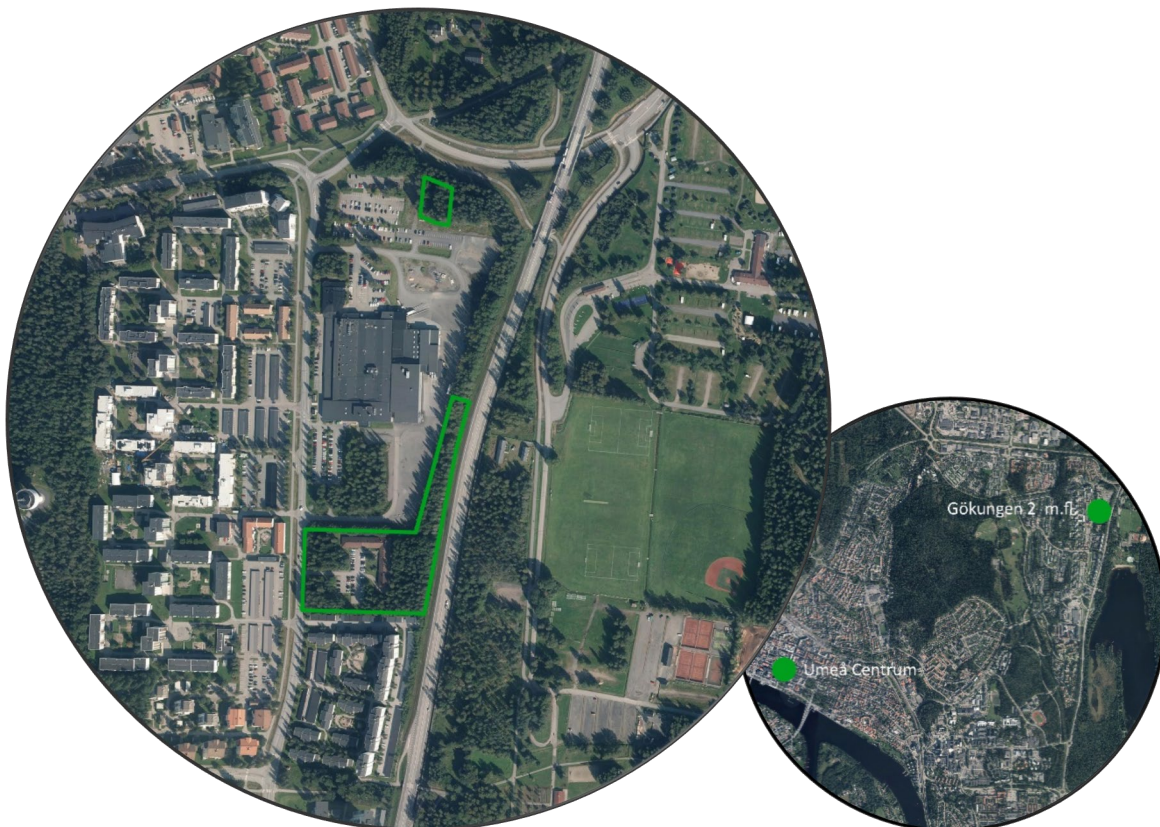


Detaljplan för fastigheten Gökungen 2 m.fl. inom Marieområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - samrådshandling Datum: 2025-04-11			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2018/02289
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:6	Planbesked: BN § 44 2019-02-13 BN § 424 2021-12-16	Detaljplan påbörjad: 2020-03-09	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 kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande 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. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

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

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	3
Samrådskrets	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Kommunala ställningstaganden	5
Hushållningsbestämmelser	8
Miljökvalitetsnormer	10
Strandskydd	10
Undersökning av miljöpåverkan.....	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Mark- och vattenanvändning	12
Stads- och landskapsbild	12
Kulturmiljö	18
Naturmiljö.....	18
Geotekniska förhållanden	19
Social miljö.....	20
Kommunikationer.....	22
Teknisk försörjning	24
Hälsa och säkerhet	26
Genomförandefrågor	34
Organisatoriska frågor.....	34
Fastighetsrättsliga frågor.....	36
Tekniska frågor	38
Ekonomiska frågor.....	39
Medverkande	40
Källor	40

Bilaga	41
Planbestämmelser	41

Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under *“Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”* under berörd rubrik.

Planens syfte

Detaljplanen för Gökungen 2 m.fl. syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumändamål inom Gökungen 2, som en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen inom fastigheterna Sångfågeln 1 och 3. Föreslagna bostäder ska gestaltningsmässigt knyta an till befintlig bebyggelse på Mariehem. Mariehem är känt som den vita stadsdelen med sitt karaktäristiska vita tegel och sin ortogonala plan. Syftet med planen är också att möjliggöra för en fortsättning av trottoaren längs Mariehemsvägens östra del med en byggrätt mot gata för att skapa ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum. För att möjliggöra för goda boendemiljöer ska ett byggnadsverk som inte får innehålla bostäder placeras mot befintlig industri och de bostäder som placeras mot E4:an kommer att genomföras genomgående.

Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 4, i form av en ny vägdragnings vid fastighetens södra del för att förbättra produktionsflödet. För att minska trafikbelastningen på Mariehemsvägen planeras en ny utfart från Gökungen 4 i nordlig riktning med anslutning mot Björnvägen. Därutöver är syftet att säkerställa en god dagvattenhantering inom området samt ta hänsyn till kulturhistoriska lämningar som påträffats i planområdets nordvästra del.

Plandata

Stadsdel: Marieområdet

Planområdets area: 18 900 m²

Avstånd till Rådhusorget: cirka 3,8 kilometer

Markägoförhållanden: Fastigheterna Nydala 1:51 och Stadsliden 2:4 är i kommunal ägo. Fastigheten Gökungen 2 är i privat ägo.

Vattenområden: Inom planområdet finns inga vattenområden. Längs med väg E4 löper ett vägdike som Trafikverket har rådighet över. Sydost om väg E4 ligger Nydalasjön och dess rekreationsområde.



Figur 1. Planområdet markerat i rött.

Planens huvuddrag

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för en omvandling av Gökungen 2 från kontor till bostäder. Detaljplanen möjliggör också för nuvarande industriverksamhet att utveckla sin verksamhet. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhärläge och befintlig infrastruktur kan nyttjas. En utveckling av bostäder på platsen främjar att Mariehemsvägen kan utvecklas till ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum, då planen möjliggör för en byggrätt intill gatan samt trottoar på östra sidan av vägen. Gestaltningmässigt ska tillkommande bebyggelse knyta an till befintlig bebyggelse på Mariehem avseende fasadmaterial. Byggrätternas placering har valts utifrån omkringliggande bullerkällor (befintlig industri och väg E4). Bebyggelsen möter befintlig bostadsbebyggelse med lägre volymer, men tillåts vara högre mot E4:an. För detaljplanen har en bullerutredning tagits fram.

Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet används idag som industri (lättare industri) samt kontor. Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av användningarna industri

[J] (delar av Nydala 1:51 och delar av Stadsliden 2:4) samt bostäder [B], centrum [C] och parkering [P] (Gökungen 2 och delar av Nydala 1:51).

Allmän platsmark

Befintlig allmän platsmark inom planområdet utgörs av användningen natur.

Detaljplanen reglerar allmän platsmark inom fastigheten Nydala 1:51 i form av natur. Naturområdet består av en grönremsa mot E4 som är till för fördröjning av dagvatten.

Mot Mariehemsvägen regleras en remsa som gångväg för att möjliggöra för en trottoar på östra sidan av befintlig väg.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, maj 2025.
- Grundkarta, juni 2024.
- Fastighetsförteckning, februari 2024 reviderad mars 2025.

Upplysningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför

styrande vid bygglovsprövning. Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2024 med FocusDetaljplan 2024 och "BFS_2020_10_01_Bestämmelsekatalog.xml".

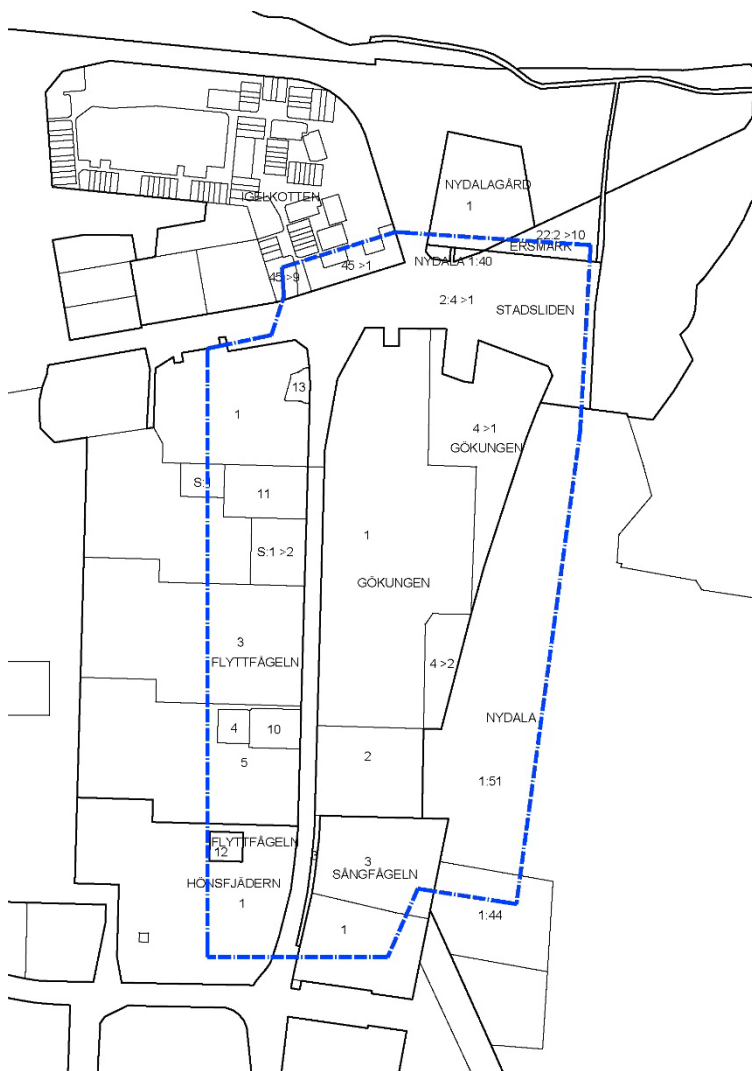
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren 2 nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 2. Avgränsning av samråds-kretsen.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

