvägen finns busshållplatser som trafikeras med stomlinje för lokaltrafiken samt flera stomlinjer för Länstrafiken. Närhet till busshållplatser med hög turtäthet innebär mycket goda förutsättningar till resor med kollektivtrafiken. Bussbyte mellan lokal- till/från länstrafik kan genomföras på platsen. Inom planområdet finns en reglerficka som används av vändande busslinjer. Se figur 51 nedan för placering av befintliga busshållplatser och reglerficka samt kollektivtrafikering på platsen.



Figur 51. Busshållplatslägen, reglerficka och kollektivtrafiklinjer som trafikerar planområdet

Umeå kommuns kollektivtrafikprogram

Umeå kommuns kollektivtrafikprogram, antaget av kommunfullmäktige 2021, utgår från den övergripande målsättningen att 65 % av resorna inom Umeå tätort ska ske med hållbara färdssätt till år 2025. För att nå målsättningen behöver bilens andel av den totala mängden resor minska till förmån för resor med kollektivtrafik, cykel och till fots.

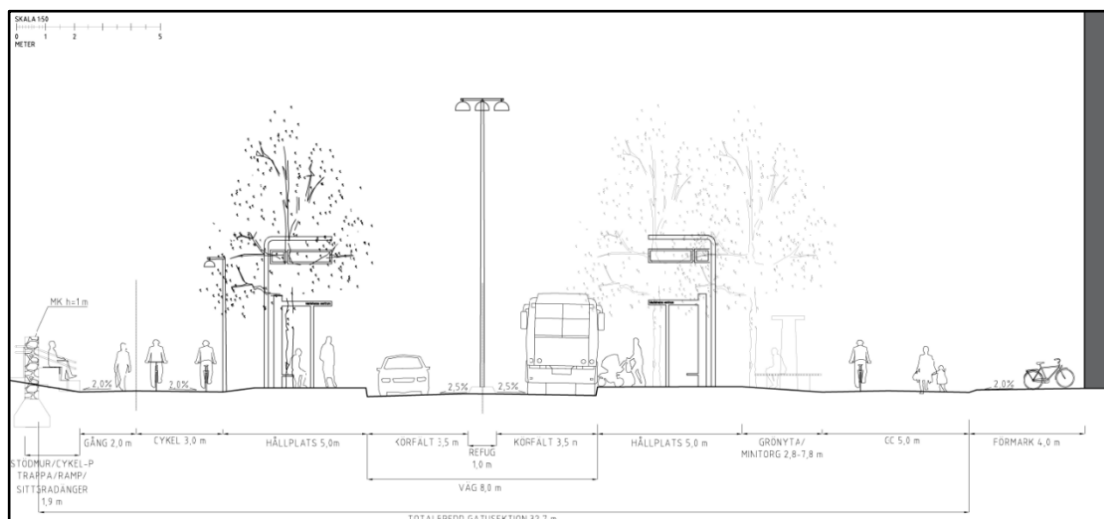
Det övergripande målet har delats upp i ett antal delmålsättningar. I dessa ingår att öka antalet påstigande i kollektivtrafiken i Umeå tätort samt att förbättra kollektivtrafikens framkomlighet gentemot personbilstrafiken i det kommunala vägnätet.

I syfte att uppnå Umeå kommuns tillväxtmål på 200 000 invånare till 2050 och samtidigt öka andelen hållbara resor ska bebyggelse med hög täthet och kvartersstruktur uppföras i anslutning till kollektivtrafikens stomstråk. Stomstråken ska utformas med hög framkomlighet för kollektivtrafiken. Hållplatser, anslutningsvägar och kringliggande stadsmiljö ska utformas med hög kvalitet.

I kollektivtrafikprogrammet anges att hållplatser där många resenärer byter buss idag ska utformas med en tydlig identitet som kollektivtrafiknod, där ibland hållplatsen vid Mariehems C.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget är utformat för att möjliggöra ny kollektivtrafiknod vid nuvarande busshållplatser på Mariehemsvägen. Kollektivtrafiknoden placeras centralt inom en längre förhöjd yta, även kallat platågupp, som en del av en ny trafiklösning. Platågupps längd och ramplutningar anpassas för att möta kollektivtrafikens behov. Väderskydd ska utformas för god komfort och tydligt signalera platsens betydelse i bussnätet. Reglerficka flyttas och kortas ned men har fortfarande utrymme för uppställning av en buss. Se föreslagen sektion vid kollektivtrafiknod i figur nedan.



Figur 52. Föreslagen sektion för Mariehemsvägen vid kollektivtrafiknod från trafikutredning (WSP 2025)

Planförslaget innebär att bostäder och verksamheter tillförs platsen och att kollektivtrafiknoden ges en tydlig koppling till Mariehems centrum och handelsområdet på Etern 3 via gång- och cykelområden. Planförslaget bedöms öka underlaget för kollektivtrafiken och stärka dess konkurrenskraft i trafiksystemet.

Fordonstrafik

Mariehemsvägen är stadsdelens huvudgata. Hastighetsgräns är i nuläget reglerad till 50 km/timmen och vägen saknar hastighetssäkrade passager för de oskyddade trafikanterna. Mariehem planerades med avsikten att trafiken i huvudsak skulle ledas runt området enligt SCAFT-principerna. Under senare decennier har en större mängd bostäder och målpunkter uppkommit på den södra sidan vägen vilket inneburit större flöden över vägen från bostadsområdena i norr mot målpunkter i syd så som dagligvaruhandel och skola.

Mariehemsvägen leds genom en cirkulationsplats och sedan vidare norrut. Via cirkulationsplatsen kopplas det kommunala vägnätet samman med statliga på- och avfartsvägar till E4:an.

På vardera sida av Mariehemsvägen ansluter infarts- och angöringsgator på kvartersmark. Många anslutande lokalgator angör kringliggande verksamheter, i norr till Mariehems C, i söder till handelsområdet på Etern 3 och kontorsbebyggelsen på Etern 2. Området präglas av stora parkeringsytor och kringliggande fastigheter har utformats för att i första hand nås med bil.

Se figur 53 nedan för en nulägesbild av fordonstrafiken i området.



Figur 53. Bilvägar och angöringsgator inom och i anslutning till planområdet i nuläget. Planområdet markerat med gul linje.

Inom ett område av 200 meter finns tre gång- och cykelpassager, fem infarter och busshållplats på vardera sida vägen som trafikeras av ett flertal stadsbusslinjer varav en stomlinje, regionala stomlinjer samt linje 100 som är en expressbusslinje längs Norrlandskusten. Trafik från öst mot handelsområdet på Etern 3 når fastigheten via ett vänstersvängfält. Vid tillfällen med hög trafikbelastning kan köbildning i vänstersvängfältet förekomma. Köbildning kan även förekomma bakom bussar vid på- och avstigning. Turtätheten vid högtrafik för stadsbusslinjerna ligger på en buss ungefär var tredje minut. De många in- och utfarterna och blandningen av trafikslag, särskilt i korsningspunkterna med oskyddade trafikanter, kan skapa en svåröverblickbar trafiksituation vid rusningstid. Se figur 54 nedan.



Figur 54. Aktuellt vägnings av Marihemsvägen.

