

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



<b>Planbeskrivning- Granskningshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2019/00382</b>
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
Samrådskrets .....	8
Planeringsunderlag .....	9
Underlag och utredningar .....	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 .....	63
Kommunikationer .....	71
Hälsa och säkerhet .....	85
Teknisk försörjning .....	89
Genomförandefrågor .....	96
Organisatoriska frågor .....	96
Fastighetsrättsliga frågor .....	97
Tekniska frågor .....	102
Ekonomiska frågor .....	103
Medverkande .....	103
Källor .....	104

## Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder, centrum och andra användningar samt att stärka och utveckla Mariehems stadsdelscentrum. Planen möjliggör att en ny trafiklösning och kollektivtrafiknod tillförs Mariehemsvägen i syfte att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter. Allmänna torg och gång- och cykelstråk tillförs för att integrera handelsområdena på var sida Mariehemsvägen och bidra till ett sammanhållet stadsdelscentrum med god tillgänglighet för hållbara färdsätt. En blandad användning medges generellt för att viktiga centrumskapande funktioner ska vara möjliga att tillföras området. Bebyggelse ska placeras och utformas för att skapa förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten att uppföra den tekniska infrastruktur som behövs för planens genomförande.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

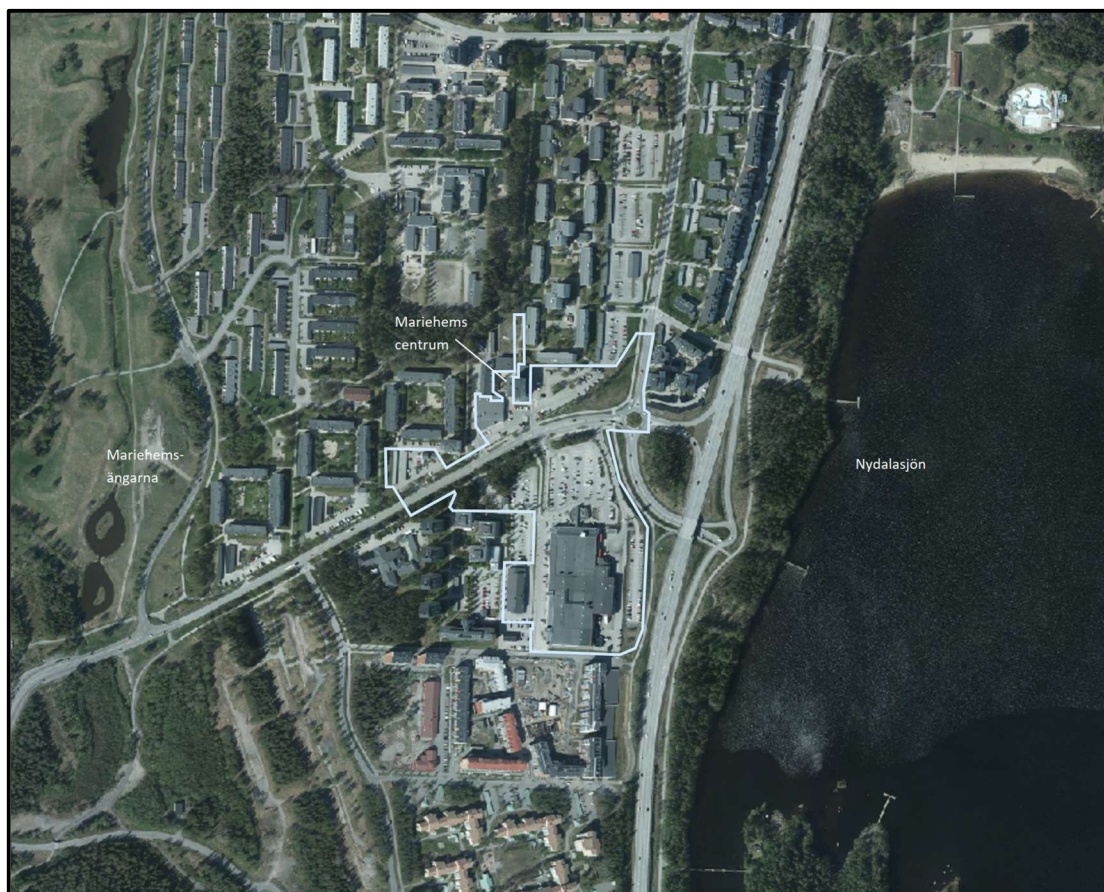
## Plandata

Stadsdel: Marieområdet

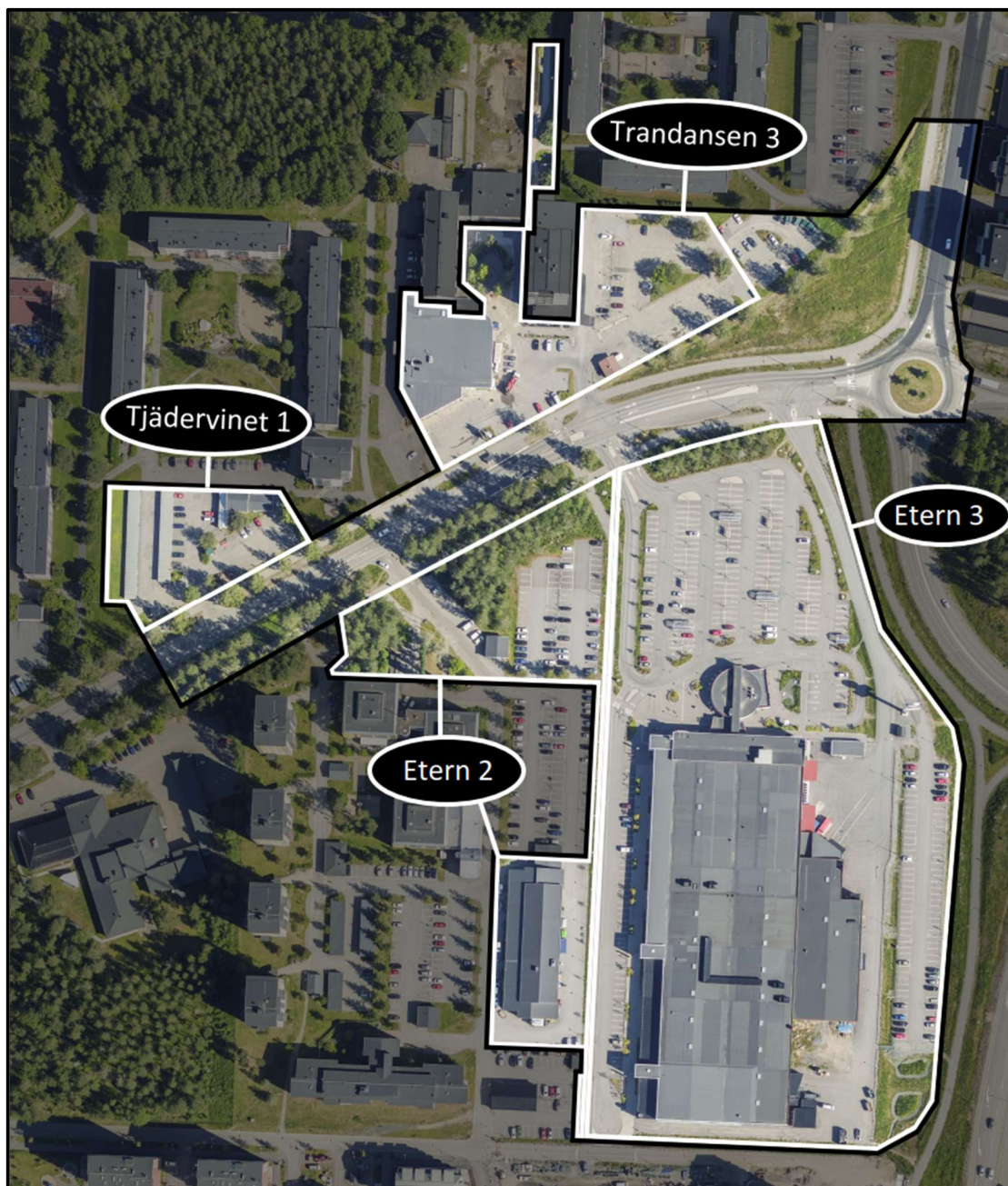
Planområdets area: 76 000 m<sup>2</sup>

Avstånd till Rådhusorget: 3,3 km

Markägoförhållanden: Privat och kommunal ägo



Figur 1. Översiktskarta. Planområde är 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 och impedimentytor 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 blandad användning medges generellt för att möjliggöra att viktiga centrumskapande funktioner är möjliga att tillföras området, exempelvis apotek, systembolag, stadsdelsbibliotek och vårdcentral.

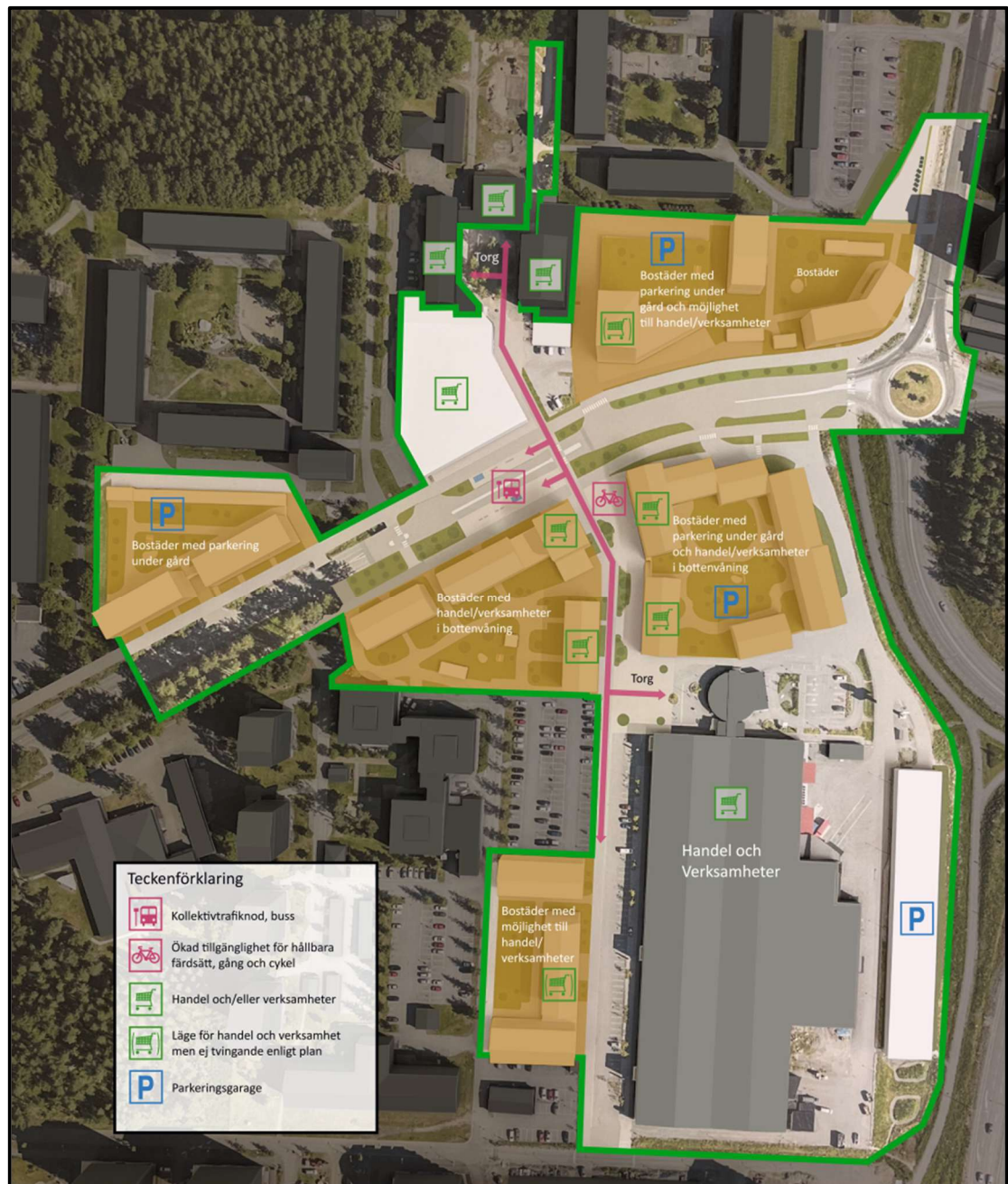
En ny trafiklösning och kollektivtrafiknod medför att oskyddade trafikanter kan korsa Mariehemsvägen under säkrare förhållanden och förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Allmänna torgytor med gång- och cykelkoppling i nord-sydlig riktning integrerar platsens två handelsområden och stadsdelarna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

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 500 nya bostäder.

Se figur 3 nedan för en förtydligande illustration av planens huvuddrag.



Figur 3. Bostäder och verksamheter tillförs platsen. Stadsdelscentrum stärks och integreras med ett allmänt stråk som kopplar till ny kollektivtrafiknod.

## Kvartersmark

För planerade bostadskvarter medges användningarna **[B]** Bostäder och **[C]** Centrumverksamhet. Inom fastigheten Etern 2 medges även användningen **[D]**, Vård, samt **[Z]**, Verksamheter. Områden inom fastigheterna Etern 2, Etern 3 och Trandansen 3 planläggs som **[E<sub>1</sub>]** Transformator-station. I områdets nordöstra hörn planläggs ett område för **[E<sub>3</sub>]** Återvinningsstation.

Inom fastigheten Etern 3 medges, förutom **[B]** Bostäder och **[C]** Centrumverksamhet, användningarna **[H]** Detaljhandel, **[R]** Besöksanläggningar, **[Z]** Verksamheter, **[P]** Parkering samt **[E<sub>2</sub>]** Dagvattendamm.

Se figur 4 för förtydligande illustration.

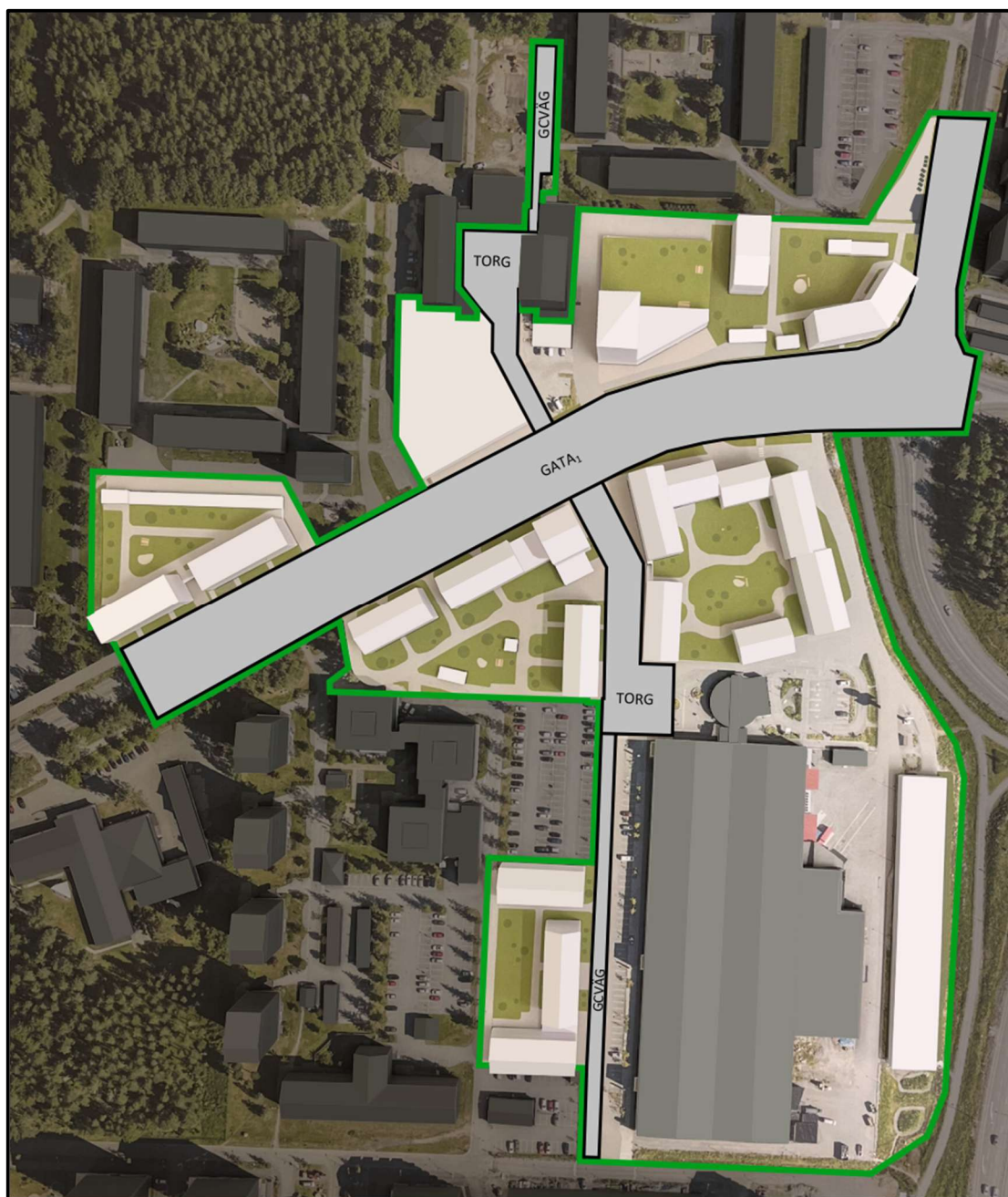


Figur 4. Användning kvartersmark. Vita volymer visar exempel på ny bebyggelse som medges enligt planen.

## Allmän platsmark

Mariehemsvägen regleras som allmän platsmark med användningen **[GATA<sub>1</sub>]** *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 mellan Etern 2 och Etern 3 samt befintlig cykelväg norr om Mariehems centrum planläggs som **[GCVÄG]** vilket skapar ett nytt allmänt gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning som knyter an till det befintliga allmänna gång- och cykelnätet i båda väderstreck.

Se figur 5 för förtydligande illustration.



Figur 5. Användning allmän plats. Vita volymer visar exempel på ny bebyggelse som medges enligt planen.

## Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark inom planområdet.

## Genomförandetid

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

## Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare och hyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. Se samrådskretsens omfattning i figur 6 nedan.



Figur 6. Detaljplanens samrådskrets. Blåmarkerade fastigheter ingår i samrådskretsens.

# Planeringsunderlag

## Underlag och utredningar

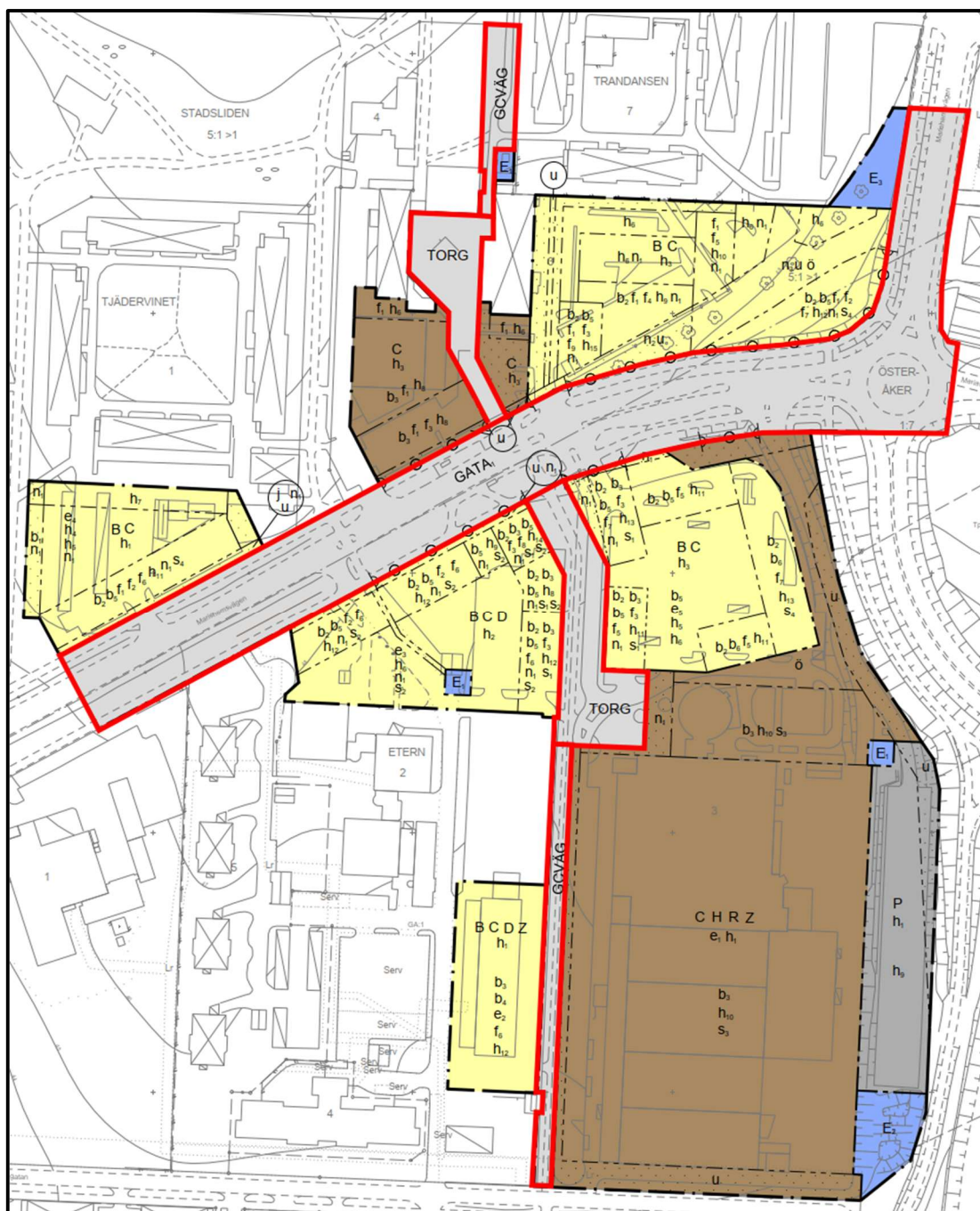
- Bullerutredning (2026)
- Dagvattenutredning (2025)
- Trafikutredning (2025)
- Miljöteknisk markundersökning Trandansen 3 (2016)
- Miljöteknisk markundersökning Etern 2 och Etern 3 (2025)
- PM dimensionerande grundvattennivå (2025)
- PM vattenverksamhet (2025)

## 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. Syftet är att integrera handelsområdena på var sida Mariehemsvägen och säkerställa tillgängliga, kvalitativa och allmänna torg i stadsdelscentrum. Syftet är även att säkerställa god tillgänglighet till service, handel och arbetsplatser via hållbara färdssätt. Befintligt torg vid Mariehem centrum inklusive allmänna gång- och cykelkopplingar till det allmänna vägnätet säkerställs i planen 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. Dessa ansluter vidare mot områdena i norr och söder via det allmänna gång- och cykelvägnätet.

**GATA<sub>1</sub> – 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 § PBL.

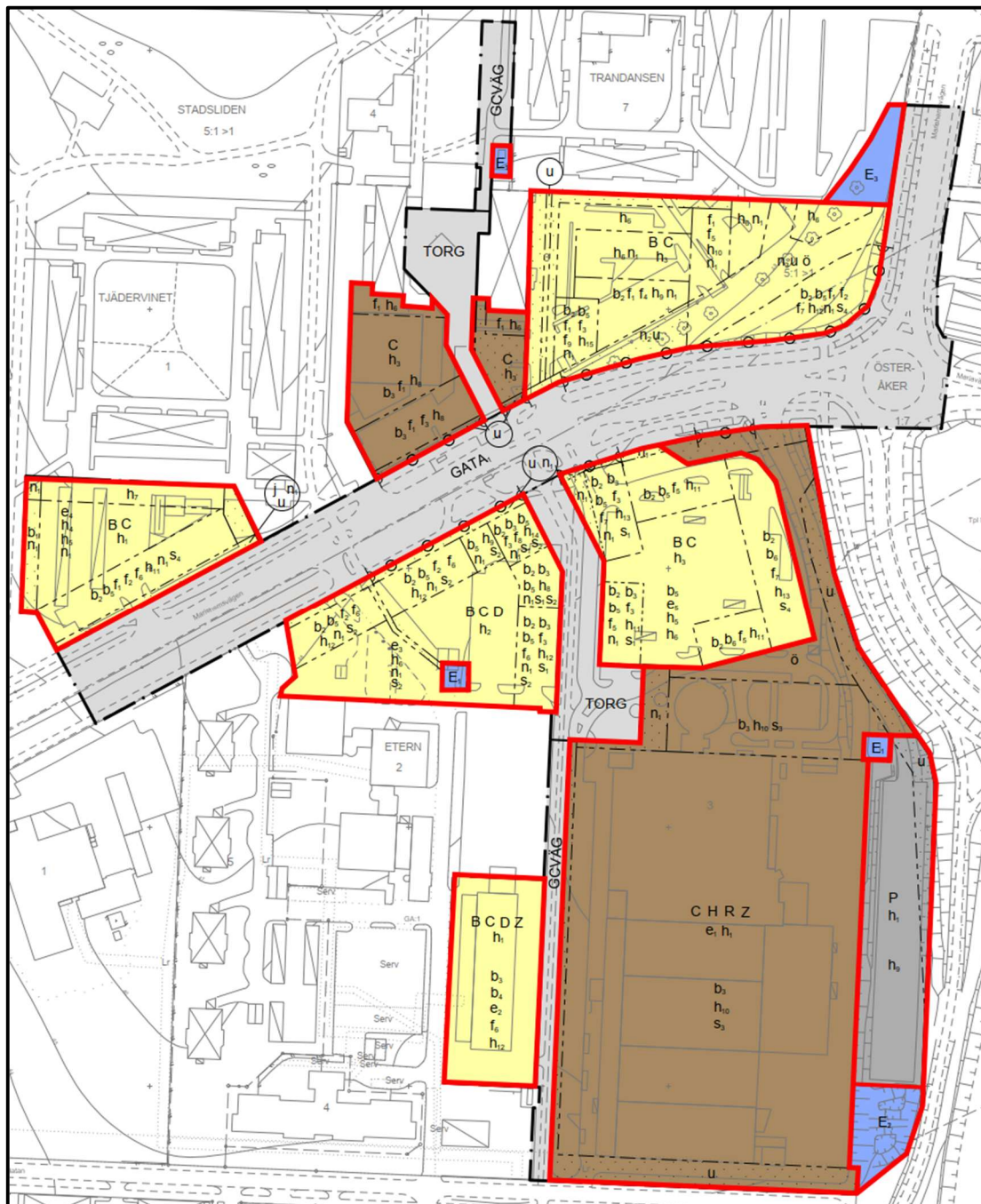
**TORG.** *Motiv:* Planen syftar till att stärka stadsdelscentrum, bland annat genom att tillföra allmänna torg till platsen. Det befintliga torget vid Mariehems centrum är i gällande plan reglerat som kvartersmark. Torget är av betydelse för en större allmänhet i staden och stadsdelen än endast de som bor och verkar på fastigheten och ligger i anslutning till en koncentration av handel- och verksamhetslokaler i ett stadsdelscentrum i Umeå tätort. Torget regleras därför som allmän plats. Söder om Mariehemsvägen tillskapas en ny torgyta mellan Mariehemsvägen och verksamhetsbyggnaden på Etern 3. De allmänna torgytorna tillgängliggör 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. Detta regleras för att främja en ur social synpunkt god och tillgänglig livsmiljö för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda området i enlighet med 2 kap. 6 § 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 § 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 § PBL.