För detaljplaneområdet gäller *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen kommunfullmäktige 2018), *Fördjupning för Umeå* samt *Planeringsstrategi Umeå Kommun 2024*. Översiktsplanens inriktning är att bygga en tät, attraktiv blandstad. I fördjupning för Umeå pekas området ut som detaljplanerad tätortsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, fördjupning för Umeå och planeringsstrategin.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplaner inom planområdet:

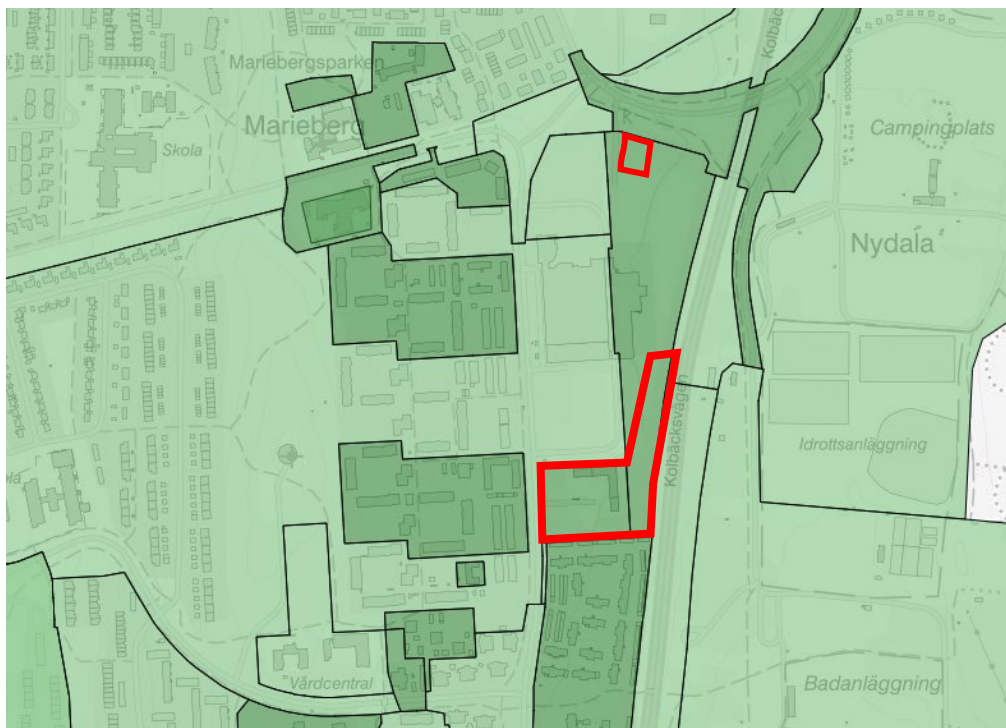
- Detaljplan för del av fastigheterna Gökungen 2 och 3 (2480K-P02/204). Detaljplanen anger att användningen ska vara industri och kontor, men att verksamheten inte får vara störande för närliggande bostadsområden. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för del av fastigheten Nydala 1:51 (2480K-P07/71). Detaljplanen anger att området ska användas till industri med en grön remsa av naturmark närmast E4 samt en ruta naturmark i norr där befintlig husgrund finns. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplaner angränsande till planområdet:

- Detaljplan för fastigheten Stadsliden 5:1 m.fl. (2480K-P05/86) angränsar planområdet i söder. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och uppförandet av skärmtak och garage i angränsning mot Gökungen 2.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Mariehems höjd och Mariehems gård (2480K-P121/1968). Detaljplanen angränsar väster om planområdet och möjliggör för Mariehemsvägen och befintlig industri. Väster om vägen möjliggörs för bostadsbebyggelse.
- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kolbäcksvägen, (norra delen) m.m. (2480K-P20/1974) och förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Norra delen av Nydalaområdet m.m. (2480K-P61/1985) avgränsar planområdet i norr och öster. Stadsplanerna möjliggör för befintliga vägar samt befintlig industri.

Föreslaget planområde utgår från befintliga gränser för Gökungen 2 och 3, se figur 3.

Del av Fastigheten för Nydala 1:51 tas med i planområdet.



Figur 3. Gällande detaljplaner i området. Planområdet markerat med rött.

Pågående planprocesser

I närheten av aktuellt planområde finns en annan detaljplan, detaljplan för Flyttfågeln 1, som för närvarande är vilande. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder. Syftet är också att säkerställa en god gestaltning som berikar områdets homogena karaktär och harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.

Planarbete pågår för Trandansen 3 m.fl., längre söderut längs Mariehemsvägen. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökning av fastigheten Trandansen 3 med det ändamål att tillskapa bostäder på nuvarande parkeringsytor i östra delen av Trandansen 3 samt tomtmarken mellan Trandansen 3, Trandansen 7 och Mariehemsvägen. Syftet är också att skapa attraktiv bostadsmiljö med primärt seniorboende, som även kommer att stärka området kring Mariehems centrum och göra det till en ännu mer attraktiv stadsdel.

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 2019-02-13 § 44 och 2021-12-16 § 424 att inleda planläggning för aktuellt planområde. Ärendena har slagit samman till en enda detaljplan.

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.*
- Cykeltrafikprogram (2018). *Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*
- Fotgängarprogram för Umeå (2019) Syftet med detta program är att sätta fokus på fotgängare i samhällsplaneringen. Programmet ska visa hur Umeå kommun ska arbeta för att öka andelen resor som görs till fots samt förbättra situationen för dagens fotgängare.
- Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). *Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.*
- Dagvattenprogram för Umeå (2022). Dagvattenprogrammet beskriver utmaningar, ansvarsförhållanden och strategier i befintlig miljö samt vid planering och uppföljning.

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av sådana områden som är ekologiskt känsliga.

Jordbruk

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark.

Skogsbruk

Planområdet omfattas inte av skogsbruk.

Rennäring

Aktuellt planområde omfattas inte av riksintresse för rennäring.

Grönområden i och i närheten av tätorter

Inom planområdet finns befintlig vegetation i form av en smal remsa med högvuxna träd mot väg E4. Inom fastigheten Gökungen 2 finns också en skogsdunge, bestående av barrträd, mot Mariehemsvägen. Båda grönområdena bedöms dock för tätbevuxna samt för små för att kunna hysa rekreativa värden. Däremot skapar skogen på fastigheterna ekosystemtjänster för luftrening, bullerbegränsning samt fördröjning och rening av dagvatten. De tjänster som har med dagvatten att göra behöver planeras för.

Större grönområden med rekreativa värden finns i väst runt Mariehems vattentorn samt skogsområdet Stadsliden, även kallat Gammliaaskogen. Öster om planområdet och väg E4 finns Nydalasjön med sina angränsande grönområden och skogsområden öster om sjön.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. I förlängningen kan det leda till restriktioner för flyget, som påtagligt skulle försvåra nyttjandet av flygplatsen. Aktuellt område omfattas av en flyghinderhöjd på + 140 meter. Marken är belägen på cirka + 53 meter över havet och högsta nockhöjd är 53 meter, varför en begränsning av totalhöjden inte anses nödvändig.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

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

Miljökvalitetsnorm för vatten

Detaljplaneområdet avvattnas mot Nydalasjön. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2025-02-05). Läs mer under avsnittet *Dagvatten* på sida 24.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Sjö	SE708712-172291	God	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus 2027 med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Faktorer som har betydande påverkan på status för recipienten är urban markanvändning och atmosfärisk deposition

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för Nydalasjön.

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnorm för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. I Västerbotten är det endast Umeå kommun som omfattas av bestämmelserna. Till åtgärdsprogrammet ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Hur planen påverkar bullersituationen i området redogörs närmare under avsnittet *Risker och störningar – Buller* på sidan 26.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas, ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns avseende riksintresse, miljökvalitetsnormer eller kraven för någon vattenförekomst. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan (bullerfrågan samt dagvattenhantering och eventuell påverkan på Nydalasjön) har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att dagvatten, MKN vatten, buller och risk kopplat till närhet till farligt godsled behöver utredas och eventuella behov av skydds- eller anpassningsåtgärder säkerställas inom ramen för planprocessen. Länsstyrelsen lyfter också att fornlämningen i norra delen av planområdet behöver undersökas och dokumenteras. Länsstyrelsen anser också att kommunen ska utreda samt samråda med Trafikverket om den möjliga trafikökning som kan uppstå av projektets genomförande och hur denna i så fall påverkar statlig väg, riksintresse E4.

Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan togs den 2 maj 2025. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 2 maj till den 23 maj 2025.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Mark- och vattenanvändning

Idag finns kontorslokaler och parkering inom Gökungen 2. Fastigheten nås från Mariehemsvägen och genom en liten skogsdunge nås bolagets parkering, som är belägen framför den L-formade kontorsbyggnaden. Mot syd och öst finns en liten trädridå intill de angränsande fastigheterna.

Fastigheten Nydala 1:51, som börjar strax bakom kontorsbyggnaden och löper längs väg E4, är helt bevuxen med barrträd. Trädridån ansluter till ett vägdike invid väg E4. Terrängen sluttar från Mariehemsvägen mot väg E4, d.v.s. i väst – östlig riktning.

Fastigheten Stadsliden 2:4 ligger i planområdets norra del och består av naturmark.

Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder **[B]** och centrum **[C]** inom Gökungen 2. Syftet med planen är också att möjliggöra för utveckling av befintlig industri **[J]** genom att möjliggöra för ny väg längs med E4:an samt parkering i norr. Närmast E4:an sparas befintlig naturmark **[NATUR]** där det även möjliggörs för dagvattenhantering **[dagvatten]**. Utanför Gökungen 2 möjliggör detaljplanen för en gångbana **[GCVÄG]**.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är beläget inom Marieområdet, som med en egen centrumkärna lämpar sig väl för framtida förtätning. Området är planerat under en tid då planeringsidéerna innebar att stora ytor reserverades för bilar, vilket medfört en påtaglig gleshet längs gatorna. Kommunen ser därför ett behov av att binda ihop särskilt de områden som delas av Mariehemsvägen som passerar genom områdets östra del och är en uppsamlingsgata för Mariehems bebyggelse.