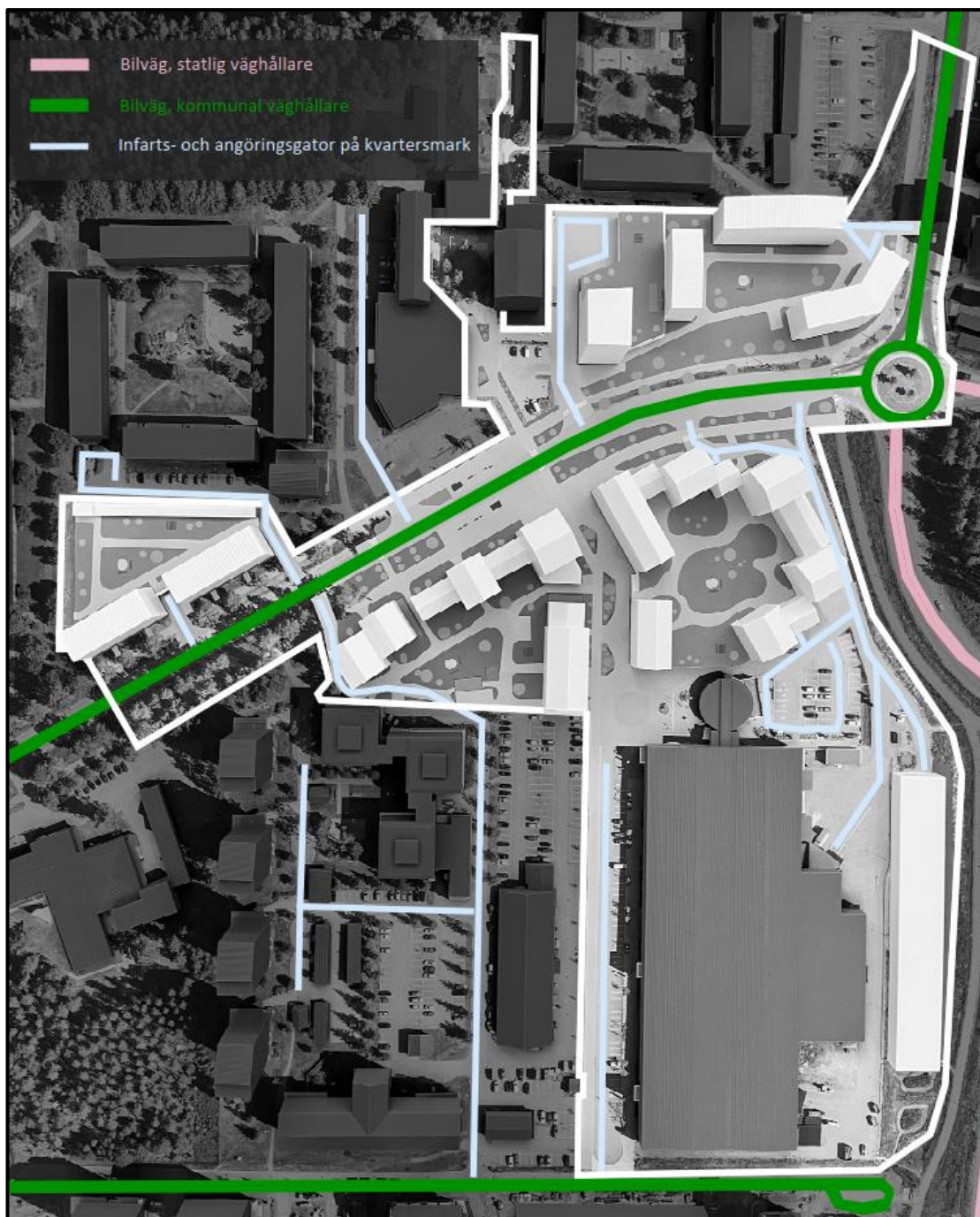
Förändringar och konsekvenser

Ny trafiklösning vid Marihemsvägen syftar till att dämpa hastigheten för fordonstrafiken och öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Marihemsvägens körbana föreslås vid kollektivtrafiknoden smaltas av till 8 meters bredd, som en hastighetsdämpande åtgärd samt för att skapa utrymme för hållbara färdssätt. Infart, refug och vänstersvängfält mot Etern 3 flyttas österut för att åstadkomma en mer överblickbar trafiksituation vid kollektivtrafiknoden där gång- och cykelstråket korsar Marihemsvägen och för att öka möjligheten att bebygga kvartersmarken. Infart och utfart till och från Etern 3 görs enkelriktade för en säkrare och mer överblickbar trafiksituation och för att kunna minska in- och utfartsvägarnas bredd. Flytt av refug och vänstersvängfält österut innebär att trafikanter från Etern 3 som ska västerut behöver svänga runt i rondellen. Se figur 55 nedan för föreslagen trafiklösning.



Figur 55. Föreslagen trafiklösning i trafikutredning (WSP 2025)

En trafikstringsprognos och kapacitetsberäkning har gjorts i genomförd trafikutredning (WSP 2025). Kapacitetsberäkningar visar god marginal i samtliga korsningspunkter i planområdet. Ökade trafikflöden på grund av föreslagen exploatering bedöms inte innebära någon risk för köbildning i vänstersvängfält mot Etern 3 och vidare mot rondell. Trafiklösningen bedöms inte medföra ökad risk för påverkan på den statliga infrastrukturen E4:an eller kollektivtrafiken. Se figur 56 nedan för en bild över den framtida fordonstrafiken i området enligt planförslaget.



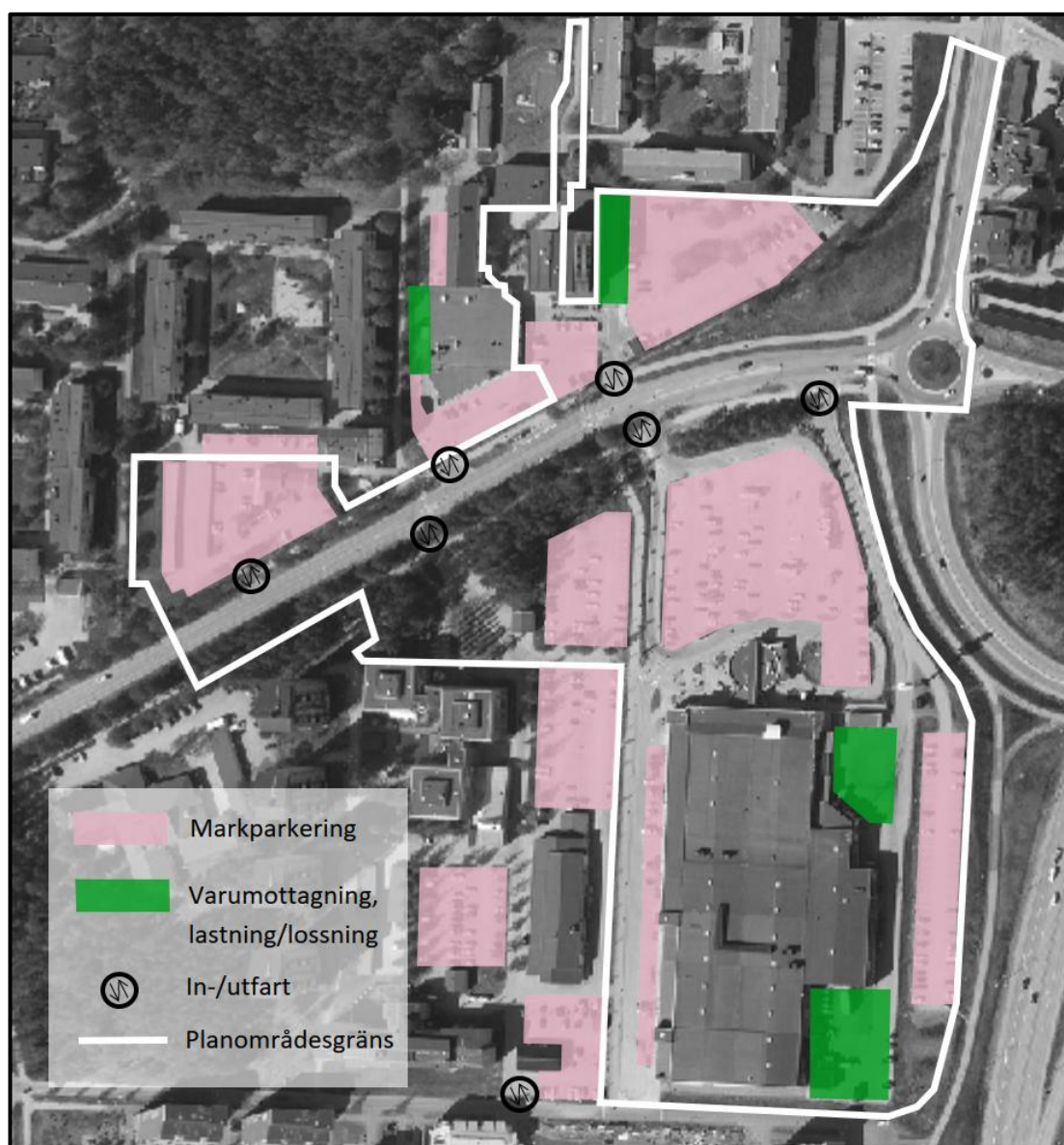
Figur 56. Bilvägar och angöringsgator inom och i anslutning till planområdet enligt planförslaget. Planområdet markerat med gul linje.

Parkering, varumottagning och angöring

Inom och i anslutning till planområdet har stora markytor reserverats för parkering. Planområdet har bebyggts när parkeringsnormen varit betydligt högre än idag, vilket har lett till en överkapacitet av parkeringsplatser sett till dagens behov. Inom fastigheterna Trandansen och Tjädervinet uppgår antalet parkeringsplatser till nästan det dubbla av behovet enligt dagens parkeringsnorm. På fastigheten Etern 2 finns ett flertal större parkeringsytor som i huvudsak används av verksamheterna på fastigheten samt som boendeparkering för intilliggande fastighet, vilka säkras tillgång genom servitut. Den norra tredjedelen av fastigheten Etern 3 nyttjas som kundparkering till ICA Kvantum. Genomförd parkeringsutredning visar att mindre än 50 % av parkeringsplatserna på Etern 3 används under rusningstid.