## Kvartersmark

Kvartersmark är mark som främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska i detaljplan alltid ange användningen av kvartersmark. Nedan redogörs motiven till reglering av kvartersmarken.

### Användningsbestämmelser



Figur 8. Områden inringade med röd linje visar områden där användningsbestämmelser på kvartersmark gäller.

**B – Bostäder.** Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder i enlighet med 2 kap. 3 § PBL, bidra till översiktsplanens mål om fler bostäder inom 5-

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

**D – Vård.** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillskapande av vårdverksamhet i direkt anslutning till stomstråk för kollektivtrafiken. Bestämmelsen skapar möjlighet till framväxt av bebyggelseområden med blandad användning i enlighet med översiktsplanen. 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 § PBL och för att främja en långsiktigt god hushållning med mark och energi enligt 2 kap. 3 § PBL.

**E<sub>1</sub> – 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 PBL.

**E<sub>2</sub> – 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 PBL.

**E<sub>3</sub> – 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 PBL.

**H – Detaljhandel.** *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 § 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 hänsyn till en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

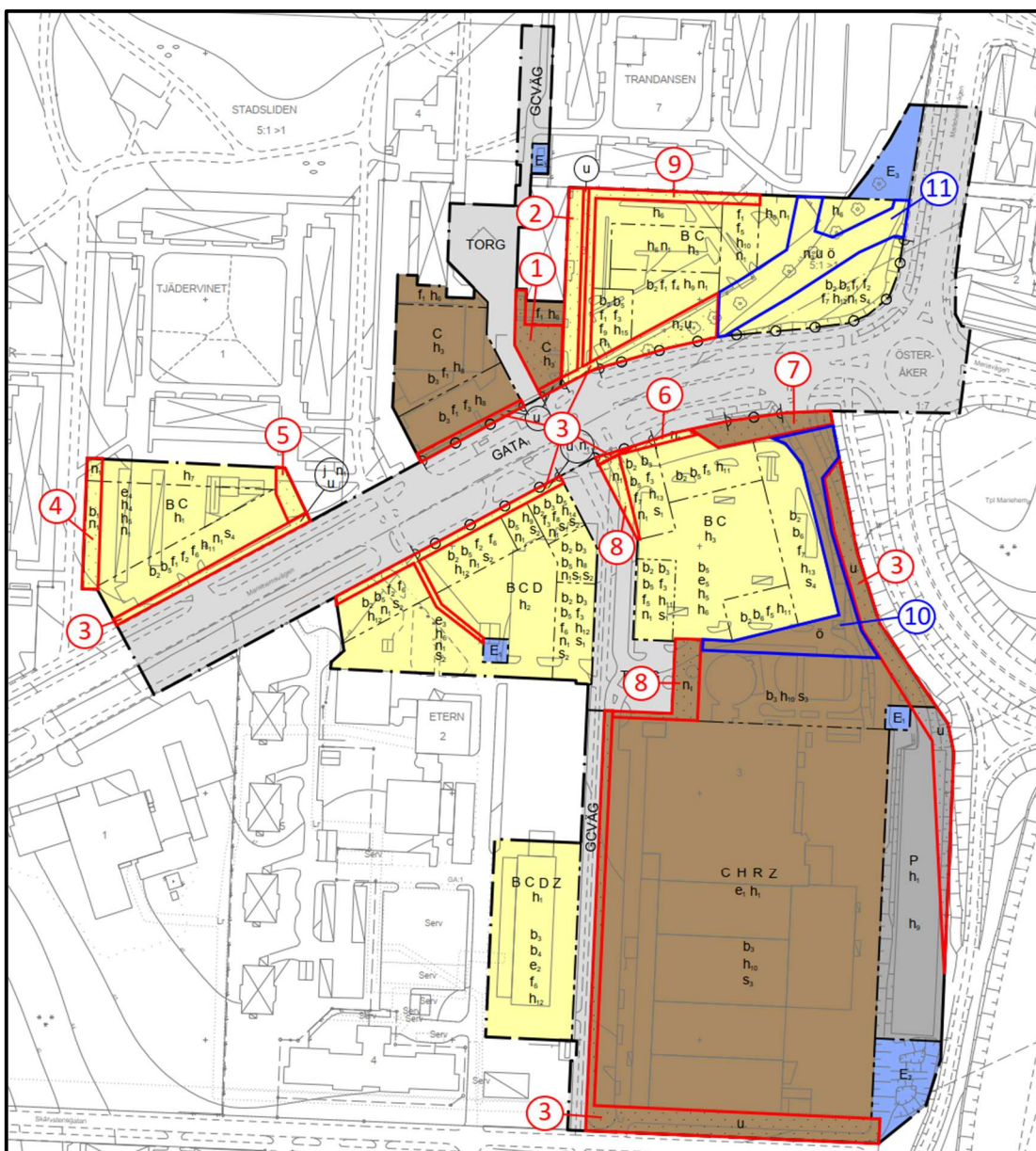
**R – Besöksanläggningar.** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintliga besöksanläggningar för sport och fritid på fastigheten Etern 3 och skapa förutsättningar för blandstad i enlighet med översiktsplanens planeringsstrategier.

Regleras med stöd i 4 kap. 5 § 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 § PBL.

**Z – Verksamheter.** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att 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 § PBL.

## Egenskapsbestämmelser

### Begränsning av markens utnyttjande



Figur 9. Områden med bestämmelser om begränsning av markens nyttjande. 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 förses med byggnad.** *Motiv:* Bekräftar 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 § PBL.

**Prickmark (2) - Marken får inte förses 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 även i syfte att minska påverkan från skuggning och insyn gentemot befintliga bostäder med hänsyn till goda miljöförhållanden enligt samt för att ge området en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

**Prickmark (3) - Marken får inte förses med byggnad.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att u-område inte bebyggs i enlighet med 2 kap. 5 § PBL.

**Prickmark (4) - 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 § PBL.

**Prickmark (5) - Marken får inte förses med byggnad.** *Motiv:* Säkerställer att den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga strukturen på bostadsområdet i norr i syfte att uppnå en god stads- och landskapsbild och en god helhetsverkan samt för att säkerställa åtkomst för avfallshämtning för den nya och befintliga bebyggelsen på fastigheten i enlighet med 2 kap. 3 § och 2 kap. 6 § PBL.

**Prickmark (6) - Marken får inte förses med byggnad.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att marken mellan den planerade bebyggelsen och Mariehemsvägen inte bebyggs med skärmtak eller komplementbyggnader samt att den planerade bebyggelsen ska linjera. På så sätt säkerställs ett tydligt och fritt möte mellan bebyggelsens framsida och Mariehemsvägen. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**Prickmark (7) - Marken får inte förses med byggnad.** *Motiv:* Prickmarksområdet reglerar en tillräckligt stor infartsväg för en lastbil med släp. På så vis säkerställs att leveranstrafik, avfallshämtningsfordon och räddningstjänst kan angöra fastigheten. Områdets avgränsning baseras på den förprojektering av infarten till Etern 3 som genomförts som en del av den trafikutredning som utförts inom detta planarbete. Infarten har projekterats för att klara svängradien för en ledad lastbil med släp. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § PBL.

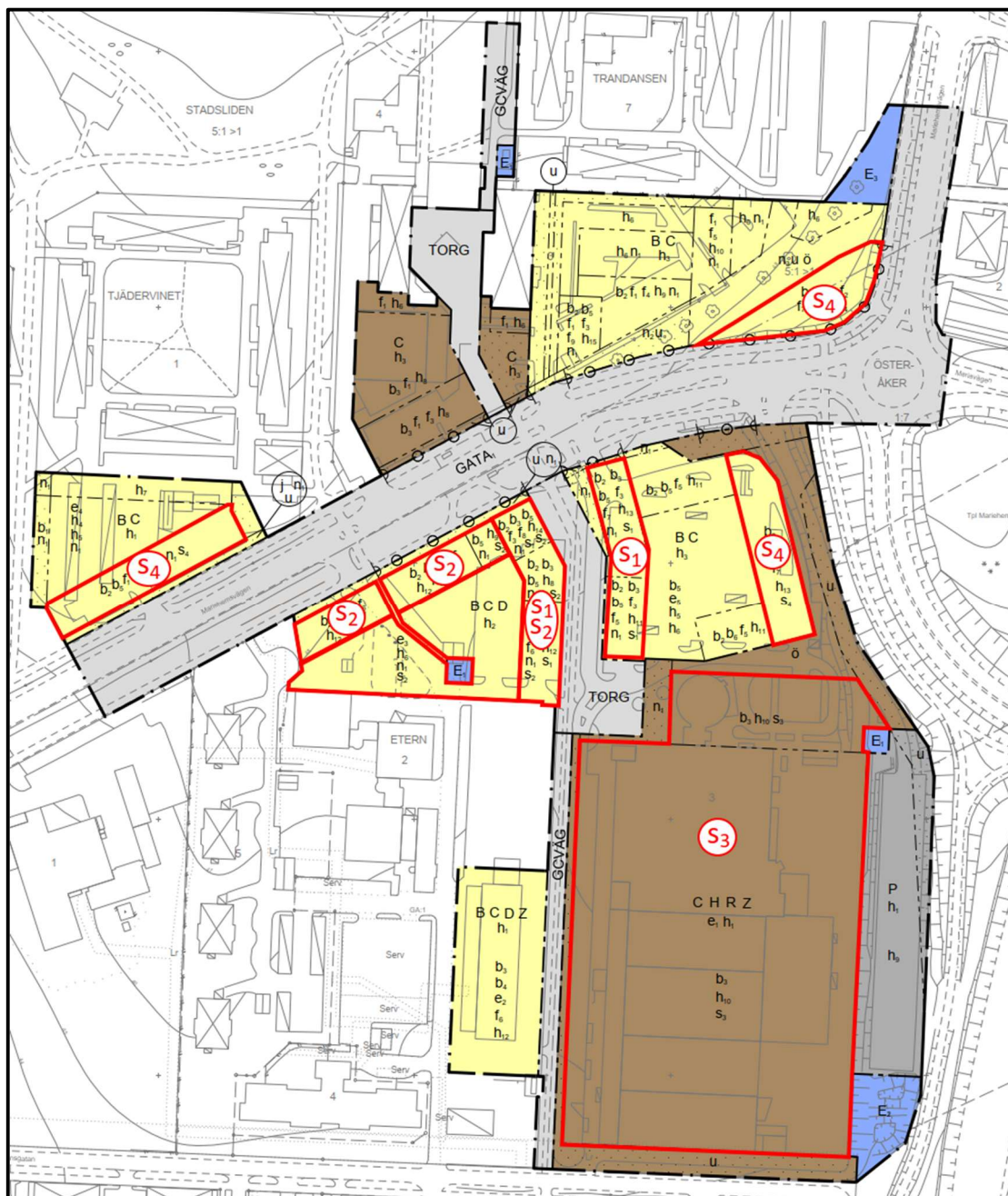
**Prickmark (8) - Marken får inte förses med byggnad.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer en entréyta mellan torget och byggnaden som kan användas till fastighetens behov så som cykelparkering, uteservering och skyltning. Regleras för att uppnå en ändamålsenlig struktur i enlighet med PBL 2 kap. 3 § PBL.

**Prickmark (9) - Marken får inte förses med byggnad.** *Motiv:* Säkerställer distans till befintlig bebyggelse i norr i syfte att minska påverkan av skuggning och insyn gentemot befintliga bostäder i norr. Regleras med hänsyn till goda miljöförhållanden enligt med 2 kap. 3 § PBL.

**ö<sub>1</sub>(10) - Marken får endast förses med skärmtak samt andra anläggningar än byggnader.** *Motiv:* Regleringen medger uppförande av skärmtak för att möjliggöra en väderskyddad anslutning mellan kundparkering och verksamhetsbyggnad, samt för att möjliggöra bil- och cykelparkering under tak. Bestämmelsen säkerställer även en öst-västlig passage genom fastigheten. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

**ö<sub>1</sub>(11) - Marken får endast förses med skärmtak samt andra anläggningar än byggnader.** *Motiv:* Regleringen möjliggöra uppförande av skärmtak för bil- och cykelparkering under tak inom u-område. Bebyggelse behöver ha ledningsägarens medgivande för att få uppföras. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

## Byggnaders användning



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

**s<sub>1</sub> – Byggnadens entréplan 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. Regleras med hänsyn till stads- och

landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL samt med hänsyn till en långsiktig god hushållning med mark, resurser och energi enligt 2 kap. 3 § PBL.

**s<sub>2</sub> – Byggnaden 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 § PBL.

**s<sub>3</sub> – Byggnadens entréplan mot TORG får endast användas till centrumverksamhet och detaljhandel med livsmedel.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bottenvåning mot det allmänna torget används till centrumverksamhet. Inom den aktuella byggnaden medges en mycket blandad användning. Det är då lämpligt att mer publika användningar placeras mot det allmänna torget för att bidra med liv och aktivitet vid torgytan. Mindre publika typer av verksamheter placeras med fördel i andra delar av byggnaden. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL och för en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

**s<sub>4</sub> – I alla bostäder som är större än 35 m<sup>2</sup> 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 PBL.



**h<sub>3</sub> – 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 § PBL, en ändamålsenlig utformning av bebyggelse och kommunikationsleder.

**h<sub>4</sub> – Högsta nockhöjd är 50,5 meter över angivet nollplan.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att det halvt nedgrävda parkeringsgaraget inte kan byggas högre än cirka 2 – 2,5 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. I den östra gränsen av egenskapsområdet får nockhöjden som högst vara cirka 1 meter över mark. Bestämmelsen säkerställer även att parkeringsgaragets högsta takhöjd blir lämplig för att fungera som gårdsyta för bostadshusen i syd. Se sida 55 för en förtydligande bild och förklaring av bestämmelsens innebörd. Bestämmelsen tillämpas med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL samt för att ge området en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>5</sub> – Högsta nockhöjd för konstruktioner ovanför översta bjälklag är 4 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör att komplementbyggnader uppförs ovan byggnads tak. Byggnadens tak är avsedd att använda som bostadsgård för kringliggande bebyggelse. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>6</sub> (1) – Högsta nockhöjd är 5 meter.** *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 § PBL.

**h<sub>6</sub> (2) – Högsta nockhöjd är 5 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen om högsta nockhöjd syftar till att begränsa påverkan från skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § PBL. Bestämmelsen säkerställer även att parkeringsgaragets takhöjd blir lämplig för att kunna fungera som gårdsyta för kringliggande bostadshus, vilket regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>6</sub> (3) – Högsta nockhöjd är 5 meter.** *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att säkerställa att komplementbebyggelsen underordnar sig huvudbyggnaderna. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**h<sub>6</sub> (4) – Högsta nockhöjd är 5 meter.** *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att möjliggöra en överbyggnad av befintlig parkering med ett parkeringsgarage. Bestämmelsen säkerställer även 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 § PBL samt för att ge området en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>6</sub> (5) – Högsta nockhöjd är 5 meter.** *Motiv:* Högsta nockhöjd regleras för att befästa befintlig höjdsättning på del av byggnad mot torget vid Mariehems centrum. På så vis

säkerställs solinsläpp till torgytan och distans gentemot befintlig byggnad i norr. Regleras för en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>7</sub> – Högsta nockhöjd är 6 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen om högsta nockhöjd syftar till att begränsa påverkan från skuggning och utblick gentemot befintliga bostäder i norr för att uppnå goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

Bestämmelsen säkerställer även att nockhöjden är tillräckligt väl tilltagen för att möjliggöra miljöhus med ingång från gårdsyta på tak i söder samt för att möjliggöra parkeringsgarage för driftsfordon för snöröjning. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL

**h<sub>8</sub> (1) – Högsta nockhöjd är 10 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör utbyggnad av centrumlokaler mot Mariehemsvägen. Höjden möjliggör utbyggnad i 2-3 våningsplan vilket bedöms vara lämpligt på platsen. Höjden bedöms inte påverka intrycket av torget vid Mariehems centrum negativt och har även anpassad för att inte skymma befintligt centrumhus från Mariehemsvägen och ge platsen ett mer öppet intryck som motvikt mot kringliggande planerad högre bebyggelse. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § PBL.

**h<sub>8</sub> (2) – Högsta nockhöjd är 10 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att de högre volymerna väster om torgytan på Mariehemsvägens södra sida bryts upp av lägre bebyggelse. På så sätt skapas variation och utrymme till det intilliggande punkthuset samtidigt som bättre solförutsättningar ges till torgytan i öst. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § PBL.

**h<sub>9</sub> (1) – Högsta nockhöjd är 14 meter.** *Motiv:* Höjden på bebyggelsen har satts för att ge utrymme till det högre punkthuset intill samt för att möta den i sammanhanget lägre planlagda bebyggelsen på andra sidan Mariehemsvägen. Bestämmelsen syftar även till att minska skuggpåverkan gentemot befintlig närliggande bebyggelse i norr och väst. Regleras för att uppnå goda miljöförhållanden och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap 3 § PBL.

**h<sub>9</sub> (2) – Högsta nockhöjd är 14 meter.** *Motiv:* Högsta nockhöjd har satts för att skapa luft kring den intilliggande byggnaden att tydligt framträda som en av platsens högsta byggnader. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § PBL.

**h<sub>9</sub> (3) – Högsta nockhöjd är 14 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. Den aktuella platsen vetter mot en trafikled där ett parkeringshus i 3-4 våningar inte bedöms innebära någon negativ påverkan på stadsbilden. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**h<sub>10</sub> (1) – Högsta nockhöjd är 19 meter.** *Motiv:* Högsta nockhöjd begränsas till 19 meter för att minska skuggpåverkan gentemot befintlig bebyggelse samtidigt som utrymme ges till fem våningar och viss frihet i takutformning. Nockhöjden begränsas även för att tillkommande bebyggelse ska anknyta bättre i skala till angränsande 3-

våningshus. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL samt för att uppnå goda miljöförhållanden enligt 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>10</sub> (2) – Högsta nockhöjd är 19 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen befäster höjdsättningen av befintlig verksamhetsbyggnad på Etern 3 som i gällande plan satts till 15 meter byggnadshöjd. Med 19 meter nockhöjd tas även höjd för en 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 kap. 6 § PBL

**h<sub>11</sub> (1) – Högsta nockhöjd är 22 meter.** *Motiv:* Högsta nockhöjd har reglerats för att möjliggöra bebyggelse i 6 våningar mot Mariehemsvägen, vilket bedöms vara en lämplig skala i förhållande till befintlig bebyggelse på Mariehem, med hänsyn till Mariehemsvägens gaturum och den förväntade utvecklingen i området. Höjdsättningen ger utrymme för en mer återhållen takutformning, exempelvis ett svagt sluttande längsgående pulpettak i likhet med angränsande befintlig bebyggelse i norr. Ett annat motiv till bestämmelsen är att begränsa skuggpåverkan gentemot befintlig kringliggande bebyggelse. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL samt för att uppnå goda miljöförhållanden enligt 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>11</sub> (2) – Högsta nockhöjd är 22 meter.** *Motiv:* Höjden regleras lägre än kringliggande bebyggelse för att plocka ner skalan och skapa variation. Höjdsättningen syftar även till att, tillsammans med höjderna i kringliggande egenskapsområden och höjdsättningen rakt i norr, möta bebyggelsen på andra sidan Mariehemsvägen. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**h<sub>11</sub> (3) – Högsta nockhöjd är 22 meter.** *Motiv:* Höjden regleras lägre än kringliggande bebyggelse för att plocka ner skalan och skapa variation. Höjdsättningen syftar även till att säkerställa solinsläpp till friytan. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL samt för en ändamålsenlig struktur i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

**h<sub>12</sub> (1) – Högsta nockhöjd är 26 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör bebyggelse i 7 våningar, varav en våning i suterräng, med utrymme för en återhållen takutformning som kopplar till befintlig bebyggelse på Mariehem, exempelvis som svagt lutande, längsgående sadeltak. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**h<sub>12</sub> (2) – Högsta nockhöjd är 26 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör bebyggelse i 6 våningar i likhet med den planlagda bebyggelsen på andra sidan Mariehemsvägen. Det bedöms vara en lämplig skala i förhållande till befintlig bebyggelse på Mariehem, den förväntade utvecklingen i området och till Mariehemsvägen gaturum. I jämförelse med den tillkommande 6-våningsbebyggelsen på norra sidan Mariehemsvägen, som i högre grad behöver samspela med den befintliga bebyggelsens utformning och undvika för stor skuggpåverkan, tillämpas här en mer

generös höjdsättning. Detta ger möjlighet till tak med brantare taklutning. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

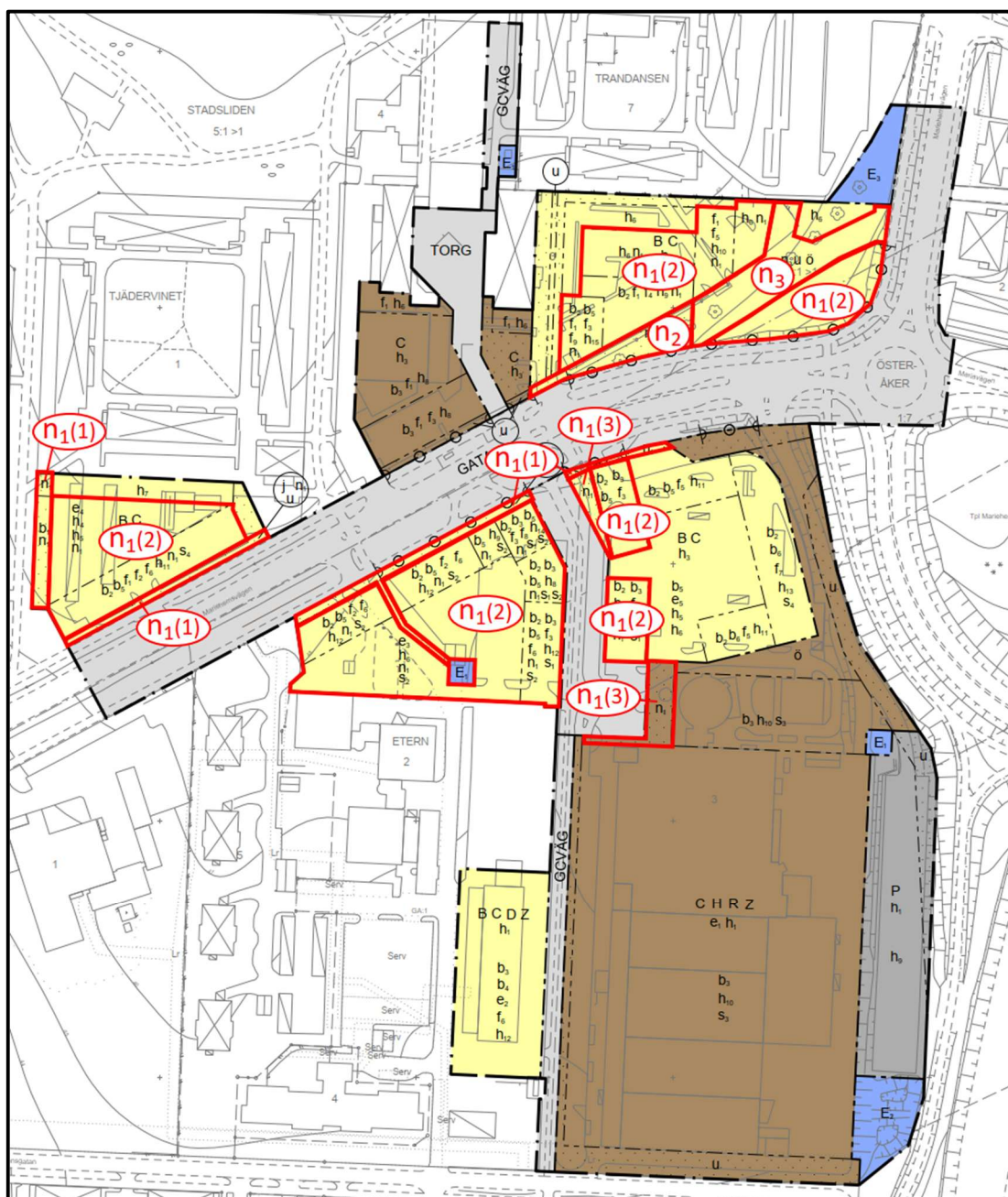
**h<sub>12</sub> (3) – Högsta nockhöjd är 26 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen ger möjlighet till bebyggelse i 6 våningar med utrymme för brantare taklutning och trästomme. Höjden bedöms vara lämplig invid det nord-sydliga gång- och cykelstråket och an knyter både till den planerade bebyggelsen längs Mariehemsvägen och till det relativt nybyggda bostadsområdet Olofsdal söder om Skärvstensgatan. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**h<sub>13</sub> – Högsta nockhöjd är 29 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen ger utrymme för bebyggelse i 7 våningar med utrymme för brantare taklutning och trästomme. Den relativt stora skalan bedöms som lämplig för det något snedställda lamellhus som öppnar upp mot kollektivtrafiknoden och leder in mot det nord-sydliga torgstråket söder om Mariehemsvägen. Skalan bedöms även vara lämplig inom egenskapsområdet mot det storskaliga trafikrummet i öst som där an knyter till det 7-våningshus som planeras mot rondellen på andra sidan Mariehemsvägen. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**h<sub>14</sub> – Högsta nockhöjd är 37 meter.** *Motiv:* Höjden har reglerats för att möjliggöra ett högre punkthus mot Mariehemsvägen och kollektivtrafiknoden som markerar platsen och speglar det högre punkthuset som planeras diagonalt över på andra sidan Mariehemsvägen. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

**h<sub>15</sub> – Högsta nockhöjd är 41 meter.** *Motiv:* Bestämmelsen möjliggör ett högre hus som markerar placeringen av Mariehems traditionella centrum, norr om Mariehemsvägen. För att markera stadsdelscentrum ska byggnaden tillåtas ta plats och vara högre än samtliga andra byggnader i området, där skalan redan idag är stor. Byggnaden blir ett blickfång vid den öppna plats vid kollektivtrafiknoden som utgör centrum av de båda handelsplatserna norr och söder om Mariehemsvägen. Regleras med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan i enlighet med 2 kp. 6 § pt 1 PBL

## Markens anordnande och vegetation



Figur 12. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om markens anordnande och vegetation gäller.