Närheten till Nydalasjön, grönområdet kring Mariehems vattentorn och mindre insprängda grönytor i stadsdelen skapar goda möjligheter för rekreation och tillför stora värden för de boende. Vattentornet i sig är ett tydligt landmärke med identitetsskapande värde för området. Området präglas även av industri och närheten till storskalig infrastruktur – E4:an och Umeås norra infart.

Mariehems bebyggelse är varierad och följer terrängen, från radhuslängor i västersluttning till storgårdar längs Mariehemsvägen, med högre punkthus som förstärker topografin. Längs Mariehemsvägen återfinns främst parkeringar och

garage. Ett fåtal lägenhetshus i två våningar ligger även längs med vägen. Söder om aktuellt planområde för förtätning har under senare år projektet Mariestrand, beläget mellan Mariehemsvägen och E4:an, växt fram. Bebyggelsen inom området varierar mellan två och åtta våningar, med de högre husen i lägen nära E4:an, alltså inte i direkt närhet till de Mariehems ursprungliga bebyggelse.

Vid Mariehems centrum pågår planläggning av cirka 480 nya bostäder, verksamheter, allmän plats och kollektivtrafiknod. Förtätningssprincipen för denna exploatering är samma som för Gökungen 2, det vill säga att befintliga parkeringar bebyggs, byggnader placeras mot Mariehemsvägen, och en tydligare kvartersstruktur skapas.

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse (cirka 260 lägenheter) inom Gökungen 2.

Verksamheter och andra anläggningar

På Gökungen 2 finns det idag kontorsverksamhet.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintligt kontorshus rivs för att möjliggöra för bostäder, centrumfunktioner och industri.

Byggnadskultur och gestaltning

Gökungen 2 ligger på Mariehem mellan Mariehemsvägen i väster och E4:an i öster. Mot söder ligger kvarteret Sångfågeln 3 med en variation av bostäder från två till åtta våningar. Mot norr ligger kvarteret Gökungen 1 med befintlig industriverksamhet. Söder om aktuell plats för förtätning har under senare år projektet Mariestrand, mellan Mariehemsvägen och E4:an, växt fram. Principen för förtätningen här är att lägga de högsta huskropparna mot E4:an.

Förändringar och konsekvenser

Förslaget är en del av en pågående förtätning av Mariehem. Principerna för detta är att omvandla överflödiga trafikytor och restytor till nya stadskvarter, samt att följa och komplettera befintlig stadsstruktur på Mariehem. Gökungen 2 omges av industri och infrastruktur åt tre väderstreck, och det är därför viktigt att de boende får tillgång till högkvalitativ friyta inom den egna fastigheten. Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar för en stor sammanhållen friyta i mitten av kvarteret och med byggrätter runt om (figur 4). En större sammanhållen friyta med grönska kan

bidra till den urbana miljöns biologiska mångfald samt anpassningar till pågående klimatförändringar då den möjliggör för uppvuxen grönska på gården. Den stora friytan i mitten av kvarteret åstadkoms dels genom att markparkering inte tillåts – bilarna förvisas i stället till förslaget garage i den norra delen av fastigheten, dels genom att föreslagna byggrätter bara placeras längs kvarterets perimeter, med högsta exploatering vid E4:an.

Även de befintliga kvarteren söder om Gökungen 2 är samlade kring gårdar - inom dessa fastigheter upptas dock en stor del av marken mot Mariehemsvägen av markparkeringar och carportar. För Gökungen 2 föreslås i stället att kvartersbebyggelsen når ut till Mariehemsvägen, som en ansats att skapa ett avgränsat gaturum med tydliga fasader. På så sätt fungerar kvarteret som ett första steg i omvandlingen av Mariehemsvägen, från väg till stadsgata med tydligare gaturum. I dagsläget är Mariehemsvägen ett vagt definierat vägområde, med parkeringar och oanvända grönytor på båda sidor. Kommunen studerar för närvarande hur dessa överblivna ytor kan bli aktuella för exploatering genom stadsförtätning, och då kan Gökungen 2 tjäna som förebild, med fasad och entréer mot gatan. Kvarteret är utformat som delvis slutet mot Mariehemsvägen, med möjlighet till genomsikt till den stora bostadsgården utan att den tappar sin privata karaktär. Även mot söder finns ett släpp mellan husen som knyter an till stråket som löper genom bebyggelsen ända ner till Fjädevägen [prickmark].



Figur 4. Översiktlig flygvy över föreslagen bebyggelse på Gökungen 2, sett från väster.

Förslaget har utformats med stor hänsyn till trafikbuller från E4:an och beräknat framtida industribuller. En byggrätt för en byggnad som inte får innehålla bostäder [s] har därför placerats som bullerskydd längs med den norra fastighetsgränsen och en planbestämmelse säkerställer att byggnaden måste uppföras längs med hela byggrätten [m₆]. Föreslagen byggnad måste uppföras innan bostäderna får uppföras [a]. Föreslagen byggnad behöver ha en tillräcklig nockhöjd [h₁, h₂] för att skydda

gården och lägenheterna mot buller. Infarten till föreslagen byggrätt är indragen från gatan för att bibehålla sikt om föreslagen byggnad används till bilparkering samt att säkerställa sikt även under vinterhalvåret då snövallar begränsar siktlinjerna [**prickmark, utfartsförbud**].

Mot Mariehemsvägen möjliggörs för en byggrätt i fem våningar (figur 5), i linje med befintliga bostäder söder om kvarteret [**f₂, h₃**]. Det lämnas plats till en förgårdsmark på några meter innan en planerad trottoar tar vid. Byggrätten mot Mariehemsvägen får genomgående entréer mot gatan [**b**], vilket bidrar till en starkare stadsmässighet för området som idag upplevs som en genomfartssträcka för biltrafik.



Figur 5. Möjlig exploatering enligt planförslaget. Ny bebyggelse föreslås placeras så den möter Mariehemsvägen. Längst i norr placeras en byggnad som fungerar som en bullerskärm mot befintlig industri.

Mot söder möjliggörs för en byggrätt i fem våningar [**h₃, f₂**], gavelställd mot Mariehemsvägen och som ökar till sju våningar mot öster [**h₄, f₃**]. Terrängen lutar ganska mycket ner mot E4 och skogspartiet vilket gör att föreslagna byggrätter trappas jäms med markens lutning.



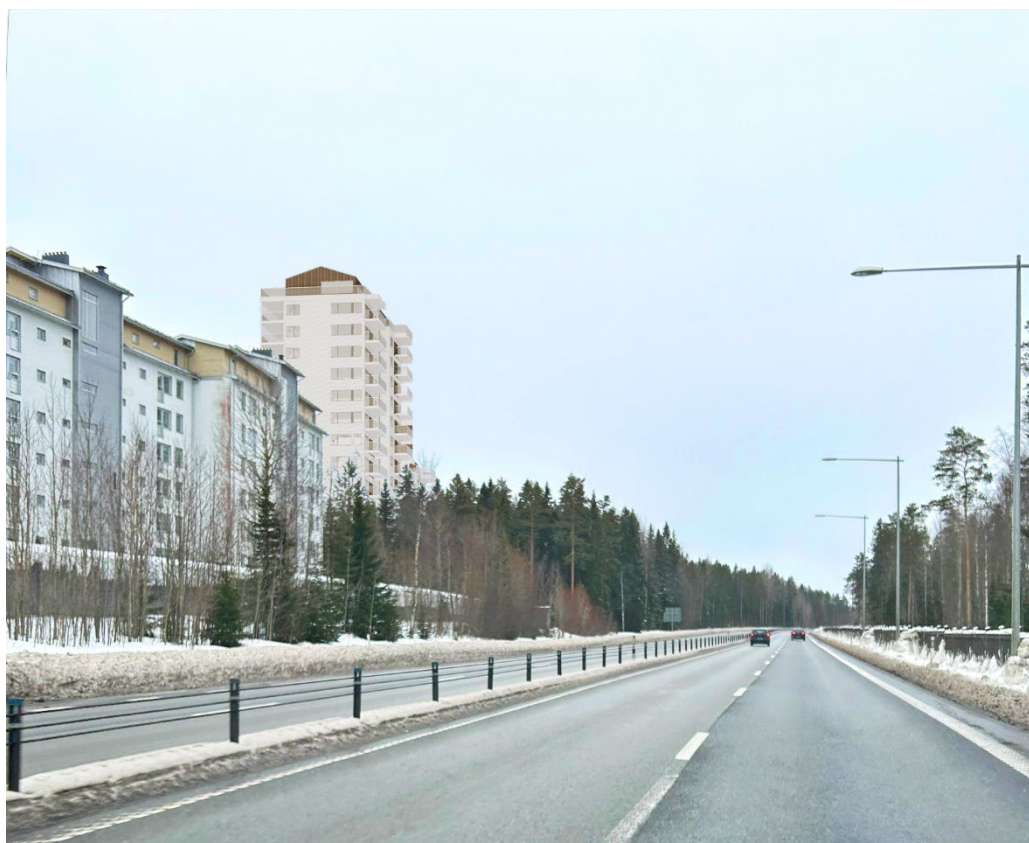
Figur 6. Möjlig exploatering enligt planförslaget. Ny bebyggelse föreslås möta befintlig bebyggelse med lägre volymer. Mot E4:an (längst bort i bild) föreslås bebyggelsen avslutas med en högre volym.

Längst i öster föreslås en byggrätt som är sammanbyggd med byggnaden i norr för att klara bullernivåerna från trafik och industri [**m₃**, **m₄**]. Plankartan är indelad i tre till ytan lika stora byggrätter [**m₃**] som växlar upp i höjd från sex våningar närmast den norra byggrätten [**f₃**] till tio i mitten [**f₅**] och upptill sexton våningar [**f₆**] i det sydöstra hörnet av fastigheten.