Varumottagning till Mariehems centrum sker från "baksidorna" i öst och väst. Leveranser till verksamhetsbyggnaden på Etern 3 sker från byggnadens östra sida.

Angöring till fastigheterna sker i huvudsak från Mariehemsvägen.



Figur 57. Parkering, varumottagning och angöring inom fastigheterna som ingår i planområdet.

Förändringar och konsekvenser

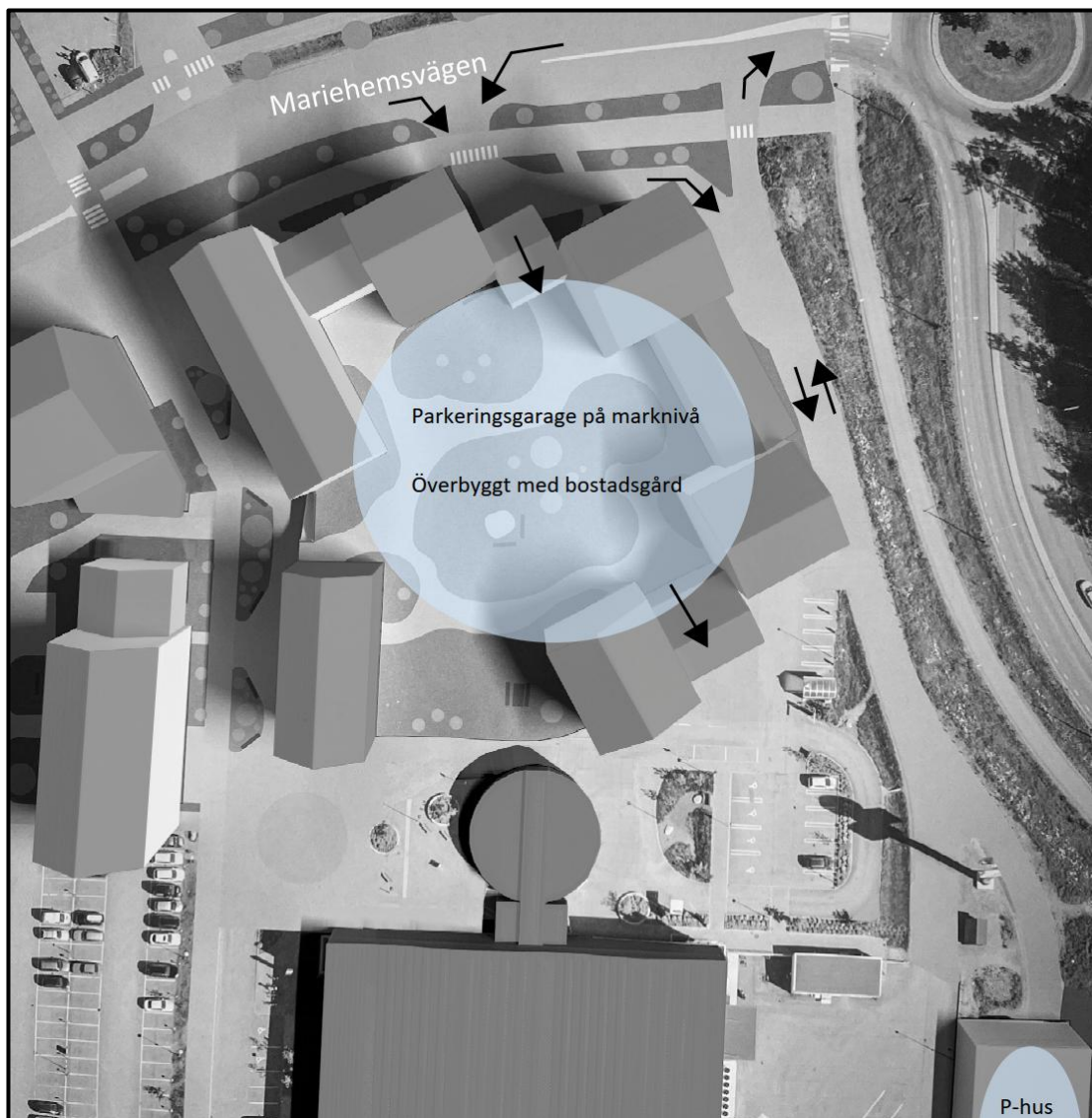
Parkering ska i huvudsak lösas i samlade anläggningar. Detta säkerställs genom att markparkering inte tillåts inom större delen av kvartersmarken [n₁]. Mark som enligt planen ska användas till friyta eller bebyggelse ska inte vara möjlig att ersätta med markparkering. Parkering för rörelsehindrade medges inom hela planområdet.

Ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i två plan planeras på fastigheten Trandansen 3. Den västra infarten till Trandansen 3 avses nyttjas för avfallshämtning, varuleveranser samt infart till parkeringsgarage. En östlig infart behöver anläggas för avfallshämtning, angöring till bostäder och parkering för rörelsehindrade.

Befintlig markparkering på Tjädervinet 1 planeras att delvis överbyggas med ett parkeringsgarage på grund av det ökade parkeringsbehovet från de tillkommande bostäderna. Befintlig infart till Tjädervinet 1 planeras att nyttjas för infart till parkeringsgarage. En ny infart i öst behöver anläggas för att möjliggöra avfallshämtning och åtkomst till markparkeringar.

Nya bostäder på Etern 2 planeras nyttja befintliga markparkeringar i fastighetens södra del, utanför planområdet. Om hela byggrätten ska kunna nyttjas, inklusive kvarvarande byggrätt inom gällande plan (2480K-P07/161), behöver parkeringar antagligen disponeras om från markparkering till en samlad anläggning i fastighetens sydöstra del, exempelvis ett parkeringshus i flera plan. Angöring till Etern 2 kan ske från Mariehemsvägen via en ny infart i fastighetens västra del som ersätter den befintliga eller från Skärvstensgatan i söder.

Den befintliga kundparkeringen på Etern 3 avses överbyggas med ett parkeringsgarage. Infart och utfart till och från Etern 3 görs enkelriktade för en säkrare och mer överblickbar trafiksituation och för att kunna minska in- och utfartsvägarnas bredd. Infarten till fastigheten från Mariehemsvägen flyttas österut jämfört med dess nuvarande läge för att åstadkomma en mer överblickbar trafiksituation vid kollektivtrafiknoden där gång- och cykelstråket korsar Mariehemsvägen och för att öka möjligheten att bebygga kvartersmarken. För en trafiksäker lösning inom fastigheten och för att minska risken för störningar för trafiken på Mariehemsvägen kan det vara lämpligt att flödet till och från parkeringsgaraget görs enkelriktat, se figur nedan.