**n<sub>1</sub> (1) – 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 kan skapa otrygga platser nattetid och bidrar inte till en levande stadsmiljö. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL och en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönska enligt 2 kap. 3 § PBL.

**n<sub>1</sub> (2) – Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att mark som är avsedd att använda till byggnad, bostadsgård på mark eller bostadsgård på tak inte ersätts av markparkering. Den höga exploateringen i den tillkommande bebyggelsen kräver att

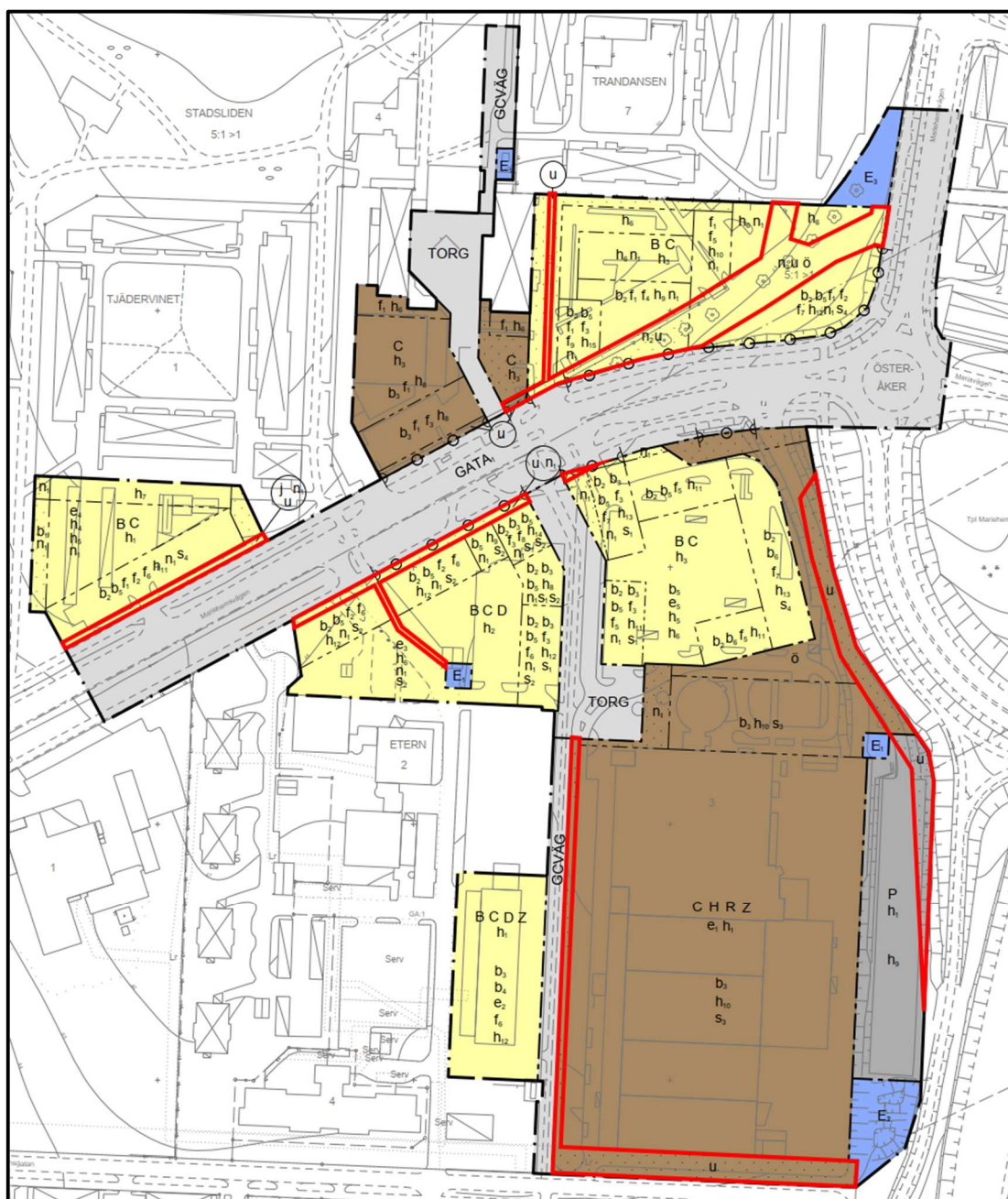
parkeringar löses i samlade anläggningar så att gårdsytan kan användas rekreativt. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönska samt en långsiktigt god hushållning med mark och goda miljöförhållanden i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

**n<sub>1</sub> (3) – Markparkering tillåts endast för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att entréyta till verksamheter på kvartersmark, i anslutning till allmänt torg, inte används till markparkering. Marken syftar primärt att användas till delar av fastighetens behov som gynnar en trygg och levande stadsmiljö, exempelvis uteservering, skyltning och cykelparkering. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL, en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse och grönska i enlighet med 2 kap. 3 § PBL.

**n<sub>2</sub> – Högst 100 m<sup>2</sup> får användas till markparkering.** *Motiv:* Den aktuella marken är placerad mellan planerad bebyggelse och Mariehemsvägen. Ytan är primärt avsedd till att utgöra en entréyta att nyttjas till delar av fastighetens behov som gynnar en trygg och levande stadsmiljö, men det bedöms som rimligt att en mindre del av ytan, motsvarande högst åtta standardparkeringar, även får användas till markparkering. Marken består av ett u-område vilket begränsar alternativa användningsområden. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

**n<sub>3</sub> – Högst 250 m<sup>2</sup> får användas till markparkering.** *Motiv:* Den aktuella marken är i huvudsak avsedd att användas som bostadsgård till de boende men det bedöms som rimligt att cirka 5 % av egenskapsområdet, motsvarande 20 standardparkeringar, kan användas till markparkering. Marken består av ett u-område vilket begränsar alternativa användningsområden. Regleras med hänsyn till en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

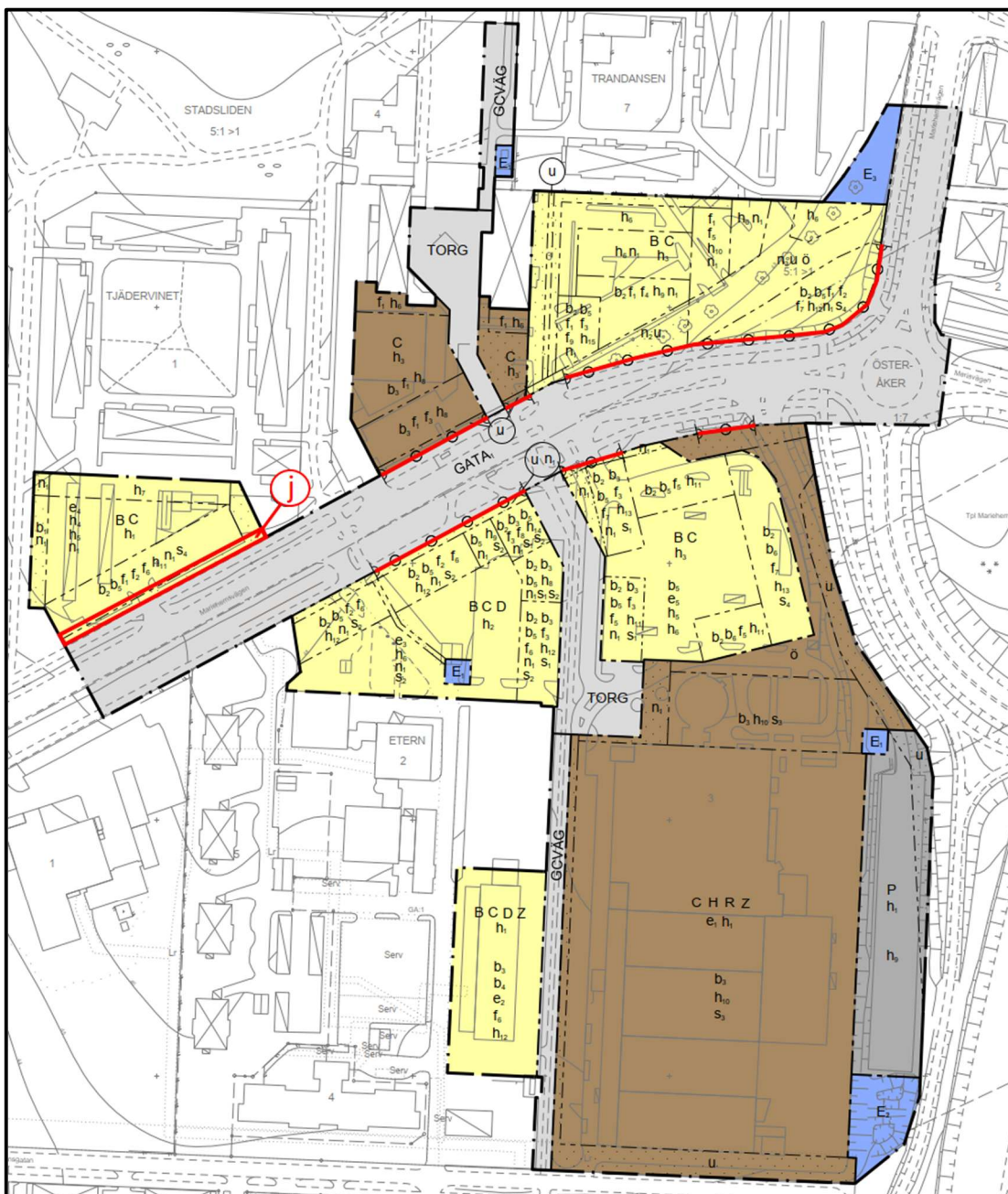
### Markreservat för allmännyttiga ändamål



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.

## Stängsel, utfart och annan utgång

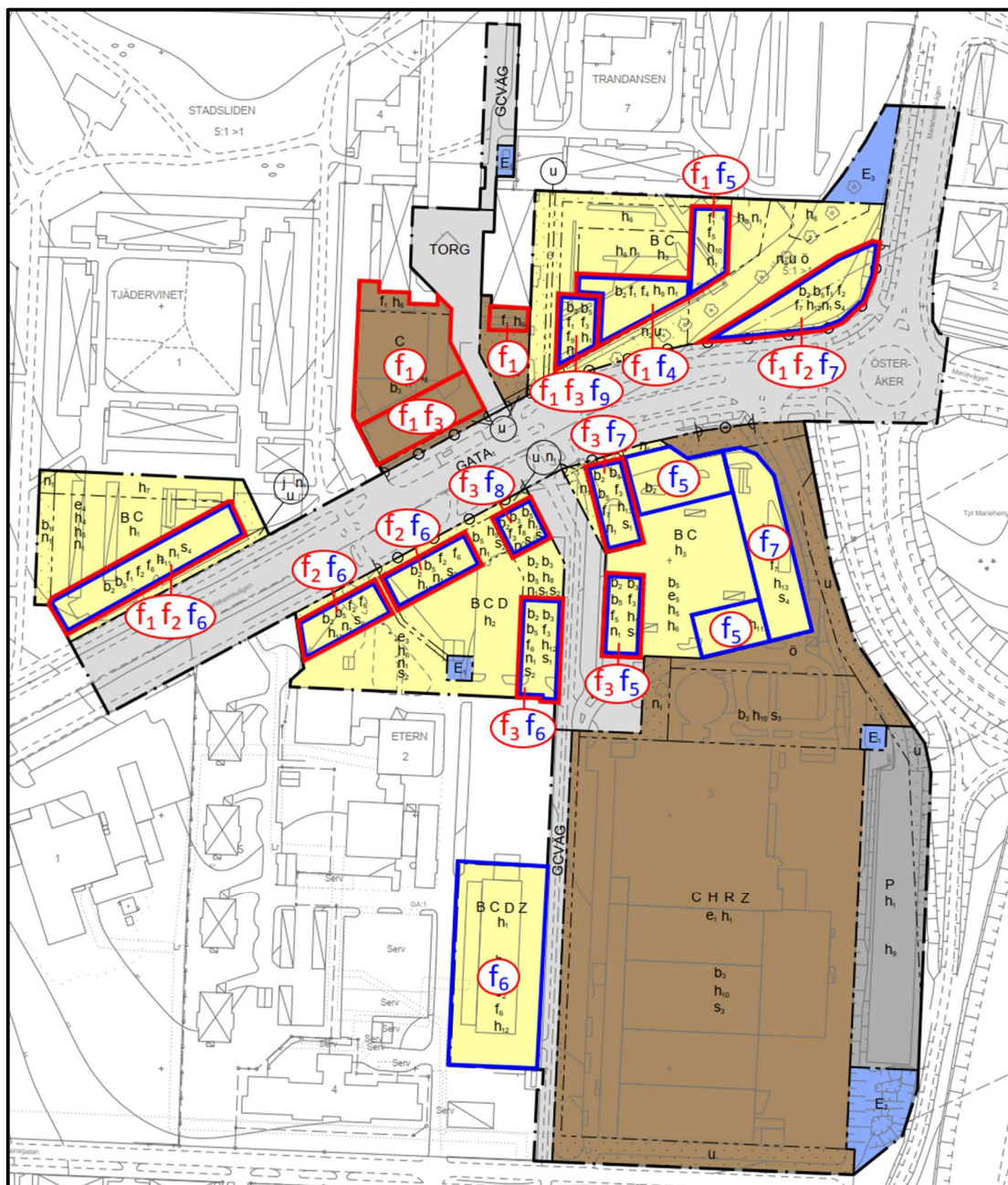


Figur 14. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om utfartsförbud gäller.

**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 15. Rödmarkerade områden visar var bestämmelser om utformning gäller. Blåmarkerat område visar var bestämmelse om utformning rörande högsta antal våningsplan gäller.

**f<sub>1</sub> – Huvudbyggnads fasader ska i huvudsak utföras i en vit och matt kulör. Motiv:** Mariehems vita tegelfasader utgör en viktig del av stadsdelens visuella identitet och kulturvärde. Bestämmelsen säkerställer att de nya byggnaderna förses med en vit och matt nyans som överensstämmer med den bebyggelse som uppfördes på Mariehem under 1960-talet. Bestämmelsen lämnar utrymme för att nya byggnader kan uppföras i annat material än tegel så länge de överensstämmer med de befintliga i fråga om kulör och glansgrad. Regleras med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**f<sub>2</sub> – Minst 20 % av bottenvåningens fasadlängd mot gata ska förses med minst 1 meter höga fönster. Motiv:** 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. Observera att bestämmelsen anger en minsta nivå. Entréplanet fasad kan med fördel kan förses med en större andel fönsteryta än vad som regleras i bestämmelsen. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap 6 § PBL och för att främja en ur social synpunkt god livsmiljö enligt 2 kap. 3 § PBL.

**f<sub>3</sub> – Minst 30 % av bottenvåningens fasadlängd mot allmän plats ska förses med en minst 1,5 meter hög uppglasning.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att minst 30 % bottenvåningens längd mot allmän plats förses med skyltfönster för att skapa förutsättningar för aktiva, utåtriktade bottenplan och en levande stadsmiljö. Aktiva bottenplan mot torget söder om Mariehemsvägen syftar även till att överbrygga distansen mellan de två handelsområdena och integrera dem till ett sammanhållet stadsdelscentrum. Observera att bestämmelsen anger en minsta nivå. Entréplanet fasad kan med fördel kan förses med en större andel fönsteryta än vad som regleras i bestämmelsen. Regleras med hänsyn till stadsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

**f<sub>4</sub> – Byggnad får högst ha fyra våningar.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs i högst fyra våningsplan, vilket är den skala som bedöms vara lämplig för platsen med hänsyn till den befintliga omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Bestämmelsen möjliggör även en mindre snävt reglerad höjdsättning och ger utrymme för att bebyggelsen kan uppföras med samma antal våningsplan som avsett, även om den uppförs med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

**f<sub>5</sub> – Byggnad får högst ha fem våningar.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs i högst fem våningsplan, vilket är den skala som bedöms vara lämplig för platsen med hänsyn till den befintliga omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Bestämmelsen möjliggör även en mindre snävt reglerad höjdsättning och ger utrymme för att bebyggelsen kan uppföras med samma antal våningsplan som avsett, även om den uppförs med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

**f<sub>6</sub> – Byggnad får högst ha sex våningar.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs i högst sex våningsplan, vilket är den skala som bedöms vara lämplig för platsen med hänsyn till den befintliga omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Bestämmelsen möjliggör även en mindre snävt reglerad höjdsättning och ger utrymme för att bebyggelsen kan uppföras med samma antal våningsplan som avsett, även om den uppförs med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

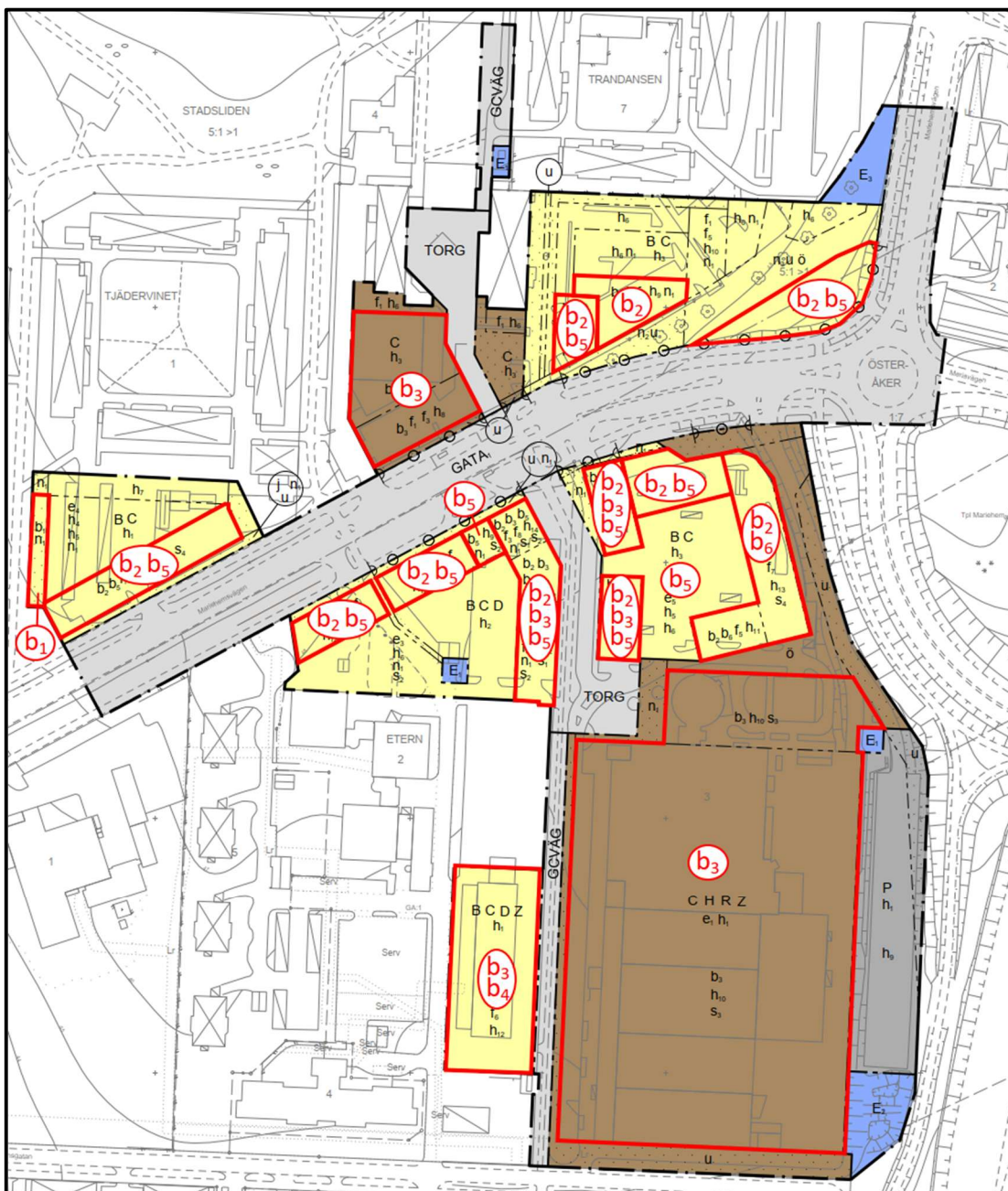
**f<sub>7</sub> – Byggnad får högst ha sju våningar.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs i högst sju våningsplan, vilket är den skala som bedöms vara lämplig för platsen med hänsyn till den befintliga omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Bestämmelsen möjliggör även en mindre snävt reglerad höjdsättning och ger utrymme för att bebyggelsen kan uppföras med samma antal

våningsplan som avsett, även om den uppförs med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

**f<sub>8</sub> – Byggnad får högst ha tio våningar.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs i högst tio våningsplan, vilket är den skala som bedöms vara lämplig för platsen med hänsyn till den befintliga omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Bestämmelsen möjliggör även en mindre snävt reglerad höjdsättning och ger utrymme för att bebyggelsen kan uppföras med samma antal våningsplan som avsett, även om den uppförs med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

**f<sub>9</sub> – Byggnad får högst ha tolv våningar.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs i högst tolv våningsplan, vilket är den skala som bedöms vara lämplig för platsen med hänsyn till den befintliga omgivningen och den förväntade utvecklingen i närområdet. Bestämmelsen möjliggör även en mindre snävt reglerad höjdsättning och ger utrymme för att bebyggelsen kan uppföras med samma antal våningsplan som avsett, även om den uppförs med trästomme. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL.

## Utförande



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

**b<sub>1</sub>** – Höjdskillnaden mellan byggnadens tak i öster och den allmänna gång- och cykelvägen i väster ska hanteras inom kvartersmarken genom släntning, trappning eller terrassering. *Motiv:* Den lägre byggrätten öster om egenskapsområdet planeras att bli ett parkeringsgarage. Parkeringsgarage förses ofta med slutna fasader vilket tenderar att förmedla en känsla av otrygghet till förbipasserande och generellt sett upplevs mindre estetiskt tilltalande. Bestämmelsen säkerställer en mjuk övergång mellan parkeringsgaraget på Tjädervinet 1 till det allmänna gång- och cykelstråket i väst i syfte att skapa en väl gestaltad och trygg stadsmiljö. Se sida 55 för en förtydligande figur och beskrivning av bestämmelsens innebörd. Regleras för att främja en estetiskt tilltalande och ur social synpunkt god livsmiljö enligt 2 kap 3 § PBL.