Eftersom bostäder inte är lämpliga att placeras mot den norra sidan av fastigheten är det en koncentration av lägenheter i övriga väderstreck. Byggnaden i norr får en planbestämmelse om att bostadslägenheter inte får anordnas [**s**]. Den högsta byggrätten får genomgående lägenheter med ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen mot gården [**m₁**] och utsikt över Nydalasjön och staden, med möjlighet till balkonger i öster och väster. De norra balkongerna i varje föreslagen byggrätt får en bullerskärm mot befintlig industri [**m₂**]. Genom att bygga på höjden [**h₂**, **h₃**, **h₄**, **h₅**, **h₆**] frigörs mer plats till friytan som avses vara fri från komplementbyggnader [**prickmark**]. Miljörummen föreslås ligga i byggrätten i norr och i bottenplan på föreslagen byggrätt i söder.

Föreslagna byggrätter i öster bildar en bullerskärm mot gården och intilliggande kvarter väster om Mariehemsvägen och skuggar inte intilliggande fastigheter. En hög byggrätt föreslås avsluta i söder, då den ansluter till Mariehems karaktär med återkommande höga byggnader längs Mariehemsvägens båda sidor. Förslaget bygger vidare på en del av Umeå som karaktäriseras av långa siktlinjer och storskalig stadsmässighet.

Vägrummet är storskaligt och tål därför att kantas av hög bebyggelse. Fronten av högre bostadsbyggnader mot E4:an, med uppvuxen skog mellan byggnader och väg, ger en buffert för de lägre kvarteren innanför mot väster och markerar en stadsgräns mot ringleden och Nydalaområdets norra del. Föreslagen byggrätt för en högre byggnad når ungefär samma höjd som vattentornet på Mariehem. Föreslagen byggnad kommer att synas då man rör sig längs Kolbäcksvägen samt från delar av Nydalasjön och dess stränder.



Figur 7. Möjlig exploatering enligt planförslaget. Mot E4:an föreslås en högre volym som avslut på den nya bebyggelsen.

Generellt anpassas förslagets fasader för att passa in i stadsdelen. Den ursprungliga sextiotalsbebyggelsen på Mariehem har vitt tegel som dominerande fasadmateriäl, med kontrasterande andra materiäl i starka färger kring entréer, trapphus, fönsterpartier och balkongfronter. Bebyggelseförslaget tar upp befintlig kulör och materiälval genom att säkerställa att minst 50% av den nya bebyggelsen ska ha vitt tegel som fasadmateriäl[f₇]. Den stora byggrätten i öster kan med fördel få ett större grafiskt, tydliga ljusa fält som kontrasterar mot mörkare trapphus, tak och andra byggnadsvolymer (se figur 7). De översta våningarna kan med fördel vara indragna och avvika i sitt uttryck för en intressant siluett som kommer synas på håll.

De föreslagna lägre husen mot Mariehemsvägen får genomgående entréer [b]. Balkongfronter och andra detaljer skulle kunna varieras mellan byggrätterna för att motverka ett monotont uttryck och samtidigt förstärka rytmen i fasaderna längs med

terrängen. De södra taken kan med fördel kläs med solceller för att ta vara på energi, framför allt är det lämpligt på taket för byggrätten i norr.

Kulturmiljö

Fornlämningar

I planområdets norra del finns en fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt "Schlotte" som är före detta landshövding Strombergs gård. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande. Lämningen är införd i Kulturmiljöregistret (KMR) som L1938:7956 (Raä 333:1 Umeå stad) och utgörs av en gårdstomt med en husgrund och i norra delen rest efter skorstensstock. Mot öster finns det gammal trädgårdsmark. Huset revs i början av 1900-talet.

Förändringar och konsekvenser

En arkeologisk förundersökning håller på och tas fram för att utreda om det är möjligt att planlägga området för industri. Syftet med den arkeologiska förundersökningen är att dokumentera fornlämningens trädgårdshistoria och tolka fynd och resultat. Fokus på fältarbetet är den östra delen av gårdstomten som utgjort trädgård med mindre insatser vid husgrunden. Umeå kommun har ansökt om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att fornlämningen kommer gå att avlägsna efter dokumentering.

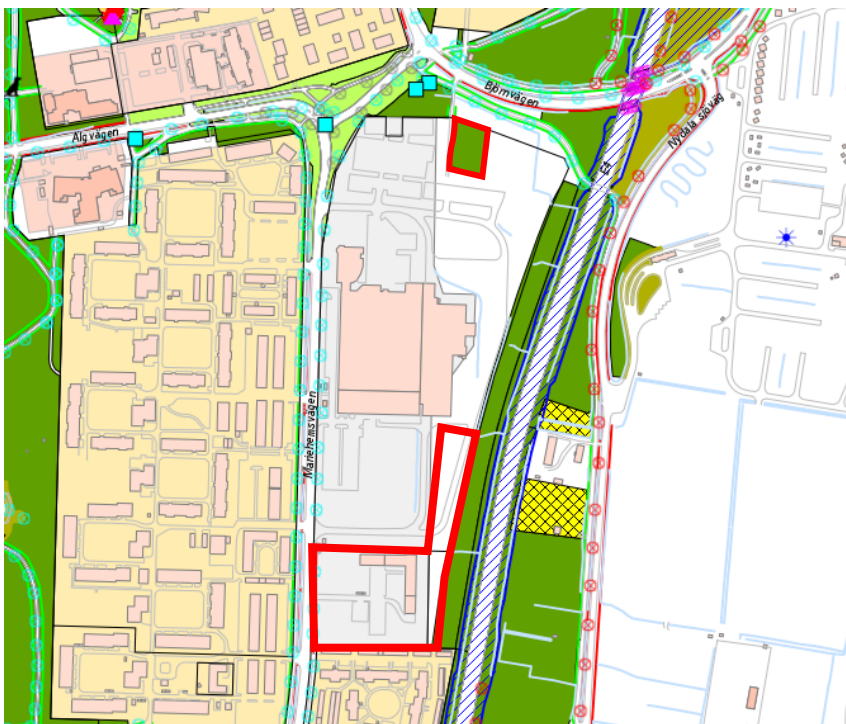
Naturmiljö

Inom planområdets södra och sydöstra del finns växtlighet i form av skogsdungar och bärris. Längs med planområdets östra gräns finns en remsa med barrträd intill ett vägdike invid väg E4. En ytterligare skogsdunge finns i planområdets norra del, som skärmar av planområdet från gång- och cykelvägen som löper längs med Björnvägen.

Det finns inget jordbruk eller skogsbruk inom planområdet eller i dess närhet.

Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet finns befintliga grönområden närmast E4:an samt i planområdets norra del.



Figur 8. Utdrag ur Umeå kommuns parkkarta.

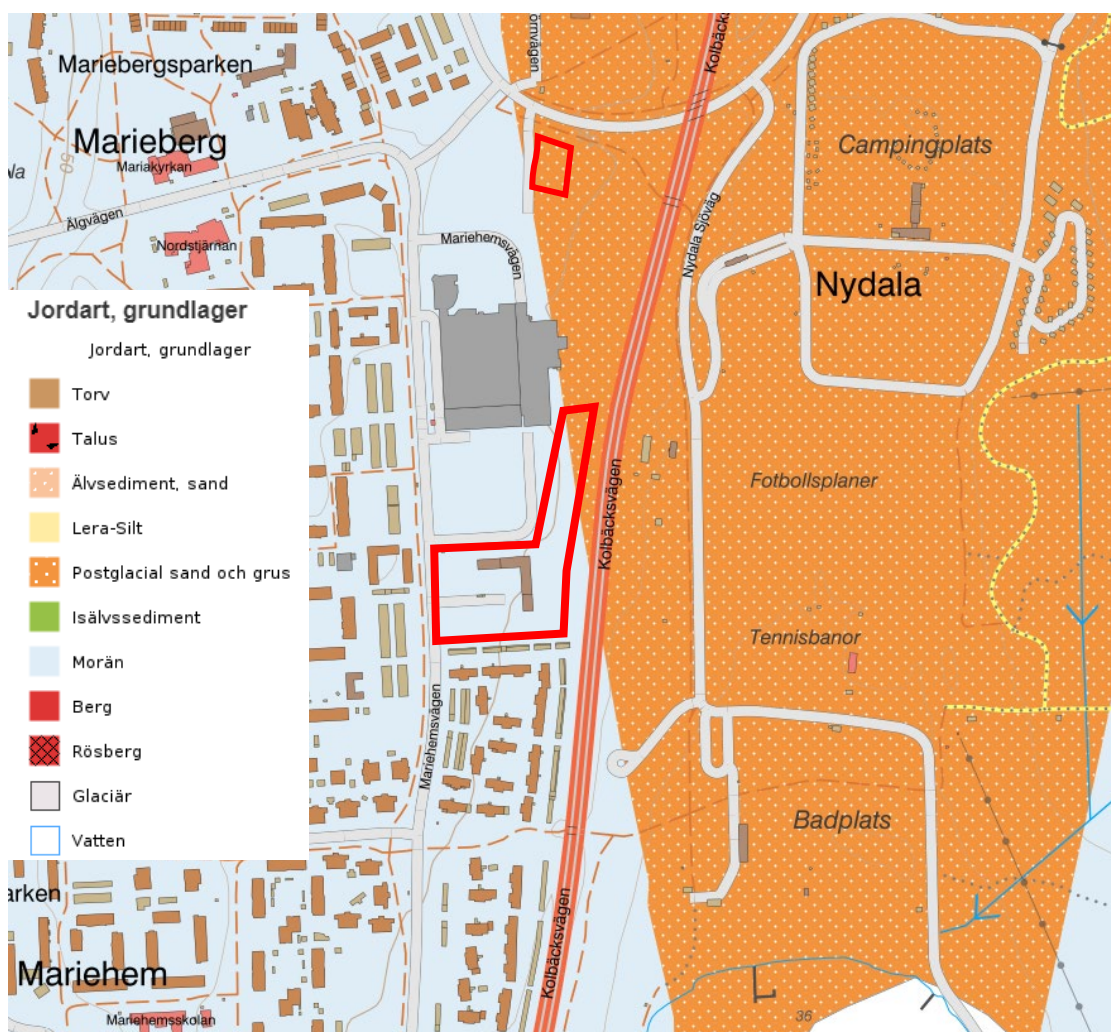
Förändringar och konsekvenser

Planen skapar underlag för ett stort tillskott av boende i det här området, vilket gör att fler människor kommer att vistas i området. En remsa närmast E4:an kommer att sparas som natur **[NATUR]**.