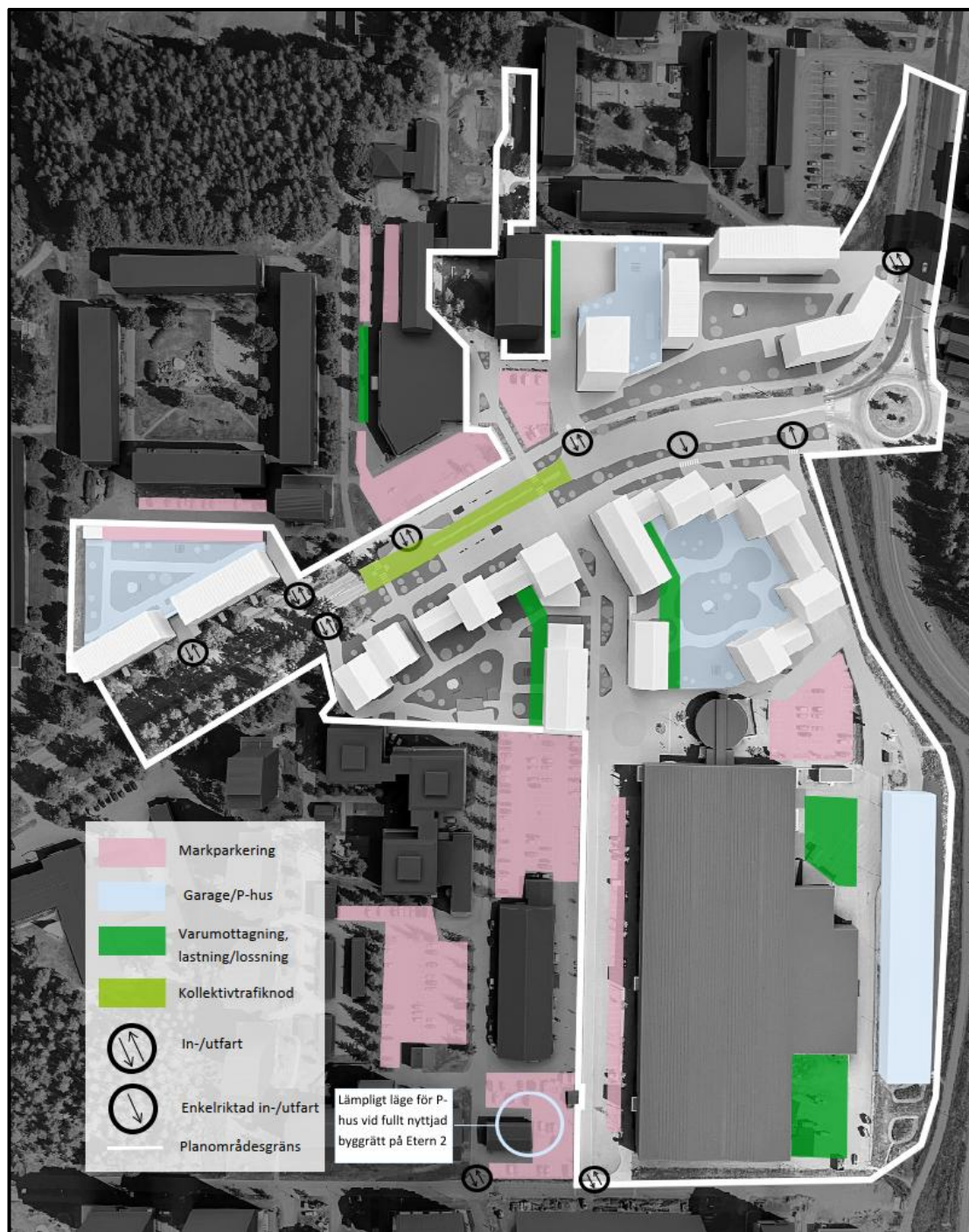


Figur 58. Illustration över enkelriktad in- och utfart och exempel på flöden på fastigheten Etern 3.

Planen medger även att den befintliga parkeringsytan i den östra delen av fastigheten Etern 3, som i nuläget används som pendlingsparkering, kan byggas på med ett parkeringshus i flera plan. Sammantaget möjliggör planen att fastigheten förses med fler parkeringar än vad som finns i nuläget. Samtliga parkeringslösningar kan användas både till bostäder och till verksamheter och handel. Planförslaget innebär att parkeringen väster om verksamhetsbyggnaden på Etern 3 kommer att angöras från Skärvstensgatan. Se figur 59 nedan för exempel på placering av in- och utfarter, parkering och varumottagning inom och i anslutning till planområdet.

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Umeå kommuns parkeringsnorm reviderades 2024-05-22 med tillägg om mobilitetsåtgärder vilket innebär att fastighetsägare kan erhålla en reduktion om maximalt 40 % av parkeringstalet om de genomför mobilitetsåtgärder. För vissa av fastigheterna inom planen blir antalet parkeringar dimensionerande för exploaterings maximala storlek.

Mobilitetsåtgärder kommer där sannolikt att vara nödvändiga för att byggrätten ska kunna nyttjas fullt ut.



Figur 59. Exempel på placeringar av in- och utfarter och lösningar för parkering och varumottagning inom och i anslutning till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning och skyfall

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Brandsäkerhet

Brandposter finns inom planområdet. Befintliga brandposter bedöms ha tillräckligt med kapacitet för släckvatten.

Transportled för farligt gods

E4:an öster om planområdet är rekommenderad transportled för farligt gods.

Förändringar och konsekvenser

I Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd för farligt gods i Västerbottens och Norrbottens län (2019) kategoriseras markanvändning i olika zoner (A-D) beroende på verksamheternas känslighet. Inom planområdet planeras detaljhandel, zon C, och bostäder i flerbostadshus, zon D,

Rekommenderat skyddsavstånd för farligt gods på fyrfältsväg med hastighetsgränsen 100 km/tim och ÅDT på 2200 tunga fordon är 35 meter för zon C och 55 meter för zon D. Ingen detaljhandel medges inom 35 meter och inga bostäder i flerbostadshus medges inom 55 meter från transportled för farligt gods. Risknivån för olycka med farligt gods bedöms vara tillfredställande låg.

Radon

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Buller

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Tabell 3. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad. Källa: ?

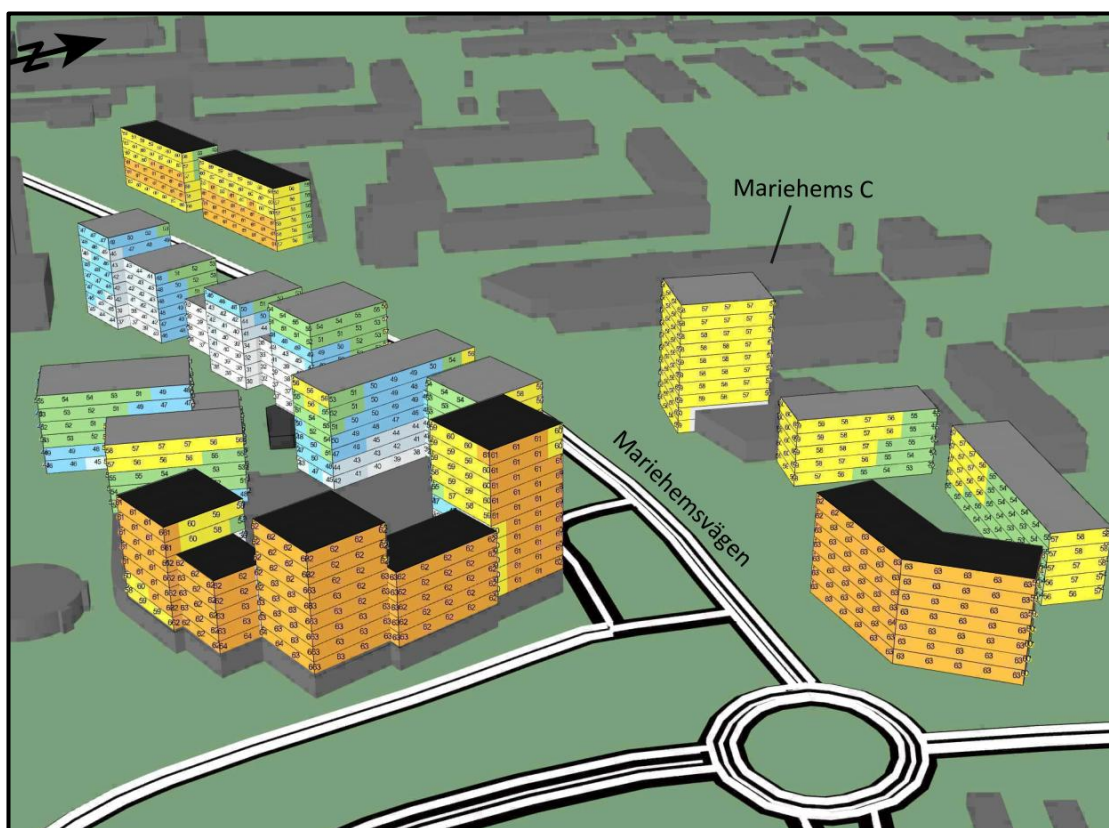
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns, 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden varför en bullerutredning har utförts (Ramböll, 2025). Utredningen visar att riktvärden för trafikbuller vid fasad överskrider på planerad bostadsbebyggelse på Trandansen 3, Tjädervinet 1 och Etern 3. För vissa byggnader överskrider riktvärdet endast på mindre delar av fasaden. Buller Anpassning behöver där endast göras där riktvärde beräknas överskridas. Buller Anpassning av bostäder säkerställs med bestämmelse [s5] *Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad fasad, i alla lägenheter som är större än 35 m², om ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 60 dB(A).*

Se figur 60 för en förtydligande illustration över vilka byggnader som kommer att behöva buller Anpassas enligt genomförd bullerutredning (Ramböll 2025)

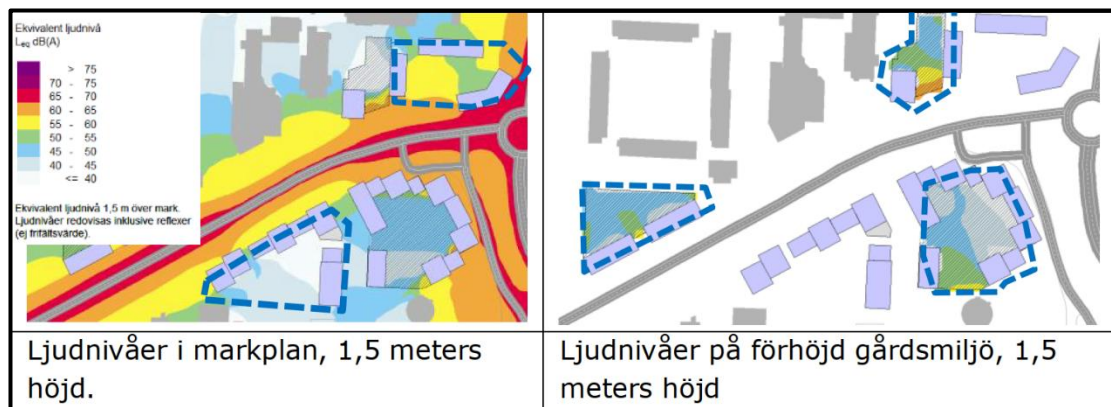


Figur 60. Byggnader där bostäder behöver bulleranpassas har färglagts med svart tak. Källa: Ramböll 2025 med revideringar av Umeå kommun

[f₈], Bebyggelse ska sammanbyggas till en lägsta höjd om 7 meter över mark och en minsta längd om 100 meter mot egenskapsgräns och kombinerad egenskapsgräns i norr och öst. Avsteg medges för portar och öppningar i bottenvåning, säkerställer en god ljudmiljö på bostadsgården till bostadsområdet på Etern 3.