**b<sub>2</sub> – Entréer till trapphus ska vara genomgående.** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för en trygg och levande gatumiljö med god orienterbarhet och tillgänglighet via hållbara färdvägar. 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 PBL samt med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap 6 § PBL.

**b<sub>3</sub> – Kundentréer 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 PBL.

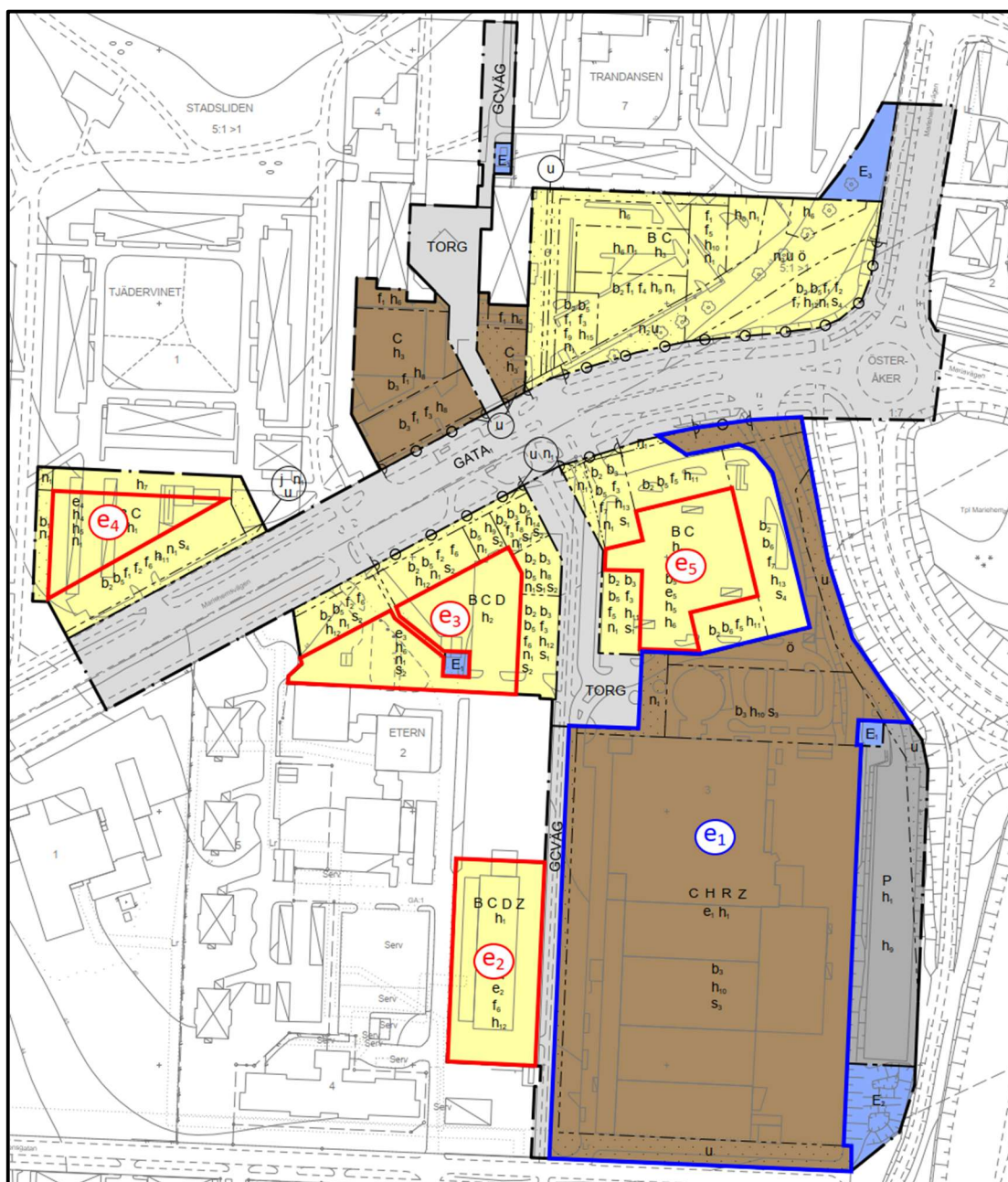
**b<sub>4</sub> – Entréer till trapphus ska finnas på gavel eller mot GCVÄG.** *Motiv:* Regleringen syftar till att undvika att bostadsbebyggelse placeras med enkelsidiga entréer mot väst och baksidan mot gång- och cykelvägen, vilket skulle kunna innebära att gång- och cykelvägen upplevs som en bakgata. Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för en trygg och levande gatumiljö. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur och en ur social synpunkt god livsmiljö enligt kap 2 § 3 PBL samt med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap 6 § PBL.

**b<sub>5</sub> – Lägsta golvnivå för bostäder är 0,6 meter över angränsande allmän plats.** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa distans mellan privata bostäder och allmän plats genom att minska risk för insyn från gatan till bostäder i bottenplan. När golvnivån placeras minst 0,6 meter över gatan, gång- och cykelvägen eller torgytan hamnar fönstren på en höjd som gör att insyn kan förhindras med en enklare form av insynsskydd i fönstrets nederkant, vilket ger förutsättningarna för en stadsmiljö som upplevs som trygg och levande. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.

**b<sub>6</sub> – Lägsta golvnivå för bostäder är 0,6 meter över mark.** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att säkerställa distans mellan privata bostäder och infartsväg till parkering och lastning. När golvnivån placeras minst 0,6 meter över infartsvägen (marken) hamnar fönstren på en höjd som gör att insyn kan förhindras med en enklare form av insynsskydd i fönstrets nederkant, vilket ger förutsättningarna för en stadsmiljö som upplevs som trygg och levande. Regleras med hänsyn till stadsbilden enligt 2 kap. 6 § pt 1 PBL och en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § pt 1.

**Lägsta fri höjd över allmän plats är 3,5 meter (gäller all kvartersmark).** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer tillräckligt utrymme för driftsfordon på allmän plats. Höjden är hämtad från Gator och Parkers tekniska handbok som anger att den lägsta tillåtna fria höjden över gångbana är 3,5 meter. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. 3 § PBL.

## Utnyttjandegrad



Figur 17. Områden där bestämmelser om utnyttjandegrad gäller. Rödmarkerade områden visar bestämmelser som gäller inom egendomsområden. Blåmarkerade områden visar bestämmelser som gäller inom användningsområden.

**e<sub>1</sub> – Största bruttoarea för detaljhandel med livsmedel är 6000 m<sup>2</sup> (Begränsas av användningsgräns).** *Motiv:* Bestämmelsen syftar till att undvika uppkomst av bilinriktad, storskalig externhandel i området samt att undvika alltför stora negativ påverkan gentemot närliggande handel och annan jämförbar dagligvaruhandel i Umeå. Bestämmelsen befäster den begränsning av detaljhandel med livsmedel som regleras i gällande detaljplan för Etern 3 och som utgår ifrån den handelskonsekvensutredning som utgjorde underlag till detaljplanen. Regleras med stöd i 2 kap. 3 § PBL; för att främja en långsiktigt god hushållning med mark, energi och goda miljöförhållanden i övrigt.

**e<sub>2</sub> – Största bruttoarea är 5500 m<sup>2</sup>.** *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 enligt 2 kap. 6 § PBL.

**e<sub>3</sub> – Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup>.** *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 § PBL.

**e<sub>4</sub> – Komplementbyggnader får maximalt uppta 100 m<sup>2</sup> av takterass.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bostadsgården på tak inte kommer att domineras av komplementbyggnader. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § PBL.

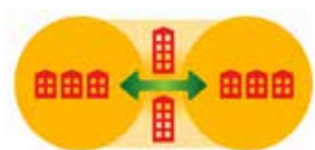
**e<sub>5</sub> – Komplementbyggnader får maximalt uppta 200 m<sup>2</sup> av takterass.** *Motiv:* Bestämmelsen säkerställer att bostadsgården på tak inte kommer att domineras av komplementbyggnader. Regleras för att främja en ändamålsenlig struktur med stöd i 2 kap. 3 § PBL.

# 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.

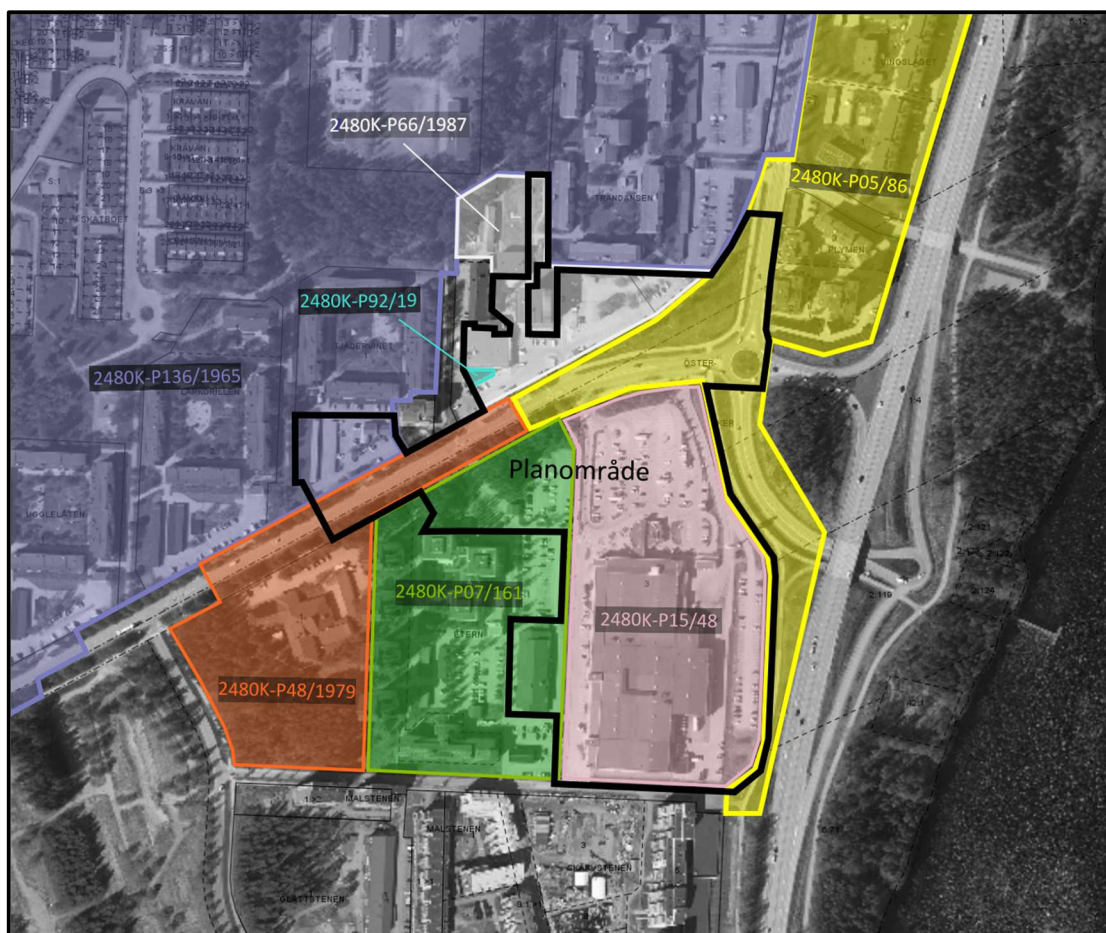
I en tät stad ökar vikten av attraktiva, upplevelserika och trygghetsskapande offentliga rum med liv och rörelse på dag- och kvällstid. Levande offentliga rum medför positiva effekter så som ökad urbanitet, trygghetskänsla och en välkomnande känsla för medborgaren. Ett mervärde skapas som stärker stadens 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 18 och tabell 1 nedan.



Figur 18. 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, samlings-salar, 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
2480K-P92/19	<i>Detaljplan för del av stg 251 F inom Mariehems centrum Umeå kommun, Västerbottens län</i>	Handel	1992-01-02	Utgången

### **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 översvämningskador 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!*<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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 **[h<sub>1</sub>]** *Högsta totalhöjd är 80 meter över angivet nollplan*, **[h<sub>2</sub>]** *Högsta totalhöjd är 85 meter över angivet nollplan* samt **[h<sub>3</sub>]** *Högsta totalhöjd är 90 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.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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 miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer 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.

### ***Miljökvalitetsnorm för luft***

Miljökvalitetsnormerna 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 (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), 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 miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Området kring Mariehemsvägen inom planområdet är idag helt öppet. Ingenstans möts sluten bebyggelse på vardera sida gatan vilket innebär att uppkomna luftföroreningar snabbt ventileras bort. Trafikflödet på Mariehemsvägen i höjd med planområdet är i nuläget 5600 fordon per årsmedeldygn. Gällande

miljökvalitetsnorm underskrids med god marginal enligt kommunens luftsimuleringskarta. SMHI:s nationella luftmodellering av luftkvalitet<sup>2</sup> visar att MKN luft samt gränserna för EU:s reviderade luftkvalitetsdirektiv underskrids med god marginal. Det finns inga specifika förutsättningar som talar för att luftföroreningssituationen är eller kan komma att bli särskilt problematisk på platsen.

Genomförd trafikutredning prognosticerar ett framtida trafikflöde på Mariehemsvägen mellan 6500 fordon per årsmedeldygn i den målstyrda prognosen till 8200 fordon per årsmedeldygn i prognosen enligt RVU. Observera att prognosen enligt RVU baseras både på tillkommande trafik till följd av exploateringar i närområdet och en trafikökning till följd av en generell uppräknings med Trafikverkets uppräkningsstal, vilket innebär en hög uppskattning.

Detaljplanen möjliggör ett tydligare gaturum på Mariehemsvägen än idag, men det kommer fortfarande att vara relativt odefinierat och rejält tilltaget. Avståndet mellan bebyggelsen på vardera sida Mariehemsvägen kommer enligt planförslaget att variera mellan 40–70 meter vilket är en betydande bredd. Det kommer endast i korta partier förbli slutet. Med anledning av ovanstående bedöms det inte föreligga någon risk för att planförslaget ska leda till överskridanden av MKN luft.

### ***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.

---

<sup>2</sup> SMHI, Nationell modellering av luftkvalitet 2023. [Nationell modellering av luftkvalitet 2023](#) hämtad 2026-02-23.

- 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 miljö kvalitetsnormer och kvalitetsfaktorer för aktuella recipienter.

Tabell 2. Berörda vattenförekomster

Vattenförekomst	Aktuell status	Kvalitetskrav			Klassificering
Nydalasjön	God ekologisk status	God ekologisk status	<b>Kvalitetsfaktorer:</b>		
			Biologiska	Växtplankton	Måttlig
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	<b>Prioriterade ämnen:</b>		
			Bromerade difenyleter		Uppnår ej god
			Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god
Kolbäcken	Måttlig ekologisk status	Måttlig ekologisk status	<b>Kvalitetsfaktorer:</b>		
			Biologiska	Fisk	Måttlig
			Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Otillfredsställande
				Hydrologisk regim i vattendrag	Hög
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	<b>Prioriterade ämnen:</b>		
			Bromerade difenyleter		Uppnår ej god
			Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god
Umeälven	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status	<b>Kvalitetsfaktorer:</b>		
			Biologiska	Fisk	Måttlig
			Hydromorfologiska	Konnektivitet i vattendrag	Dålig
				Hydrologisk regim i vattendrag	Måttlig
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	<b>Prioriterade ämnen:</b>		
			Bromerade difenyleter		Uppnår ej god
			Kvicksilver och kvicksilverföreningar		Uppnår ej god

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

Utsläppshalterna av prioriterade ämnen och särskilt förorenande ämnen beräknas underskrida gränsvärden i Nydalasjön och Kolbäcken både före och efter exploatering. Halten biotillgänglig koppar överskrider inte gränsvärdet för god status varken i nuläget eller efter planens genomförande.

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka möjligheten att klara miljö kvalitetsnormen i vare sig Nydalasjön eller Kolbäcken. De halter som förväntas avrinna mot Sandbäcken motsvarar de halter som beräknas för dagvattnet idag och påverkar därmed inte vattendraget.

## 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 miljö kvalitetsnorm 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 sydöstra hörn 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 19 nedan för ett flygfoto över Mariehems centrum med omgivning.



*Figur 19. 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 20 för ett foto av hur centrumet tedde sig strax efter uppförandet.



Figur 20. 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. Mycket lite, om något, återstår av torgets ursprungliga utförande. Den nedsänkta platsen i torgets mitt har ersatts av en kullerstensförsedd yta i plan med resterande del av torget som försetts med en fontän. 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 21 nedan.



Figur 21. 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 väggkant 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 22 nedan.



Figur 22. 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 svagt sluttande, längsgående pulpettak. Fastigheten förtätades under 1990-talets början med ett punkthus i sex våningar mot Mariehemsvägen och en mindre 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 23 nedan.



Figur 23. 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 24 nedan.



Figur 24. 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 med bil. Förutom en mindre skogsremsa närmast Mariehemsvägen är i stort sett hela fastigheten hårdgjord. Se foton från fastigheten Etern 3 i figur 25 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 25. Fastigheten Etern 3.

## Förändringar och konsekvenser



Figur 26. Illustration över ett fullt utbyggt planområde med omgivning. Befintlig bebyggelse i grått och bebyggelse enligt planförslaget i vitt. Observera att bilden visar ett exempel som kan skilja sig från den verkliga utformningen.

Planförslaget möjliggör att befintliga parkerings- och impedimentytor ersätts med stadsbebyggelse. Den täta och blandade stadsmiljön bidrar med att tillföra kvaliteter som idag saknas på Mariehem och ger staden en tydligare entré från ringleden.

Platsen kommer efter planens genomförande i högre grad att upplevas som ett stadsdelscentrum istället för två separata handelsområden. Från att ha varit utformat för att i första hand nås med bil vänds området mot hållbara färdssätt. Inom och i anslutning till planområdet finns flera målpunkter. En större andel fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer kan förväntas bidra med ökad aktivitet, liv och rörelse.

Handelsområdet på Etern 3 integreras med Mariehems traditionella stadsdelscentrum via allmänna gång-, cykel och torgstråk. Dessa ska tydligt avgränsas från

fordonstrafik och parkeringsplatser för att skapa en trafiksäker och orienterbar stadsmiljö. Uppglasade bottenvåningar med verksamheter längs det allmänna stråket syftar till att knyta ihop platsen till ett sammanhängande stadsdelscentrum.

Områdena på var sida Mariehemsvägen får kontakt när bebyggelsen placeras i anslutning till gatan. När markparkeringar ersätts av bostäder med uppsikt över gaturummet skapas en tryggare stadsmiljö. Bebyggelse mot gatan bidrar även med en tydligare avgränsning mot allmän plats och ökad läsbarhet. Byggnadernas entréplan ska förses med fönster mot gatan och genomgående entréer för att ge ett välkomnande intryck. Observera att entrén mot gatan respektive gården inte behöver vara på samma plan för att entrén ska räknas som genomgående.



*Figur 27. Illustration av ny bebyggelse på fastigheten Tjädervinet 1. Mariehemsvägen visas i bildens förgrund. I bakgrunden syns planerad bebyggelse vid Mariehems centrum. Observera att bilden endast visar ett exempel på hur den planerade bebyggelsen kan komma att utformas. Källa: White*

I planen görs en avsiktlig distinktion mellan områdena norr och söder om Mariehemsvägen. Mariehemsvägen utgjorde ringled när stadsdelen uppfördes och betraktas här som gränsen för Mariehems ursprungliga kulturmiljö. Den planlagda bebyggelsen i norr ska därför anpassas till den befintliga bebyggelsen på ett sätt som inte är nödvändigt i söder. Tvärtom kan bebyggelsen där gärna avvika från den i norr för att ytterligare förstärka Mariehems identitet.

Byggnader norr om Mariehemsvägen ska utföras med i huvudsak vita och matta fasader. Bröstningar, balkongfronter, entrépartier och andra byggnadsdetaljer med fördel kan kontrastera mot det vita, liksom Mariehems ursprungliga 1960-talsbebyggelse. Byggnaderna tar i placering, volym och struktur hänsyn till Mariehems rätvinkliga och luftiga system, men har anpassats för att landa mot Mariehemsvägen. Tanken är att det tillkommande ska stärka Mariehems identitet och kulturvärde men tydligt framträda som ett senare tillskott.

Längs Mariehemsvägen i väster får byggnader på båda sidor av vägen uppföras i sex våningar. Det bedöms vara en lämplig skala för platsen med tanke på den befintliga

omgivningen, den förväntade utveckling i närområdet och Mariehemsvägens väl tilltagna gaturum. Trots samma våningsantal regleras bebyggelsen i norr generellt med en lägre nockhöjd. Detta för att anpassa byggnaderna till de återhållna, platta eller svagt sluttande taken på Mariehems befintliga lamellhus samt för att minska skuggpåverkan gentemot närboende. Söder om Mariehemsvägen behövs inte denna hänsyn. Där ges utrymme för en friare arkitektonisk utformning och brantare tak.



*Figur 28. Illustration av hur den nya bebyggelsen kan komma att utformas enligt planförslaget. Observera att bebyggelsens verkliga utformning kan komma att skilja sig ifrån illustrationen.*

Vid kollektivtrafiknoden planläggs en öppen plats, inramad av högre hus. Platsen kommer att domineras av trafik men även ge utrymme för möten och vistelse. Två högre punkthus möts diagonalt på var sida den öppna platsen. Huset i norr blir med sina 12 våningar områdets högsta hus som markerar stadsdelscentrum och nod.

Bebyggelsen öppnar sig mot Mariehemsvägen och leder in till det södergående torgstråket vidare mot handel och verksamhetsbyggnaden på Etern 3. Här finns den största koncentrationen av handel och verksamheter i området vilket innebär att stråket antagligen blir relativt välbefolkat med en tydligt allmän karaktär. Höjderna på kringliggande byggnader har anpassat för att ge torgytan en rimlig skala och skapa utrymme för solinsläpp. Stråket öppnar sig i en torgyta vid entrén mot verksamhetsbyggnaden som i storlek och placering speglar den befintliga torgytan vid Mariehems centrum i norr.

Öster om kollektivtrafiknoden ska bebyggelsen på vardera sida Mariehemsvägen mötas i en någorlunda samstämmig höjdsättning. Skalan plockas först ned till fyra respektive fem våningsplan för att sedan öka till sju våningar mot rondellen och det

storskaliga trafikrummet vid E4:an. Även här sätts höjder generellt lägre i norr för att anpassa till det befintliga och minska skuggpåverkan.

Nedan följer en kort genomgång av bebyggelsens möjliga utformning inom respektive fastighet i enlighet med planförslaget.

### *Trandansen 3*

Fastigheten Trandansen 3 bebyggs med ett bostadsområde som grupperas löst kring två bostadsgårdar, en på tak och en på mark. Se figur 29 nedan. I väster placeras ett högre punkthus och en lägre sammanbyggnad med utrymme för bostäder eller eventuella centrumskapande verksamheter, exempelvis ett stadsdelsbibliotek. I öster bygger ett nord-sydligt lamellhus i fem våningar vidare på den befintliga strukturen i norr. Mot rondellen placeras ett vinkelhus i sju våningar, varav en våning i suterräng. Vinkelbyggnaden ramar in bostadsgården och ger skydd mot buller.

Fastigheten genomkorsas av u-områden som begränsar möjligheten att ge kvarteret en tydlig struktur, se avsnitt om *Teknisk försörjning*. Inom den östra delen av kvarteret medger planen att skärmtak kan uppföras inom u-området, under förutsättning att ledningsägaren ger sitt medgivande. Kvartersgränser och gårdsyta bör kunna göras uppfattbara genom strategisk placering av vegetation, staket, skärmtak eller andra anordningar mellan byggnaderna.

Ett halvt nedgrävt parkeringsgarage i 1,5 plan ovan mark med friyta på tak avses uppföras i bostadsområdets nordvästra hörn. Parkeringshuset ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och får inte överstiga fem meters höjd för att minska påverkan gentemot befintlig bebyggelse i norr.

Planen medger att bottenvåningen i befintligt centrumhus byggs ut något mot söder. Den byggnad som i nuläget innehåller kontor, skraddare och livsmedelsbutik får byggas på i två till tre våningsplan och bredas ut mot Mariehemsvägen över befintlig parkering. En sådan lösning kräver att parkeringar omdisponeras till annan plats, exempelvis i byggnaden eller genom att placeras i det parkeringsgarage som planeras på fastigheten.

Torget vid Mariehems centrum utgör en viktig plats för allmänheten i stadsdelen och säkerställs i planen som allmän plats. Även tillgängliga gång- och cykelvägar som ansluter till Mariehemsvägen i söder och till det befintliga gång- och cykelvägnät i norr säkerställs i planen som allmän plats. Utrymme finns för att utforma en tydlig och välkomnande entréyta som ansluter torget till Mariehemsvägen och kollektivtrafiknoden.



Figur 29. Exempel på planerad bebyggelse inom fastigheten Trandansen 3. Mörkgrå ytor visar planerad bebyggelse, ljusgrå ytor visar befintlig bebyggelse. Observera att figuren endast visar ett exempel på hur området kan utformas i enlighet med detaljplanen.