Det norra området, som idag är planlagt om naturmark, föreslås bli parkering och utfart för befintlig industribebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) karttjänst består marken av morän i detaljplanens södra delar (Gökungen 2). Inom Stadsliden 1:51 och Gökungen 4 består jorden av postglacial sand och grus.



Figur 9. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet består till största del av morän.

Grundvatten

Inom planområdet finns ingen grundvattenförekomst. Planområdet ligger inom Nydalasjöns avrinningsområde.

Förändringar och konsekvenser

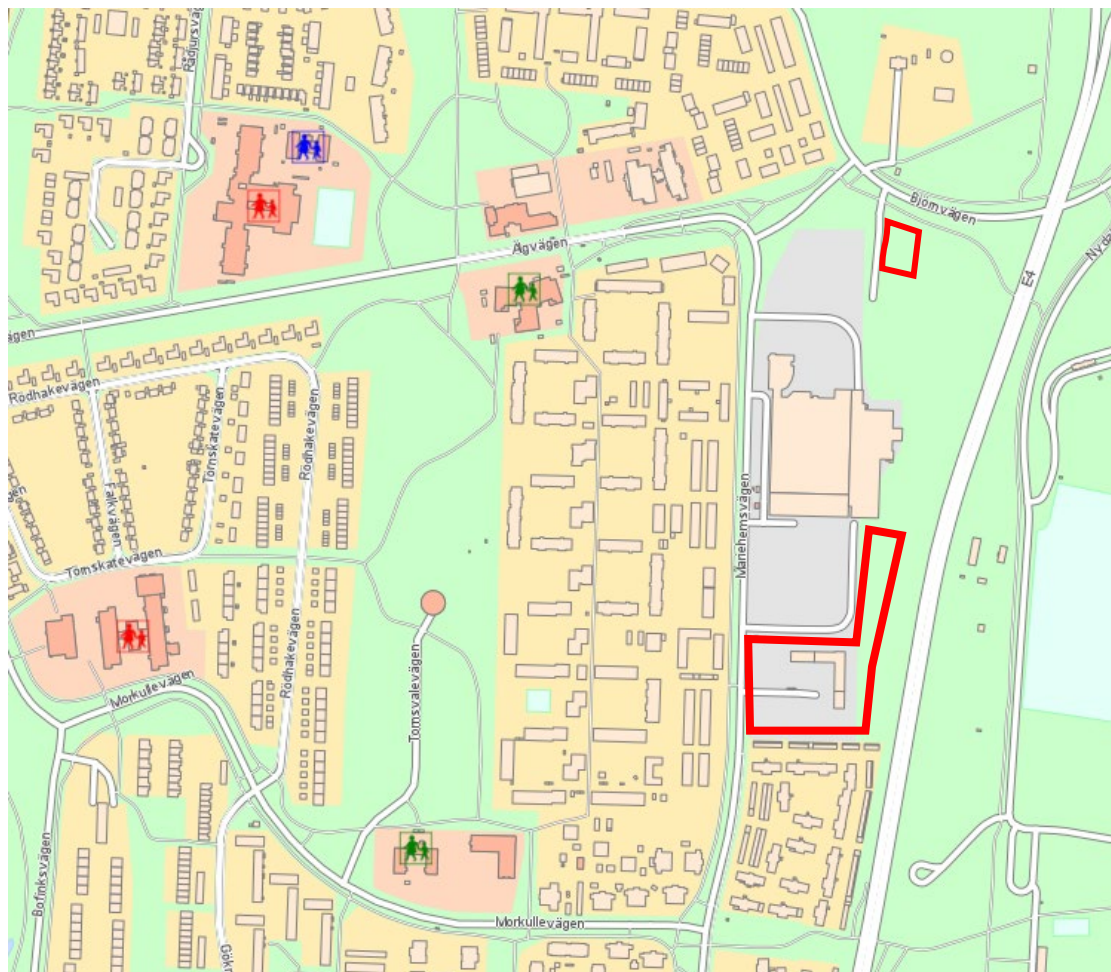
De geotekniska förutsättningarna har inte påverkat planområdets utformning. Planläggningen påverkar ingen grundvattenförekomst.

Social miljö

Service

Norr om planområdet på andra sidan riksväg 92 ligger Ersboda handelscentrum. I Ersboda finns det även en vårdcentral. Mataffär finns även cirka 700 meter söder om planområdet, på Mariehems centrum.

I närheten av planområdet finns flera förskolor och en grundskola (se figur 10). Närmaste förskolor ligger 500 meter söder om (förskolan Ejderdunet) och 670 meter norr om (förskolan Nordstjärnan) Gökungen 2. Närmaste grundskola ligger cirka en kilometer norr om Gökungen 2 (Mariebergsskolan).



Figur 10. Utdrag ur Umeå kommuns karta för skolor och förskolor. Kommunala förskolor visas med grön symbol, förskola som personalkooperativ med blå symbol och grundskolor med röd symbol.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumanvändning inom Gökungen 2. Centrum möjliggör för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan liknande verksamhet.

Rekreation och friytor

För bostäder 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.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att det går att säkerställa att det inom fastigheten anordnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse i enlighet med 8 kap. plan-

och bygglagen [**prickmark**]. Innergården kommer vara bilfri, undantagen avfallshantering, färdtjänst och parkering för rörelsehindrade. På plankartan regleras att bilparkering, undantagen parkering för rörelsehindrade, inte får uppföras på gården [**n₂**]. Då det inte byggs ett garage under gården finns det möjlighet för växtlighet på gården. Gården ska också hantera kvarterets dagvatten och bestämmelse om att ett visst antal kvadratmeter måste vara genomsläppligt säkerställs på plankartan [**n₁**]. Den stora gårdsytan kan delas in i mindre rumsligheter med funktioner för både barn och äldre. Mindre förrådsbyggnader kan placeras i mitten av gårdsytan [**korsmark**]. Ytan öster om husen blir en plats där hus möter skog och utförs förslagsvis i samklang med den naturliga terrängen.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Mariehemsvägen ingår i huvudvägnätet för cykeltrafik. Längs med Mariehemsvägen finns en gång- och cykelväg på västra sidan. Trottoar på östra sidan av Mariehemsvägen saknas delvis.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att Mariehemsvägen kompletteras med en trottoar för fotgängare längs med planområdet.

Kollektivtrafik

Cirka 100 meter norr om planområdet finns busshållplatsen Mariehemshöjd. Busshållplatsen har hög turtäthet och trafikeras av både linje 1 och 2.

Förändringar och konsekvenser

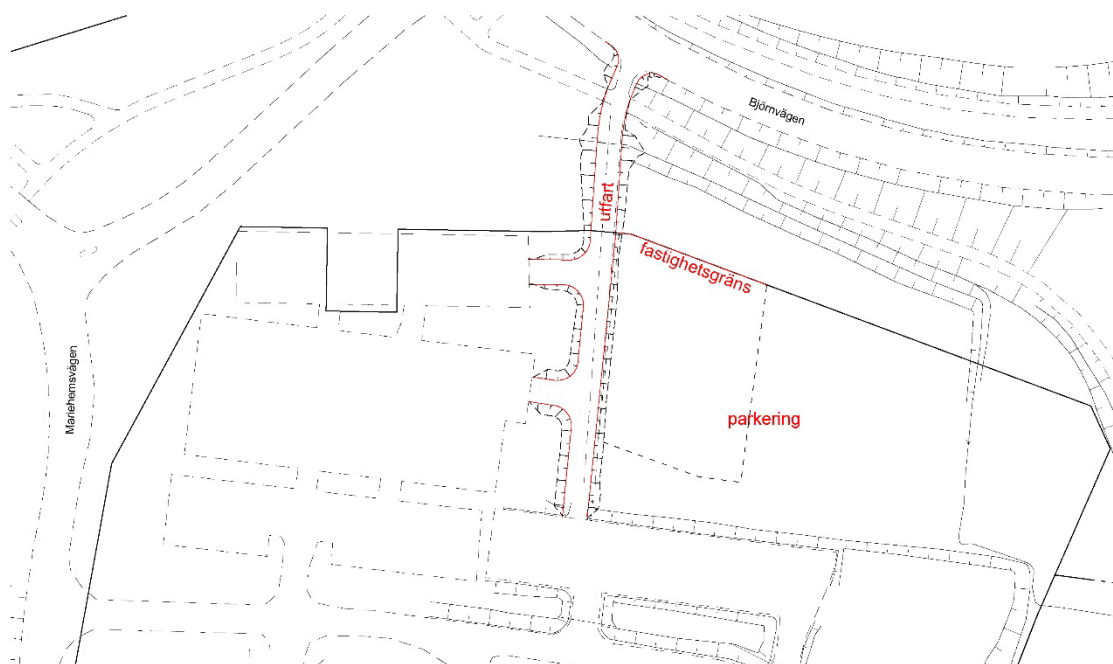
Planförslaget innebär ingen förändring av busstrafiken.

Fordonstrafik

Mariehemsvägen är en huvudgata i området.

Förändringar och konsekvenser

Planen möjliggör att ordna utfart för lastbilar från Gökungen 4 norrut mot Björnvägen (figur 11). Området kring Björnvägen är i gällande detaljplan planlagt som LOKALGATA, varför ingen planändring krävs utanför planområdet för Gökungen 2 m.fl. Tillstånd från kommunen krävs för att anordna utfart från industriverksamheten i norr.



Figur 11. En möjlig utformning av utfart mot Björnvägen i norr.

Parkering, varumottagning och angöring

Idag löses parkeringsbehovet genom markparkering på kvartersmark.

Förändringar och konsekvenser

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Parkering föreslås tillskapas i ett garage i den norra delen av Gökungen 2. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm för bil och cykel.

Enligt gällande parkeringsnorm behövs cirka 200 parkeringsplatser för Gökungen 2 m.fl., utan någon form av reduktionsåtgärder. Föreslaget garage rymmer mer än 200 parkeringsplatser för bilar.

Enligt gällande parkeringsnorm ska 4 parkeringsplatser för rörelsehindrade möjliggöras. Parkeringsplatser för rörelsehindrade tillåts på gården för Gökungen 2.