Bestämmelser om minsta fasadlängd mot Mariehemsvägen, **[f₅]**, **[f₆]** och **[f₇]**, säkerställer avskilda och bullerskärmda bostadsgårdar.

Ett omfattande u-område löper genom det planerade bostadsområdet på Trandansen 3. Detta får till följd att det finns begränsade möjligheter att skärma bort buller med bebyggelse. För att klara riktvärden för buller på uteplats på fastigheten Trandansen 3 kan det vara nödvändigt att uppföra en eller flera gemensamma uteplatser med lokal bullerskärm. Friytan på parkeringsgaragets tak har bättre förutsättningar för en god ljudmiljö där gemensam bullerskyddad uteplats kan anläggas under förutsättningen att den är tillgänglig för samtliga boende i området. På övriga fastigheter finns goda möjligheter att uppföra uteplatser där riktvärde för trafikbuller vid uteplats underskrids, se figur 61.



Figur 61. Ekvivalent ljudnivå på friytor på mark och tak.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

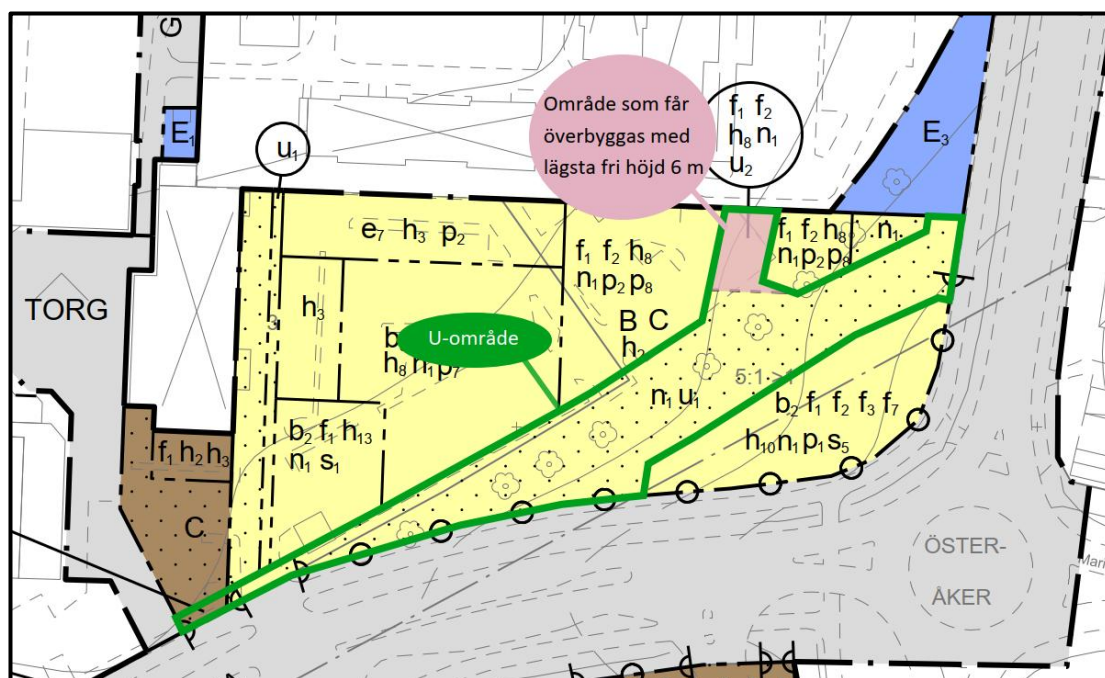
Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Tillgänglighet till ledningar säkerställs med bestämmelse **[u₁]** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Planen medger att en del av u-området genom fastigheten Trandansen 3 kan överbyggas. Ledningsägarens tillgång till ledningarna säkerställs med bestämmelse **[u₂]** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Avgränsad vertikalt uppåt till 6 meter över mark.* Ett lamellhus avses att överbygga u-området med ett fritt utrymme om 6 meter. För att tydliggöra byggnadens volym kan portalen försees med ett raster av lättare material, exempelvis träspaljéer, som enkelt kan avlägsnas vid händelse av ledningsägarens behov av omedelbar tillgång till ledningarna. Se exempel på lösning i figur 63 nedan.

Se figur 62 nedan för en förtydligande illustration över var bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar gäller inom fastigheten Trandansen 3.



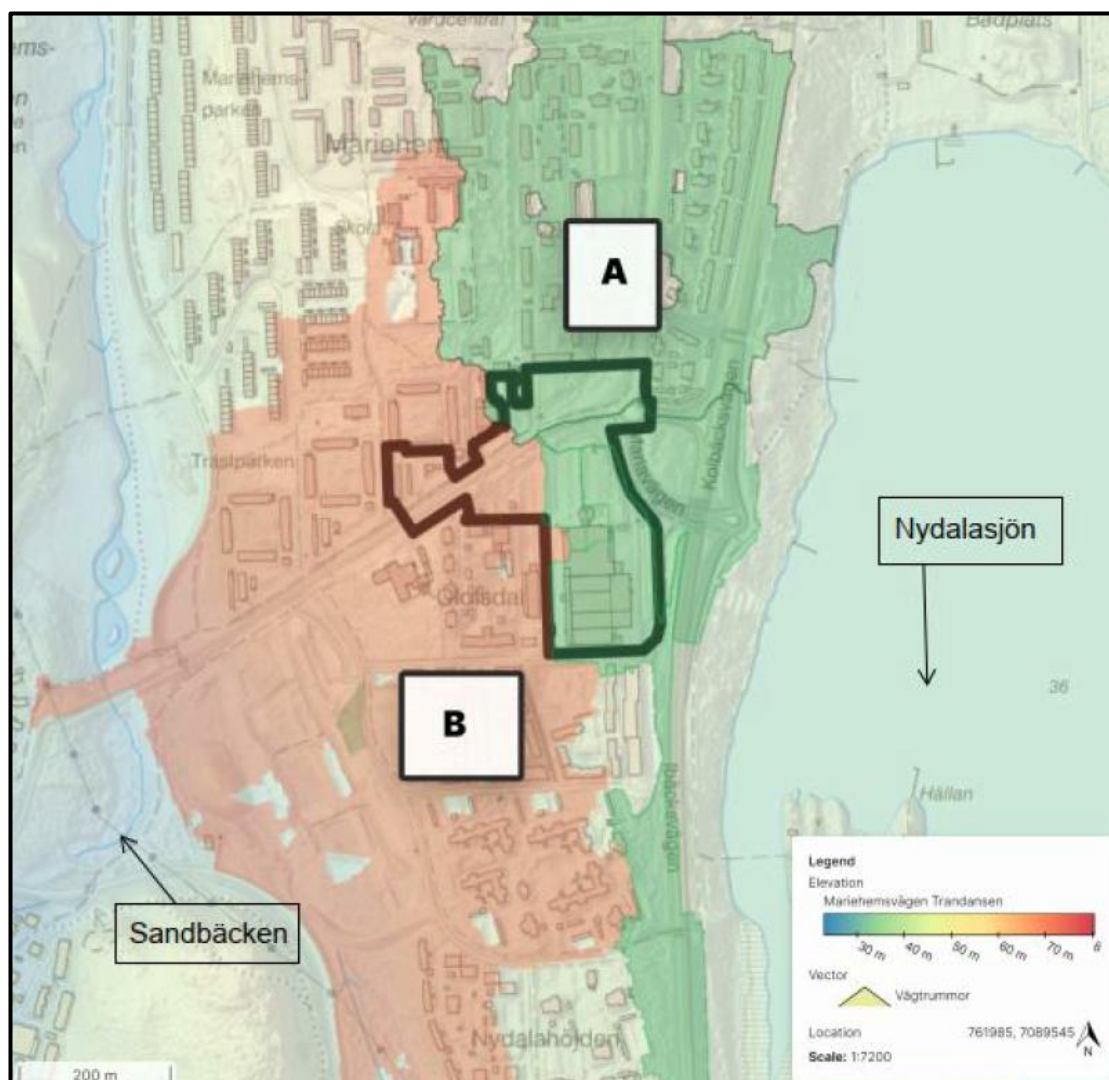
Figur 62. Förtydligande över vilka bestämmelser som gäller inom respektive del av u-området på fastigheten Trandansen 3.