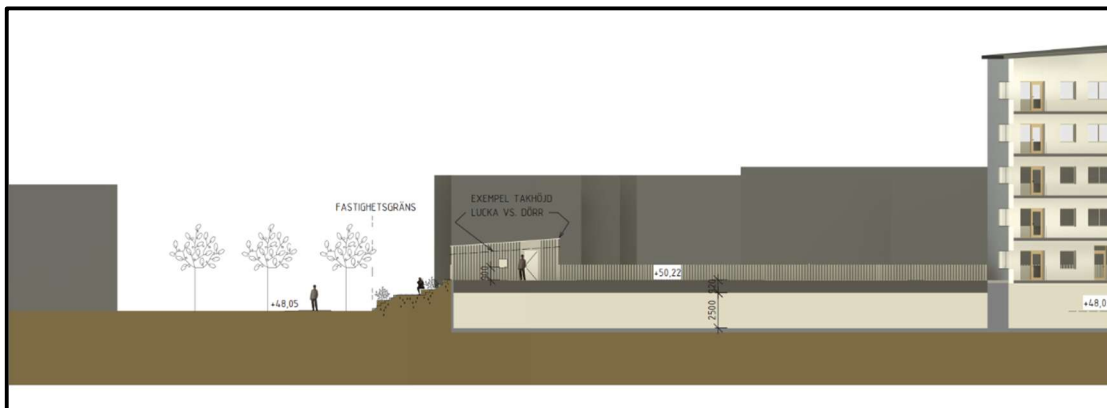
### Tjädervinet 1

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 30 nedan.



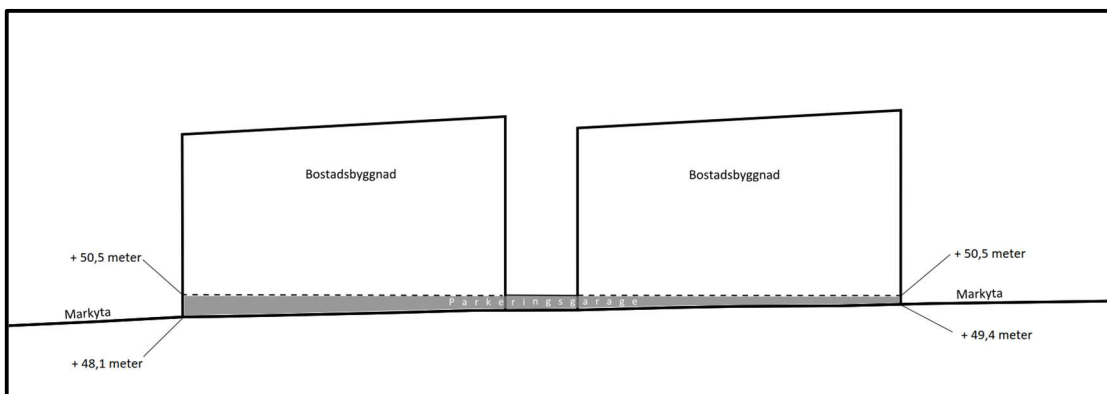
Figur 30. Exempel på planerad bebyggelse inom fastigheten Tjädervinet 1. Mörkgrå ytor visar planerad bebyggelse, ljusgrå ytor visar befintlig bebyggelse. Observera att figuren endast visar ett exempel på hur området kan utformas i enlighet med detaljplanen.

Parkeringsgaraget kommer som mest att sticka upp till en nivå cirka 2,5 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. Mötet mellan parkeringsgaraget och gång- och cykelvägen i väst ska därför ansluta mjukt genom släntning, trappning eller terrassering. Se exempel på lösning i figur 31 nedan.



Figur 31. Exempel på utformning av möte mellan parkeringsgarage/bostadsgård och gång- och cykelväg, fastigheten Tjädervinet 1. Observera att det västra planerade bostadshuset har gjorts genomskinligt i illustrationen för att visa gårdsytan och parkeringsgaraget. Källa: White Arkitekter

Högsta nockhöjd för parkeringsgaraget regleras med höjd över nollplanet på grund av platsens ojämna topografi. Marknivån sluttar längs med Mariehemsvägen nedåt mot Mariehemsängarna. Taket på parkeringsgaraget behöver vara platt då det ska användas som bostadsgård. Parkeringsgaraget medges att som mest sticka upp cirka 1 meter över markytan längst i öster och cirka 2,5 meter längst i väster. Se förtydligande illustration i figur 32 nedan.



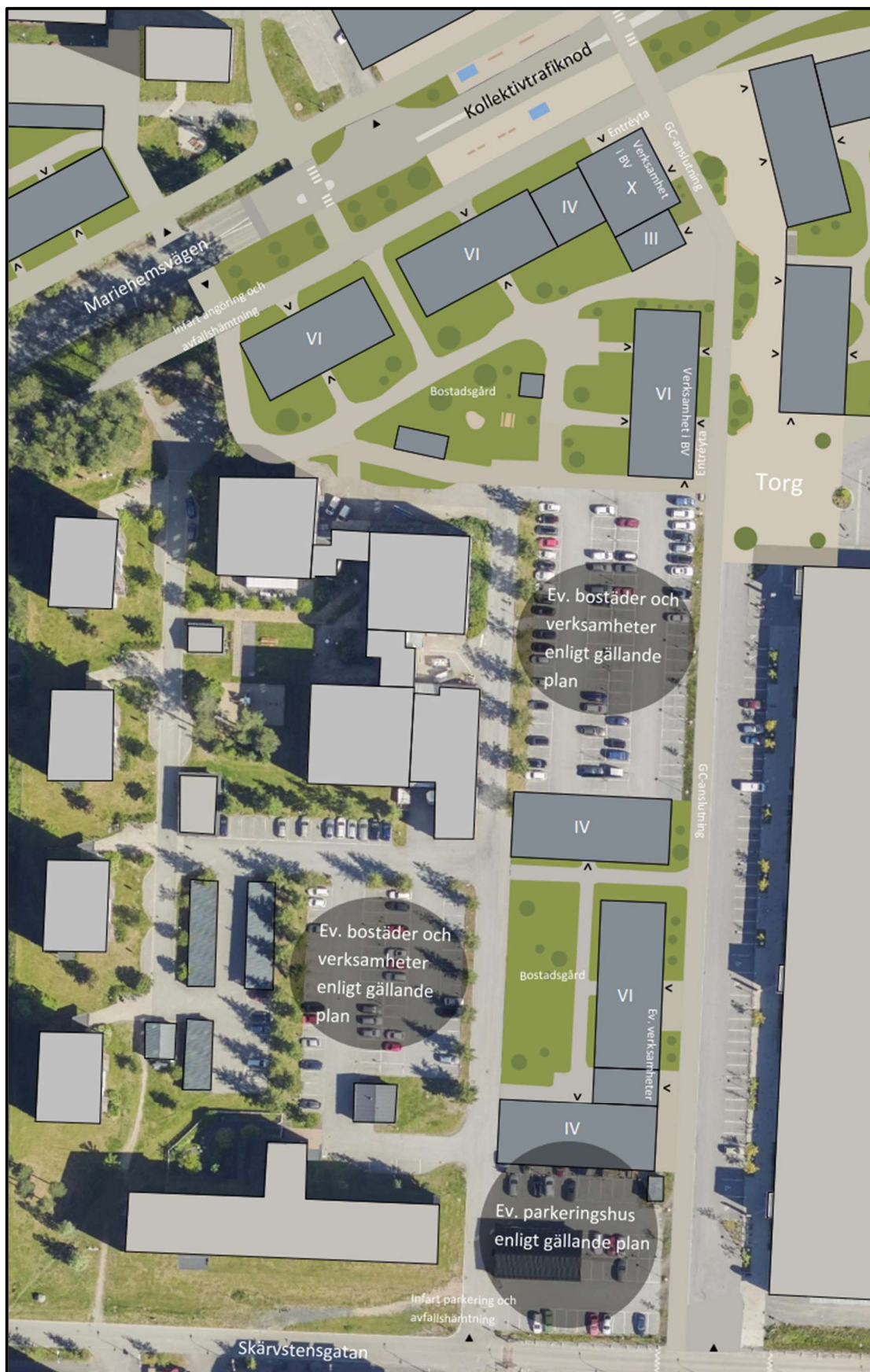
Figur 32. Illustration av marknivå, bostadsbyggnader och högsta nivå på parkeringsgaragets tak på Tjädervinet 1. Vy från Mariehemsvägen.

## Etern 2

Nya lamellhus placeras mot Mariehemsvägen och det allmänna torg- och gångstråket i öst. Ett högre punkthus placeras i kvarterets hörn. Lägre byggnader intill bryter av för att ge det högre huset utrymme och släppa in solljus till det allmänna torgstråket. Bottenvåningar mot stråket ska glasas upp och innehålla verksamheter för att bidra till en öppen och aktiv stadsmiljö.

I söder medges att befintlig industri ersätts av bostäder, vård och centrumverksamhet. Det aktuella området bedöms som relativt okänslig varför planen inte fastställer exakta husplaceringar. Planen behöver även vara flexibel för att mer strategiska och utrymmeskrävande verksamheter ska vara möjliga att tillföra på platsen, exempelvis en vårdcentral.

Observera att byggrätt finns kvar inom den gällande detaljplanen för Etern 2. Det innebär att områden som ligger inom fastigheten men utanför planområdet med stor sannolikhet kommer att bebyggas. För att klara parkeringsbehovet i en fullt utbyggd fastighet behöver parkeringsbehovet antagligen lösas i ett parkeringshus. Ett lämpligt läge för ett parkeringshus är i det sydöstra hörnet av fastigheten, delvis inom planområdet. Se figur 33 för ett förtydligande exempel över hur fastigheten kan bebyggas i enlighet med detaljplanen.



Figur 33. Exempel på planerad bebyggelse inom fastigheten Etern 2. Mörkgrå ytor visar planerad bebyggelse, ljusgrå ytor visar befintlig bebyggelse. Observera att figuren endast visar ett exempel på hur området kan komma att utformas i enlighet med detaljplanen.

### *Etern 3*

Planen möjliggör ett nytt bostadsområde över den befintliga kundparkeringen i norra delen av Etern 3, se figur 34 nedan. Parkeringen planeras att överbyggas med ett parkeringsgarage med bostadsgård på tak, kringbyggd av bostadshus. Bebyggelsen möter Mariehemsvägen och ramar in torgstråket i väst. Bottenvåningar mot stråket ska glasas upp och innehålla verksamheter för att bidra till en levande stadsbild och ett sammanhållet stadsdelscentrum. En allmän torgyta tillförs vid entrén till handels- och verksamhetsbyggnaden. Skalan på torgbildningen blir förhållandevis småskalig i jämförelse med stadsrummet vid kollektivtrafiknoden. I byggnaden finns bland annat en större livsmedelsbutik. Torget blir sannolikt den mest frekvent använda lokala och vardagliga mötesplatsen i närområdet med besökare från Mariehem i norr, de mer nybyggda områdena i söder och andra närbelägna stadsdelar.

Den västra delen av fastigheten reserveras till fotgängare och cyklister. Torgområdet mellan handels- och verksamhetsbyggnaden och kollektivtrafiknoden planeras att utformas som ett bilfritt gång- och cykelstråk. Stråket ska erbjuda en lugnare vistelsemiljö i kontrast till trafikrummet vid Mariehemsvägen och kan med fördel utformas med inslag som bjuder in barn till rörelse och lek.

Den östra delen av fastigheten kommer fortfarande att domineras av fordonstrafik och antagligen inte erbjuda någon större anledning för andra att uppehålla sig. I öster, mot E4:an, planeras ett parkeringshus i upp till fyra våningsplan. Både parkeringshus och parkeringsgarage behöver utformas för att förmedla en känsla av trygghet till förbipasserande och de som vistas där, se vidare under avsnitt *Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet*.



Figur 34. Exempel på planerad bebyggelse inom fastigheten Etern 3. Mörkgrå ytor visar planerad bebyggelse, ljusgrå ytor visar befintlig bebyggelse. Observera att figuren endast visar ett exempel på hur området kan komma att utformas i enlighet med detaljplanen.

## 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 innehåller endast triviala naturvärden.

Inga särskilda naturvärden bedöms förekomma inom planområdet. Se figur nedan.



Figur 35. Natur inom planområdet. Planområdesgräns markerad med vit streckad linje. Befintlig allé och trädremсор 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 träden bör eftersträvas och nyplanterade träd som inte klarar sig ska

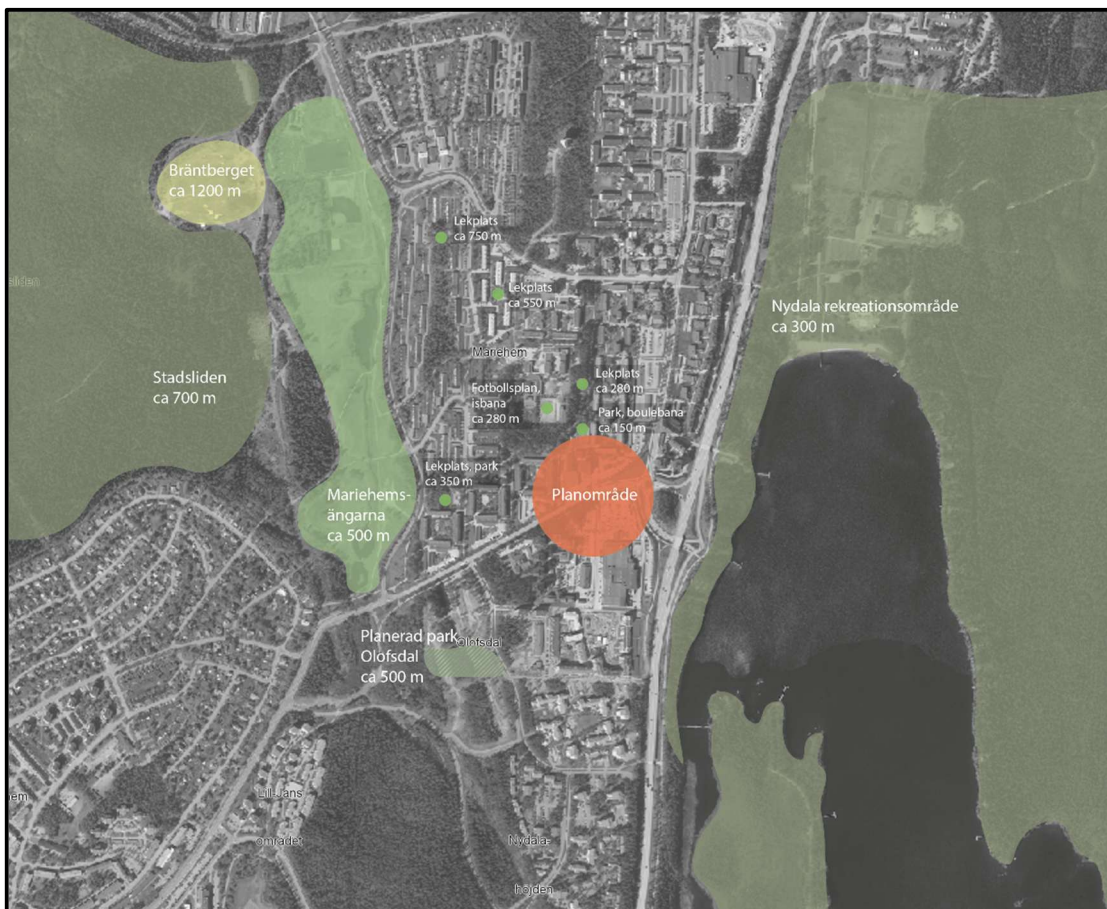
ersättas. Umeå kommun ansvarar för ersättningsplantering av björkar längs Mariehemsvägen.

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 rekreationsområde, se figur 36 nedan. På något längre avstånd nås Mariehemsängarna, Bräntberget och Stadslidens rekreationsområde med elljusspår. Norr om Mariehemsvägen finns relativt god tillgång till bostadsnära rekreation och parkytor. Söder om Mariehemsvägen är tillgången sämre. Sammantaget bedöms tillgången till rekreationsområden 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 parkytor i området.



Figur 36. Parker, lekplatser och rekreationsområden i närområdet. Ungefärligt avstånd har uppmätts från centrum av planområdet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Planens genomförande bedöms inte påverka grönstrukturen 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 kemtvätt 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**

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av Etern 2, Etern 3, Trandansen 3 och Tjädervinet 1 har genomförts. Provtagning har gjorts från fyra grundvattenrör i området. Syftet med undersökningen är att klargöra huruvida spridning av klorerade lösningsmedel kan ha skett från kemtvätten på Trandansen 3 till intilliggande fastigheter.

Inte vid någon provtagningspunkt kan halter av klorerade lösningsmedel över laboratorieanalysens rapporteringsgräns påvisas. Det bedöms inte finnas någon risk för förekomst av föroreningar inom planområdet som kan orsaka negativa hälsoeffekter. Det bedöms heller inte finnas risk för att föroreningar ska spridas med grundvatten till någon recipient.

## **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**

En geohydrologisk bedömning av påverkan av anläggande av halvt nedgrävt parkeringsgarage på fastigheterna Trandansen 3 och Tjädervinet har genomförts. Anläggandet av parkeringsgaragen bedöms inte komma att medföra bortledning av grundvatten i sådan omfattning att allmänna eller enskilda intressen påverkas. Under genomsnittliga förhållanden bedöms grundvattensänkningen bli marginell, cirka en decimeter. Någon skadlig grundvattenpåverkan bedöms inte uppkomma.

## **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**

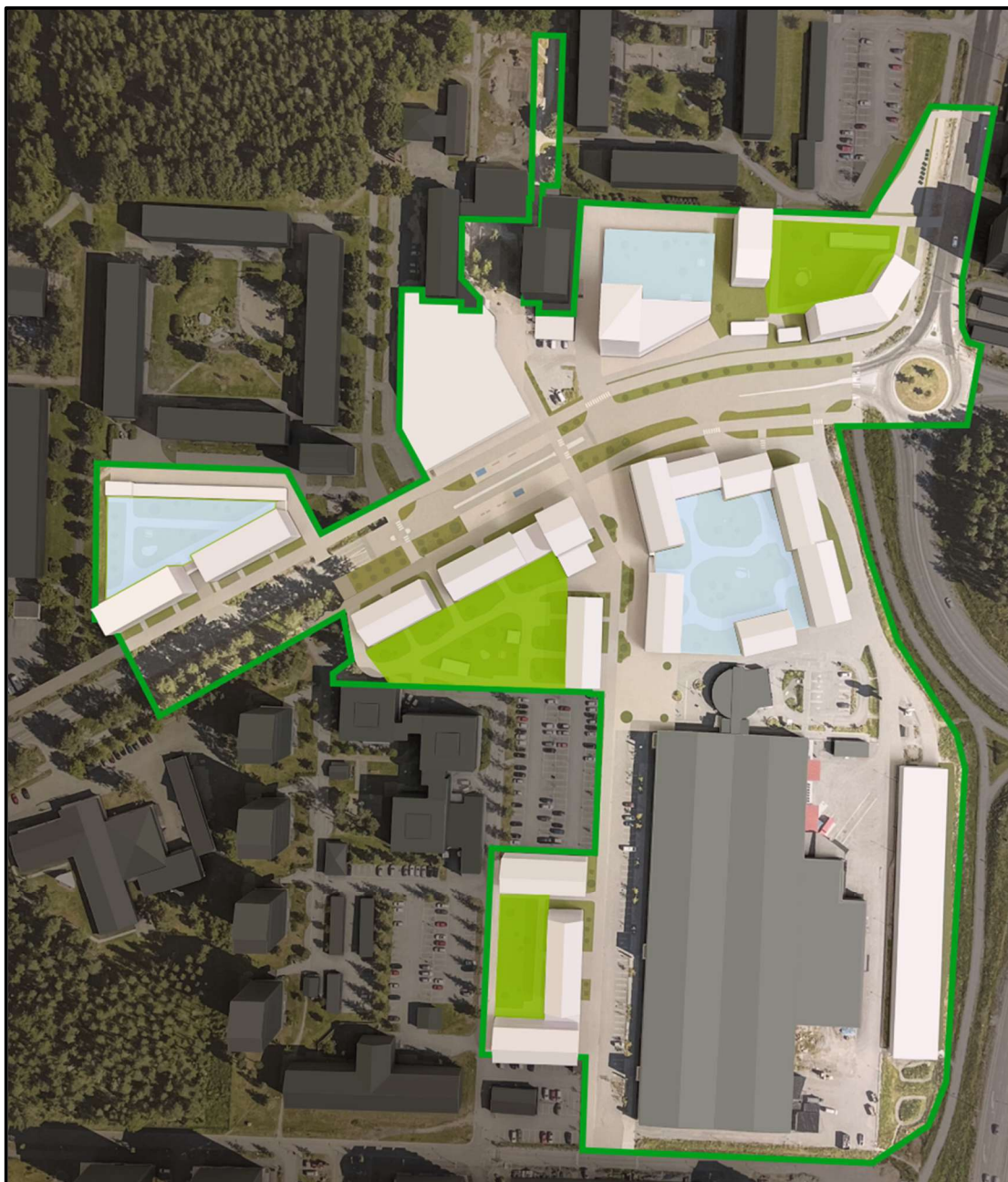
Planen säkerställer att solbelysta och sammanhängande gårdar, skyddade från buller och luftföroreningar, kan tillskapas i anslutning till de nya bostadsområdena. Egenskapsområdenas placering och utbredning samt bestämmelser om högsta nockhöjd säkerställer tillräckligt stora och solbelysta gårdar. Byggrätter 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. Räckan, planteringsanordningar och eventuella komplementbyggnader får uppföras på takbjälklaget i sådan utsträckning att de inte i för hög grad påverkar friytans storlek.

Friytan på Etern 3 avses att placeras på bjälklag över parkeringsgarage på marknivå som kringbyggs av högre bebyggelse i nord, väst och öst. 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.

Markparkering regleras bort inom delar av gårdar på mark som ska användas som friyta för att säkerställa att friytan inte ersätts av markparkering.

Se avsedda placeringar av friytor inom planområdet i figur 37 nedan. Friytornas slutliga storlek och placering avgörs i bygglovsskedet.