Enligt gällande parkeringsnorm behövs cirka 600 cykelplatser. Cykelparkering föreslås lösas både i garage och på bostadsgården.

Planen möjliggör för befintlig industriverksamhet på Gökungen 4 att utöka sin parkering i norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Förändringar och konsekvenser

Tillkommande bostäder kan hanteras av befintligt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendragen. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet "Utloppet av Nydalasjön" och recipient är Nydalasjön. Dagvatten från planområdet leds via kulvert mot Nydalasjön från planområdets mitt.

Förändringar och konsekvenser

Den förändrade markanvändningen enligt detaljplanen medför en ökad andel hårdgjord yta jämfört med den nuvarande situationen. Andelen genomsläpplig mark minskar med cirka 47 %. Som en följd av detta ökar avrinningen inom planområdet vid ett 20-årsregn från 146 l/s till 248 l/s, och upp till 312 l/s vid tillämpning av en klimatfaktor.

För att säkerställa att avrinningen från området inte ökar vid ett 20-årsregn behöver totalt 115 m³ dagvatten fördröjas innan det leds vidare till Trafikverkets dike och därifrån vidare mot Nydalasjön. För att säkerställa att dagvattnet kan fördröjas på kvartersmark införs en planbestämmelse om att minst 2100 kvadratmeter av marken ska vara genomsläpplig [n1]. För att säkerställa dagvattenhantering på allmän plats införs en planbestämmelse [dagvatten] på plankartan för naturområdet mellan Kolbäcksvägen och kvartersmarken.

Den förändrade markanvändningen medför ett dagvatten med högre halter av föroreningar och näringsämnen. Bedömningen är dock att den planerade fördröjningsanläggningen, tillsammans med det cirka 550 meter långa gräsbeklädda diket, effektivt renar dagvattnet innan det når Nydalasjön (se figur 12).

Umeå kommun, i samråd med kommunens VA-huvudman, bedömer att påverkan på recipienten är försumbar, eftersom dagvattnet genomgår två reningssteg innan det når Nydalasjön.



Figur 12. Flödesvägar och avrinningsområden enligt analys i Scalgo Live. Källa: Scalgo Live (2025).

Snöhantering

Gökungen 2 är obebyggd närmast Mariehemsvägen. Snöhantering för kvartersmark sker inom Gökungen 2.

Förändringar och konsekvenser

Utrymme för snöupplag för Mariehemsvägen finns inom området som planläggs som gångväg. Planförslaget möjliggör för snöhantering på kvartersmark även efter genomförandet.

El, värme, fiber och tele

Ledningsnätet är utbyggt inom området.

Förändringar och konsekvenser

Ingen ny nätstation behövs för att möjliggöra för utvecklingen inom planområdet.

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. Väghållaren ansvarar för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

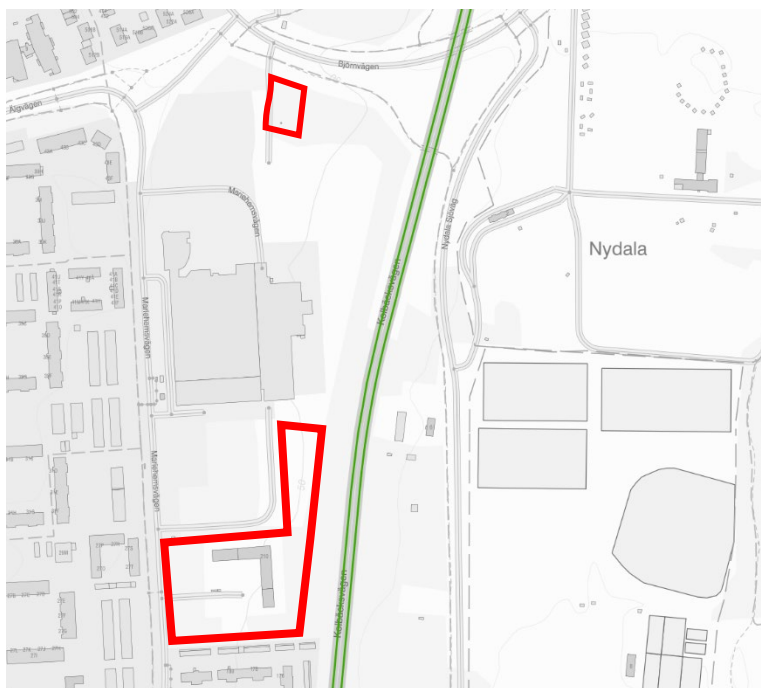
Förändringar och konsekvenser

Miljörum kan placeras i föreslagen byggnad i norr och i bottenplan på föreslagna byggnadsvolymer i söder. Avfallsfordon kommer att kunna köra runt inne på gården. In- och utfart på Mariehemsvägen för hämtning av avfall samordnas med parkeringshusets utfart.

Hälsa och säkerhet

Transporter av farligt gods

Öster om planområdet sträcker sig E4:an som är utpekad primärled för farligt gods (figur 13). Vägen består av fyra körfält (2+2). Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) för lastbilar var 921 år 2021 då mätningen utfördes. En uppräknings av trafikmängderna, enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstat, till 2040 innebär 1124 lastbilar ÅDT.



Figur 13. E4an som är primärled för farligt gods går öster om planområdet.

Länsstyrelsen skrift *Riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)* har delat in olika verksamheter i olika zoner utifrån hur känslig markanvändning som föreslås på platsen. Inom planområdet möjliggörs det för bostäder, centrumverksamhet, och

industri. Industri tillhör mindre känslig verksamhet. Centrumverksamhet är en normalkänslig verksamhet medan bostäder tillhör känslig verksamhet och kräver ett längre avstånd från transportled för farligt gods.



Figur 14. Befintligt dike längs med E4:an har en bredd på över 3 meter.

Känsliga verksamheter kan placeras närmare farligt godsled om det finns separationsåtgärder som är utformade för att säkerställa att en avåkning eller urspårning, samt eventuellt utsläpp av farligt gods, stannar kvar i anslutning till transportleden. Längs med E4:an idag finns ett befintligt dike (figur 14) med en bredd på minst 3 meter. Då det finns ett befintligt dike och antalet lastbilar inte överstiger 1600 årsmedeldygnstrafik behövs inga ytterligare åtgärder för att planområdet ska vara lämpligt för känslig markanvändning enligt *Riktlinjer för fysisk planering – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)*.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar eller konsekvenser för primär farligt godsled. Inga riskreducerande åtgärder behövs inom planområdet.

Brandsäkerhet

Närmaste brandstation finns cirka 5 kilometer sydväst om planområdet. Närmaste sjukhus finns centralt i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 3,5 km söder om planområdet. Brandpost finns på fastigheten Gökungen 2, vid Mariehemsvägen. Ytterligare två brandposter finns på Gökungen 1.

Förändringar och konsekvenser

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från planområdet bedöms vara god. Byggnaders utformning och blåljuspersonalens behov av åtkomst,

framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande lagstiftning.

Brandposten på Gökungen 2 kommer efter inlösen av mark till trottoar att ligga på allmän plats.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas för befintliga bostäder i området.

Norr om föreslagen bostadsbebyggelse ligger en befintlig industri. Verksamheten är av mindre störande karaktär men buller från angöring, lastning och lossning samt från återvinningscontainrar kan förekomma. Europaväg 4 (E4) går längs med planområdets östra gräns.

Buller från väg- och spårtrafik

Regeringen fastställde i juni 2015 en förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader, SFS 2015:216; Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Den 11 maj 2017 höjdes riktvärdena för trafikbuller vid en bostadsbyggnads fasad. De nya riktvärdena gäller på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

	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

Tabell 2. Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär samt vägledning (2020:8) *Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* bör användas vid planläggning för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller verksamhetsbuller.

	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22 Lördagar, söndagar och helgdagar kl. 06-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Zon A. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna bullernivåer utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Bästa möjliga ljudmiljö ska dock eftersträvas.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B. Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C. Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	> 60 dBA	> 55 dBA	> 50 dBA

Tabell 3. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

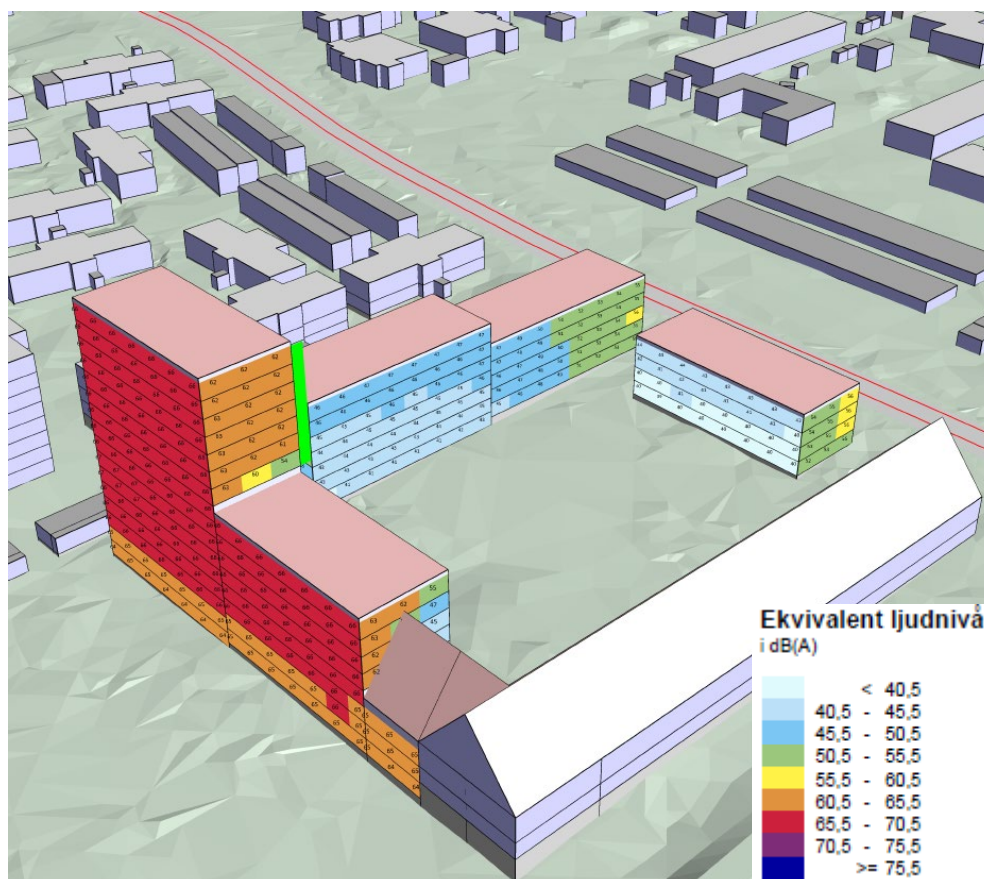
	Ekvivalent ljudnivå dagtid kl. 06-18	Ekvivalent ljudnivå kvällstid kl. 18-22	Ekvivalent ljudnivå nattetid kl. 22-06
Högsta bullernivå vid ljuddämpad sida och vid uteplats om sådan anordnas.	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Tabell 4. Boverkets riktvärden för buller från industrier och annan verksamhet vid ljuddämpad sida på bostadsbyggnad.

Utöver ovan angivet gäller att maximala ljudnivåer från industri eller annan verksamhet som överskrider riktvärdet 55 dBA vid bostadsfasad inte bör förekomma nattetid (kl. 22-06) annat än vid enstaka tillfällen.

Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns, 2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, varför en bullerutredning har utförts. Öster om planerad bostadsbebyggelse ligger E4:an. För de bostäder som placeras mot E4:an behöver en ljuddämpad sida skapas för minst hälften av bostadsrummen. Då bostadshusen placeras som en skyddande barriär mot E4:an klarar den gemensamma innergården riktvärdena för uteplats.



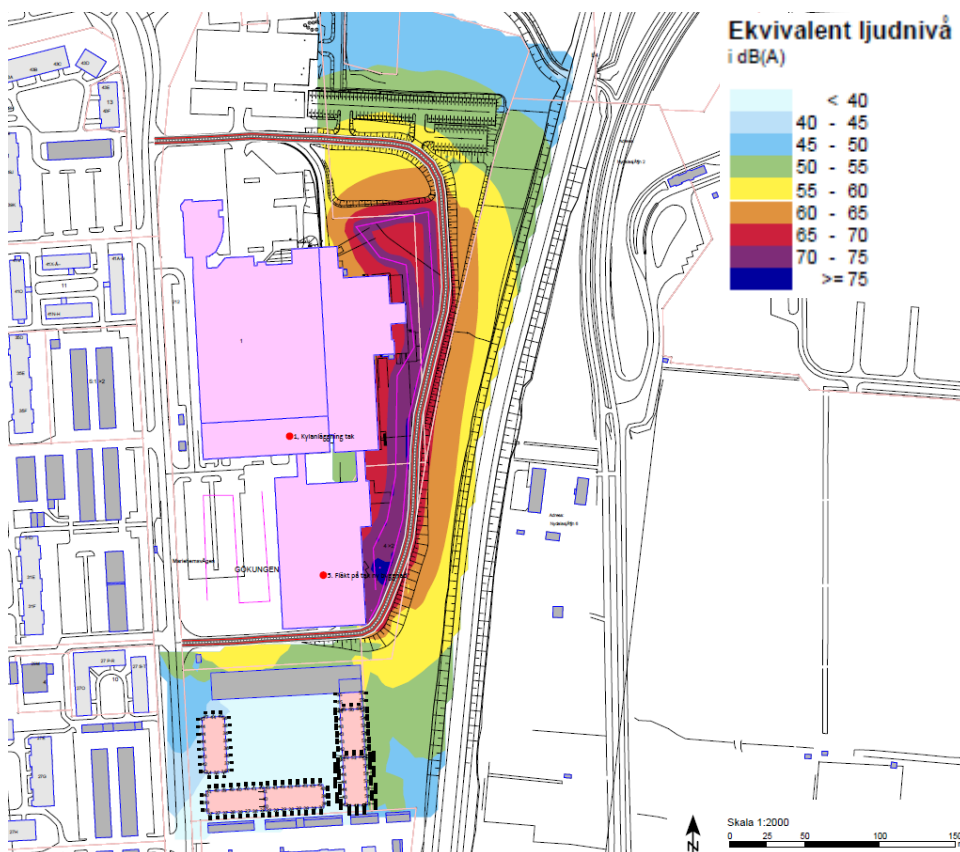
Figur 15. Färglagda fasader redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå. Bild visar fasader mot E4:an med vy från nordost.

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik är som högst 67 dBA och beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik är som högst 75 dBA vid fasad (se figur 15). För industribuller är beräknad ekvivalent ljudnivå som högst 55 dBA vid fasad. Utredningen visar att inom föreslagna byggrätter går det att uppföra nya bostäder som klarar riktvärden för vägtrafikbuller och industribuller så länge åtgärder vidtas. För byggnader längst i öster mot E4 behöver ljuddämpad sida tillämpas för nästan alla bostäder. För industribuller behövs en bullerskyddsskärm (balkongskärm) för den norra balkongraden i respektive byggnadsvolym för att klara ljuddämpad sida. Inne på gården erhålls beräknade ljudnivåer som ligger under riktvärden för uteplats. Det är därmed lämpligt att anlägga en gemensam uteplats där.

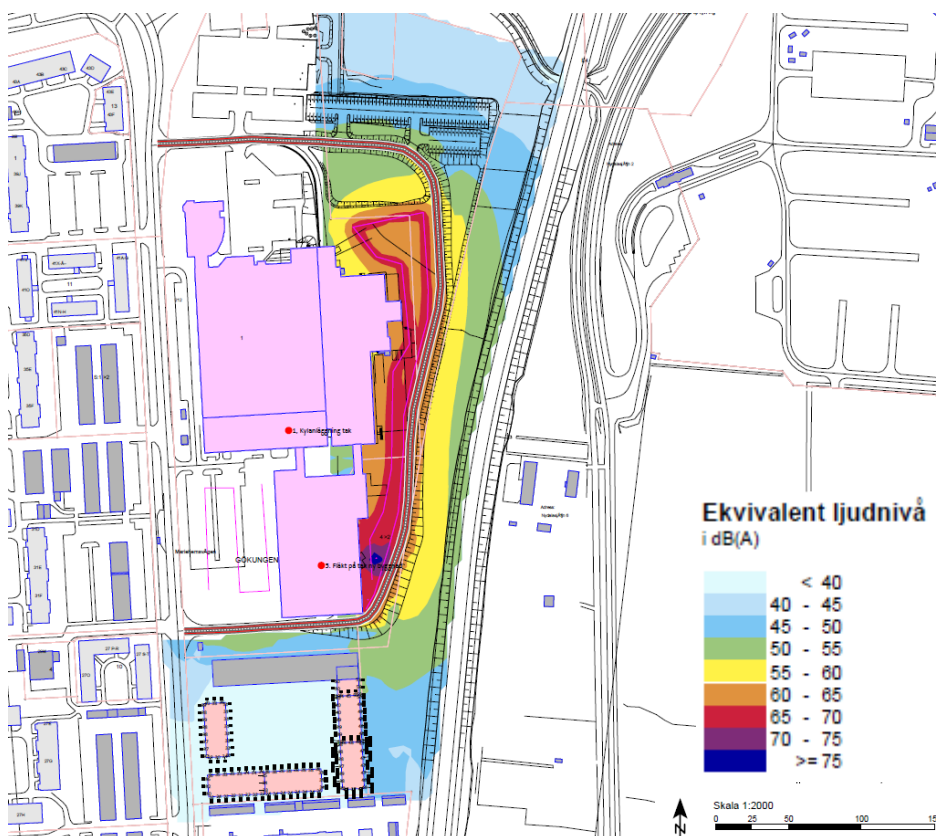
Norr om Gökungen 2 ligger befintlig industriverksamhet. På Flyttfågeln 10, väster om planområdet, finns befintliga bostäder. Befintliga bostäder blir dimensionerande för vilka bullerriktvärden för industribuller behöver förhålla sig till. Bullerutredningen för Gökungen 2 har utgått från de gällande bullerriktvärdena och föreslagen bebyggelse har anpassats för att klara bullerriktvärdena (se figur 16 och 17).

Väg	ÅDT		Hastighet (skyltad), [km/h]	Antal tunga fordon 2040		
	Nuläge	Prognos 2040		Per dygn, 0–24	Under natt, 22–06	Medeltimme dag/kväll
Mariehemsvägen	3 300	3 700	50	220	19	13
E4	13 100	14 800	100	1 600	160	95
E12	14 400	16 250	80	1 400	130	80

Tabell 5 Ingångsvärden vägtrafik för bullerutredningen.



Figur 16. Illustrationen visar industribuller dagtid för nya bostäder med ett bullerskyddande byggnad i norr. Färglagda fält redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 1,5 m över mark i beräkningspunkter med 5 m raster.



Figur 17. Illustrationen visar industribuller kvällstid, prognos 2040, för nya bostäder med ett bullerskyddande garage. Färglagda fält redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 1,5 m över mark i beräkningspunkter med 5 m raster.

Ljushöghållanden

Nuvarande sol- och dagsljushöghållanden på platsen är goda.

Förändringar och konsekvenser

En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning 20 mars, högsommar 20 juli samt höstdagjämning 23 september. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som mest påverkar omkringliggande bebyggelse, samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar (figur 18).



20 mars kl. 09.00



20 mars kl. 12.00



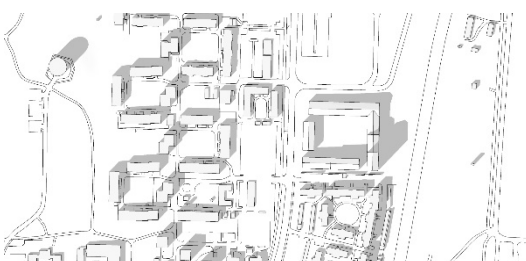
20 mars kl. 15.00



20 juli kl. 9.00



20 juli kl. 12.00



20 juli kl. 15.00



20 juli kl. 18.00



23 september kl. 9.00



23 september kl. 12.00



23 september kl. 15.00

Figur 18. Solstudie för planområdet och omkringliggande bebyggelse.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Norr om planområdet finns en markering i Länsstyrelsens EBH-karta för befintlig industri.

Föroreningen består av tillverkning av plast/polyuretan från befintlig läkemedelsindustri.

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.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

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

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planens laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Flertalet avtal kommer att bli aktuella för detaljplanens genomförande, exempelvis exploateringsavtal samt avtal om rättigheter.

Planavtal

Planavtal för Gökungen 2 har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Fysisk planering 2023-10-17. Planavtal för Nydala 1:51/Stadsliden 2:4 har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Fysisk planering 2023-10-10. Avtalen syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal gällande markköp och markförsäljning. Umeå kommun avser att köpa marken närmast Mariehemsvägen för att möjliggöra en trottoar. Umeå kommun avser att sälja marken öster om Gökungen 2 till byggaktören för att möjliggöra för bostadsgård.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

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

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Stadsliden 2:4	Område för utfart och parkering kan överföras från Stadsliden 2:4 och Gökungen 4 (Figur 19, område A).
Nydala 1:15	Område för väg och slänt kan överföras från Nydala 1:51 till Gökungen 2 (Figur 19, område B).
Gökungen 2	Bostadsgård kan överföras från Nydala 1:51 till Gökungen 2 (kvartersmark) (Figur 19, område C).
Gökungen2	Trottoar kan tillföras från Gökungen 2 till Stadsliden 5:1 (Figur 19, område D).

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 eller upphävs 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 huvudregel av sökanden. Officialservitut gäller för all framtid till det upphävs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning.

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.

Befintlig vatten- och spillvattenledning ligger norr om fastighetsgränsen för Gökungen 2 (D-2019-00213036). Den del av servitutsområdet som hamnar inom planområdet har fått markreservat i plankartan [u].

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Befintligt avtalsservitut för vatten- och spillvattenledning (D-2019-00213036).	Säkerställs med ett markreservat i detaljplanen.

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. Ledningsrätt gäller för all framtid eller tills den upphävs av lantmäterimyndigheten efter ansökan och prövning. Vid bildande och upphävande kan det bli aktuellt med ersättning som bestäms i lantmäteriförrättningen.

Befintlig ledningsrätt (akt 2480K-03/131.1, 2480K-07/268.2, 2480K-82/1976.1) inom södra delen av planområdet behöver delvis flyttas för att möjliggöra planens genomförande. Det är ledningshavaren som måste ansöka om flytt av ledningen, men åtgärden bekostas av exploatören. Nytt ledningsområde säkerställs i plankartan med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Befintlig fjärrvärmeledning (akt 24-IM1-82/2494.1) längs med Mariehemsvägen säkerställs med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Ledningsrätt	Konsekvenser och åtgärder
Fjärrvärmeledning (akt 24-IM1-82/2494.1)	Ledningsrätt säkerställs med ett markreservat i detaljplanen.
Ledningsrätt (akt 2480K-03/131.1, 2480K-07/268.2, 2480K-82/1976.1)	Ledningarna behöver delvis flyttas för att möjliggöra för planens genomförande. Ny ledningsrätt säkerställs med ett markreservat i detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planen möjliggör att en trottoar byggs längs kvarteret mot Mariehemsvägen.

För att möjliggöra exploateringen behöver befintlig ledning som går i sydvästra hörnet av Gökungen 2 flyttas. Nytt läge för ledningen föreslås bli i planområdets södra del.

Ledningar finns längs Mariehemsvägen och E4. Vid Mariehemsvägen finns även en fjärrvärmekammare. Vid markarbeten ska dessa beaktas.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Inför genomförandet kommer detaljerad projektering av trottoaren att behövas tas fram.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören. Kostnader som belastar exploatören:

- Utbyggnad av trottoaren inom planområdet.
- Exploateringsersättning som ska medfinansiera investeringar i allmänna anläggningar.
- Avstående av allmän platsmark.
- Förvärv av kvartersmark.
- Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder.
- Ledningsflytt inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

För kommunen innebär nya allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ökade driftskostnader för t.ex. snöröjning och parkskötsel. Fler boende inom området innebär ett större tryck på kommunal service som skolor och förskolor.

Kommunen kommer också att lösa in allmän plats.

Intäkter

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark för bostäder och centrum. Kommunens kostnader i exploateringsbudgeten kommer överstiga de intäkter som fås vid försäljning av mark.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

Ersättning och inlösen

Inlösen

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detaljplanen reglerar att ett område på cirka 600 kvadratmeter närmast Mariehemsvägen ska användas för trottoar.

Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Frågan kommer att regleras i avtal.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering.

Gator och parker.

Kommunala lantmäterimyndigheten.

Mark och exploatering.

Miljö- och hälsoskydd.

Umeåregionens brandförsvär.

Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag:

Norconsult Sverige AB.

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Arkinova, om inte annat anges

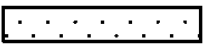
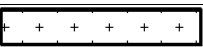
Utredningar

Bullerutredning, Tyréns 2024-12-05

Bilaga

Planbestämmelser

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Planbestämmelse	Motivering
Allmän plats	
GCVÄG	Användningen GCVÄG möjliggör för en ny gångbana längs med Mariehemsvägen, något som skapar en bättre möjlighet för oskyddade trafikanter att röra sig i området.
NATUR	Användningen NATUR bekräftar befintligt naturområde inom planområdet samt möjlig-gör för dagvattenhantering.
dagvatten	Egenskapsbestämmelsen dagvatten syftar till att möjliggöra och tydliggöra att det inom naturområdet kan ske dagvatten-hantering.
Kvartersmark	
B	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostäder som exempelvis parkering, miljörum, cykelrum och lekplats.
C	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra till-skapande av centrumverksamhet inom Gökungen 2.
J	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintlig industri att utvidga sitt område i norr.
	Marken får inte förseras med byggnad. Syftet är att gården ska hållas fri från bebyggelse samt att förgårdsmark som inte är lämplig för bebyggelse ska hållas fri för sikt.
	Marken får endast förseras med komplementbyggnad. Syftet är att möjliggöra för förrådsbyggnader på gården, kan exempelvis vara cykelförråd.
s	Bostadslägenheter får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inte blir bostäder i den norra byggrätten då det inte är lämpligt på grund av buller.
h ₁	Lägsta nockhöjd är 70.5 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen blir tillräckligt hög för att kunna skärma av bullerstörningar.
h ₂	Högsta nockhöjd är 72 meter över angivet nollplan. Syftet är att säkerställa byggnadens högsta nockhöjd och att byggnadsverket som ska verka bullerdämpande för bostäder samt intilliggande bostäder får samma höjd.

h ₃	Högsta nockhöjd är 73 meter över angivet nollplan. Syftet är att säkerställa byggnadens högsta nockhöjd och få en höjd på byggnaden som möter omkringliggande bebyggelse.
h ₄	Högsta nockhöjd är 76 meter över angivet nollplan. Syftet är att säkerställa byggnadens högsta nockhöjd och få en höjd på byggnaden som möter omkringliggande bebyggelse.
h ₅	Högsta nockhöjd är 84 meter över angivet nollplan. Syftet är att säkerställa byggnadens högsta nockhöjd och få en höjd på byggnaden som möter omkringliggande bebyggelse.
h ₆	Högsta nockhöjd är 102 meter över angivet nollplan. Syftet är att säkerställa byggnadens högsta nockhöjd.
h ₇	Högsta byggnadshöjd är 10 meter. Syftet är att säkerställa byggnadshöjd på eventuella industribyggnader. Byggnadshöjden är samma höjd som i gällande detaljplan för industriverksamheten.
n ₁	Minst 2100 kvadratmeter av marken ska vara genomsläpplig. Syftet är att säkerställa att bostadsgården inte hårdgörs och att ytan kan användas för dagvattenhantering.
n ₂	Utöver parkering för rörelsehindrade får inte marken användas för parkering. Syftet är att säkerställa att bostadsgården används som friyta för de boende.
m ₁	Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida. Regleras för att säkerställa goda ljudförhållanden för boende inom kvartersmarken.
m ₂	Ljuddämpande bullerskärm ska uppföras för norra balkongraden. Syftar till att säkerställa att bullervärden inte överskrids för de östra volymerna.
m ₃	Kortaste fasadlängd mot öster är 25 meter. Syftar till att säkerställa att bostadshusens fasadlängd mot öster och E4 blir 25 meter. Regleras för att säkerställa goda ljudförhållanden för boende inom kvartersmarken.
m ₄	Kortaste fasadlängd mot väster är 19 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs enligt bullerutredningen.
m ₅	Kortaste fasadlängd mot öster är 19 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs enligt bullerutredningen.
m ₆	Kortaste fasadlängd mot norr är 102 meter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det bullerdämpande byggnadsverk som behövs för att bostäderna ska vara lämpliga uppförs enligt bullerutredningen.
þ o · o d	Utfartsförbud. Syftet är att säkerställa att det blir en samlad in- och utfart mot Mariehemsvägen. Genom att hålla nere

	antalet utfarter mot Mariehemsvägen skapas en tryggare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.
f ₁	Högsta våningsantal är 5. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme.
f ₂	Högsta våningsantal är 6. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme.
f ₃	Högsta våningsantal är 7. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme.
f ₄	Högsta våningsantal är 10. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar så att bebyggelsen anpassas mot befintlig bebyggelse. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme.
f ₅	Högsta våningsantal är 16. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa antalet våningar för den högre byggnadsvolymen. Nockhöjderna har marginal för att tillåta trästomme.
f ₆	Minst 50 % av fasaden ska vara i vitt tegel. Syftet är att bostäderna ska anpassa sig till befintliga bostäder i Mariehem genom att i huvudsak vara i vitt tegel som befintlig bebyggelse.
b	Entréer ska vara genomgående. Syftet är att säkerställa att bostäderna mot Mariehemsvägen får genomgående entréer för att skapa en stadsmässighet mot Mariehemsvägen men också en tillgänglighet mot friytan.
a	Slutbesked får inte ges för bostäder förrän byggnadsverket i fastighetens norra del är byggt. Syftet är att säkerställa att tillkommande bostäder ska vara lämpliga för sitt ändamål.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Syftet är att säkerställa befintlig lednings placering.