Figur 63. Exempel på utformning av portal över u-område, försedd med träspaljéer.

Dagvatten

Planområdet består till största del av parkerings- och impedimentytor samt remsor av naturmark. Större delen av marken inom planområdet är hårdgjord. En höjdrygg skär genom området från norr till söder vilken delar planområdet i två avrinningsområden. Större delen av planområdet sluttar mot recipienten Nydalsjön. En mindre del av planområdet sluttar mot sydväst och recipienten Sandbäcken.



Figur 64. Avrinningsområden och recipienter inom planområdet och dess omgivning. Planområdets ungefärliga utbredning markerat i svart. Källa: WSP 2024

Hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Befintliga dagvattenledningar finns inom alla berörda fastigheter. På fastigheten Etern 3 finns en befintlig dagvattenlösning bestående rännstensbrunnar, dräneringsdiken och en dagvattendamm i fastighetens sydöstra hörn.

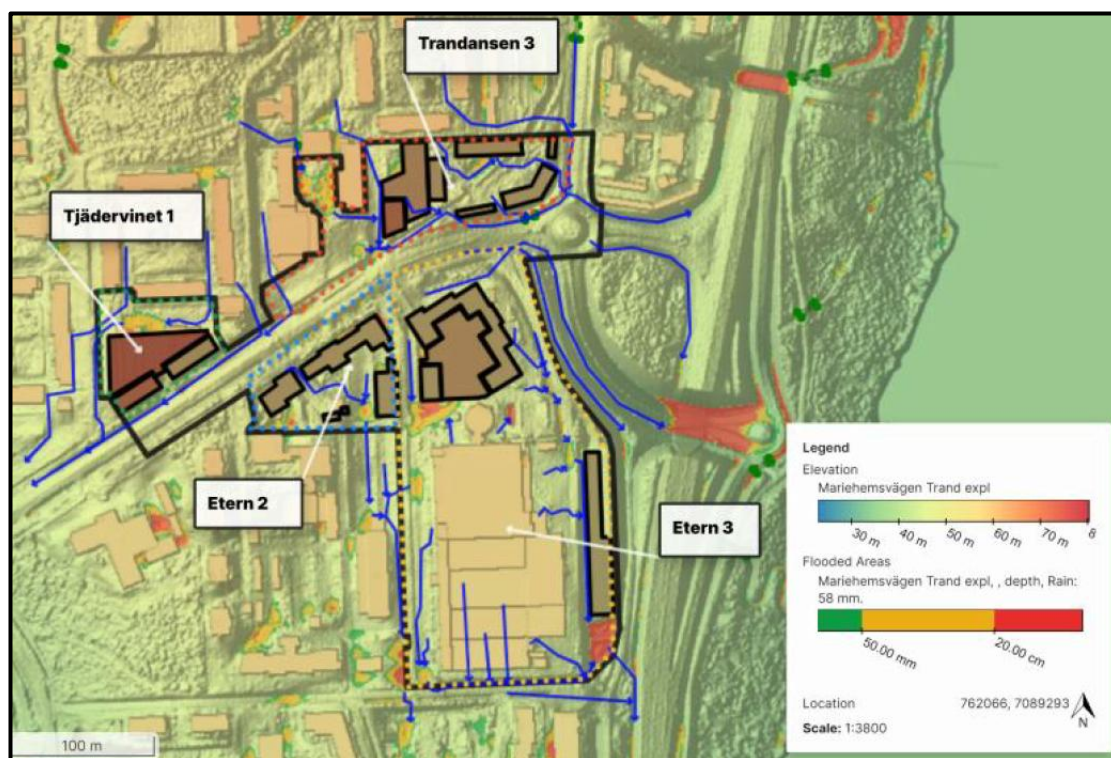
Flödesberäkning vid skyfall har genomförts (WSP 2024). Den visar ett antal lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid kraftigt regn, främst inom fastigheten Etern 3. Dagvattenbrunnar finns vid de djupaste lågpunkterna varför dessa inte bedöms utgöra något problem i nuläget. Skyfallsflöden inom Etern 3 avleds i huvudsak till befintlig dagvattendamm. Se flödesvägar och lågpunkter inom planområdet i figur nedan.



Figur 65. Befintliga flödesvägar och lågpunkter inom planområdet. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat i svart. Källa: WSP 2024

Förändringar och konsekvenser

Andelen hårdgjord yta inom planområdet är i princip densamma före som efter planens genomförande. I dagvattenutredningen beräknas de framtida flödena ändå vara högre än dagens vilket beror på att en klimatfaktor på 1,3 har inkluderats i flödesberäkningen. I och med att hårdgörandegraden inte förändras efter planerad exploatering bedöms inte planens genomförande leda till ökade flöden vid skyfall inom eller nedströms planområdet.



Figur 66. Flödesvägar och lågpunkter inom planområdet efter planens genomförande. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat i svart. Källa: WSP 2024

Växtbäddar på innergårdar och bjälklag föreslås rena och fördröja dagvatten från takytor och innergårdar. Befintlig dagvattendamm på Etern 3 ska finnas kvar vilket säkerställs med användningsbestämmelse [E₂] *Dagvattendamm*. Fördröjning från Etern 2 föreslås i dagvattenutredningen att lösas med antingen en översvämningssyta på det nya intilliggande torget, genom rörmagasin på allmän platsmark eller genom rörmagasin intill befintlig förbindelsepunkt på Etern 2 i syd, utanför planområdet.

Ledningsnät föreslås som systemlösning i och med att den allmänna platsmarken inom planområdet till största del består av hårdgjorda ytor.

Nya byggnader ska höjdsättas högre än omgivande mark med lutning från byggnaden för att inte riskera att vatten blir stående mot byggnads fasad och orsakar skador. Lämplig höjdsättning av mark och bebyggelse hanteras vidare i bygglovsskedet.

Snöhantering

Kommunen sköter snöhantering på Mariehemsvägen med parallella GC-vägar samt södergående GC-väg förbi handelsområdet på Etern 3. Övrig snöhantering tas om hand av respektive fastighetsägare.

Förändringar och konsekvenser

Snöhantering på kvartersmark sköts fortsatt av respektive fastighetsägare.

Tillförsel av nya allmänna platser innebär större ytor för kommunen att hålla snöfria men också större ytor att använda som snöupplag. Vägområdet för Mariehemsvägen kommer även i fortsättningen att vara generöst tilltaget vilket innebär goda

förutsättningar för snöhantering. Ny torgyta på nuvarande Etern 3 kommer delvis att kunna användas som snöupplag vid behov vintertid. Samma gäller för befintligt torg vid Mariehems centrum som görs allmänt till följd av denna plan. Gång- och cykelvägen norr om Mariehems centrum som görs till allmän plats kopplar ihop torgytan vid Mariehems centrum med den stora, kommunala fastigheten norr om planområdet där stora ytor för snöupplag finns vid händelse av snörika vintrar.

Detaljplanen medför ökade driftkostnader på grund av större allmänna ytor men ger goda förutsättningar för lokal och rationell hantering av snömassor.

El, fiber och tele

Allmänna el-, fiber- och teleledningar och nätstationer finns inom fastigheterna Trandansen 3 och Etern 2.

Förändringar och konsekvenser

Befintliga ledningar kan behöva flyttas vid exploatering, vilket bekostas av aktuell exploatör. Placering av nya ledningar till nätstation på fastigheten Etern 2 säkerställs med **[u₁]** *Markreservat för allmännyttiga ledningar*. Nytt läge för befintliga ledningar på Trandansen upp till befintlig nätstation säkerställs med **[u₁]**.