Figur 37. Friytors avsedda placering enligt planförslaget. 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**

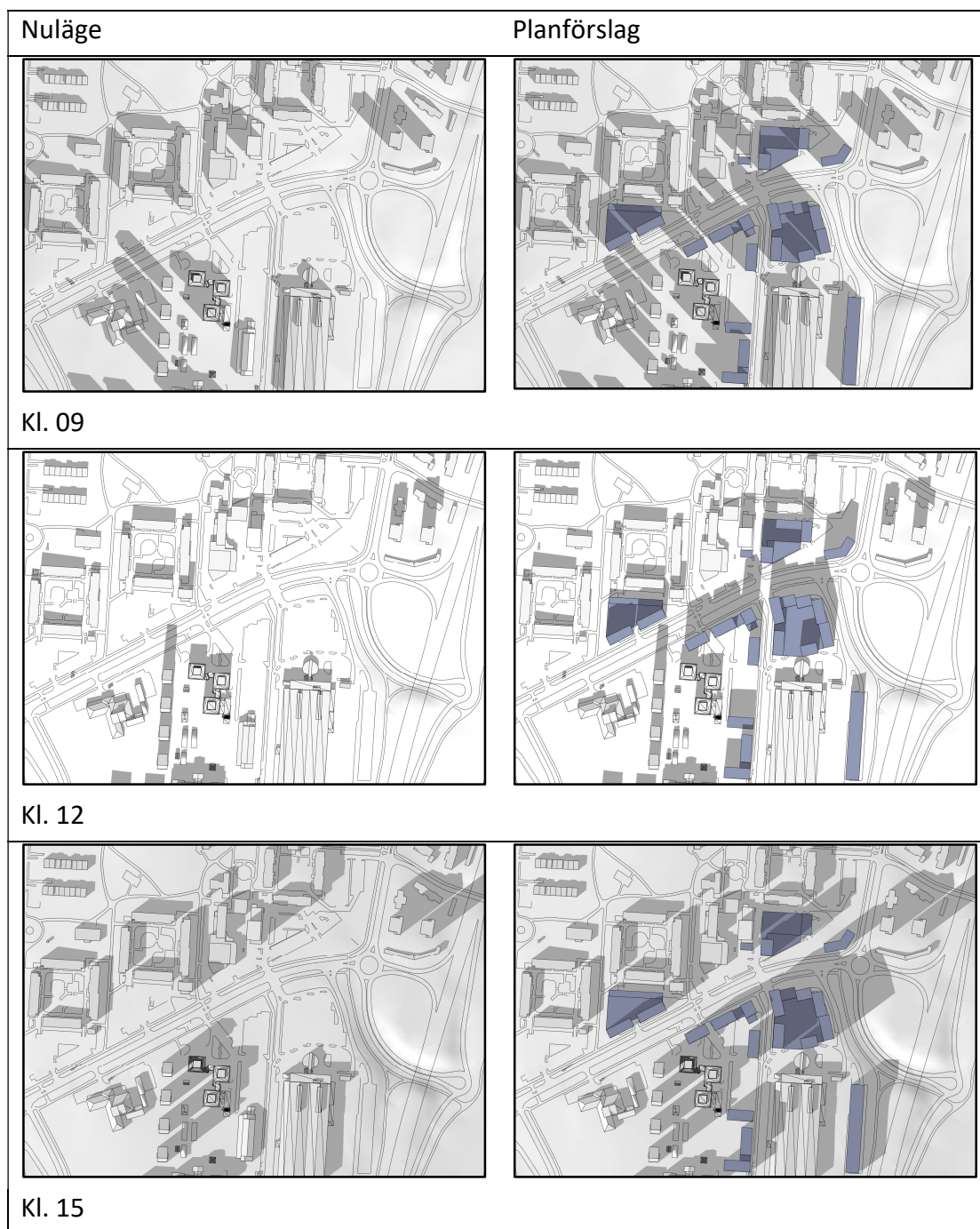
Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

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

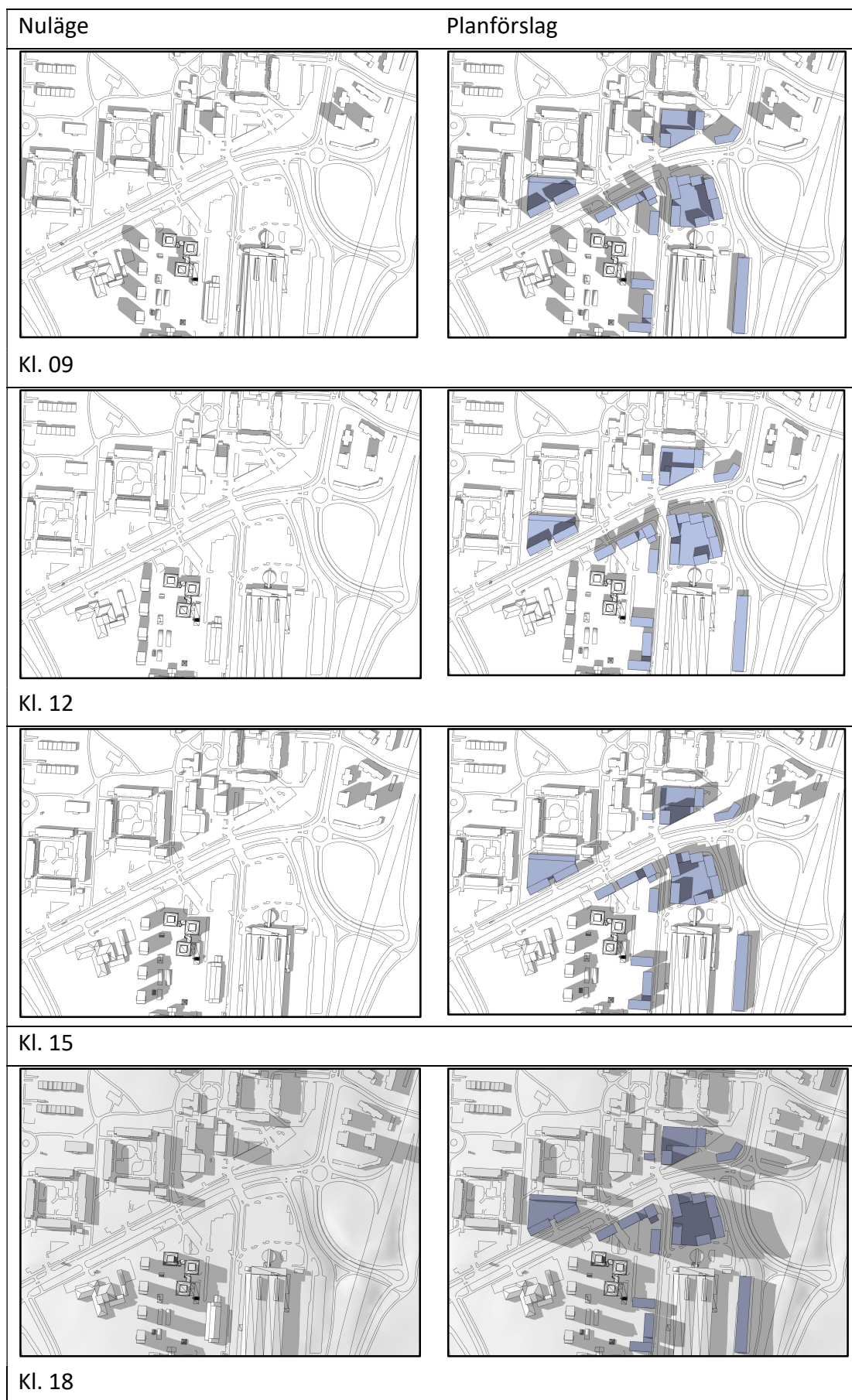
Planområdet påverkas i nuläget mycket lite av skuggning.

### **Förändringar och konsekvenser**

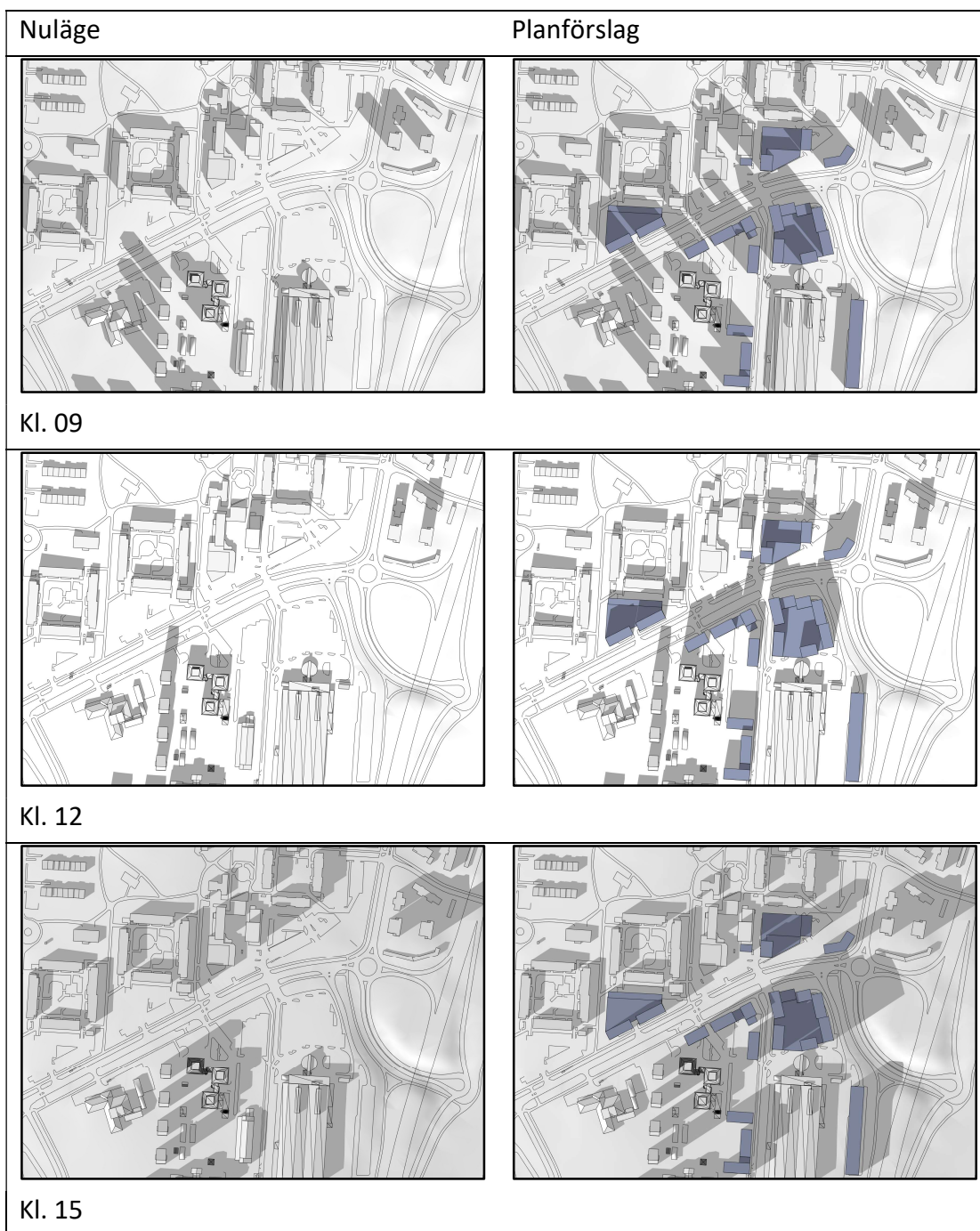
En skuggstudie har genomförts i programmet Sketchup 2024 som utgår ifrån en digital modell av planområdet med omgivning. Den digitala modellen över området har levererats från Lantmäteriet och baseras på inmätt LAS-data av befintlig markyta och bebyggelse. Vid behov har bebyggelsen anpassats för att 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 38-40 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 38. Skuggstudie vårdagjämning 20:e mars



Figur 39. Skuggstudie sommarsolstånd 21:a juni



Figur 40. 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.

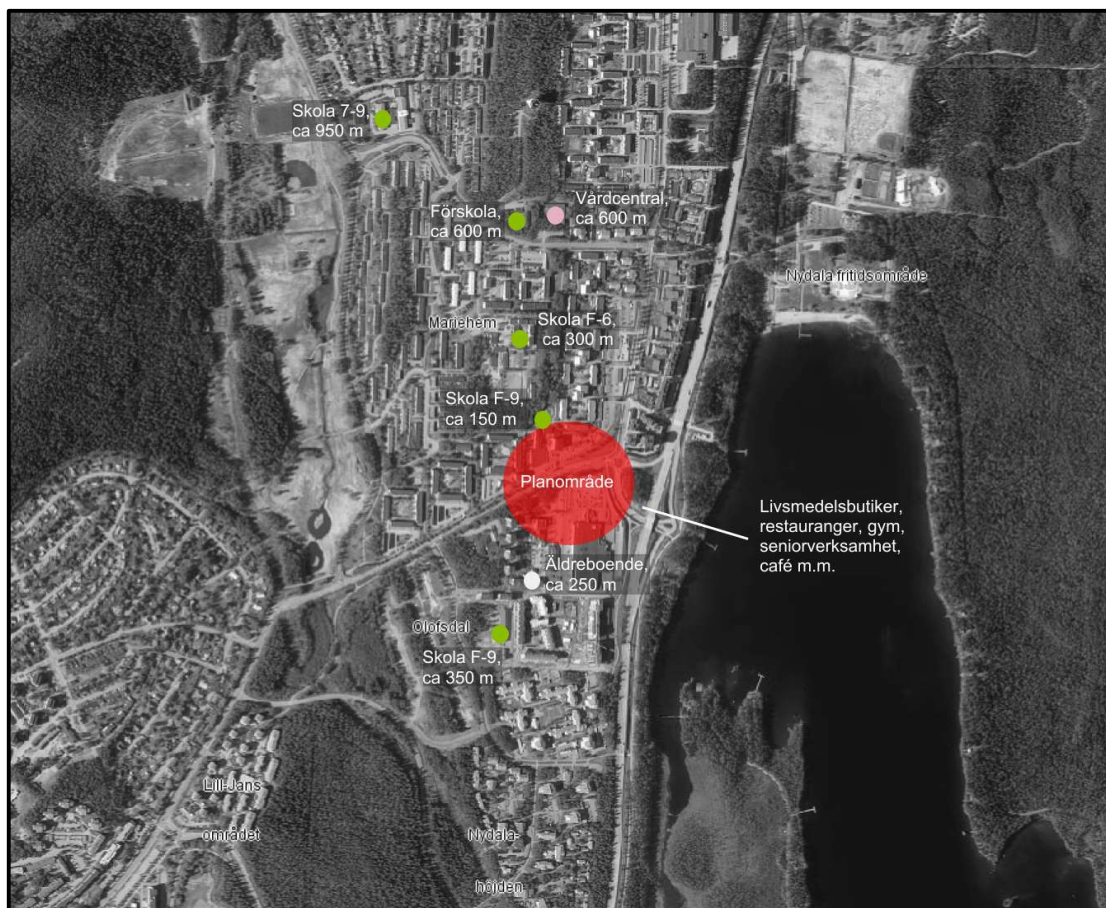
Parkeringsgarage avses att uppföras inom flera fastigheter i planområdet. På fastigheten Etern 3 avses befintlig markparkering att överbyggas till ett parkeringsgarage som kan nyttjas till både kund- och boendeparkering. Det samma gäller för det planerade parkeringshuset i den östra delen av fastigheten. Parkeringsgarage behöver utformas och gestaltas med eftertanke för att skapa både faktiskt och upplevt trygga miljöer. Genomsiktliga, lätta och ljusa material och generös takhöjd förmedlar öppenhet och visuell kontakt med omgivningen vilket kan förmedla en känsla av trygghet till besökaren. Utrymmena bör utformas för att göras så överblickbara som möjligt med jämn och stark belysning utan avskilda utrymmen och skymda hörn.

Om parkeringarna avses att nyttjas till både kund- och boendeparkering kan de ur trygghetssynpunkt behöva delas upp i separata utrymmen då det för boende kan upplevas otryggt att parkera sin bil i ett allmänt tillgängligt garage.

Parkeringsutrymmena kommer antagligen att behöva låsas under nattetid för att stänga ute obehöriga och ge de boende en känsla av trygghet och kontroll. En trygghetsskapande utformning och gestaltning av parkeringslösningarna behöver hanteras vidare under bygglovsskedet.

### **Service**

Inom planområdet finns livsmedelsbutiker, restauranger, café och gym. I närområdet finns flertalet skolor för åldrarna F-9 samt vårdcentral. Se figur 41 nedan.



Figur 41. 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

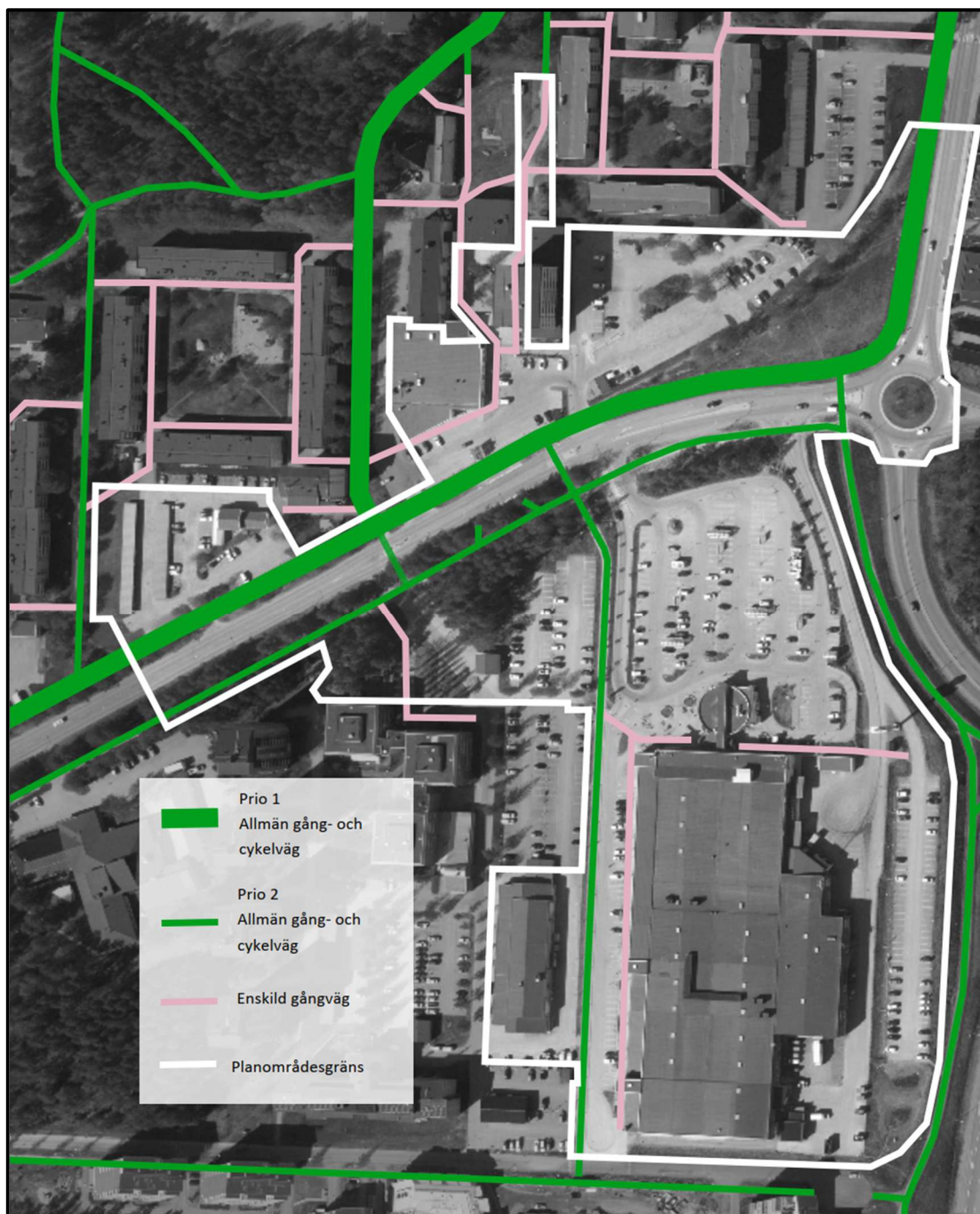
### ***Gång- och cykeltrafik***

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 42 nedan.

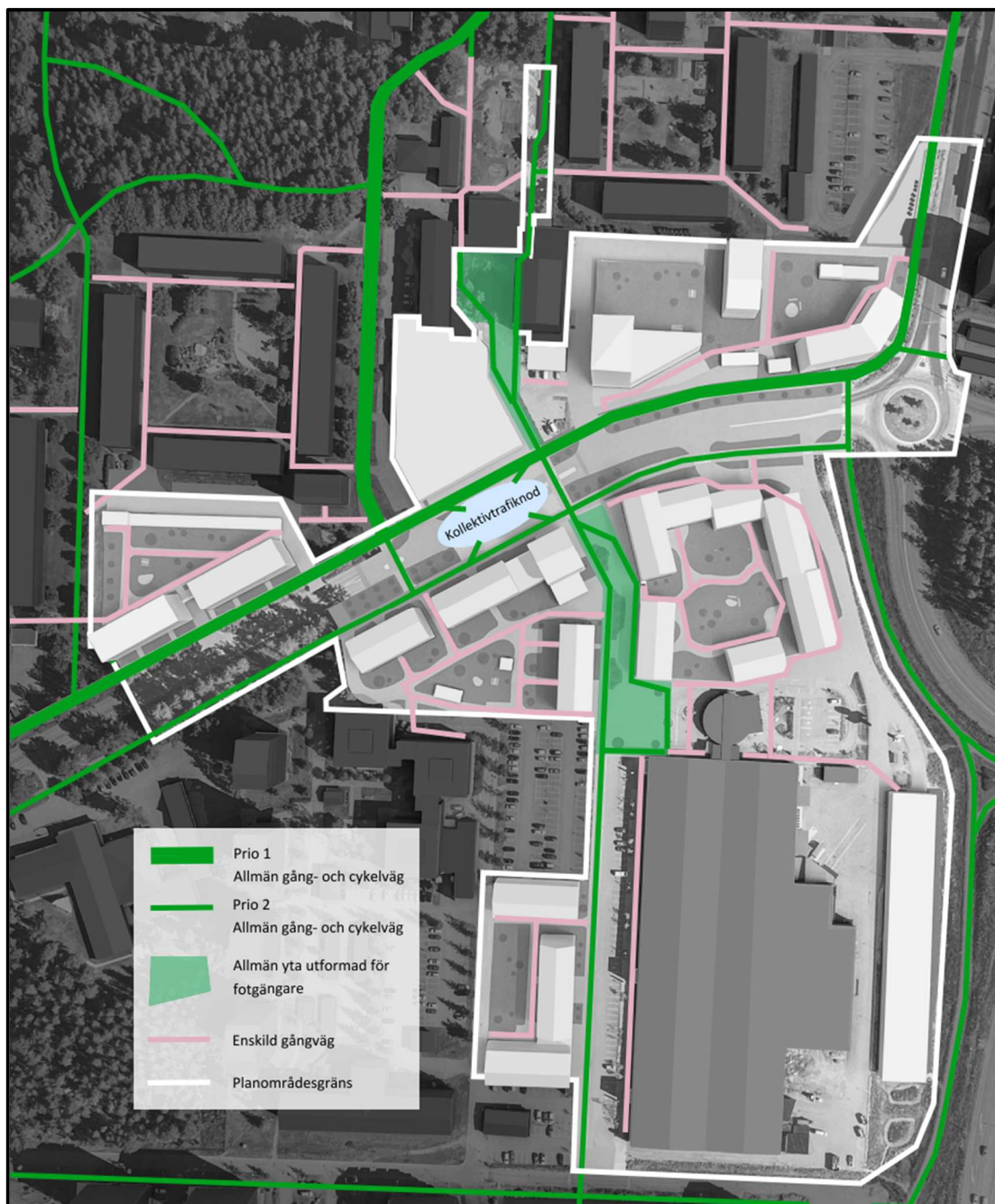


Figur 42. Gång- och cykelvägnät inom och i anslutning till planområdet i nuläget.

### **Förändringar och konsekvenser**

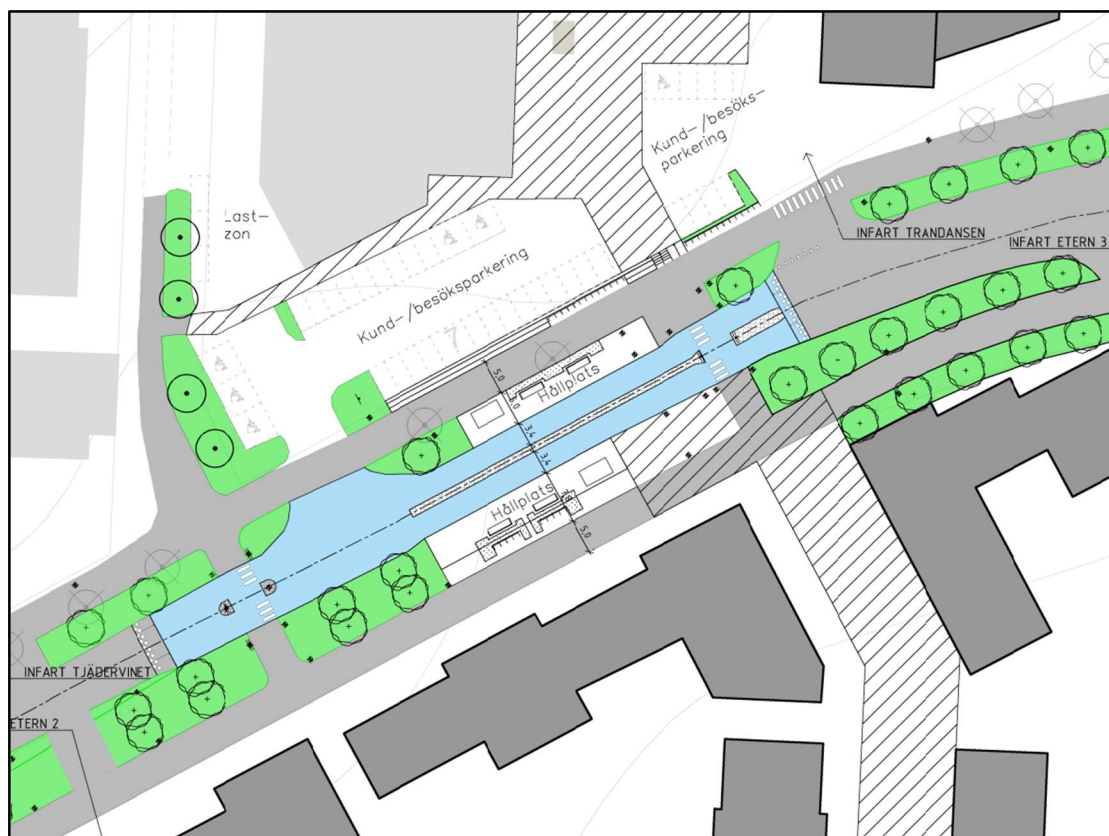
Planförslaget tillför allmänna gång- och cykelkopplingar som binder samman verksamhetsområdet på Etern 3 med Mariehems centrum via den planerade kollektivtrafiknoden vid Mariehemsvägen. De nya torgytorna ska vara bilfria och i första hand utformas för gångtrafik och vistelse, med cykelbana på en avskild del av torgytan. Den befintliga gång- och cykelvägen mellan Mariehemsvägen och Skärvstengatan 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 Skärvstengatan 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 43 nedan för en förtydligande illustration av det framtida gång- och cykelvägnätet i området.



Figur 43. Gång- och cykelvägnät inom och i närheten av planområdet enligt planförslaget.

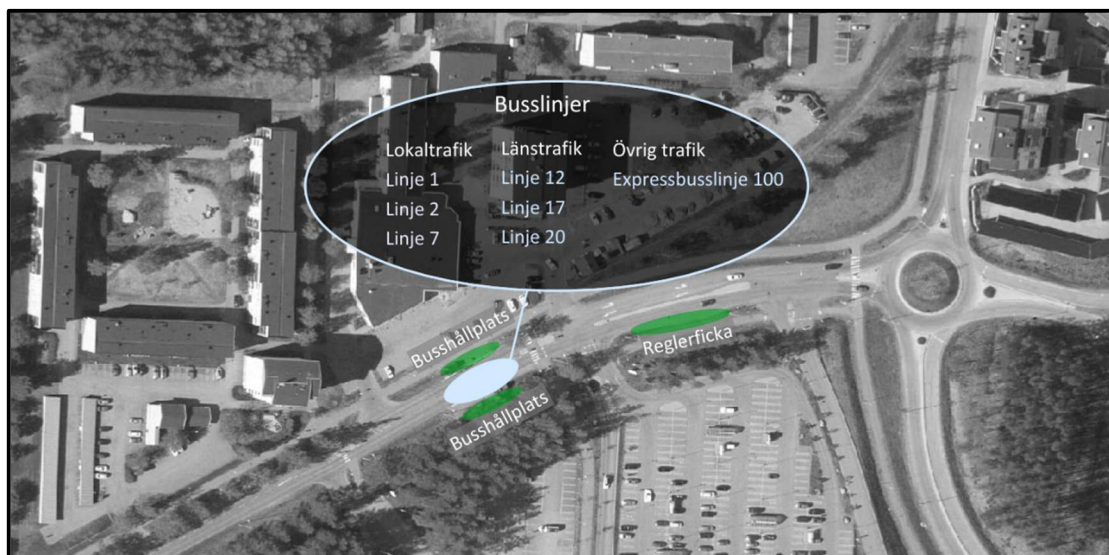
En ny kollektivtrafiknod och trafiklösning planeras vid Mariehemsvägen, direkt söder om Mariehems centrum, se figur 44 nedan. Kollektivtrafiknoden planeras att utformas med en längre förhöjd yta, även kallad platågupp, med syfte att dämpa hastigheten för passerande motorfordon. Två övergångsställen med 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 44. 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 45 nedan för placering av befintliga busshållplatser och reglerficka samt kollektivtrafikering på platsen.



Figur 45. 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 färdstätt 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.

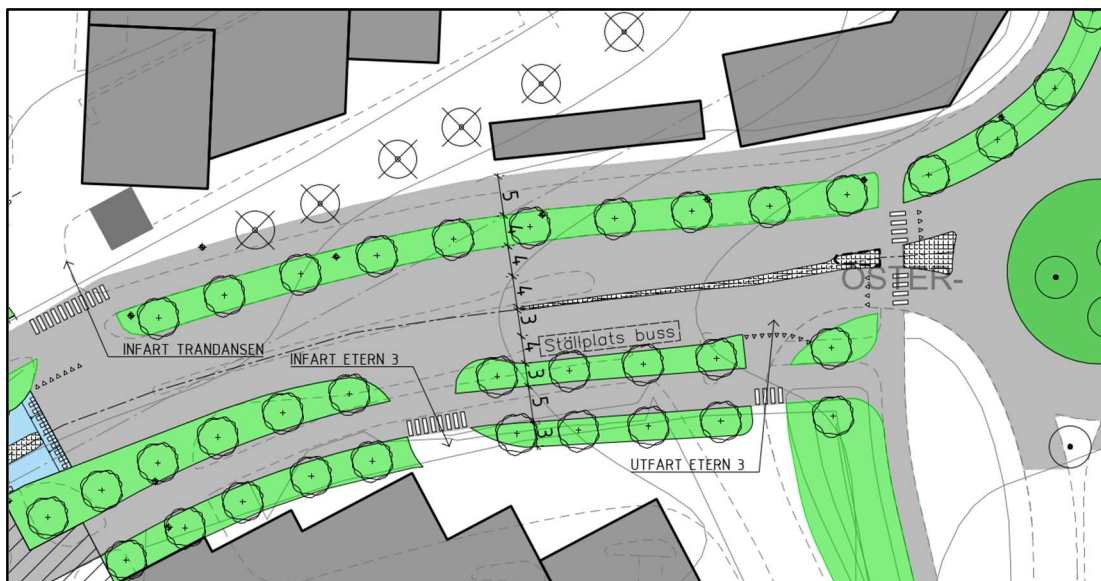
Det övergripande målet har delats upp i ett antal delmålsättningar. I dessa ingår att öka antalet påstigande i kollektivtrafiken i Umeå tätort samt att förbättra kollektivtrafikens framkomlighet gentemot personbilstrafiken i det kommunala vägnätet.

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.

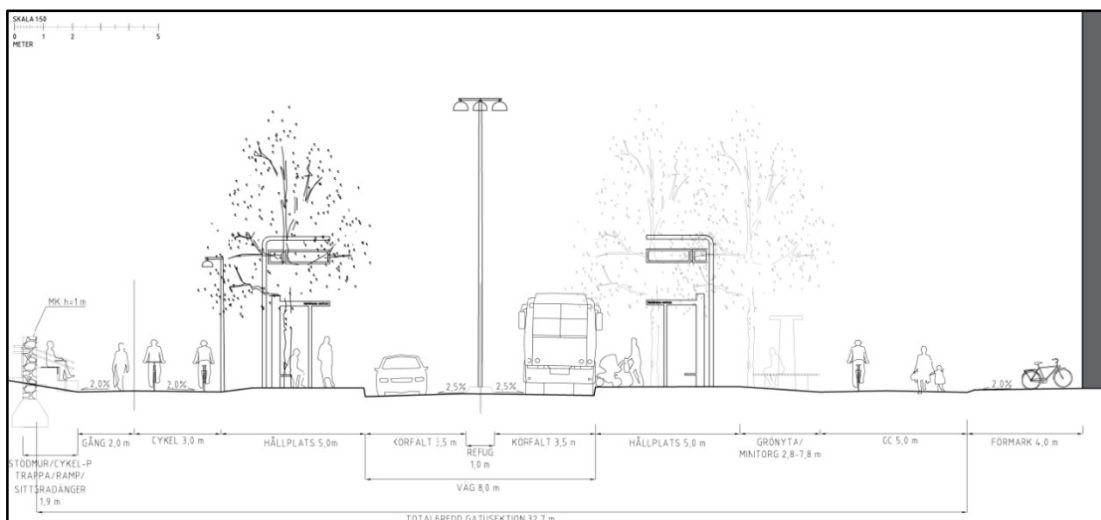
### Förändringar och konsekvenser

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 figur 46 nedan.



Figur 46. Illustration från trafikutredningen visar var ställplats för kollektivtrafiken kan placeras (WSP 2025)

Föreslagen sektion vid kollektivtrafiknod illustreras i figur 47 nedan.



Figur 47. 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 oskyddade trafikanter. 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 från 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.

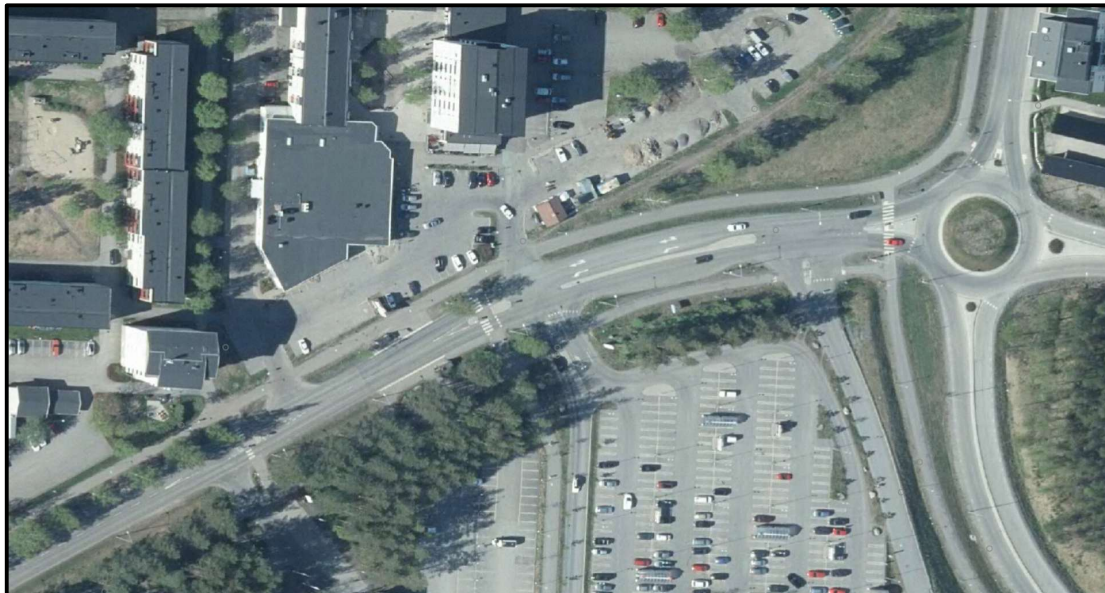
Se figur 48 nedan för en nulägesbild av fordonstrafiken i området.



Figur 48. Bilvägar och angöringsgator inom och i anslutning till planområdet i nuläget. Planområdet markerat med grön 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 49 nedan.



Figur 49. Aktuellt vägavsnitt av Mariehemsvägen.

### **Förändringar och konsekvenser**

Ny trafiklösning vid Mariehemsvägen syftar till att dämpa hastigheten för fordonstrafiken och öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Mariehemsvägens körbana föreslås vid kollektivtrafiknoden smalnas av till 8 meters bredd, som en hastighetsdämpande åtgärd samt för att skapa utrymme för hållbara färdsätt. Infart, refug och vänstersvängfält mot Etern 3 flyttas österut för att åstadkomma en mer överblickbar trafiksituation vid kollektivtrafiknoden där gång- och cykelstråket korsar Mariehemsvägen 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 50 nedan för föreslagen trafiklösning.



Figur 50. 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 51 nedan för en bild över den framtida fordonstrafiken i området enligt planförslaget.



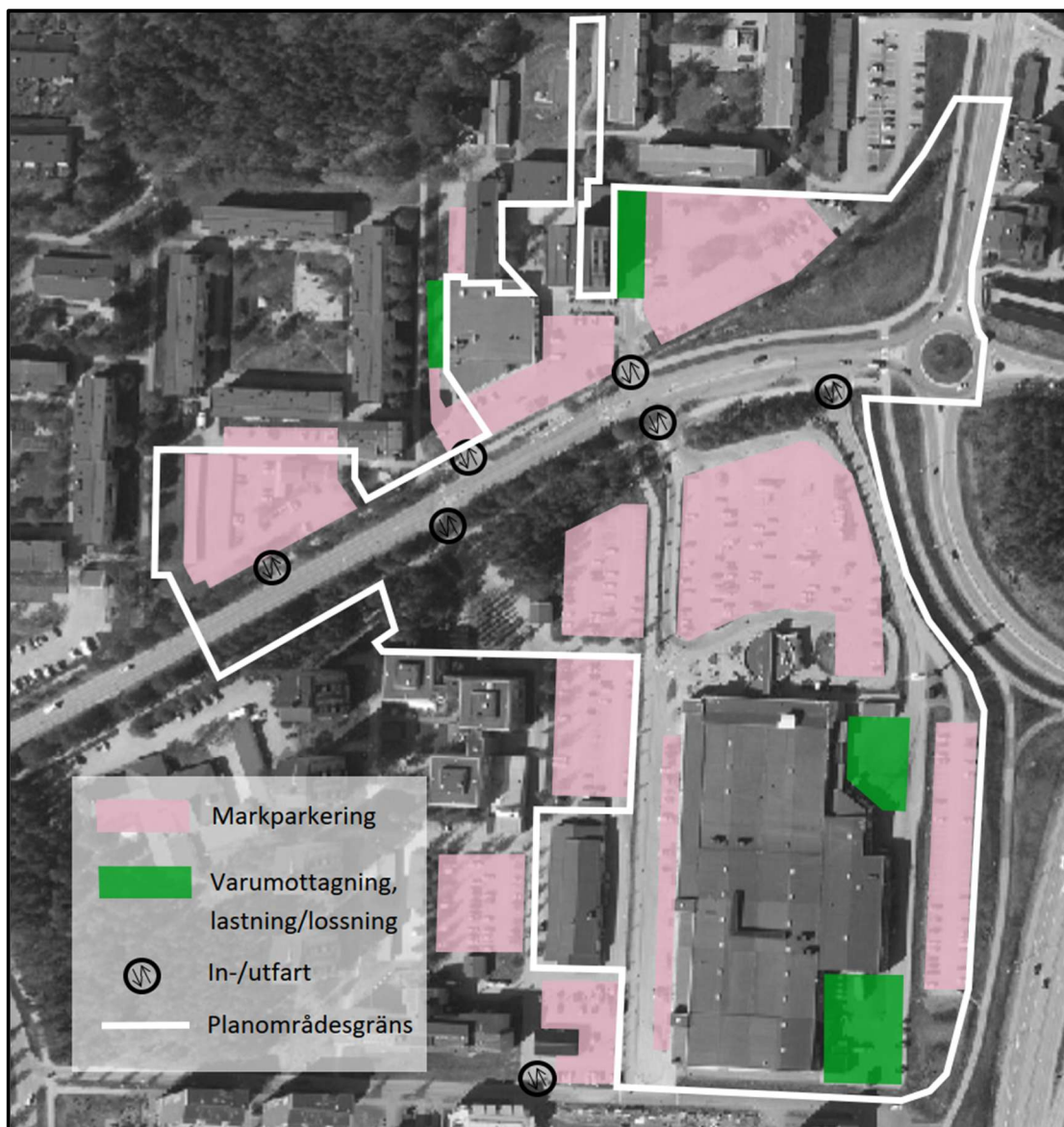
Figur 51. Bilvägar och angöringsgator inom och i anslutning till planområdet enligt planförslaget. Planområdet markerat med vit linje.

### **Parkering, varumottagning och angöring**

Inom och i anslutning till planområdet har stora markytor reserverats för parkering. Planområdet har bebyggt 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 52. Parkering, varumottagning och angöring inom fastigheterna som ingår i planområdet.

### **Förändringar och konsekvenser**

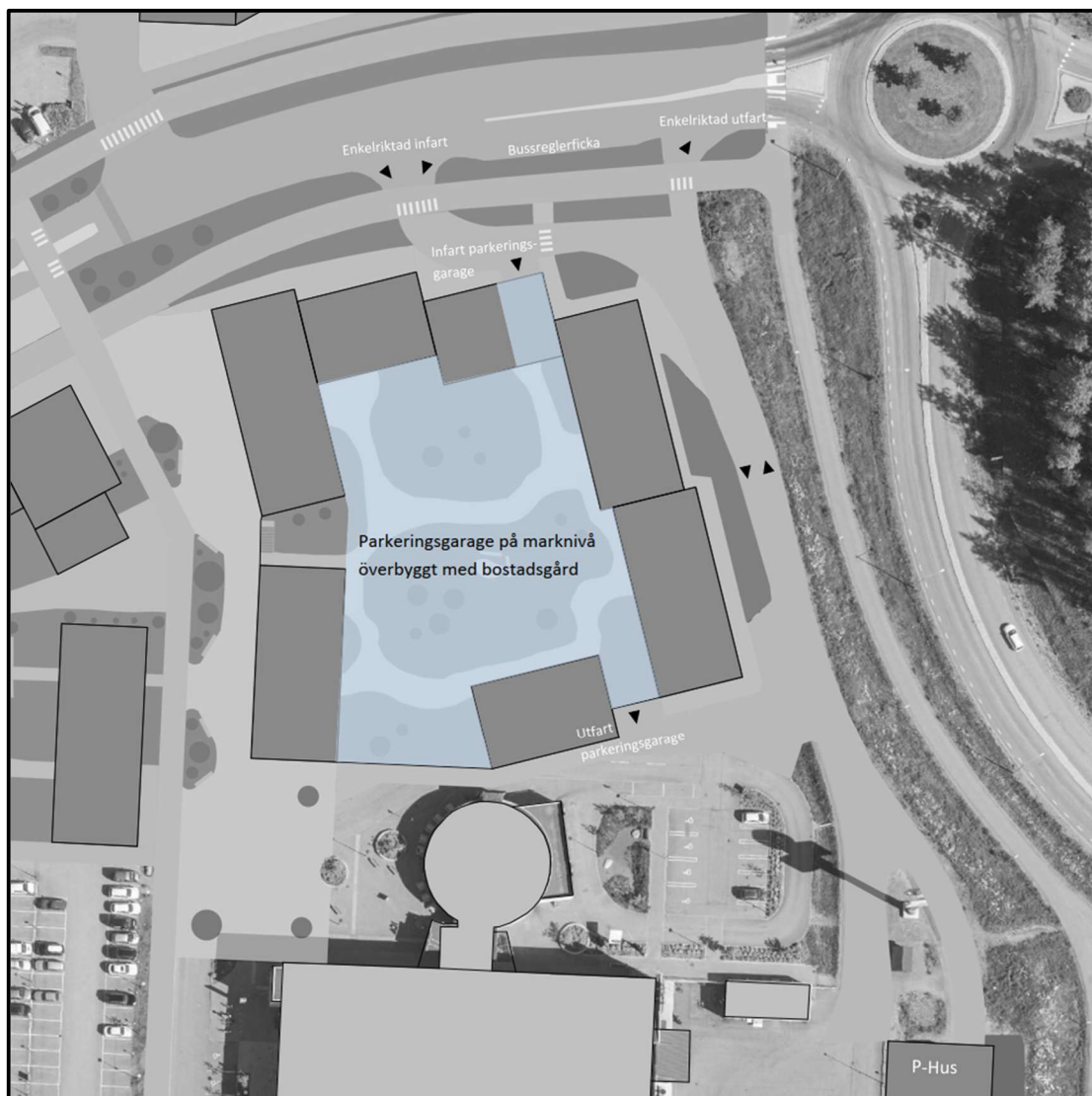
Parkering ska i huvudsak lösas i samlade anläggningar. Detta säkerställs genom att markparkering inte tillåts inom större delen av kvartersmarken. Mark som enligt planen ska användas till friyta eller bebyggelse ska inte vara möjlig att ersätta med markparkering. Parkering för rörelsehindrade medges 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, åtkomst till markparkeringar och angöring till befintliga bostäder.

Nya bostäder på Etern 2 planeras nyttja befintliga markparkeringar i fastighetens södra del, delvis utanför planområdet. Om hela byggrätten ska kunna nyttjas, inklusive kvarvarande bygg rätt 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 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 53 nedan.

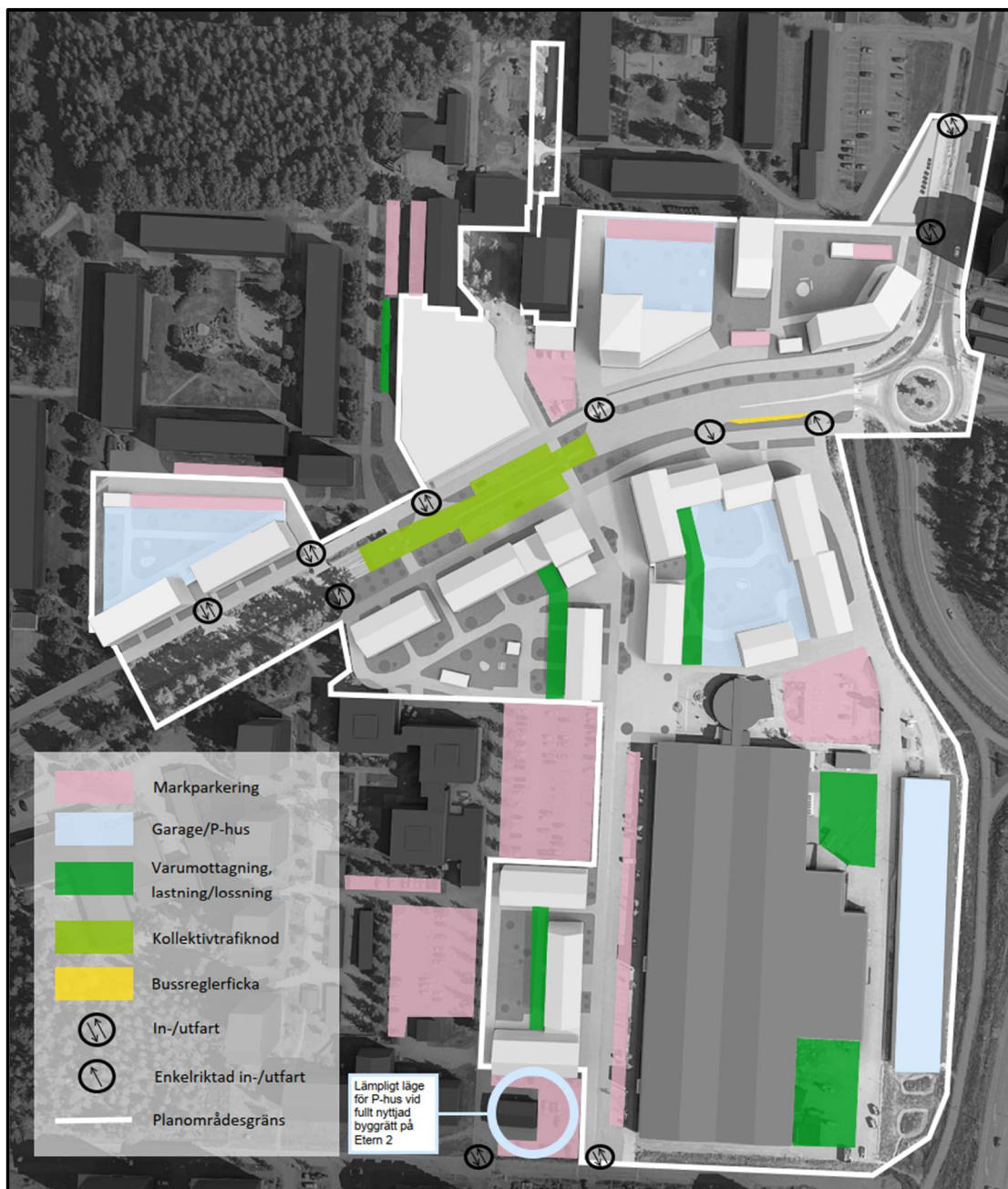


Figur 53. Illustration över enkelriktad in- och utfart och exempel på flöden på fastigheten Etern 3.

Planen medger även att den befintliga parkeringsytan i den östra delen av fastigheten Etern 3, som i nuläget används som parkering av anställda, 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 54 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 54. 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 brandvatten. Uppställningsplats för höjdfordon behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Planen möjliggör att uppställningsplats för höjdfordon kan anordnas inom kvartersmarken och på torgytan där det är nödvändigt. Det bedöms vara möjligt att anordna uppställningsplatser och räddningsvägar utan att brandfordon behöver köra över bjälklag. Om det ändå bedöms vara en lämplig lösning att anordna körvägar över bjälklag behöver bjälklaget dimensioneras för att tåla lasten från räddningsfordon. Exakt utformning av planlagda områden fastställs i bygglovsskedet, där räddningstjänstens behov behöver tillgodoses.

### ***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: ?

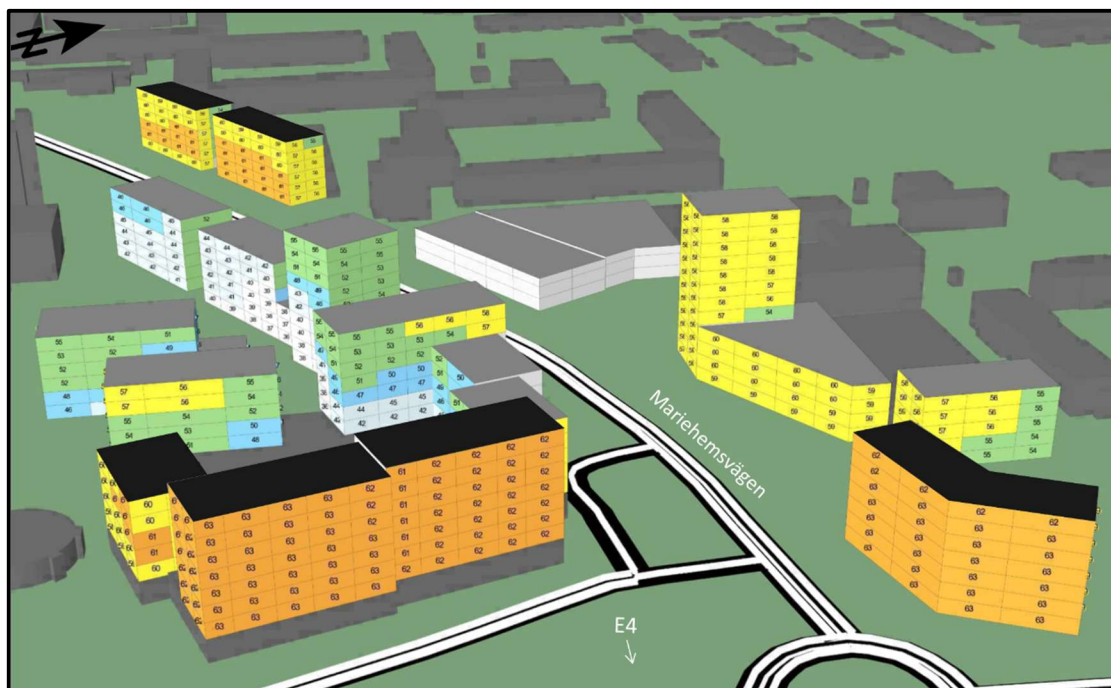
	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	<b>65 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA</b>
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	<b>60 dBA</b>	<b>50 dBA</b>	<b>70 dBA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

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, 2026). 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 endast göras där riktvärdet beräknas överskridas. Vid samtliga byggnader där riktvärdet överskrider kan bullersituationen lösas genom att bostäder utförs som genomgående lägenheter med en majoritet av bostadsrummen mot ljuddämpad sida eller att endast mindre bostäder under 35 m<sup>2</sup> uppförs.

Se figur 55 för en förtydligande illustration över vilka byggnader som kommer att behöva buller Anpassas enligt genomförd bullerutredning.

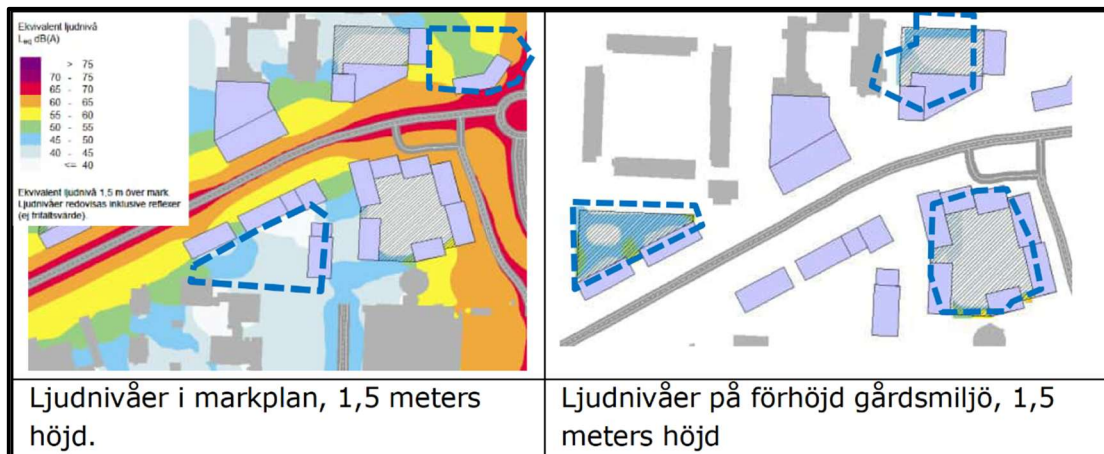


Figur 55. Byggnader där bostäder behöver bulleranpassas har färglagts med svart tak. Källa: Ramböll 2025 med revideringar av Umeå kommun

I det bebyggelsealternativ som har använts i bullerutredningen har ett släpp lämnats mellan två av byggnaderna närmast E4:an på fastigheten Etern 3. Släppet medför att kravet för ljuddämpad sida inte blir möjligt att nå för en byggnad där riktvärde för trafikbuller vid bostadsfasad överskrider. För att klara bullerkraven kan endast mindre lägenheter under 35 m<sup>2</sup> uppföras i den aktuella byggnaden. Alternativt kan släppet byggas igen, vilket planen medger.

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 underskrider, se figur 56.

Byggrätterna i planen möjliggör att bebyggelse uppförs så att samtliga bullerkrav kan uppfyllas. Exploatören ska i bygglovsansökan redovisa hur planbestämmelser angående bulleranpassning av bostäder ska uppfyllas samt hur uteplatser som underskrider riktvärden för buller utomhus ska placeras och utformas.



Figur 56. Ekvivalent ljudnivå på friytor på mark och tak.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

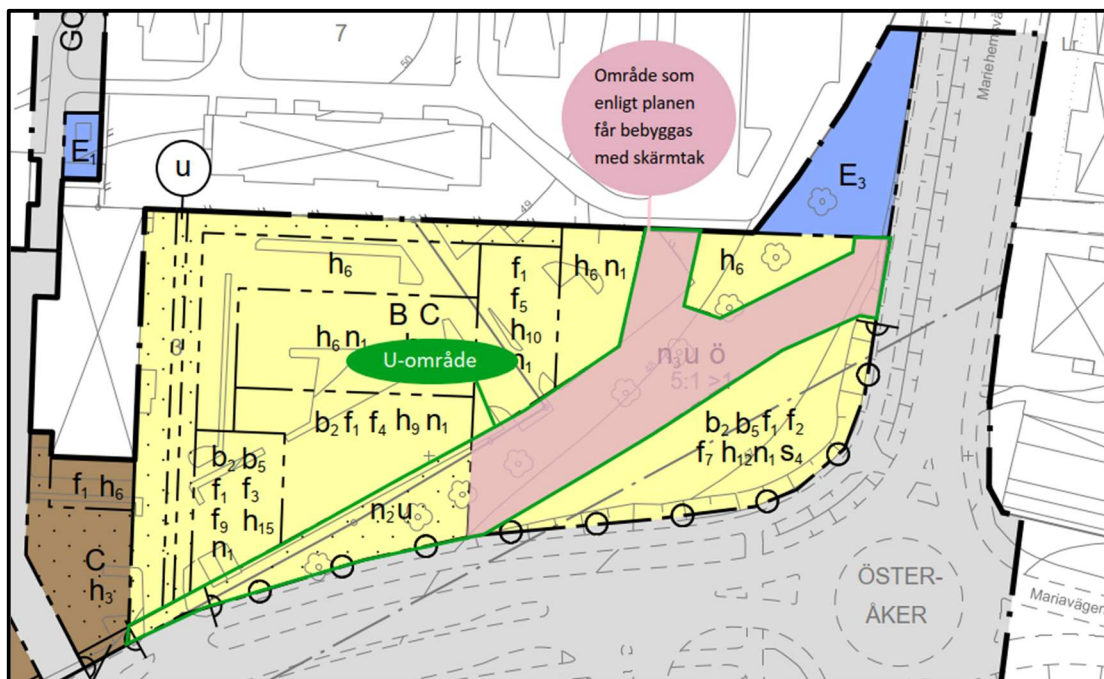
Anslutningspunkt anges av huvudman.

### Förändringar och konsekvenser

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

Möjligheten att bebygga fastigheten Trandansen 3 begränsas starkt av u-området som genomkorsar fastigheten. Planen medger att den östra delen av u-området genom fastigheten Trandansen 3 får bebyggas med skärmtak för att göra det möjligt att använda kvartersmarken mer effektivt. För att skärmtak ska vara möjligt att uppföra inom u-området behövs ett medgivande i bygglovsskedet från aktuell ledningsägaren. Fastighetsägaren behöver därför föra dialog med ledningsägaren angående hur de eventuella skärmtaken kan placeras och utformas utan att äventyra ledningsägarens åtkomst till ledningarna. Ledningsägaren bör rimligtvis inte bekosta återuppbyggnad av byggnader inom u-området som behöver rivas vid akut behov av åtkomst till ledningarna. Detta regleras i civilrättsligt avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

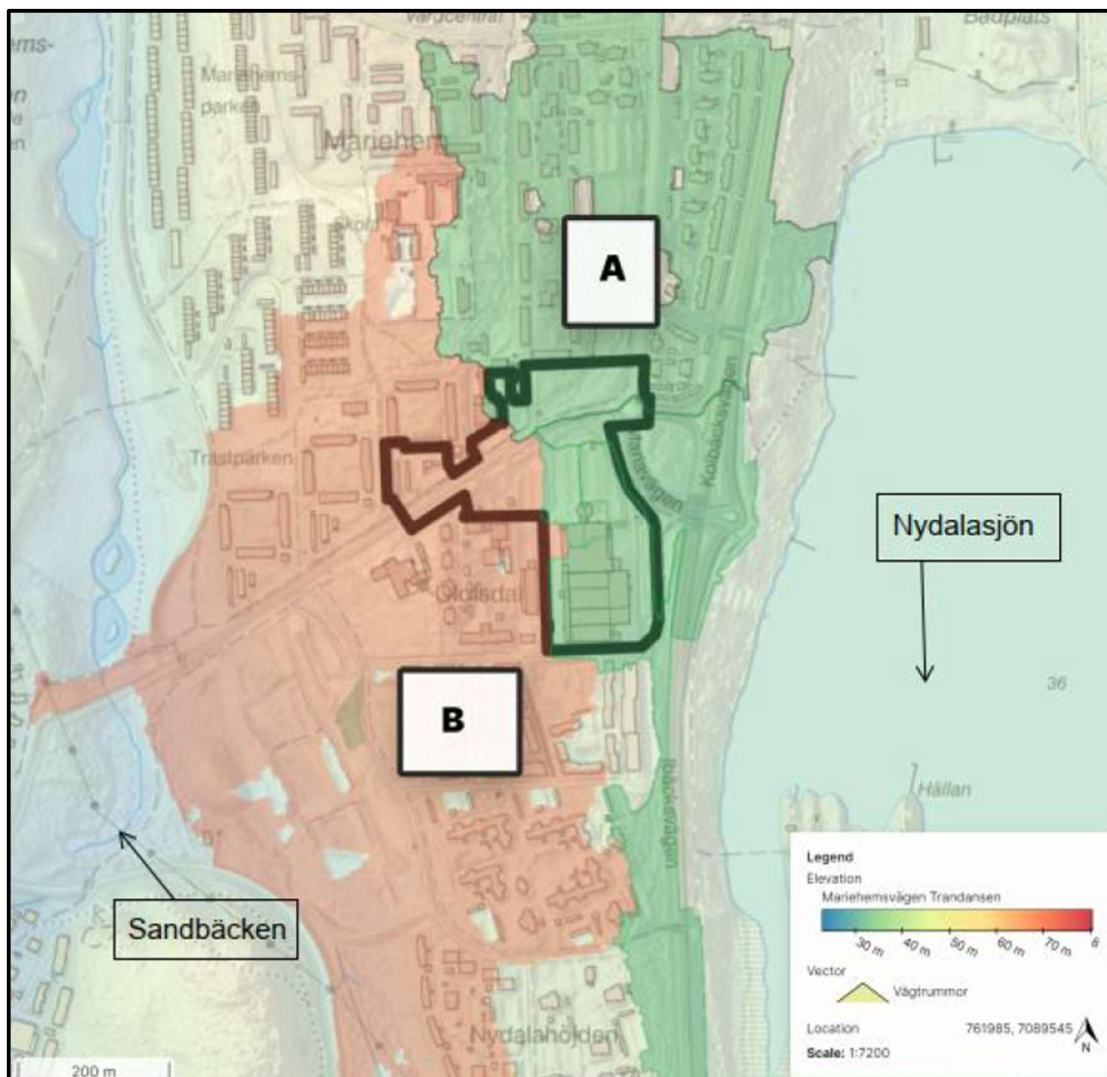
Se figur 57 nedan för en förtydligande illustration över var bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar gäller inom fastigheten Trandansen 3 och var u-område enligt planen får bebyggas med skärmtak.



Figur 57. Förtydligande över placering av u-område inom fastigheten Trandansen 3 och inom vilket område som planen möjliggör att u-området bebyggs med skärmtak.

### 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 Nydalasjön. En mindre del av planområdet sluttar mot sydväst och recipienten Sandbäcken.



Figur 58. 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.

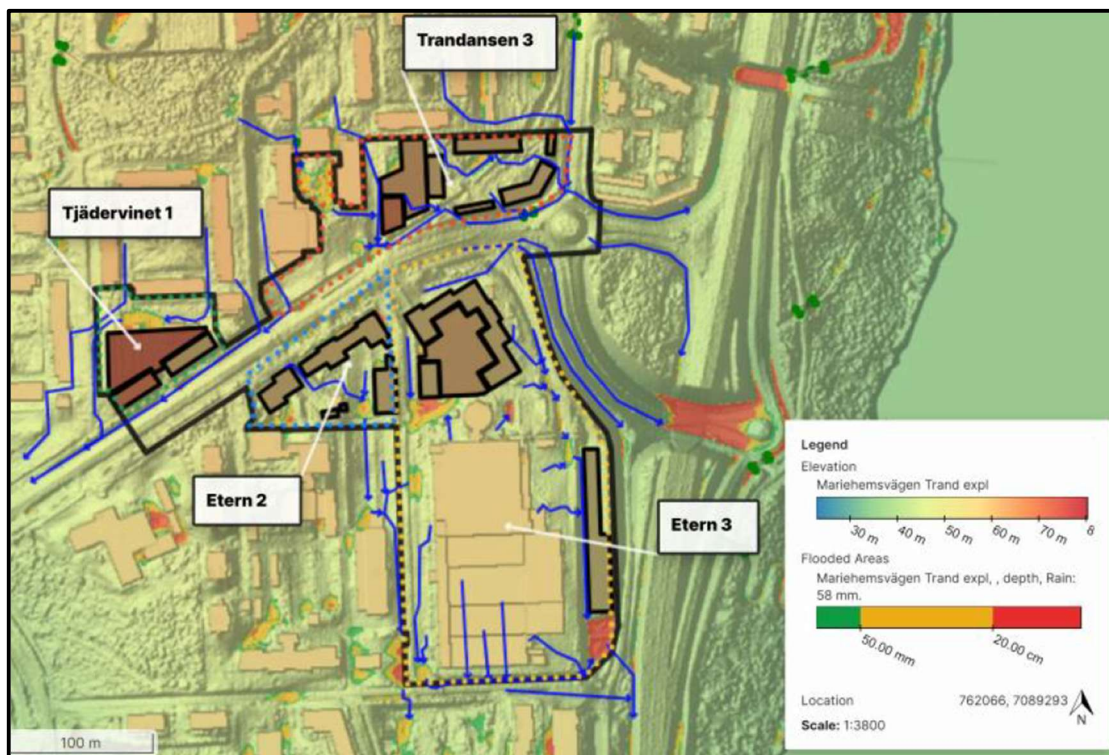
Flödesberäkning vid skyfall har genomförts (WSP 2024). Den visar ett antal lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid kraftigt regn, främst inom fastigheten Etern 3. Dagvattenbrunnar finns vid de djupaste lågpunkterna varför dessa inte bedöms utgöra något problem i nuläget. Skyfallsflöden inom Etern 3 avleds i huvudsak till befintlig dagvattendamm. Se flödesvägar och lågpunkter inom planområdet i figur 59 nedan.



Figur 59. Befintliga flödesvägar och lågpunkter inom planområdet. Planområdets ungefärliga utbredning är markerat i svart. Källa: WSP 2024

### Förändringar och konsekvenser

Andelen hårdgjord yta inom planområdet bedöms bli 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 planens genomförande inte leda till ökade flöden vid skyfall inom eller nedströms planområdet. Planförslagets genomförande bedöms heller inte påverka möjligheten att klara miljö kvalitetsnormen i vare sig Nydalasjön eller Kolbäcken. De halter som förväntas avrinna mot Sandbäcken motsvarar de halter som beräknas för dagvattnet idag och bedöms inte påverka vattendraget.



Figur 60. 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 [E<sub>2</sub>] *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, Etern 2 och Etern 3.

### **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 samt läge för befintliga ledningar på Trandansen upp till befintlig nätstation säkerställs med **[u]** *Markreservat för allmännyttiga ledningar*.

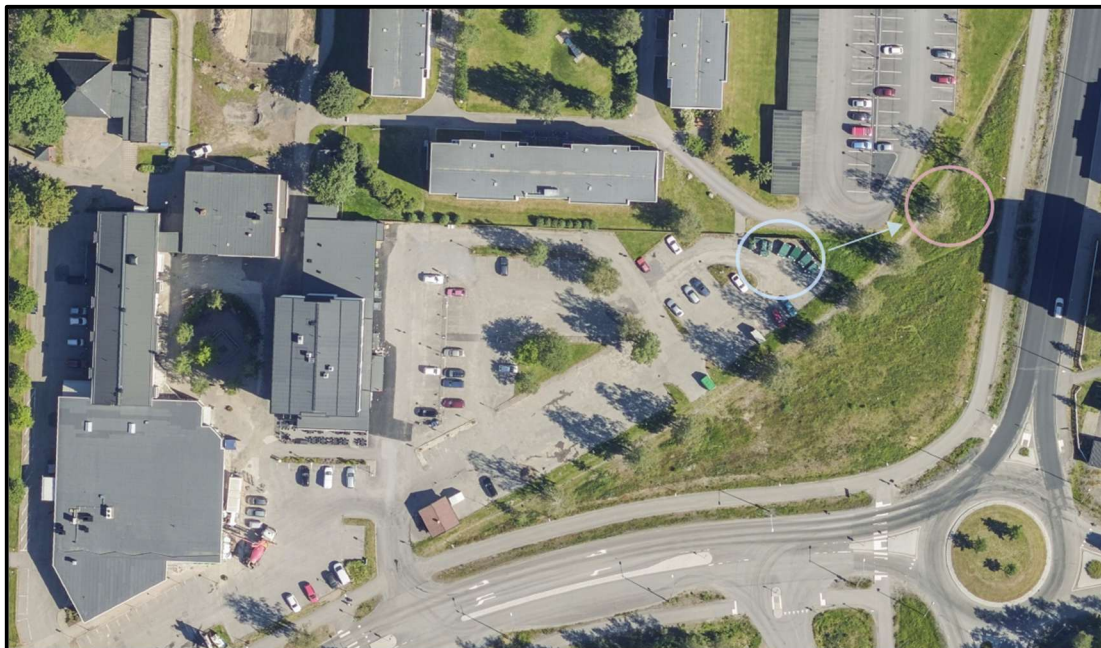
Befintliga nätstationer kan behöva öka kapaciteten för att klara behov från tillkommande bebyggelse. Ny nätstation kommer att behövas på fastigheten Etern 2, vilket säkerställs med användningsområde **[E<sub>1</sub>]** *Transformatorstation*. Befintliga nätstationer på fastigheterna Trandansen 3 och Etern 3 säkerställs med **[E<sub>1</sub>]**.

### ***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 "Anvisningar för avfallshantering och återvinning" 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 61 nedan.



Figur 61. Befintlig och föreslagen placering av återvinningsstationen på fastigheten Stadsliden 5:1. Befintlig placering markeras med blå cirkel och föreslagen placering med rosa cirkel.

### Förändringar och konsekvenser

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

Utrymme för miljörum och rundkörning för avfallsbil finns på gårdsplanen på fastigheten 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 **[E<sub>3</sub>]** Återvinningsstation. Se figur 62 för ett exempel på hur återvinningsstationen kan komma att utformas.



Figur 62. Bilden åskådliggör ett exempel hur återvinningsstationen kan komma att utformas i sin nya placering.

## 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 Stadsliden 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.

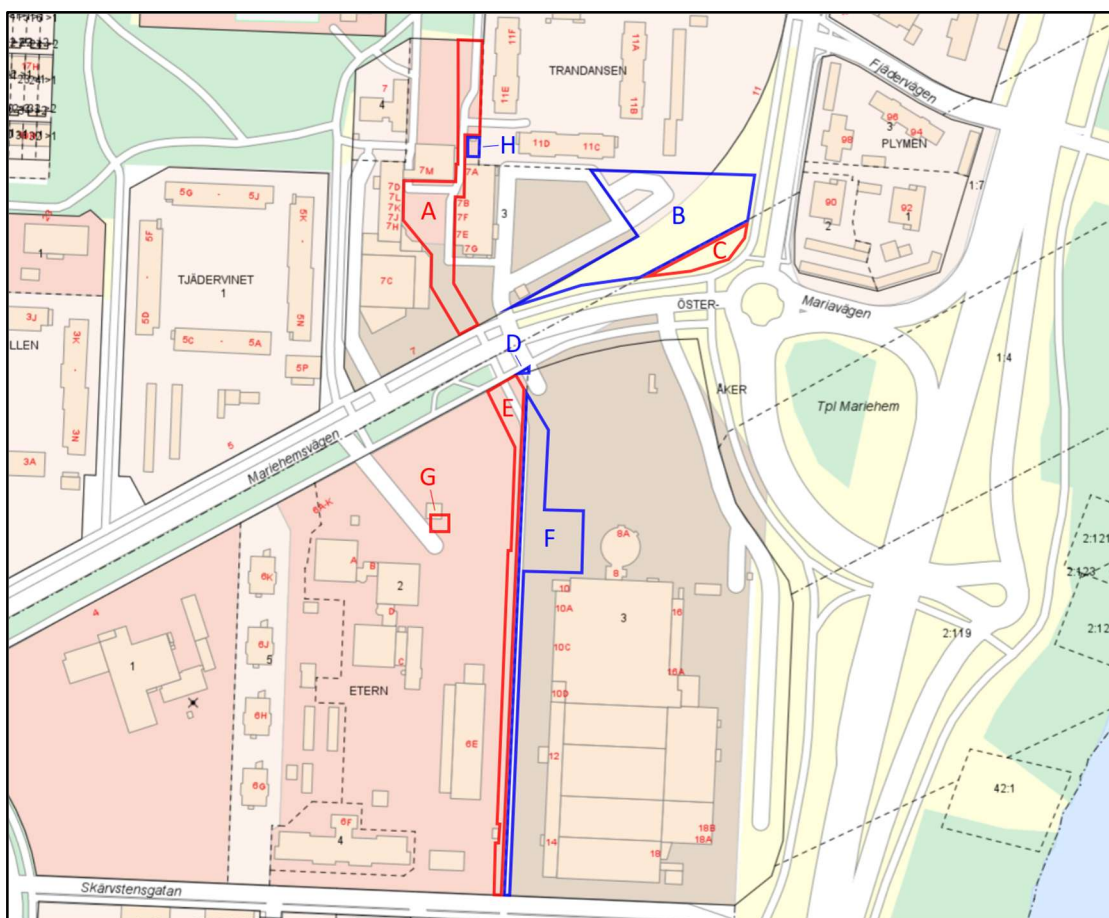
Detaljplanen möjliggör även för avstyckningar av kvartersmarken.

Mark på de kommunala exploateringsfastigheterna Stadsliden 5:1 och Österåker 1:7 som planläggs som kvartersmark 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 63. Exempel på möjliga fastighetsbildningar till följd av planens genomförande.

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

<b>Fastighet</b>	<b>Konsekvenser</b>
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.

Det är inte aktuellt med någon gemensamhetsanläggning för VA-anläggningar inom planområdet.

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.

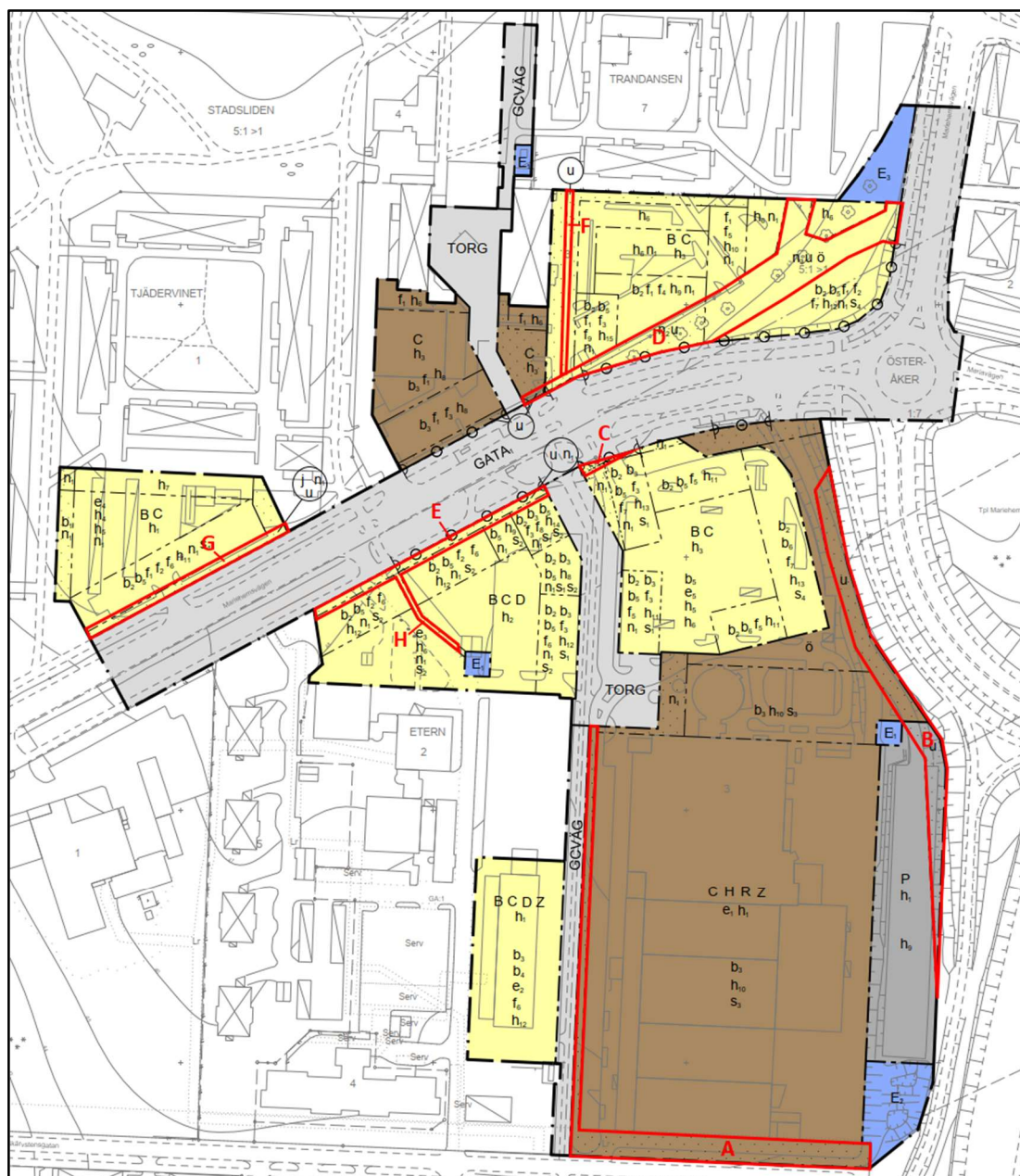
## Ledningsrätter

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, bredband	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 64. Förtydligande av vilka områden som kan bli aktuella att prövas för ledningsrätter.

## Tekniska frågor

Stuprör och andra tekniska anordningar ska inrymmas på kvartersmark, vilket säkerställs med placeringsbestämmelsen *Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns* som gäller för all kvartersmark inom planområdet.

## 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