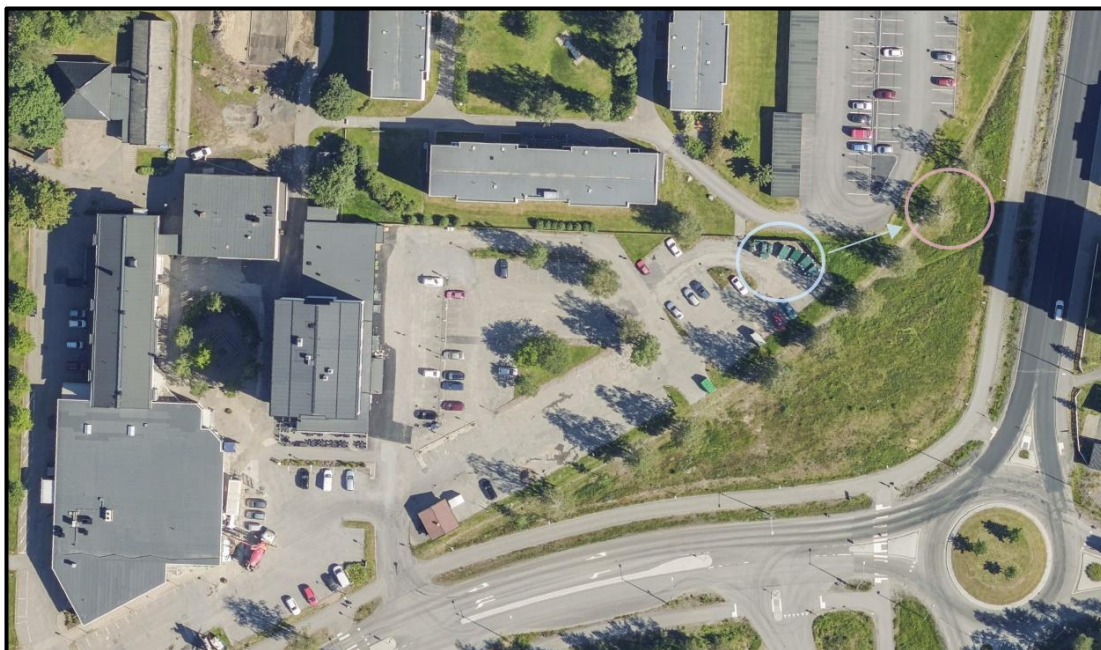
Befintliga nätstationer kan behöva öka kapaciteten för att klara behov från tillkommande bebyggelse. Ny nätstation kommer att behövas på fastigheten Etern 2, vilket säkerställs med användningsområde **[E₁]** *Transformatorstation*. Även befintlig nätstation på fastigheten Trandansen 3 säkerställs med **[E₁]**.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

På den kommunala fastigheten Stadsliden 5:1 inom planområdet finns en allmän återvinningsstation. Den aktuella fastigheten har markanvisats och ska bebyggas med bostäder vilket innebär att återvinningsstationen behöver flyttas, se figur nedan.



Figur 67. Befintlig och föreslagen placering av återvinningsstationen på fastigheten Stadsliden 5:1. Befintlig placering markeras med röd cirkel och föreslagen placering med blå cirkel.

Förändringar och konsekvenser

Infartsväg för avfallsbil säkerställs med **[prickmark]**, Marken får inte förses med byggnad, på fastigheterna Trandansen 3 och Tjädervinet 1.

Gårdsplan med utrymme för miljörum och rundkörning för avfallsbil säkerställs med **[korsmark]**, Marken får endast förses med komplementbyggnad, på Etern 2.

Infartsväg för avfallsbil till fastigheten Etern 3 säkerställs i planen. Slutlig utformning av avfallslösningar på respektive fastighet fastställs i bygglovsskedet.

Ny placering av återvinningsstation säkerställs nordöst om befintlig placering med användningsbestämmelse **[E₃]** Återvinningsstation. Angöring till återvinningsstationen behöver lösas med servitut.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas med de exploatörer/fastighetsägare som äger mark inom planområdet och erhåller nya byggrätter i och med detaljplanens antagande. Exploateringsavtal ska beslutas politiskt i samband med att detaljplanen antas.

Exploateringsavtal beskriver hur kostnaderna som uppstår när detaljplanen genomförs ska fördelas mellan kommunen och övriga exploatörer inom planområdet. Avtalet kommer också att innehålla markregleringar avseende kvartersmark och allmän platsmark mellan kommunen och övriga exploatörer/fastighetsägare.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har tecknats mellan Mark och exploatering, Umeå kommun och fastighetsägaren av Trandansen 3 angående den del av planområdet som utgörs av del av de kommunalt ägda fastigheterna Stadliden 5:1 och Österåker 1:7.

Markanvisningen är begränsad till högst 6 månader efter att beslut om att anta detaljplanen fått laga kraft. Senast vid denna tidpunkt ska avtal om överlåtelse av mark skrivas mellan parterna.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

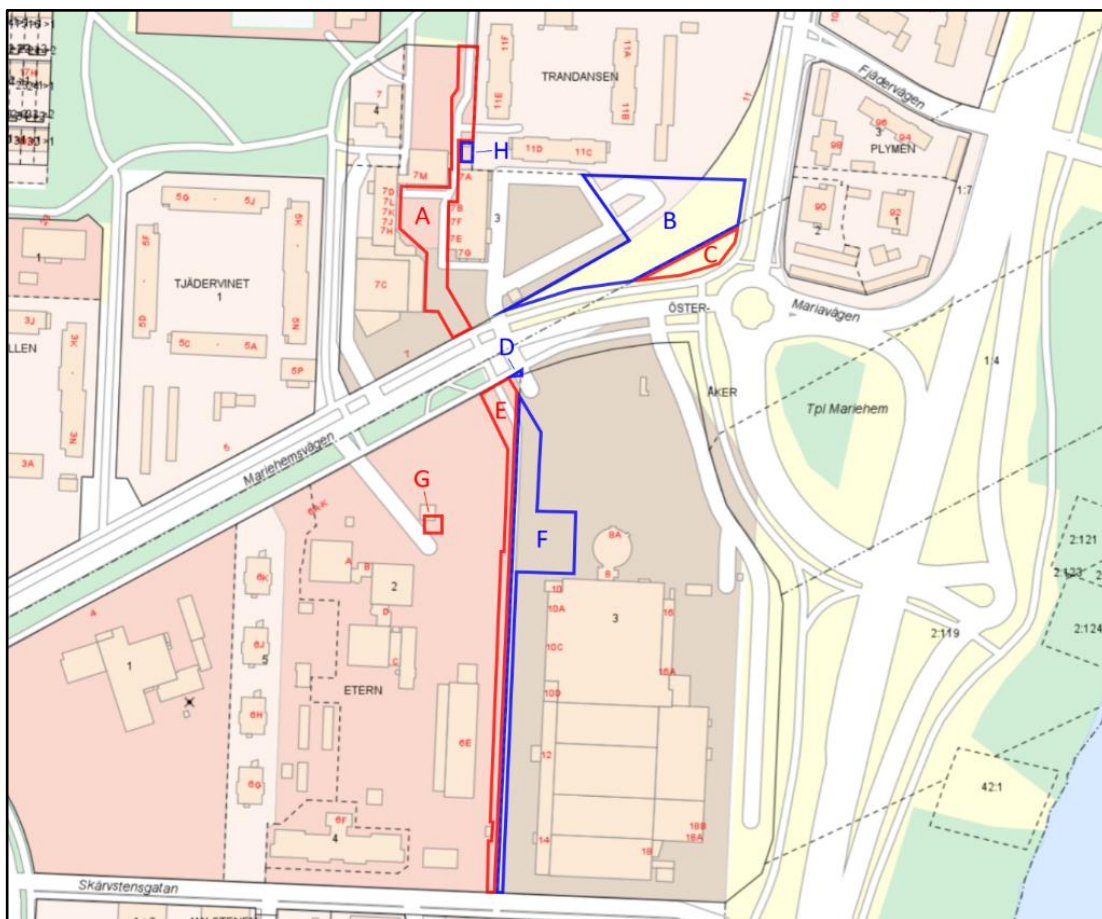
Detaljplanen medför att den mark på fastigheterna Trandansen 3, Etern 2 och Etern 3 som planläggs som allmän plats överförs till de stora gatu- och exploateringsfastigheterna Stadsliden 5:1 och Österåker 1:7.

Detaljplanen möjliggör även för avstyckningar av kvartersmarken.

Mark på de kommunala exploateringsfastigheterna Stadsliden 5:1 och Österåker 1:7 förs över till fastigheten Trandansen 3. Fastighetsägaren har tecknat markanvisningsavtal med Mark- och exploatering, Umeå kommun.

För mark utlagd som allmän platsmark gäller att kommunen har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.



Figur 68. Exempel på möjliga fastighetsbildningar till följd av planens genomförande

Tabell 4. Exempel på fastighetsbildningar som kan vara aktuella vid planens genomförande

Fastighet	Konsekvenser
Trandansen 3	Markområde A kan överföras till Stadsliden 5:1 (allmän platsmark)
Stadsliden 5:1	Markområde B kan överföras till Trandansen 3 (kvartersmark)
Österåker 1:7	Markområde C kan överföras till Trandansen 3 (kvartersmark)
Etern 2	Markområde D kan överföras till Österåker 1:7 (allmän platsmark)
Etern 2	Markområde E kan överföras till Österåker 1:7 (allmän platsmark)
Etern 3	Markområde F kan överföras till Österåker 1:7 (allmän platsmark)
Etern 2	Markområde G kan styckas av till ny fastighet
Trandansen 3	Markområde H kan styckas av till ny fastighet

Markreservat

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Bestämmelsen kan tillämpas på såväl allmän plats som på kvartersmark och vattenområde. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området.

Ett flertal markreservat för allmänt tillgängliga ledningar regleras i planen inom fastigheterna Trandansen 3, Tjädervinet 1, Etern 2 och Etern 3 och säkerställs med [u] *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

Gemensamhetsanläggning för väg finns på Etern 2 som delas av fastigheterna Etern 2, Etern 4 och Etern 5. Gemensamhetsanläggningens placering kan behöva omprövas efter att ny bebyggelse uppförts. Eventuella nya fastigheter kan skrivas in i gemensamhetsanläggningen.

Tabell 5. Gemensamhetsanläggningar som påverkas av planens genomförande

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Etern GA:1	Placering av infart kan behöva omprövas. Eventuella tillkommande fastigheter kan skrivas in i gemensamhetsanläggningen.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden. Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av jordabalken. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits. Ett avtalsservitut kan skrivas in i fastighetsregistret. Inskrivning sker genom en skriftlig ansökan till Fastighetsinskrivningen.

Ett antal avtalsservitut finns inom planområdet. Ingen av dessa bedöms komma att påverkas av eller hindra planens genomförande.

Torget vid Mariehems centrum planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, tillsammans med gång- och cykelkoppling till Mariehemsvägen och vidare norrut. Under den aktuella marken finns ett flertal el, VA- och dagvattenledningar som servar fastigheten och byggnaderna på fastigheten. Till följd av att marken planläggs som allmän plats behöver den överföras till en kommunal fastighet. Detta innebär att privata ledningar hamnar i kommunal mark. Den

nuvarande fastighetsägarens tillgång till ledningarna behöver därför säkerställas med servitut om ledningsnätet inte byts ut vid planens genomförande.

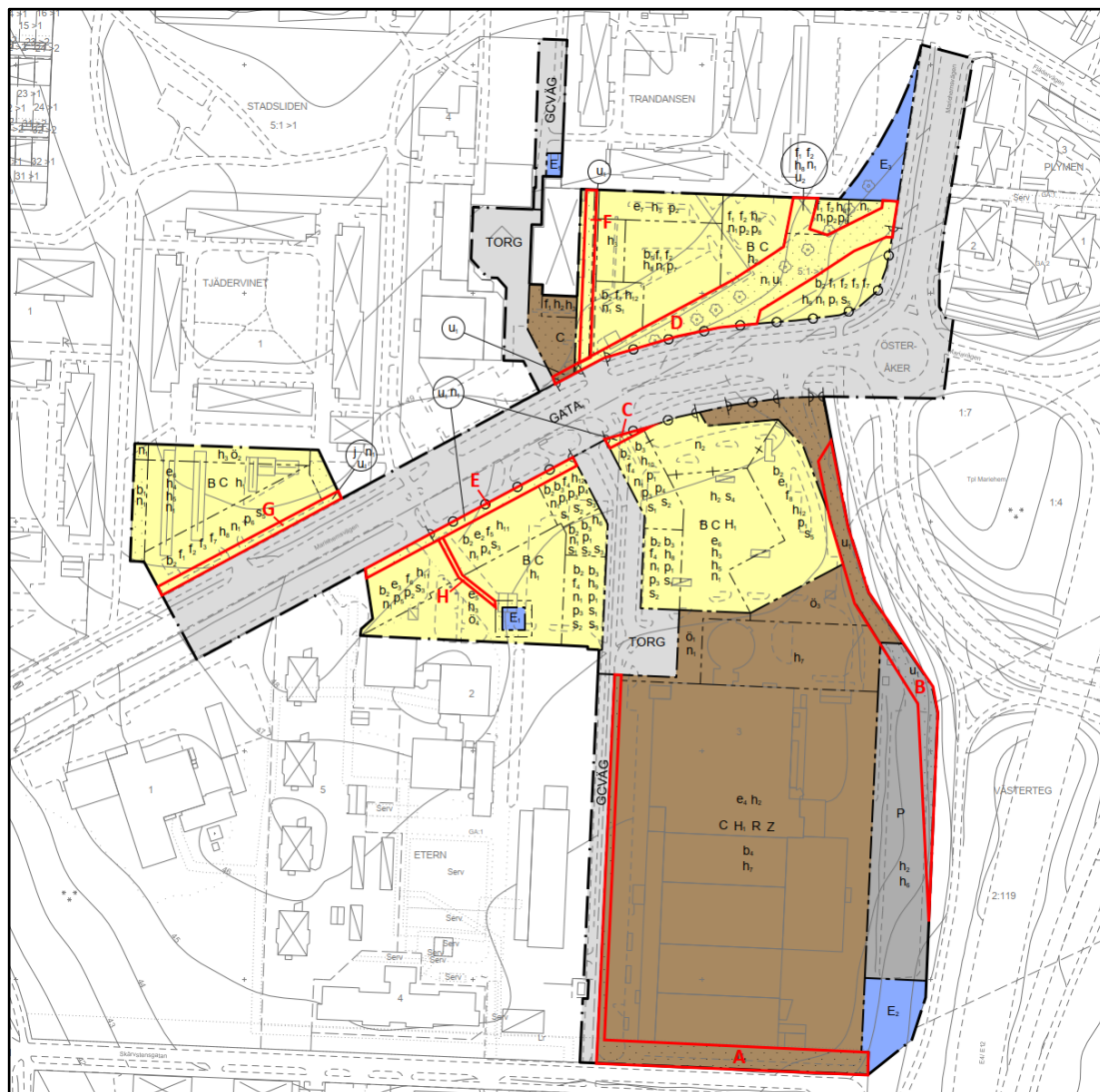
Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Följande ledningsrätter finns inom planområdet eller kan behöva upprättas som en följd av planens genomförande:

Tabell 6. Möjliga konsekvenser för ledningsrätter till följd av planens genomförande

Område i karta	Ledningsrätt	Syfte	Fastighet	Konsekvenser
A	24-F1978-929.1	Vatten och avlopp	Etern 3	Ledningsrätt bekräftas med u-område
B	Ny ledningsrätt	Dagvatten	Etern 3	Ledningsrätt prövas genom förrättning
C	Ny ledningsrätt	Fjärrvärme	Etern 3	Ledningsrätt prövas genom förrättning
D	Ny ledningsrätt	Vatten och avlopp, fjärrvärme	Trandansen 3	Ledningsrätt prövas genom förrättning
E	Ny ledningsrätt	Fjärrvärme	Etern 2	Ledningsrätt prövas genom förrättning
F	Ny ledningsrätt	Elkabel	Trandansen 3	Ledningsrätt prövas genom förrättning
G	Ny ledningsrätt	Vatten och avlopp	Tjädervinet 1	Ledningsrätt prövas genom förrättning
H	Ny ledningsrätt	Elkabel	Etern 2	Ledningsrätt prövas genom förrättning



Figur 69. Förtydligande av vilka områden som är aktuella att prövas för ledningsrätter

Tekniska frågor

Stuprör och andra tekniska anordningar ska inrymmas på kvartersmark, vilket säkerställs med bestämmelse **[p.1]** *Byggnad ska placeras minst 1 meter från allmän plats.*

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

- Exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar.
- Avstående av allmän platsmark.
- Utbyggnad av kvartersmark

- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark för bostäder på Trandansen 3.

Kommunens investeringsbudget får kostnader för:

- Byggnation av kollektivtrafiknod och ombyggnation av Mariehemsvägen utanför Mariehems centrum
- Byggnation av torgytor och gång- och cykelvägar

Kommunens driftbudget får ökade kostnader till följd av ökade allmänna ytor. Nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap innebär ökade driftskostnader för exempelvis snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär även ett större tryck på kommunal service så som skolor och äldreomsorg samt ett ökat slitage på parkytor i området.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för kommunala bolag

Anslutningar till el-, fjärrvärme- och VA-nät finansieras av anslutnings- och förbrukningsavgifter. Ledningsflyttar och upprättande av eventuella ledningsrätter bekostas av den part som initierar flytten.

Planen bedöms inte innebära ökade kostnader för kommunala bolag.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Om mark enligt detaljplanen ska användas som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in marken. Markreglering av allmän plats avses lösas i exploateringsavtalet.

Medverkande

Kommunala verksamheter

Detaljplanering

Gator och parker

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

Övergripande planering

Kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges