

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

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Trandansen 3 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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, tydlig och levande stadsmiljö. Planen syftar även till att säkerställa möjligheten att uppföra den tekniska infrastruktur som behövs för planens genomförande.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **21 maj – 11 juni 2025**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet, samt kommunens kommentarer till dessa.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten, inklusive dagvattenfrågor och grundvatten

För bedömning av påverkan på recipienten Nydalasjön och Kolbäcken har dagvattenutredningen uppskattat nuvarande halter i Nydalasjön utifrån mätdata som kan laddas ner från SLU's databas MVM, data från 2008 och 2019. Det finns mer aktuella uppgifter på bland annat näringsämnen från den kommunala miljöövervakningen som kan bättre beskriva nuvarande situation i sjön. Dagvattenutredningen bör därför kompletteras med bedömningar baserade med mer aktuella data.

Planen innebär en minskning av andel grönytor och en ökning av andel hårdgjorda ytor. Med klimatfaktorn kommer avrinningen från området att öka och därmed risken för ökad transport av föroreningar till Nydalasjön. Modellberäkningar visar på en minskning eller oförändrad halt av föroreningar i dagvattnet (efter fördröjning och rening), med undantag för koppar. Modellberäkningarna har en osäkerhet på 20-40 %, vilket innebär att beräkningarna endast kan användas som en indikation. Dagvattenutredningen bedömer utifrån modellberäkningar att med föreslagen fördröjning och rening av dagvatten kommer möjligheten att uppnå MKN vatten i Nydalasjön och Kolbäcken inte att påverkas. I planbeskrivningen anges att genomförandet inte får medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna. Det är angeläget, i ljuset av den samlade exploatering som sker kring Nydalasjön, att så långt möjligt fördröja och rena dagvattnet och det är angeläget att fortsätta med löpande övervakning av tillståndet i framför allt Nydalasjön.

Planområdet ligger inte inom en grundvattenförekomst eller inom ett tillrinningsområde för dricksvattenuttag. Planområdet ligger i stort sett även utanför tillrinningsområde för grundvattenförekomst, men en liten del av planområdet, längst västerut, benämnt Tjädervinet 1, ligger innanför. Tillrinningsområdet i fråga är modellerat och avser tillrinning via vattendrag till grundvattenförekomsten WA67308204 som är belägen i centrala Umeå.

Området består av morän enligt jordartskartan (SGU, <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-1-miljon.html>). Därmed får man utgå från att grundvattnet i området är snabbreglerande, det vill säga nivån kan ändras på relativt kort tid, till exempel vid ökad nederbörd. Den dimensionerande grundvattennivån beräknas enligt bilagt PM till mellan 0,3 m och 1,5 m djup, baserat på fyra provpunkter. Vid provpunkterna 24W01G och 14W03G beräknas den dimensionerande grundvattennivån ligga nära markytan (0,3 m respektive 0,5 m).

Det är därför mycket viktigt att dagvattenlösningar dimensioneras utifrån dessa förutsättningar och även med hänsyn till perioder med högre grundvattentillstånd, eftersom marken kan ha svårt att infiltrera större volymer tillkommande vatten. Ytavrinning kan bland annat föra med sig föroreningar från markyta och trafik, vilket kan medföra oönskad påverkan på den recipient dit det rinner.

Miljö kvalitetsnorm luft

Området kring Mariehemsvägen i höjd med kvarteret Trandansen är idag relativt öppet. Det innebär att luftföroreningar från trafik på Mariehemsvägen och närliggande parkeringar ventileras ut relativt snabbt. Risken för överskridande av MKN luft (både kvävedioxid och partiklar PM10) är liten som det ser ut idag. Tätare bebyggelse kommer att innebära att gaturummet också blir trängre samtidigt som det eventuellt (se nedan) blir fler fordon i området (på grund av nya boende, generell trafikökning, mm) vilket leder till större belastning av luftföroreningar.

EU:s nya direktiv om luftkvalitet (2024/2881) som ska införlivas i svensk lagstiftning innebär en skärpning av MKN för luft till 2030. Kommunen bör redan nu ta höjd för detta. Ovanstående faktorer samt det faktum att lagstiftningen skärps kan bidra till att det blir en mindre marginal för att klara MKN på platsen efter 2030.

På sid 51 i planbeskrivningen anger kommunen att området kommer domineras av cyklister och fotgängare, men skriver samtidigt att tillgängligheten för fordonstrafik kommer vara god. Det kan tolkas som att trafiken inte nödvändigtvis kommer minska i området. I trafikutredningen ges två scenarier för trafikutvecklingen: 1) målstyrd (kommunen) och 2) enligt uppräkningsstat (Trafikverket). Dessa två scenarier skiljer sig mycket åt (se avsnitt 3.1 i trafikutredningen).

Utifrån dessa är det svårt att bedöma hur luftkvaliteten kommer påverkas och hur det kommer förhålla sig till MKN luft from 2030. SMHI:s verktyg för nationell modellering av luftkvalitet indikerar dock att MKN inte riskeras och att det verkar finnas god marginal: <https://natmodluft.smhi.se/> Detta verktyg är dock relativt nytt och därmed inte heller helt tillförlitligt. Det har heller inte tagit hänsyn till detaljplanen.

Hälsa och säkerhetsfrågor

Föroreningar

Länsstyrelsen ser positivt på att det kommer utföras en miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Etern 2 och Etern 3. Kommunen bör ta ställning till om det även krävs undersökningar inom de delar av Trandansen 3 som ska bebyggas där marken inte tidigare har undersökts.

I planbeskrivningen är det viktigt att resultatet av genomförda undersökningar tydligt framgår. En sammanfattande övergripande bild av föroreningssituationen ska framgå utan att undersökningsrapporten behöver ingå. Vidare bör kommunen i planbeskrivningen tydligt beskriva ställningstaganden och vad man avser att göra mot bakgrund av erhållna resultat.

Föroreningssituationen ska vara tillräckligt utredd för att det ska gå att avgöra om den planerade markanvändningen är lämplig eller om det föreligger behov av åtgärder. Om åtgärder konstateras vara nödvändiga att vidta

för att marken ska bli lämplig för sitt ändamål ska det innan detaljplanens antagande säkerställas att dessa åtgärder kommer att genomföras.

Buller

Enligt planen planeras uppemot 450 bostäder, varav ett stort antal kommer att vara bullerutsatta. Den totala andelen bostäder där riktvärdet 60 dBA överskrids framgår inte, vilket hade varit önskvärt. För ett antal lägenheter längst österut på fastigheten Etern 3 är det svårt att förstå hur riktvärdet skulle kunna klaras, även med stöd av tillämpningen av tyst sida.

Övriga synpunkter

Naturmiljö och artskydd

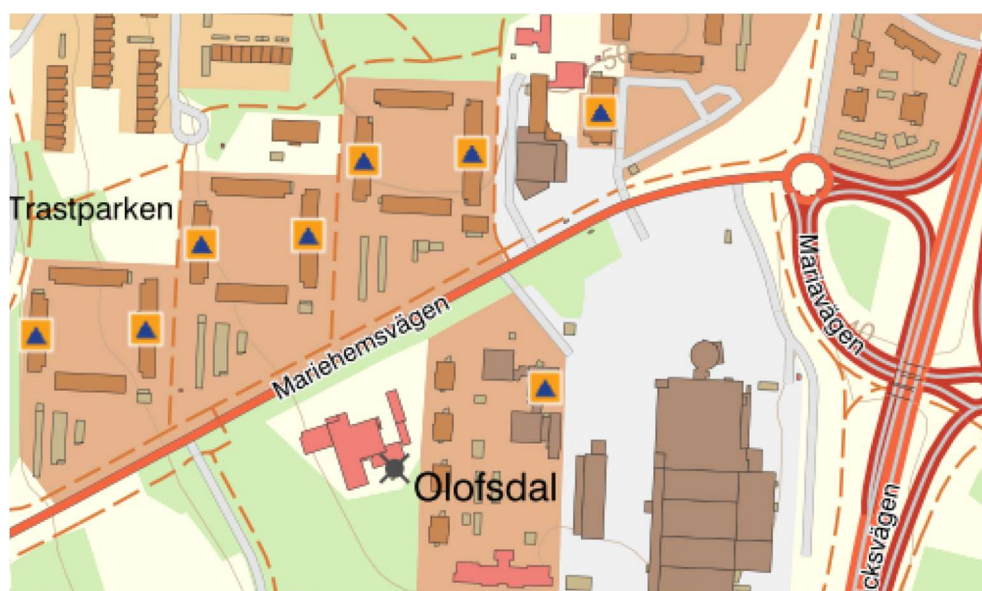
Det aktuella planområdet utgörs till största del av redan exploaterad mark. Länsstyrelsen har inte kännedom om några skyddade arter i området.

Den björkallé som följer Mariehemsvägens tidigare sträckning avverkas, dispens för denna åtgärd har beviljats. Det finns även en biotopskyddad allé längre västerut längs nuvarande Mariehemsvägen, denna ser dock inte ut att påverkas av planåtgärderna. Notera att en separat dispens krävs om ytterligare alléträd behöver avverkas.

Förutsatt att återplantering av alléträd längs Mariehemsvägen sker i enlighet med planförslaget och enligt meddelad dispens har Länsstyrelsen i nuläget inga övriga synpunkter avseende naturmiljö.

Totalförsvarets civila intressen i samhällsplanering

Med tanke på att detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för att anlägga bostäder vilket i sin tur leder till ett större antal inflyttade bör kommunen i planen uppmärksamma befintliga skyddsrum och eventuellt anpassa planen utifrån detta med hänsyn till 2 kap. 6 § PBL. Därutöver framgår det i MSB:s vägledning *Totalförsvarets civila intressen i samhällsplaneringen* en checklista för detaljplan att skyddsrum är en sådan sak som bör beaktas.



Figur 1. Nuvarande skyddsrum i området

I området finns även en ljudsändare för utomhusvarning (se Figur 2).



Figur 2. Ljudsändare för utomhusvarning

Det bör framgå i planbeskrivningen huruvida denna anses kunna varna allmänheten vid händelser i tillräcklig utsträckning inom området. Det är MSB som äger systemet för utomhusvarningen, men på uppdrag från MSB sköter kommunerna drift och underhåll samt ansvarar även för utplaceringen av ljudsändarna.

Kommentar

Dagvattenutredningen har uppdaterats med aktuella indata från den kommunala miljöövervakningen. Uppdateringen påverkar inte utredningens slutsatser. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka möjligheten att klara miljökvalitetsnormen 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. Risk för påverkan på MKN vatten bedöms därmed vara tillräckligt utredd.

Grundvattenutredning har kompletterats med en geohydrologisk bedömning av påverkan på grundvattennivån vid anläggande av halvt nedgrävda parkeringsgarage på fastigheterna Trandansen 3 och Tjädervinet 1. Anläggandet bedöms inte påverka grundvattennivån mer än mycket marginellt. Någon skadlig grundvattenpåverkan bedöms inte uppkomma.

Ett utförligare resonemang angående hur planförslaget bedöms påverka luftkvaliteten i området har tillförts planbeskrivningen. Enligt kommunens luftsimuleringskarta underskrids gällande miljökvalitetsnorm i nuläget med god marginal. Gällande miljökvalitetsnorm och gränserna för EU:s reviderade luftkvalitetsdirektiv underskrids med god marginal enligt SMHI:s nationella luftmodellering av luftkvalitet. Prognosticerade trafiksiffror innebär en ökning av fordonstrafiken på Mariehemsvägen till spannet 6500 – 8200 fordon per årsmedeldygn (i relation till dagens 5600 fordon per årsmedeldygn). Den högre siffran i spannet är högt räknad, där tillskott i fordonsflöden både har beräknats utifrån förväntade exploateringar i närområdet och med en generell uppräkningsfaktor med Trafikverkets uppräkningsstal, vilket innebär en hög skattning. Detaljplanen medför ett något mer avgränsat gaturum på Mariehemsvägen. Dock kommer gaturummet fortfarande att vara mycket brett, mellan 40-70 meter, och endast vara slutet i korta partier. Förutsättningarna bedöms även efter planförslagets genomförande att vara goda för föroreningar att ventileras bort. Platsen är i nuläget inget högriskområde för luftföroreningar och planerade förändringar bedöms inte vara så drastiska att det skulle medföra risk för att MKN luft kan komma att överskridas.

En kompletterande, översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Etern 2, Etern 3, Trandansen 3 och Tjädervinet 1 har genomförts. Provtagning av grundvatten har gjorts i fyra representativa mätpunkter för att klargöra huruvida klorerade lösningsmedel har spritts från kemtvätten på Trandansen 3 vidare till intilliggande fastigheter. Analys av prov kan inte vid någon provtagningspunkt påvisa förekomst av klorerade lösningsmedel över laboratorieanalysens rapporteringsgräns. 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.

Placering och höjdsättning av den planerade, bullerpåverkade bostadsbebyggelse på fastigheten 3 har reviderats något i jämförelse med samrådsförslaget. Bullerutredningen har uppdaterats enligt nya höjder och husplaceringar. Jämnare höjdsättning i bebyggelsen på fastigheten Etern 3 innebär att tyst sida beräknas klaras vid i stort sett samtliga hus där riktvärdet överskrids. På grund av en lucka i bebyggelsen i den södra delen av kvarteret kan vissa lägenheter i bullerpåverkad bebyggelse behöva utföras som

små lägenheter under 35 m². Ett annat alternativ är att luckan byggs igen så att tyst sida klaras, vilket planen möjliggör. Planen reglerar inte lägenhetsutformning eller lägenhetsstorlekar. Det är därför inte möjligt att avgöra hur många lägenheter som kommer att påverkas av trafikbuller över riktvärdet.

Skyddsrum och ljudsändare regleras inte i detaljplan och kommunen gör ingen bedömning av behoven inom ramen för detta planarbete. En allmän observation är att tillkommande bostäder rimligen kräver tillkommande skyddsrum och ljudsändare, om förutsättningarna för skydd inte ska försämrats. Det bedöms finnas goda förutsättningar att lösa dessa frågor efter detaljplaneskedet.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöte för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärder även bekostar den.

Kommentar

Den part som initierar eventuell ledningsflytt av Skanovas ledningar ska bekosta flytten. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har yttrat sig i samrådet. Då myndigheten själv gör bedömningen att den här typen av yttranden alltid ska sekretessbeläggas redogörs inte synpunkterna här.

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG

Umeå Kommunföretag är fortsatt oroad av att en kösituation kan uppstå vid vänstersväng mot Etern 3.

Kommentar

Frågan om eventuell köbildning orsakad av vänstersvängande bilar mot Etern 3 har utretts i trafikutredningen. En grundförutsättning för föreslagen trafiklösningen är att den inte ska riskera köbildning från vänstersvängfältet mot Etern 3 upp i huvudfilen och vidare mot rondellen. Genomförd trafikutredning visar att det finns god marginal i trafiksystemet på platsen. Längden på föreslaget vänstersvängfält mot Etern 3 är enligt trafikutredningen tillräckligt väl tilltaget för att inte riskera att köbildning uppstår.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig och ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut på platsen.

UMEÅ ENERGI

Fjärrvärmeledning

Eventuellt borttagande av urdriftstagen fjärrvärmeledning, belägen mot rondellen i sydöstra delen av den i planförslaget utvidgade fastigheten Trandansen 3, bekostas av den part som initierar borttagandet.

Bredbandsledning

Med hänvisning till tabell 6, område D, på sidan 98 i planbeskrivningen: För ny ledningsrätt kompletteras det med bredband i syfteskolumnen.

Elledning

Umeå Energi Elnät har synpunkter på att den befintliga nätstationen som idag ombesörjer fastigheterna på Etern 3 är missad att säkras i plankartan. Nätstationen behöver fastställas placering antingen på den plats den finns idag eller i dialog med oss försöka hitta en ny placering som kan fungera för planen utifrån befintlig verksamhet och tillkommande.

Kommentar

Tabell 6 har kompletterats i enlighet med yttrandet. Plankartan har reviderats till granskningshandlingen. Nätstationen på Etern 3 planläggs nu som **[E₁] – Transformatorstation.**

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

VAKIN AVFALL

I samrådshandlingarna under avsnittet för avfall hänvisas det till NOA. NOA har utgått och ersatts av "Anvisningar för avfallshantering och återvinning". I övrigt gäller informationen och i anvisningarna finns utförlig information om de krav Vakin ställer för avfallshämtning.

Eftersom det kommer finnas ett behov av återvinningsstationer för exempelvis skrymmande förpackningar, även efter införandet av fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial, är Vakin positiva till att det föreslås en ny placering för stationen.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen för flerbostadshusens soprum. Dimensioneringsmall för storlek på soprum finns att ladda ner på Vakins hemsida.

Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. För tömning av underjordsbehållare ställs andra krav än för hämtning av avfall från soptunnor.

Tömning av fettavskiljare vid affär, restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet.

Kommentar

Hänvisning i planbeskrivningen har ändrats från NOA till Vakins "Anvisningar för avfallshantering och återvinning".

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 11 våningsplan.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger **högst 23 meter** över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvår rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

I byggnader med fler än åtta men högst 16 våningsplan ska bostäder och lokaler utformas med tillgång till minst ett trapphus Tr2.

Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Tillgång till brandvatten/brandvattenförsörjning

I detaljplanen står det att brandposterna har tillräcklig kapacitet för släckvatten. Brandposterna ger brandvatten, släckvatten är det vatten som avrinner efter släckning och är förorenat med diverse ämnen och partiklar efter branden.

I byggnader med en byggnadshöjd över 24 meter ska tillgången till släckvatten säkerställas. Tillgången till släckvatten bör säkerställas med stigarledningar i trapphus. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

”Släckvatten” har ändrats till ”brandvatten” i planbeskrivningen. I planen finns utrymme att anordna uppställningsplats för räddningsfordon på allmän plats och kvartersmark där det är nödvändigt. Det bedöms vara möjligt att anordna uppställningsplatser och räddningsvägar utan att brandfordon ska behöva köra över bjälklag. Exakt utformning av områden fastställs i bygglovsskedet, där räddningstjänstens behov behöver tillgodoses. Om det bedöms vara en lämplig lösning att anordna körvägar över bjälklag behöver bjälklaget dimensioneras för att tåla lasten från räddningsfordon. Skrivningen ovan har lagts till under avsnittet *Brandsäkerhet* i planbeskrivningen.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget, men lämnar följande synpunkter:

Planförslaget innebär att befintliga parkerings- och impedimentytor kring Mariehems centrum och Mariehemsvägen ersätts med tät stadsbebyggelse. Planen omfattar inga gröna strukturer för bostadsnära rekreation, ekosystemtjänster, estetik och trivsel för boende och medborgare. Det enda gröna inslag som regleras av planen är återskapandet av en björkallé längs Mariehemsvägen. Planförslaget avviker i den aspekten från Mariehems befintliga struktur med frikostigt förekommande luckor med naturmark.

Planen säkerställer friytor i anslutning till bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola och annan jämförlig verksamhet. Stor andel av friytan planeras dock att anläggas på takbjälklag vilket kan vara begränsande för vilken typ av terräng och vegetationsförhållanden som kan åstadkommas. Förslagsvis bör planen därför reglera jorddjupet på takbjälklag så att växtbäddar och dagvattenhantering, med rening och fördröjning i enlighet med planbeskrivningen, kan säkerställas.

Kommentar

Tillgången till gröna strukturer i Mariehemsområdet är mycket god. Närheten till Mariehemsängarna, Nydalasjön, Mariehemsskogen och de skogs- och parkområden som bryter in mellan husen är en av stadsdelens stora kvaliteter. Planområdet är lokaliserat till Mariehems centrum, i anslutning till handel, verksamheter och kollektivtrafiknod och detaljplanen syftar till att stärka stadsdelscentrum. Det har i planarbetet bedömts lämpligt att tillföra en tätare och mer stadsmässig typ av bebyggelse till platsen, en typ av stadsmiljö som i nuläget till stor del saknas på Mariehem. Då tillgången till grönska är mycket god på andra platser på Mariehem bedöms det inte nödvändigt att tillföra parker och liknande typer av miljöer just till stadsdelscentrum. Dessa kvaliteter finns inom gångavstånd från både nya och befintliga bostäder i området. Förhoppningsvis kan de boende som tillkommer inom planområdet dra nytta av den grönstruktur som redan finns på Mariehem, på samma sätt som de befintliga boende på Mariehem kan dra nytta av nya allmänna platser och verksamheter som tillförs inom planområdet.

Det bör tilläggas att utformningen av de allmänna platserna inte avgörs inom planarbetet. Det beslutas i ett senare skede av Tekniska nämnden, Gator och Parker. Även områden som i planen regleras som **[Torg]** och **[Gata]** kan utformas för att innehålla rikliga mängder grönska.

Varje fastighetsägare ska omhänderta sitt dagvatten på den egna fastigheten. Dagvattnet avleds till det allmänna VA-nätet via de anslutningspunkter som angetts av VA-huvudmannen. VA-huvudmannen är skyldig att ta

emot dagvatten motsvarande ett 20-årsregn. Reduktion på VA-taxan ges till de systemlösningar som skapar förutsättningar för lokal fördröjning och omhändertagande av dagvatten, vilket skapar ett incitament till fastighetsägaren att tillskapa sådana lösningar. Oavsett vilken lösning som väljs så ska dagvattenflöden hanteras inom den egna fastigheten och avledas till det allmänna dagvattennätet. Det påverkar alltså inte flödet till Nydalasjön.

En friyta innehåller både hårdgjorda och planterade ytor, oavsett om den ligger på bjälklag eller inte. Jordlagrets djup varierar kraftigt beroende på om ytan ska vara hårdgjord, förses med lägre vegetation eller planteras med träd. Att reglera ett minsta jorddjup över ett helt bjälklag i syfte att fördröja dagvatten saknar lagstöd då PBL inte ger kommunen möjlighet att reglera planteringar på kvartersmark. En alternativ lösning kan vara att leda vattnet direkt från bjälklaget ned till en växtbädd eller dagvattendamm på marknivå. Inom fastigheterna Tjadervinet 1, Trandansen 3 och Etern 2 finns möjligheten att utforma dagvattenlösningar på både bjälklag och på genomsläpplig mark. Fastigheten Etern 3 består både före och efter planens genomförande av hårdgjorda ytor. Dagvatten avleds där till dagvattendamm i fastighetens sydöstra hörn vilken säkerställs i planen med område **[E₂] – Dagvattendamm**. Dagvattensituationen bedöms inte motivera att specifika dagvattenlösningar regleras på de övriga fastigheterna.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för alla tre nyttigheter. Vid framtida eventuell avstyckning arbetar Vakin utifrån principen att alla fastigheter ska ha en anslutningspunkt. Anslutningspunkter kommer meddelas av VA-huvudman och avgifter tas ut i enlighet med då gällande va-taxa. Vakin kommer inte tillåta att en gemensamhetsanläggning för Va-anläggningar upprättas inom planområdet. Se över texten om *Gemensamhetsanläggning* i planbeskrivningen.

Kommentar

Information om att det inte är aktuellt med någon gemensamhetsanläggning för VA inom planområdet har lagts till i avsnittet *Gemensamhetsanläggningar* i planbeskrivningen.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

SWEDAVIA

Delar av planförslaget genomtränger Umeå Airports hinderytor. Planförslaget behöver justeras så att inga objekt som genomtränger flygplatsens hinderytor medges.

Swedavia ser positivt på att kommunen i planbeskrivningen lyfter behovet av att kontakta flygplatsen innan kranar som kan genomtränga flygplatsens hinderytor uppförs.

Planförslaget bedöms inte få någon övrig påverkan på Umeå Airport och Swedavia har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Regleringar av totalhöjd har ändrats inom planområdet. Ingen del av planförslaget kan längre genomtränga Umeå Airports hinderytor.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I UMEÅ KOMMUN

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete
Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter att detaljplanen vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar.

Plankarta med bestämmelser

Hur är infarten för Etern 2, den del som ligger utanför planområdet, tänkt att genomföras när deras befintliga infart från Mariehemsvägen försvinner.

På fastigheten Trandansen 3 är det som vi förstår det tänkt att finnas ett garage med någon form av gårdsöverbyggnad. Varför finns inte planbestämmelsen P inom detta område? Detta gäller även för Tjädervinet 1 och Etern 3.

Dagens parkering på Trandansen 3 som i planen skall vara både C och Torg, får en udda skötsel. Halva ytan kommer att skötas av markägaren (C, prickad) och andra halvan (Torget) kommer att skötas av kommunen. Om C (prickad) ska vara avsedd för parkering borde ett P vara med i bestämmelserna.

Området på E3 är lite kontroversiellt då den smala spetsen i norr inte kan användas och området är onödigt stort för en återvinningsstation.

Det är oklart hur befintlig byggnad som delvis står inom området E1 ska hanteras. Ska byggnaden vara kvar eller flyttas? Den står idag halvt inom prickmark och halvt inom B (byggbar mark) och även en liten del inom E1.

Kommentar

Infart till Etern 2 kan antingen lösas genom att en ny infart anläggs från Mariehemsvägen, genom befintlig infart från Skärvstengatan eller genom båda dessa alternativ.

Användningen parkering för fastighetens behov ingår som komplement till de huvudsakliga användningarna B och C som medges inom användningsområdena på Trandansen 3, Tjädervinet 1 och Etern 3. Det är därför inte nödvändigt att lägga till användningen P inom dessa användningsområden. Det planerade parkeringshuset i östra delen av Etern 3 regleras med P då det är den huvudsakliga användningen inom området.

Den planerade ytan mellan Mariehems centrum och Mariehemsvägen på Trandansen 3 kommer till ungefär hälften att utgöras av kommunal mark och till hälften av privat mark. Den privata ytan ska kunna användas till sådant som rör fastighetens behov, till exempel skyltning, bilparkering, cykelparkering och uteservering. Den kommunala ytan blir gång- och cykelbana och en torgyta som ansluter till befintligt torg vid Mariehems centrum. Tanken är att ytan ska utformas så att den upplevs som en helhet. Parkering utgör komplement till användningen C och medges på den prickade kvartermarken vid torget.

Område E₃ har minskats ner i plankartan i enlighet med er synpunkt.

Den befintliga byggnaden inom E₁-området på Etern 2 avses tas bort.

ICA SVERIGE

ICA Sverige vill framföra våra invändningar mot den föreslagna detaljplanen för Trandansen 3 med flera. Vår största oro gäller den kraftigt försämrade tillgängligheten till ICA Kvantum Mariehem – en förändring som riskerar att få långvariga negativa konsekvenser för både butiken och våra kunder. Tillgänglighet och synlighet är avgörande för vår butik. Den föreslagna detaljplanen innebär betydande förändringar i trafikflöden, parkeringsmöjligheter och angöring, vilket gör det svårare för kunder att nå butiken – både med bil, cykel och till fots. Detta riskerar att leda till att kunder väljer andra handelsplatser, vilket påverkar vår försäljning, kundnöjdhet och butikens roll som en central servicepunkt i Mariehem. En försämrad tillgänglighet innebär också att butikens framtida storlek och sortiment kan behöva minskas. Det påverkar inte bara vår ekonomi, utan även kundernas valmöjligheter och bekvämlighet – särskilt för äldre, barnfamiljer och personer med funktionsvariationer. För en livsmedelsbutik är synlighet en väldigt viktig aspekt. Med nu gällande förslag kommer butiken vara osynlig från Mariehemsvägen. Hur kunderna ska hitta till butiken, särskilt med bil, framgår ej av samrådshandlingarna. Vi ställer oss även tveksamma till att det ej går att svänga vänster/västerut ut på Mariehemsvägen. Det krävs att kunder tar ett varv i cirkulationsplatsen för att ta sig dit de vill. Byggtiden förstärker dessa problem. Under den långa byggperioden kommer tillfälliga trafiklösningar och byggarbeten att skapa ytterligare hinder för våra kunder. Även om detta är en tillfällig fas, kan den få bestående effekter om kunder väljer att etablera nya vanor och handla på andra platser. När den befintliga parkeringen framför butiken byggs om behöver det skapas tillfälliga parkeringar i närheten, annars

kommer ICA tappa många kunder, på kort och på lång sikt. Av erfarenhet vet vi att nya tillfälliga resmönster ofta permanenteras. Vi vill också lyfta fram trafiksäkerheten som en allvarlig aspekt. Förändrade trafikmönster i ett redan trafikerat område ökar risken för olyckor, särskilt för fotgängare och cyklister. Det är avgörande att kommunen säkerställer trygga och tydliga lösningar för alla trafikanter. Logistiken påverkas också negativt. Begränsad framkomlighet för leveranser och förändrade angöringsmöjligheter försvårar vår varuförsörjning, vilket i sin tur påverkar butikens drift och kundernas tillgång till varor. Slutligen vill vi betona att en utveckling där kunder tvingas resa längre för att handla går emot kommunens mål om hållbar stadsutveckling. Ökad biltrafik till externa handelsområden är varken miljömässigt eller socialt hållbart. Vi uppmanar kommunen att noggrant beakta våra synpunkter och säkerställa att ICA Kvantum Mariehem även i framtiden kan vara en tillgänglig, trygg och attraktiv butik för alla boende i området.

Kommentar

Det ligger även i kommunens intresse att det finns en stor, välsorterad och tillgänglig livsmedelsbutik på platsen som motsvarar stadsdelens behov. Detta för att undvika att planen orsakar ökad biltrafik till externa handelsområden. En tanke med planen är att tillföra bostäder i direkt närhet till handeln för att skapa förutsättningar för ett mindre bilberoende vardagsliv och samtidigt bidra med ökat underlag till handeln i området.

Kommunen bedömer att planen förbättrar tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter i området, vilket är en del av planens syfte. Bilister kan uppleva en försämring av tillgängligheten när en öppen markparkering ersätts av en överbyggd markparkering. Det bör dock betonas att avståndet från parkeringarna till butiken inte blir längre och att antalet parkeringar inte blir färre i planförslaget än i nuläget. Eventuellt försäljningstapp på grund av ett minskat antal bilburna kunder är förhoppningsvis temporärt och bör kunna kompenseras genom ett ökat kundunderlag till följd av fler närboende och förbättrad tillgänglighet för gång och cykel.

För att handelns omsättning inte ska bli lidande under planens genomförande behöver det finnas en genomtänkt plan över var kundparkeringar ska placeras under varje skede av byggnationen. Detta planeras förslagsvis i samråd mellan fastighetsägaren och berörda hyresgäster för att hitta en lösning som fungerar för varje skede i byggprocessen. Även parkeringens utformning bör hanteras i samråd mellan fastighetsägaren och näringsidkarna för att möjliggöra en lösning som är funktionell för alla parter.

Synligheten för butiken kan lösas med skyltning på pyloner och med skyltning vid infarten från Mariehemsvägen. Detta är inget som planen förhindrar.

I den trafikutredning som utgör underlag till planen har infarten till Etern 3 förprojekterats av trafikonsult för att säkerställa att tillräckligt med

utrymme finns för att ledade lastbilar ska kunna angöra fastighetens lastzon. Planen påverkar därför inte tillgängligheten för leveranser negativt. Att kunder behöver ta ett varv i rondellen för att komma västerut ökar trafiksäkerheten på platsen och bedöms inte påverka tillgängligheten i någon högre grad.

Kommunen ansvarar för och utformar trafiklösningar på allmän plats. De trafiklösningar och gång- och cykelområdena som planen möjliggör syftar till att skapa en mer trafiksäker och tillgänglig miljö, i synnerhet för fotgängare och cyklister. Fastighetsägaren ansvarar för trafiksäkerheten på fastigheten. Vid ansökan om bygglov kommer kommunens trafikplanerare att ges möjlighet att yttra sig över de föreslagna trafiklösningarna.

MARIEHEMSKYRKAN

Vi förutsätter att inga ingrepp görs som försvårar biltrafik till kyrkan, men känner oro för minskad tillgänglighet då många parkeringar försvinner i området. Mariehemskyrkan samlar söndagligen och vid speciella helgdagar 50-100 personer som främst kommer med bil. Verksamhet förekommer också lördagar och vissa veckodagar, men då med relativt få besökare. Upptagningsområdet är hela Umeå och delar av umeåregionen. Den största delen av deltagarna kommer därför med bil, en mindre del med kollektivtrafik, cykel och till fots. Vi har ett antal parkeringsplatser uppe vid kyrkan där det parkeras i dubbla rader mot kyrkväggen och i enkel rad mot huset mitt emot som tidigare användes som fritidsgård. Ett antal besökare parkerar idag på parkeringarna öster om Mariehems centrum eller längs vägen in mot kyrkan förbi Coops lastkaj. Ibland parkerar besökare också vid parkeringen vid infarten till Mariehemsvägen 6. De båda sistnämnda parkeringsområdena ska enligt liggande förslag tas bort, vilket kan ge oss bekymmer. Mariehemskyrkan byggdes 1972 och har under det mesta av sin tid haft ett stort upptagningsområde. På 80-talet som kyrka för finskspråkiga, i snart 35 år som kyrka för Evangelisk Luthersk Samling, ELS. Åhörarna kommer från olika kommuner och kommuner. Som fastighetsägare vill och vädjar vi att hänsyn tas till de parkeringsbehov som verksamheten av hävd har. Vår verksamhet minskar inte heller, snarare tvärt om.

Kommentar

Varje fastighetsägare ansvarar för att tillgodose sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet. Vid bygglovsansökan kontrolleras att parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen går att lösa enligt gällande parkeringsnorm.

För ett effektivare nyttjande av parkeringsbeståndet kan parkeringsplatser med fördel samnyttjas. Det innebär att parkeringar som tillhör en viss verksamhet och står tomma under en del av dygnet och veckan då kan nyttjas av andra verksamheter. Underutnyttjade parkeringar kan hyras ut. Detta är

inget som regleras i en detaljplan utan hanteras i samverkan mellan hyresgäst och hyresvärd eller mellan olika fastighetsägare.

MARIEHEMS SOCIALDEMOKRATISKA FÖRENING

1. Utformningen av den nya lokaltrafiknodens nedprioriterar biltrafik med ett troligt utfall att fler bilar väljer Bofinksvägen. Bofinksvägen har redan idag en något belastad och otrygg trafiksituation med höga bilhastigheter, ljudnivåer för närboende och olycksrisker då gående ska korsa vägen. Hur är konsekvensanalysen av Bofinksvägens förändrade trafikflöde till följd av detaljplanen? Kan lokaltrafiknoden breddas för att möjliggöra bussars insvängning?

2. Vid den nya gång- och cykelvägen kommer trafiken fortfarande vara en betydande faktor för trygg överfart. Flertalet bussar som anländer samtidigt kombinerat med biltrafik och gång- och cykel kan göra platsen fortsatt krånglig att navigera. Vilka förutsättningar finns för gång- och cykellösning i olika plan, som tunnel eller viadukt?

3. Garagen som planeras vid ICA som ersättning för parkeringsplatserna kan upplevas otrygga om de blir stängda och slutna. Genusforskning har visat att kvinnor i högre grad undviker sådana parkeringshus, vad görs för att öka tryggheten på dessa platser?

4. Vid rondellen finns idag bekymmer med luftföroreningar och buller, hur anpassas hörnhuset närmast rondellen för att säkra en bra boendemiljö? Borde hörnhuset strykas ur planerna för att istället bevara öppen sikt och minska exploateringsgraden?

5. Förslaget skapar grönytor i form av innergårdar, men för de redan närboende blir dessa mindre tillgängliga och synliga om de byggs på inneslutande gårdar. Hur kan byggnader och stråk dimensioneras för att området ska upplevas fritt och luftigt, alternativt fler allmänna grönytor tillkomma i anslutning till torgen?

Kommentar

1. Detaljplanens föreslagna förändringar på Mariehemsvägen förväntas inte leda till begränsningar så att det blir någon märkbar överflyttning av trafik till Bofinksvägen. Däremot kan en generell trafikökning leda till ökad trafik på Bofinksvägen, vilket motverkas av förbättrade förutsättningar för kollektivtrafik, cykel och gång. Att bredda kollektivtrafiknoden för att möjliggöra fler körfält bedöms inte leda till en bättre trafiksituation på platsen och inte heller på Bofinksvägen.

2. En viadukt under Mariehemsvägen bedöms vara alltför kostsam och ytkrävande för att vara genomförbar på platsen. Viadukter tenderar även att upplevas som otrygga under kvälls- och nattetid.
3. Slutenhet kan bidra till en upplevelse av trygghet då det ger en ökad känsla av kontroll över vilka som befinner sig i garaget. Slutenhet kan även skapa en känsla av otrygghet på grund av bristande insyn. I arkitektens skisser är parkeringsgaraget delvis slutet och delvis öppet, vilket kan vara en bra medelväg för att skapa en miljö som upplevs trygg att vistas i.

Upplevelsen av trygghet kan kopplas till sådant som ofta inte är motiverat att reglera i en detaljplan. Belysning, möjlighet till fri sikt över hela garageutrymmet, takhöjd, insyn och material- och färgval är exempel på fysiska aspekter som påverkar upplevelsen av trygghet. Annat som påverkar är till exempel om garaget är öppet för obehöriga, vilket kan påverka trygghetskänslan negativt.

Garagelösningarna på Etern 3 kommer sannolikt att behöva stängas för obehöriga under de tider på dygnet då verksamheterna håller stängt. Det är även möjligt att garagen avdelas så att boendeparkering och kundparkering sker i skilda utrymmen. Fastighetsägaren har ett intresse av att utforma garaget så att det bidrar till en trygg och attraktiv miljö för kunder och boende. Parkeringsgaragets utformning bedöms inte vara lämplig att detaljreglera i detaljplanen utan avgörs i bygglovskedet.

Ur trygghetssynpunkt bedöms det vara rimligt att alla tillkommande boende på fastigheten Etern 3 ska ha möjligheten att ta sig till sin bostad utan att passera parkeringsgaraget. Detta säkerställs med bestämmelse **[b2]** *Entréer till trapphus ska vara genomgående.*

Text om parkeringsgaragets utformning har lagts till i avsnittet *Trygghet, tillgänglighet och jämställdhet.*

4. Hörnhuset vid rondellen skärmar av buller och luftföroreningar från Mariehemsvägen mot bostadsgården på Trandansen 3, markerar kvarterets avgränsning och tydliggör bostadsgården. På delar av byggnadens fasad beräknas bullernivåer uppstå över riktvärdet. Planen reglerar att bostäder som är placerade där riktvärdet för trafikbuller vid bostadsfasad överskrids ska vara genomgående med en majoritet av bostadsrummen vända mot tyst sida alternativt vara mindre än 35 kvadratmeter, i enlighet med gällande lagkrav. Att skärma bort buller och luftföroreningar med bebyggelse och

utforma lägenheter som genomgående är en vanlig lösning när bostäder placeras invid mer trafikerade vägar. Angående luftföroreningar så finns tekniska lösningar för luftintag till bostäder. Luftintag kan exempelvis placeras på byggnadens gårdssida. Luftkvaliteten vid Mariehemsvägen underskrider i nuläget gällande miljökvalitetsnormer med god marginal. De förändringar som planen medför bedöms inte riskera att miljökvalitetsnorm för luft kan komma att överskridas.

5. Bostadsgårdar till flerfamiljshus är, precis som radhus- och villatomter, privat mark. I motsats till allmänna platser har allmänheten ingen given rätt att uppehålla sig på privat kvartersmark. Fastighetsägaren avgör vem som får vistas på marken.

Mariehem har likt andra liknande områden en öppen struktur där både bostadsgårdar och omgivande grönområden upplevs vara allmänna. Det är en del av området karaktär men skapar även en otydlighet över vem som har rådighet och rätt att ianspråkta marken. För att skapa kvalitativa och välanvända bostadsgårdar planläggs bostadsområdena med en tydlig avgränsning mellan privat och allmän mark. Bostadsområdena norr om Mariehemsvägen har i högre grad anpassats till det ursprungliga Mariehem och fått en förhållandevis luftig karaktär.

En större mängd kvalitativa allmänna platser tillförs planområdet. Mariehems centrum, som i gällande plan är reglerad som kvartersmark säkerställs i planen som allmän plats. Tillgången till park- och naturmark är idag mycket god på Mariehem. Planens inriktning är därför att tillföra andra typer av allmänna platser med en tydligare urban och social funktion. Även dessa ytor kan innehålla en stor andel grönska. Hur de nya allmänna platserna ska utformas avgörs av Tekniska nämnden, Gator och Parker.

STYRELSEN I BRF TRANDANSEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trandansen, belägen på Mariehemsvägen 11–15, har lämnat synpunkter på det aktuella planförslaget efter samrådet. Föreningen, som omfattar 182 lägenheter, uttrycker en grundläggande positiv inställning till förtätning av området, men är samtidigt starkt kritisk till vissa delar av förslaget, särskilt vad gäller påverkan på boendemiljön vid Mariehemsvägen 11 C–D.

Styrelsen lyfter fram att den planerade bebyggelsen är så pass hög och ligger så nära befintliga bostadshus att den kommer att orsaka omfattande skuggning, särskilt under vår, höst och vinter. Skuggstudier i

planbeskrivningen visar att stora delar av fastigheten hamnar i skugga redan från morgonen under vårdagjämningen, och att både gård och fasader är skuggade under stora delar av dagen. Även under sommarsolståndet förekommer betydande skuggpåverkan. Detta bedöms strida mot plan- och bygglagens krav på goda ljusförhållanden och boendemiljö.

Vidare kritiseras placeringen av det föreslagna parkeringshuset, som enligt styrelsen kommer att ligga mycket nära bostadshusen och kraftigt försämra utsikten och dagsljusinsläppet för boende på bottenvåningen. Styrelsen menar att detta inte är förenligt med målet att skapa attraktiva och hälsosamma boendemiljöer.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att förtätningen måste ske med större hänsyn till de boende i området. De föreslår att byggnaderna närmast Mariehemsvägen 11 C–D ges färre våningar, och att dessa istället fördelas till andra delar av området där påverkan på befintlig bebyggelse är mindre. På så sätt kan exploateringsmålen uppnås utan att boendemiljön försämras på ett oacceptabelt sätt.

Kommentar

Planförslaget har reviderats efter samrådet för att minska påverkan gentemot befintlig bebyggelse på Trandansen 7. Parkeringshuset ska efter ändring i plankartan placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Den huskropp som i samrådsförslaget placerats i öst-västlig riktning närmast fastighetsgränsen i norr har tagits bort. Det lamellhus som står i nord-sydlig riktning har flyttats österut. Det placeras nu helt öster om det närmaste bostadshuset på Trandansen 7 vilket minskar skuggpåverkan betydligt. Högsta nockhöjd har sänkts från 21 till 19 meter över mark.

Planförslaget kommer fortfarande att innebära påverkan från skuggning och förändrad utblick för befintliga bostäder norr om Trandansen 3, men i betydligt mindre utsträckning än i samrådsförslaget. Påverkan bedöms vara inom ramen för vad som kan förväntas i en växande tätort.

Kommunen delar inte uppfattningen att den nya bebyggelsen skulle skugga bostadsgården på Mariehemsvägen 11 A-G vid vårdagjämning. Däremot skuggas en del av bostadsgården av den egna bebyggelsen. Kommunen delar inte heller uppfattningen att skuggpåverkan under sommarsolstånd skulle vara betydande. Skuggstudien visar på en mycket marginell skuggpåverkan gentemot den närmaste bebyggelsen i norr under sommarsolstånd, i synnerhet efter de revideringar som genomförts efter samrådet.

STYRELSEN I BRF MARIESTRAND 3

Med anledning av samrådet kring detaljplanen för Trandansen 3 vill styrelsen för BRF Mariestrand 3, som representerar fastigheterna Plymen 1 och 2

på Mariehemsvägen 90–92, framföra flera synpunkter som vi önskar beaktas i det fortsatta planarbetet.

Vi uttrycker oro över den föreslagna byggnadshöjden på upp till 26 meter, särskilt med tanke på skuggpåverkan och minskad utblick för boende i Plymen 1. Den nuvarande skuggstudien är otillräcklig då den endast visar solläge från öster. Vi begär därför en mer omfattande analys som inkluderar alla årstider och tidpunkter på dygnet, samt en digital visualisering som tydligt visar skuggningens påverkan över tid.

Vidare vill vi uppmärksamma den redan problematiska trafiksituationen vid kollektivtrafiknoden Mariehems centrum, där stillastående bussar orsakar köbildning. Med en planerad ökning till 24 bussar per timme under rusningstid och tillkommande bostäder och service i området, anser vi att trafikökningen är underskattad. Vi efterfrågar en tydlig och detaljerad plan för nodens framtida utformning, inklusive lösningar för att biltrafik ska kunna passera stillastående bussar på ett säkert sätt.

Vi vill också lyfta vikten av att bevara den oreglerade gångpassagen vid cirkulationsplatsen "Österåker", som är en viktig och frekvent använd förbindelse för boende i föreningen. Det befintliga övergångsstället vid Fjädevägen är en omväg och används sällan, vilket gör den nuvarande passagen avgörande för trygg och tillgänglig gångtrafik.

Slutligen saknas en utförlig redovisning av den föreslagna flytten av återvinningsstationen ur ett estetiskt och gestaltningsmässigt perspektiv. Vi anser att aspekter som skärmning, materialval och belysning bör redovisas tydligare för att möjliggöra en välgrundad bedömning.

Vi tackar för möjligheten att lämna synpunkter och ser fram emot ett fortsatt gott samråd.

Kommentar

Skuggstudien i planbeskrivningen redovisar skuggpåverkan från den nya bebyggelsen kl. 9, när solen står i öster, kl. 12 när solen står i söder och kl. 15 när solen står i väster. Enligt kommunens standard redovisas skuggning under sommar, vår- och höstdagjämning. Kommunens bedömning är att genomförd skuggstudie utgör ett tillräckligt underlag för att kunna bedöma planens påverkan på ljusförhållanden gentemot närliggande fastigheter.

Planens genomförande skulle innebära viss skuggpåverkan från ungefär kl. 15 under vår- och höstdagjämning gentemot den befintliga bebyggelsen på fastigheten Plymen 1 och 2. Under större delen av dygnet och året kommer bebyggelsen på Plymen 1 och 2 inte att påverkas alls av skuggning från den bebyggelse som planförslaget möjliggör. Kommunen bedömer att skuggpåverkan från planförslaget är av sådan omfattning som kan förväntas och accepteras i en växande tätort.

Trafikutredningen har studerat kollektivtrafiknoden utifrån prognoser om framtida flöden och kommit fram till att föreslagen lösning ska fungera väl. En kort köbildning bakom stannande buss kan förväntas under maxtimmen, men detta bedöms inte skapa några större problem och får anses acceptabelt i en tätortsmiljö som denna. En utformning som tillåter bilar att passera stillastående bussar blir betydligt mer ytkrävande och riskerar att leda till sämre trafiksäkerhet för cyklister och fotgängare. Den exakta utformningen av noden styrs inte av detaljplanen utan avgörs i en kommande genomförandeprocess. Angående gångpassagen vid cirkulationsplatsen Österåker finns inga planer på att ta bort denna.

Återvinningsstationens utformning är i detta skede ännu inte beslutad. Enligt ny lagstiftning om fastighetsnära insamling kommer det från den 1:a januari 2027 att åligga fastighetsägarna att tillhandahålla utrymmen för fastighetsnära insamling av de mest förekommande avfallsfraktionerna. Det där därför oklart hur stora mängder avfall den allmänna återvinningsstationen kommer att behöva hantera, vilket påverkar dess utformning. Detaljplanen reglerar endast ett område där återvinningsstationen får placeras. Enligt Vakin kommer återvinningsstationen antagligen att uppföras med gröna återvinningscontainrar placerade i en rad som kan omgärdas av plank eller stängsel och förses med belysning. En enkel illustration av hur återvinningsstationen kan komma att utformas har infogats i avsnittet *Avfall*.

YTTRANDE 1

Precis vad Mariehem behöver! Ser bra ut! Hoppas på en infart till ICA precis efter rondellen. Finns väg där nu men ej till nuvarande parkering. Bara att bygga säger jag!

Kommentar

Infarten till ICA ska enligt planförslaget placeras närmare rondellen än i nuläget.

YTTRANDE 2

Tycker förslaget ser bra ut. Bebyggelsen får gärna bli tät och hög så att man får känslan av centrumbebyggelse. Idag känns området inte riktigt som ett centrum utan mest som en tom kal död yta. Positivt för hela Mariehem detta, viktigt att invånarantalet höjs så det finns underlag för mer närservice.

YTTRANDE 3

Den föreslagna byggplanen kommer innebära att innergården på Mariehemsvägen 11 B/C kommer hamna i skuggan. Vad jag förstått var den

ursprungliga planen att bygga max 3 våningar framför våra hus i föreningen. Jag motsätter mig att det byggs högre än så framför våra hus.

Kommentar

Enligt genomförd skuggstudie så skuggas innergården på Mariehemsvägen 11 A-G inte av planförslaget utan i huvudsak av den egna bebyggelsen. Byggnadshöjderna på planerad bebyggelse närmast söder om befintligt bostadshus på Mariehemsvägen 11 C-D har minskats från 21 till 19 respektive 14 meter för att minska skuggpåverkan. Den planerade bebyggelsen har även flyttats längre österut och placerats längre från fastighetsgräns för att minska skuggpåverkan gentemot befintliga bostäder i norr.

YTTRANDE 4

Fullständigt vansinnigt med alla hus på södra sidan av Mariehemsvägen, se till att bebygga Olofsdal istället, det var ju så väldigt viktigt att riva skolan för typ 10 år sedan.

Kommentar

Kommunen bedömer att föreslagen exploatering är lämplig och i överensstämmelse med översiktsplanen och den förväntade utvecklingen i området. Detaljplanen för Olofsdal har fått laga kraft och avses att bebyggas.

YTTRANDE 5

Är det bostadsrätter eller hyresrätter ni ska bygga på Mariehem?

Kommentar

Kommunen utformar detaljplanen. Själva bebyggelsen uppförs av exploatören. Om bostäder ska upplåtas som bostads- eller hyresrätter avgörs av respektive fastighetsägare och är inget som regleras i en detaljplan.

YTTRANDE 6

Planerna för Trandansen 3 skulle skugga den enda solsidan för bostadsrätterna på Mariehemsvägen 11 hus C och D under hela våren och hösten. Detta kan inte vara okej då det sänker värdet på bostadsrätter som privatpersoner har köpt. Det skulle vara bättre om det byggs lägre hus så det inte skuggar redan befintliga byggnader. Parkeringsgaraget på Trandansen 3, beroende på hur det byggs, kan innebära att den enda utsikt bostadsrätter på Mariehemsvägen 11 C och D våning 1 får är in i ett parkeringsgarage.

Kommentar

Den närmaste planerade bebyggelsen på Trandansen 3 har sänkts i höjd och flyttats längre österut från befintligt bostadshus på Mariehemsvägen 11 C-D och placerats längre från fastighetsgräns. Höjden på bebyggelsen

direkt öster och söder om bostadshuset på Trandansen 7 har sänkts från 21 till 19 respektive 14 meter över mark. Skuggpåverkan gentemot bostadshuset norr om Trandansen 3 blir därmed betydligt mindre än i samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen kommer fortfarande att innebära skuggpåverkan gentemot den befintliga, men i lägre grad och påverkan bedöms vara inom vad som är godtagbart i en växande tätort.

Parkeringsgaraget på Trandansen 3 har flyttats längre från bostadshuset på Mariehemsvägen 11 C-D än i samrådsförslaget och kan nu som närmast placeras 4 meter från fastighetsgräns.

YTTRANDE 7

Önskar att man följer den tradition med 3 och 7 våningshus på norra sidan Mariehemsvägen när Trandansen 3 skall byggas ut. Andra sidan vägen har redan högre hus och då kan den traditionen följas. Huset som är planerat direkt utanför Mariehemsvägen 11 C och D kommer skymma utsikt och framför allt hindra solljus att nå lägenheterna. Varför är det planerat så nära och så högt.

Kommentar

Den planerade bebyggelsen på Trandansen 3 har sänkts i höjd och flyttats längre österut ifrån befintligt bostadshus på Mariehemsvägen 11 C-D. Skuggpåverkan gentemot bostadshuset norr om Trandansen 3 blir därmed mindre än i samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen kommer fortfarande att innebära skuggpåverkan gentemot den befintliga, men i lägre grad och inom vad som bedöms vara godtagbart i en växande tätort.

Enligt Umeås översiktsplan ska staden växa inom 5 km från centrum och universitets-/sjukhusområdet och i synnerhet i anslutning till stomstråk för kollektivtrafiken. Kommunen bedömer att exploateringen är lämplig och anpassad till befintliga förhållanden och områdets förväntade utveckling.

YTTRANDE 8

Har tagit del av den trafikutredning som ligger till grund för utbyggnaden inom Trandansen 3. Detta förslag (som jag ser det) behandlar bara marginellt den trafiksituation som idag föreligger och som blir än besvärligare efter den planerade utbyggnaden och därmed befolkningsökning. Jag bor på Mariestrand och måste passera 4-6 trafikfiler på väg till busshållplatser eller affärer. Mitt förslag är därför, med tanke på en framtida intensivare trafik, två gång- och cykelkulvertar alldeles intill rondellen på Mariehemsvägen intill E4. Dessa kulvertar ersätter nuvarande övergångar av Mariehemsvägen. Rondellerna med föreslagna kulvertar ligger i Mariehemsvägens lågpunkt där bil- och busstrafik bör kunna bankas över dessa kulvertar. En sådan lösning skulle gynna såväl gång- som biltrafik.

Kommentar

I nuläget planeras inga förändringar av Mariehemsvägens utformning upp mot Mariestrand. Trafiklösningar i form av separering av oskyddade trafikanter och fordonstrafik genom planskildheter kan vara lämplig på vissa platser. Gång- och cykelvägar i viadukt kan dock upplevas som otrygga under kvälls- och nattetid, är mycket kostsamma och platskrävande lösningar som inte bedöms vara lämplig på denna plats. Tekniska nämnden, Gator och Parker, ansvarar för utformning och drift av allmänna platser och det kommunala vägnätet. Ni kan kontakta dem för att framföra synpunkter och förbättringsförslag eller påtala brister.

YTTRANDE 9

Varför bör kommunen passa på att flytta Mariehemsbiblioteket till centrum?

1. Nuvarande lokaler är bristfälliga, trångt och delvis otillgängligt för personer med rullstol eller rullator.
2. Ofta trasiga toaletter, trots relining.
3. Många äldre besökare som har svårt att ta sig till biblioteket, med buss eller vintertid på isiga, snöiga dåligt skottade vägar runt skolan.
4. Biblioteket är en omtyckt verksamhet som ofta utgör en oas i vårt samhälle.

Kommentar

En flytt av folkbiblioteket från dess nuvarande placering till Mariehems centrum har diskuterats i detta planarbete. Kulturnämnden tar i sin lokal-försörjningsplan, beslutad 2025-09-25, ställning för att verka för en flytt av folkbiblioteket från de nuvarande lokalerna på Bräntbergsskolan till Mariehems centrum. Detaljplanen skapar endast förutsättningar för att en sådan flytt är möjlig att genomföra. Om en flytt av biblioteket sedan ska förverkligas är upp till politiken och fastighetsägarna i efterkommande skeden.

YTTRANDE 10

Vi bor på bottenvåningen i husen närmast den planerade bebyggelsen på fastigheten Trandansen 3 och är oroade över hur byggprojektet kommer att påverka vår boendemiljö. Enligt den nuvarande plankartan tillåts byggnader upp till 21 meter höga att uppföras sydöst och söder om fastigheten Trandansen 7, samt en fem meter hög byggnad direkt söder om Mariehemsvägen 11 C–D. Dessutom får byggnaderna placeras så nära som en meter från fastighetsgränsen.

Skuggberäkningar visar att dessa byggnader kommer att blockera solljus under stora delar av dagen, året runt, särskilt på den södra sidan av lägenheterna – den enda sidan som får direkt solljus, eftersom den andra vetter

mot norr. Detta innebär att de boende riskerar att förlora en viktig källa till dagsljus, vilket påverkar både trivsel och hälsa.

Vi är positiva till att området utvecklas och att den nuvarande parkeringen ersätts med bostäder men uppmanar kommunen att justera planen. Byggnaderna närmast Trandansen 7 bör begränsas till tre våningar, i linje med övrig bebyggelse i området, och byggnaden sydöst om Mariehemsvägen 11 C–D flyttas bör längre österut. Om detta påverkar placeringen av återvinningsstationen bör kommunen överväga alternativa lösningar.

Vidare föreslås att byggrätten för byggnaden direkt söder om Mariehemsvägen 11 C–D tas bort, och att kommunen begränsar möjligheten att uppföra den fem meter höga byggnaden längs hela Mariehemsvägen 11 C–D. Avståndet mellan nya byggnader och fastighetsgränsen bör också ökas för att skapa en mer trivsamt boendemiljö, gärna motsvarande avståndet mellan Trandansen 7 och dess närmaste gräns.

Det vore trevligt med ett grönområde eller en park närmast det befintliga bostadshuset på Mariehemsvägen 11 C-D, vilket skulle bidra till en bättre boendemiljö och skapa en naturlig koppling mellan områdena – till nytta för både nuvarande och framtida invånare.

Kommentar

Planförslaget har reviderats efter samrådet för att minska skuggpåverkan gentemot befintlig bebyggelse norr om Trandansen 3. Maximal tillåten nockhöjd för de byggnader som får placeras närmast Mariehemsvägen 11 C-D har minskats från 21 meter till 19 respektive 14 meter över mark. Lamellhuset sydöst om Mariehemsvägen 11 C-D har flyttats så att det nu ligger helt öster om det närmaste bostadshuset på Trandansen 7 och minst 4 meter från fastighetsgräns. Skuggpåverkan gentemot bostadshuset norr om Trandansen 3 blir därmed betydligt mindre än i samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen kommer fortfarande att innebära påverkan gentemot den befintliga, men i lägre grad och inom ramen för vad som bedöms vara godtagbart i en växande tätort.

Plankartan har reviderats så att parkeringsgaraget måste placeras minst 4 meter från fastighetsgräns för att minska påverkan gentemot de närmast belägna bostäderna på Trandansen 3.

Tillgången till grönska och parkmark på Mariehem bedöms vara god. Ingen ytterligare allmän parkmark planeras att tillföras inom planområdet. Planen förhindrar inte de aktuella fastighetsägarna att tillföra grönska på bostadsgårdarna.

YTTRANDE 11

Jag undrar över vilka sorts bostäder som ska byggas på Trandansen. Vet att Bostaden gått ut med att de ska bygga seniorlägenheter där. På Bostadens hemsida står det att det fortfarande pågår en trafikutredning? Har någon koll på det.

Kommentar

Bostaden planerar i nuläget att i huvudsak uppföra seniorbostäder på Trandansen 3. Vilken typ av bostäder som ska uppföras regleras inte i detaljplanen och kan komma att ändras till dess att bebyggelsen ska uppföras.

YTTRANDE 12

Mina synpunkter gäller planeringen närmast Mariehemsvägen 11 A tom 11 G. Anser att förtätningen och de planerade husen blir för höga i förhållande till framför allt 11 C och D. Dessa hus blir instängda, tappar ljus. Blir inga eftertraktade hus. Bör man inte se till helheten i omgivningen när det planeras nytt? Ska det förtätas anser jag att husen inte bör vara mer än 3 våningar för att behålla en sammanhållen helhetsbild av området.

Kommentar

Planförslaget har reviderats efter samrådet för att minska skuggpåverkan gentemot befintlig bebyggelse norr om Trandansen 3. Maximal tillåten nockhöjd för de byggnader som får placeras närmast Mariehemsvägen 11 C-D har minskats från 21 meter till 19 respektive 14 meter över mark. Lamellhuset sydöst om Mariehemsvägen 11 C-D har flyttats så att det nu ligger helt öster om det närmaste bostadshuset på Trandansen 7 och minst 4 meter från fastighetsgräns. Skuggpåverkan gentemot bostadshuset norr om Trandansen 3 blir därmed betydligt mindre än i samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen kommer fortfarande att innebära påverkan gentemot den befintliga, men i lägre grad och inom ramen för vad som bedöms vara godtagbart i en växande tätort.

Parkeringsgaraget på Trandansen 3 har flyttats längre från bostadshuset på Mariehemsvägen 11 C-D än i samrådsförslaget och måste nu placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Kommunen bedömer att den föreslagna exploateringen är lämplig och anpassad till den befintliga omgivningen och områdets förväntade utveckling.

YTTRANDE 13

Byggnader på Trandansen 3 harmonierar långt ifrån med befintlig bebyggelse på Mariehemsvägen 11-15. Förtätningen får inte placeras så det skuggar och påverkar värdet på Mariehemsvägen 11-15. Mariehemsvägen 11-15 ska inte sitta med utsikt i husvägg, för nära. Tydligt är markutrymmet

för litet med hänsyn till den infrastruktur som finns i området. Planera om denna lilla yta med lägre bebyggelse.

Kommentar

Planförslaget har reviderats efter samrådet för att minska skuggpåverkan gentemot befintlig bebyggelse norr om Trandansen 3. Maximal tillåten nockhöjd för de byggnader som får placeras närmast Mariehemsvägen 11 C-D har minskats från 21 meter till 19 respektive 14 meter över mark. Lamellhuset sydöst om Mariehemsvägen 11 C-D har flyttats så att det nu ligger helt öster om det närmaste bostadshuset på Trandansen 7 och minst 4 meter från fastighetsgräns. Skuggpåverkan gentemot bostadshuset norr om Trandansen 3 blir därmed betydligt mindre än i samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen kommer fortfarande att innebära påverkan gentemot den befintliga, men i lägre grad och inom ramen för vad som bedöms vara godtagbart i en växande tätort.

Parkeringsgaraget på Trandansen 3 har flyttats längre från bostadshuset på Mariehemsvägen 11 C-D än i samrådsförslaget och måste nu placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Kommunen bedömer att den föreslagna exploateringen är lämplig och anpassad till den befintliga omgivningen och områdets förväntade utveckling.

YTTRANDE 14

Boende i Etern 5, Mariehemsvägen 6 tappar sin in- och utfart, där är det 160 lägenheter som ni tydligen glömde bort. Det görs fina förslag på nya områden, men vägar m.m. glöms bort till befintliga områden, dom blir bara svart på kartan. Var på visningen och där kunde ingen svara på frågan om in- och utfarten.

Kommentar

Infart till boende på Etern 5 kan antingen lösas genom att en ny infart anläggs från Mariehemsvägen som ersätter den befintliga, genom befintlig infart från Skärvstensgatan eller genom båda dessa alternativ.

YTTRANDE 15

Följande synpunkter på detaljplanen för Trandansen 3 grundar sig på det material som publicerats på kommunens hemsida samt ett samrådsmöte med representanter från kommunen och de två exploateringsbolagen.

Planens mål om ett "hållbart samhälle" och "5-km staden" är endast politiskt baserade och inte vetenskapligt underbyggda. Kommunen verkar inte ha lärt sig av den systemkollaps som nyligen skett i en annan närliggande norrländsk stad. En stor brist för att bedöma planens påverkan är att

viktiga grunddata saknas, som till exempel hur många boende och hur många fordon som kommer att tillföras till området.

Trafiken i Umeå kännetecknas av laglöshet och bristande respekt. Särskilt anmärkningsvärt är cyklisters beteende och den opålitliga busstrafiken vintertid. Det är obegripligt att bussfickorna har tagits bort, vilket hindrar framkomligheten. Planens förslag att bredda gång- och cykelvägar är obefogat och minskar tillgängliga ytor för snöhantering. Markvärme kan underlätta vinterunderhållet men bör inte installeras vid kollektivtrafiknoden då det kan öka halkrisken för fotgängare och cyklister. Den genomförda parkeringsutredningen anger en missvisande bild över hur många parkeringsplatser som verkligen behövs då den genomförts på dagar då besöksstrycket inte avviker från det normala.

Planen uppfyller inte sina egna hållbarhetsmål. Den bortser från den viktiga "3, 30, 300-regeln" genom att medverka till att trädbevuxna ytor försvinner, vilket försämrar boendemiljön. Det är oroande att Nydalasjön blir allt mer igenvuxen. Den dagvattenutredning som genomförts är baserad på en alltför optimistisk situation och tar inte höjd för framtida stora regnmängder.

Den höga exploateringsgraden kommer att göra det omöjligt att skapa en attraktiv boendemiljö. Planens påstående om ökad trygghet är inte realistisk, eftersom den inte nämner behovet av övervakning. Avslutningsvis bör betonas att den viktiga information som framgår i bullerutredningen, att det planeras att byggas 450 nya bostäder och tre parkeringsgarage, borde ha framgått tydligare i planbeskrivningen.

Kommentar

Det går inte att veta på förhand hur många lägenheter som kommer att uppföras till följd av planen och hur många av de boende i dessa som kommer att äga ett fordon. Planförslaget uppskattas möjliggöra cirka 500 lägenheter vilket Grovt uppskattat innebär ett tillskott om något mer än 1000 personer till området. I genomförd trafikutredning som utgör ett underlag till planen har planens påverkan på den framtida trafiksituationen utretts. Tillkommande trafikflöden till följd av planens genomförande bedöms vara hanterbara.

Utformningen av de allmänna platser och gator beslutas inte i denna detaljplan. Det avgörs i genomförandeskedet och beslutas av Tekniska nämnden, Gator och Parker. Du kan kontakta Tekniska nämnden för att framföra synpunkter och förbättringsförslag eller påtala brister gällande trafiksituationen och utformningen av kommunens gatunät.

Genomförd parkeringsutredning bedöms vara korrekt genomförd och tillförlitlig. Planförslaget möjliggör att uppföra ett större antal parkeringsplatser än vad som finns i nuläget, om behovet finns.

Planförslaget bedöms inte medföra ökade utsläpp av näringsämnen till Nydalasjön. Dagvattenutredning räknar med en klimatfaktor på 1,3 vilket innebär att framtidsscenario i dagvattenutredning räknar med 1,3 gånger större regnmängder än dagens.

Kommunen bedömer att planförslaget möjliggör en attraktiv boendemiljö och att nya kvaliteter tillförs stadsdelen. Den föreslagna exploateringen bedöms vara lämplig och anpassad till befintliga förhållanden och områdets förväntade utveckling. Antalet bostäder och antalet planerade parkeringsgarage framgår tydligt i planbeskrivningen.

YTTRANDE 16

Jag uppskattar projektplanen i stort, men ifrågasätter varför fler bostäder planeras just vid Mariehems centrum, istället för att utveckla området vid Olofshöjd nedanför språkskolan, som jag ser har god potential för rymliga bostadskvarter. Det känns trångt att placera så många bostäder på den nuvarande ICA-parkeringen, och jag hoppas att trivseln i kvarteret inte prioriteras lägre än effektiv markanvändning. I min åldersgrupp finns ett tydligt behov av större lägenheter, omkring 100–120 kvadratmeter, som fyller gapet mellan mindre lägenheter och radhus för unga familjer. Idag är alternativet antingen mycket dyra eller radhus med stort renoveringsbehov.

Jag ser också ett värde i att redan nu planera för cargobike-uthyrning, liknande den vid E4:an genom centrum, för att underlätta cykling till exempelvis Ersboda och Strömpilen. En viktig aspekt som saknas i planeringen för Mariehöjd är inomhus cykelparkering. Jag skulle vilja se ett låst cykelgarage med möjlighet att ladda cykelbatterier på ett brandsäkert sätt, vilket skulle uppmuntra fler att cykla i en stad som redan är mycket cykelvänlig.

För egen del innebär förlusten av sopstationen norr om ICA en stor nackdel, då vi ofta använder den för att lämna större kartonger, elavfall och batterier som inte kan sorteras i föreningens egna system. Dessutom används stora delar av parkeringsytan idag som snöupplag under vintern, och jag hoppas att man har tagit hänsyn till den ökade kostnaden för snöhantering om detta försvinner

Kommentar

Ytan nedanför språkskolan har planlagts i detaljplanen för fastigheten Stadsliden 6:2 m.fl. som vann laga kraft i juli 2024. Planen möjliggör ca 700 nya bostäder.

Planförslaget har avvägts för att möjliggöra en tät exploatering vid stadsdelscentrum och i direkt anslutning till stomstråk för kollektivtrafiken. En högre täthet ger underlag till ökad handel och service i området och skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö. De nya boende i området kommer att få tillgång till stora och rymliga bostadsgårdar och ha närhet till

handel, service, arbetsplatser, kollektivtrafik och rekreationsområden. Sammantaget bedöms planförslaget skapa förutsättningar för en attraktiv bostadsmiljö.

Lägenheternas storlek regleras inte i denna detaljplan utan avgörs av byggaktören med hänsyn till marknadsläget när byggnation blir aktuell.

Fastighetsägarna som ingår i planarbetet planerar i nuläget att uppföra cykelparkering under tak och inomhus med utrymme för lådcyklar. Den slutliga utformningen och placering av cykelparkering regleras inte i detaljplanen utan avgörs i bygglovsskedet.

Återvinningsstationen norr om ICA kommer inte att försvinna. Den planeras att flyttas cirka 50 meter mot nordost.

Snöhantering bedöms även efter planens genomförande i första hand gå att lösa lokalt genom upplag på kommunal mark, men utesluter inte att snö kan behöva bortforslas under snörika vintrar.

YTTRANDE 17

Samlat yttrande från boende på Mariehemsvägen 90.

Flora och fauna

Boende önskar att invasiva arter som lupiner elimineras i samband med ombyggnationen. De undrar också om planens inverkan på fågellivet, särskilt med tanke på att hackspett har observerats i närheten.

Ljud och buller

Om ljudnivåerna visar sig vara högre än vad som beräknats i bullerutredningen bör kommunen stå för kostnaden för att genomföra bulleråtgärder så som fönsterbyte och förbättrad ljudisolering.

Drift och underhåll

Boende vill få klarhet i hur prioriteringen för snö- och halkbekämpning kommer att se ut för de tillskapade ytorna inom planområdet.

Trafik och kapacitet

De boende efterfrågar en mer djupgående trafikutredning. Denna bör inbegripa mer realistiska scenarion med en högre belastning på Mariehemsvägen med fokus på trafikstockningar, flaskhalsar och de risker de medför.

Skuggning och vind

Boende begär en skuggstudie i videoformat som visar skuggpåverkan för alla årstider för att tydligt se hur skuggning från den planerade bebyggelsen kommer att påverka Mariehemsvägen 90. De uttrycker även en oro för att nya byggnader kan skapa vindtunnlar som utgör en trafikfara för fotgängare och cyklister.

Trafiksäkerhet

Den nuvarande utformningen av busshållplatsen är trafikfarlig. Reklamskyltar och väntande fotgängare skymmer sikten för bilister som närmar sig övergångsstället. Boende föreslår att hastighetsbegränsningen sänks från 50 km/tim till 30 km/tim vid kollektivtrafiknoden.

Trafikflöde

För att förbättra trafikflödet föreslås att vägen anpassas med två filer i vardera riktning för att separera busstrafiken från övrig trafik.

Vägbana

Tunga bussar orsaka slitage och spårbildning i asfalten. Ett hårdare material än asfalt bör användas vid busshållplatserna.

Övergångsställen

Det saknas markeringar och skyltar vid övergångsstället närmast Mariehemsvägen 90, vilket skapar otydlighet och trafikfara. Särskilt under vintertid då snövallar skymmer sikten.

Påverkan på fastigheter och angränsande anläggningar

Boende kräver att en kostnadsfri för- och efterbesiktning av fastigheten ska göras för att undvika vibrationsskador från byggarbetet.

Byggnadshöjder

De boende ifrågasätter om den föreslagna höjden om 26 respektive 35 meter över mark som planen medger är lämplig. Höjden bör begränsas till 20 respektive 26 meter över mark för att minska påverkan på skuggning och utblick.

Återvinningsstation

Boende ställer sig negativa till placeringen av den nya återvinningsstationen eftersom det inte finns tillräckligt underlag för att bedöma hur den kommer att se ut. De kräver en tydlig visualisering innan de kan lämna en fullständig synpunkt angående detta.

Kommentar

Respektive fastighetsägare har ansvar för att avlägsna invasiva arter på sin mark. Kommunen arbetar aktivt för att begränsa tillväxten av invasiva arter på kommunalt ägd mark. Den relativt begränsade ytan skog som behöver avverkas för planförslagets genomförande bedöms inte ha något särskilt naturvärde. I planområdets närområde och omland finns stora skogsområden med större naturvärde och betydelse för fågellivet. Planen bedöms inte ha någon särskilt negativ påverkan på fågellivet.

Bullerutredningen har gjorts enligt standardiserad beräkningsmodell för buller och de trafiksiffror som bullerberäkningen baseras på har räknats upp med god marginal. Resultatet från bullerutredningen visar således ett

värsta möjliga-scenario. Kommunen ansvarar för att åtgärda buller från kommunala vägar som överskrider riktvärden inom- och/eller utomhus.

Umeå kommun, Gator och Parker, ansvarar för och sköter kommunala gator och gång- och cykelvägar i Umeå kommun. Det finns idag ett prioriterat vägnät som till exempel omfattar buss- och huvudgator, centrum samt de östra och västra stadsdelarna. På samma sätt prioriteras de kommunala gång- och cykelvägar där behovet anses vara störst. Varje år görs en översyn av det prioriterade vägnätet där kommande exploatering vid Mariehems centrum ingår.

Trafikutredningen har beräknat den framtida trafikbelastning i området och vägt den gentemot kapaciteten i trafiksystemet. Utredningen kommer till slutsatsen att den trafiklösning som presenteras i trafikutredningen är tillräcklig för att hantera framtida trafikmängder på platsen, inräknat ökade trafikmängder på grund av nybyggnationer i närliggande områden, t ex Olofsdal, och med den exploatering som planen medger. Trafikutredningen har dessutom räknat med en generell procentuell ökning av trafikmängderna. Kapaciteten bedöms ändå vara tillräcklig vilket visar på god marginal i trafiksystemet.

Skuggstudien i planbeskrivningen visar ögonblicksbilder av skuggning från de teoretiskt maximala volymer som planen möjliggör inom planområdet med närmaste omgivning kl. 9, kl. 12 och kl. 15 vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd. Ögonblicksbilderna från dessa tidpunkter avser att ge en generell uppfattning av planförslagets maximala skuggpåverkan. Kommunen bedömer att den redovisning som presenteras i planbeskrivningen under avsnittet *Ljusförhållanden* utgör ett tillräckligt underlag.

Ny bebyggelse och i synnerhet höga hus kan komma att påverka vindförhållandena på platsen. Starka vindar har inte bedömts utgöra någon betydande risk för planen eller områdets invånare och planeras inte att utredas närmare inom ramen för detta planarbete.

Utfarten från parkering på Etern 3 (Ica Kvantum) ska enligt planförslaget flyttas österut, bort från busshållplatsen och mot rondellen. Problemet med skymd sikt mot fordon som kör ut från utfarten blir därför sannolikt mindre. Den exakta utformningen av kollektivtrafiknoden, busshållplatserna och övergångsstället över Mariehemsvägen avgörs inte i denna detaljplan utan beslutas av Tekniska nämnden i genomförandeskedet. Kollektivtrafiknoden avses att utformas med hänsyn till trafiksäkerheten, i synnerhet för oskyddade trafikanter. Ingen ny bebyggelse kommer att placeras direkt mot Mariehemsvägen och utrymmet för uppsikt vid vägen kommer fortfarande att vara stort. Tekniska nämnden tar beslut om hastighetsregleringar på kommunala gator och är inget som avgörs inom denna plan.

Materialval vid kollektivtrafiknoden är ännu inte beslutat men hårdare material än asfalt som är bättre anpassat till tyngre fordon har diskuterats

och kan vara aktuellt den dag platsen byggs om. Även frågan om eventuell markvärme kommer att diskuteras, utvärderas och beslutas vid tidpunkten för en framtida ombyggnation.

Tekniska nämnden, Gata och Park, ansvarar för kommunens gatunät och kan kontaktas för att framföra förbättringsförslag och påtala brister.

Byggherren ansvarar för eventuella skador på grannfastigheter i byggskedet.

Kommunen bedömer att planens höjdsättning är rimlig och välavvägd i relation till platsens nuvarande skala och den förväntade utvecklingen i området. Planen kommer att resultera i en viss ökad skuggpåverkan gentemot kringliggande bebyggelse. Omfattningen bedöms vara inom ramen för vad som kan förväntas i en växande tätort.

Återvinningsstationens utformning är i detta skede ännu inte beslutad. Enligt ny lagstiftning om fastighetsnära insamling kommer det från den 1:a januari 2027 att åligga fastighetsägarna att tillhandahålla utrymmen för fastighetsnära insamling av de mest förekommande avfallsfraktionerna. Det där därför oklart hur stora mängder avfall den allmänna återvinningsstationen kommer att behöva hantera, vilket påverkar dess utformning. Detaljplanen reglerar endast ett område där återvinningsstationen får placeras. Enligt Vakin kommer återvinningsstationen antagligen att uppföras med gröna återvinningscontainrar placerade i rad som kan omgärdas av plank eller stängsel och förses med belysning. En enkel illustration av hur återvinningsstationen kan komma att utformas har infogats i avsnitt *Avfall*.

YTTRANDE 18

Boende på de högre våningsplanen på Mariehemsvägen 90 har idag fri utsikt rakt mot väster. (centrum) Nu är det tänkt att byggas ett 7-våningshus ett tiotal meter från min balkong. På er modell är det svårt att se höjdförhållanden eftersom marken sluttar. Hur högt (i meter och cm) kommer det nya huset att bli i förhållande till mitt hus. Kommer jag att se ut ovanför det nya husets tak eller blir min utsikt helt stängd?

Dom boende, högt upp i det nya huset, får väl full insyn i lägenheterna på Mariehemsvägen 90, vilket känns olustigt? Jag önskar en bild/ritning så man tydligt ser höjdskillnaden mellan mitt och det nya huset. Längs Mariehemsvägen norrut, på den västra sidan är dom befintliga husen 3 till 4 våningar. Varför kan man inte nöja sig men den höjden på nybyggena. Och placera höghusen en bit in i bebyggelsen, som det är idag.

Kommentar

Den nya bebyggelsen kommer att, med bestämmelse om maximal nockhöjd om 26 meter, att bli ungefär lika högt som den närmaste, befintliga

byggnaden på Mariehemsvägen 90 som har en nockhöjd om cirka 27 meter. Höjden räknas från närmaste allmänna plats, vilken är Mariehemsvägen. Mariehemsvägen ligger något lägre vid rondellen där det nya huset ska placeras än utanför fastigheten Plymen 1. Nocken på den nya byggnaden mot rondellen på Trandansen 3 kan därför som högst hamna på en nivå cirka 1-2 meter lägre ännocken på befintlig byggnad på Mariehemsvägen 90.

Den planerade byggnaden på Trandansen 3 kan som närmast placeras cirka 30 meter från befintlig byggnad på Mariehemsvägen 90. Detta bedöms vara ett väl tilltaget avstånd mellan två byggnader i stadsmiljö. Insynen från den nya bebyggelsen till den befintliga bedöms bli begränsad, både med hänsyn till avståndet och till vinkeln på den planerade byggnaden mot rondellen på Trandansen 3.

Kommunen bedömer att planens höjdsättning är rimlig och välavvägd i relation till platsens nuvarande skala och den förväntade utvecklingen i området.

YTTRANDE 19

Var ska all snö ta vägen? Idag används parkeringar för snöupplag, men med fortsatt stora snömängder i framtiden och redan överbelastade snöupplag blir bortforsling både opraktiskt och kostsamt. Dessutom planeras väldigt höga hus, ofta tätt placerade intill varandra och nära befintliga byggnader samt gång- och cykelvägar. Detta riskerar att skapa en inskränkande och ogästvänlig miljö, särskilt längs sträckan mellan campusområdet och Mariehems centrum som idag upplevs som lugn och trivsam.

De nya byggnaderna, ofta 6–10 våningar höga, passar inte in i den befintliga kvartersstrukturen där husen är mer varierade i höjd. För att bevara områdets karaktär borde ny bebyggelse hålla sig till 3–5 våningar. Umeå är inte en storstad, och befolkningsprognosen pekar inte heller mot att det kommer bli det. Centrumområdena riskerar att kännas slutna och mindre inbjudande om de omges av höga hus, vilket motverkar tanken om öppna och tillgängliga mötesplatser.

Trafiksituationen är redan ansträngd, särskilt under rusningstid, och fler bostäder kommer att förvärra detta. Det saknas tydliga förbättringar av övergångsställen och cykelpassager, vilket är avgörande för säkerheten och framkomligheten. Exempelvis är övergången vid Mariehemsvägen 90 och 92 otydlig och behöver förtydligas.

Parkeringsytan vid Ica minskar kraftigt, vilket väcker frågan om folk verkligen kommer vilja använda parkeringshus för korta ärenden som att handla mat. Dessutom försvinner mycket grönyta – både gräsmattor och träd – vilket påverkar områdets lugna och välkomnande intryck negativt. Grönska

har en dokumenterad positiv effekt på stressnivåer, och bör därför bevaras.

Ett konkret förslag är att flytta husen på Trandansen 3 längre bort från cykelvägen och skapa mer luft mellan byggnaderna, gärna med träd som avskärmare. Frågan är också om det verkligen behövs ett 10-våningshus längst västerut – om det tas bort och övriga hus flyttas västerut skapas bättre harmoni med omgivningen och mer utrymme mot Mariehemsvägen 90.

Kommentar

Tekniska nämnden, Gator och Parker, ansvarar för snöhantering på kommunala ytor. Respektive fastighetsägare ansvarar för snöhanteringen på dennes mark. Inom och i närheten av planområdet finns goda förutsättningar för att hantera snö på kommunal mark, men det kan inte uteslutas att snö kan behöva bortforslas under särskilt snörika vintrar.

Kommunen bedömer att planens höjdsättning är rimlig och välavvägd i relation till platsens nuvarande skala och den förväntade utvecklingen i området. Den planerade bebyggelsen kommer som högst att bli något högre än de högsta befintliga husen i området. Kommunen delar inte bedömningen att den nya bebyggelsen kommer att upplevas som inskränkande. Tvärtom bedöms den nya bebyggelsen bidra med uppsikt, trygghet, liv och rörelse. De tillkommande byggnaderna kommer att uppföras indragna från Mariehemsvägen som får ett mycket väl tilltaget gaturum.

Trafikutredningen har beräknat framtida trafikbelastning i området och vägt den gentemot kapaciteten i trafiksystemet. Utredningen kommer till slutsatsen att den trafiklösning som presenteras är tillräcklig för att hantera framtida trafikmängder på platsen, inräknat ökade trafikmängder på grund av nybyggnationer i närliggande områden, t ex Olofsdal, och med den exploatering som planen medger. Trafikutredningen har dessutom räknat med en generell procentuell ökning av trafikmängderna.

Planförslaget möjliggör förbättrade gång- och cykelpassager vid kollektivtrafiknoden, där det finns stora flöden av fotgängare och cyklister. Vid Mariehemsvägen 90-92 föreslår inte detaljplanen några förändringar av gång- och cykelpassager. Trafiklösningens slutliga utformning avgörs inte inom denna detaljplan. Den beslutas i genomförandeskedet av Tekniska nämnden, Gator och Parker, som ansvarar för anläggning och drift av allmänna platser och det kommunala vägnätet.

Planen möjliggör att antalet parkeringar i planområdet kan bli större efter planens genomförande än i nuläget. ICAs parkering kommer enligt planförslaget att ha samma placering som den har i nuläget med skillnaden att parkeringen kommer att vara placerad under tak. Kommunen bedömer att förändringen endast innebär en mindre försämring av tillgängligheten med

bil som kan kompenseras av ett större kundunderlag till följd av ett ökat antal närboende och förbättrad tillgänglighet med gång och cykel.

Mängden grönska blir ungefär densamma i planförslaget som i nuläget. Befintliga parkeringsytor försvinner och ersätts av bostadsgårdar på mark eller tak och grönska tillförs till nya allmänna platser.

YTTRANDE 20

Jag förstår att det inte är lönt att uttrycka sin åsikt, det förändrar ingenting. Men måste bara få säga att jag är chockad och ledsen över de nya planerna för ytterligare exploatering av Mariehem.

Mariehem är ett klassiskt område som har sin charm mycket på grund av den vidsträckta och luftiga ytan som bebyggelsen fördelas på. Vidare är området kuperat med mycket grönska och träd. Detta har redan förändrats i och med utbyggnaden av Cytiva, höghusen vid Ica rondellen osv.

Och nu ska det byggas ännu mer och trafiken kommer att öka ytterligare med försämrade luftkvalitet som följd. All charm kommer att försvinna. Det känns orimligt att ett enda område ska förtätas på detta vis och hur kommer tryggheten att påverkas. Vi ser redan nu att de sociala problemen har ökat i området.

Mariehem kommer att bli förfulat och förstört.

Kommentar

Förtätning är en central strategi i kommunens översiktsplan. Förtätningprojekt sker inte bara på Mariehem utan i alla tätortens stadsdelar. Planförslaget tar endast mindre områden av vegetation i anspråk. Merparten av bebyggelsen avses att placeras på parkeringsytor och impediment. Planförslaget påverkar således inte grönstrukturen i omgivande delar av Mariehem negativt. Kommunen bedömer att den planerade exploateringen är rimlig och välvägd med hänsyn till den befintliga omgivningen och områdets förväntade utveckling.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan:

- Strukturen på planerad bebyggelse inom fastigheten Trandansen 3 har ändrats. Den öst-västliga lamellen placerad mot fastighetsgräns i norr har tagits bort. Lamellhuset som placerats i nord-sydlig riktning har flyttats längre österut och linjerar nu med befintlig lamell i norr. Egenskapsområde som avser inrymna parkeringsgarage har

flyttats 4 meter från fastighetsgräns för att minska påverkan gentemot befintlig bebyggelse i norr. Det högre punkthuset i väst har höjts till en högsta nockhöjd om 41 meter över mark.

- Bebyggelsen på Etern 3 har rätats upp och vridits något medsols för att öppna upp mot Mariehemsvägen och i högre grad följa riktningen på kringliggande vägar. Detta med hänsyn till stadsbilden och för att förenkla genomförandet.
- Avståndet från den planerade bebyggelsen till infartsvägen på Etern 3 har ökat med ca 2-3 meter.
- Byggnadshöjder för byggnader söder om Mariehemsvägen har generellt minskat. Planen avser nu att möjliggöra en jämnare höjdsättning som är bättre anpassad till omgivningen.
- Byggrätternas djup och höjd har generellt minskats och byggnadernas möjliga placering är hårdare styrd i planen genom egenskapsområdenas utbredning. Begränsningar av maximal bruttoarea har tagits bort vilket innebär att exploitören har ett incitament att bygga hela egenskapsområdets längd. Därför bedöms det inte längre finnas behov av att reglera minsta fasadlängd mot gata och byggnaders placering. Dessa regleringar har tagits bort från planen.
- Bestämmelse om vertikal avgränsning av u-område har tagits bort då u-område inte längre avses att byggas över.
- Bestämmelse som möjliggör skärmtak har tillförts östra delen av u-området på Trandansen 3.
- Bestämmelser om högsta våningsantal har tillförts samtliga högre byggrätter inom planområdet.
- Bestämmelse f_1 har ändrats till *Huvudbyggnads fasader ska i huvudsak utföras i en vit och matt kulör.*
- Bestämmelserna \ddot{o}_2 , \ddot{o}_3 och \ddot{o}_4 har tagits bort.
- Totalhöjder har ändrats inom hela planområdet.
- Område E_3 – *Återvinningsstation* har minskat något i omfattning.
- E_1 -område har tillförts fastigheten Etern 3.

- Användningen **D** – *Vård* har tillförts inom Etern 2.
- Område i östra delen av Etern 2 som i gällande detaljplan regleras som J – småindustri har infogats i planområdet. Planförslaget möjliggör användningarna **B**, **C**, **D** och **Z** inom det aktuella området.
- Användningen **H₁** – *Detaljhandel med livsmedel* inom fastigheten Etern 3 har ändrats till **H** – *Detaljhandel*.
- Bestämmelse **s₃** – *Byggnadens bottenvåning får endast användas till bostadskomplement och centrumverksamhet* har ersatts av **b₆** *Lägsta golvnivå för bostäder är 0,6 meter över angränsande allmän plats* för att inte begränsa byggnaders användning mer än nödvändigt.
- Bestämmelse **b₇** *Lägsta golvnivå för bostäder är 0,6 meter över mark* har tillförts egenskapsområden inom fastigheten Etern 3 som angränsar till planerad infartsväg.
- *Lägsta fri höjd över allmän plats är 3,5 meter* har tillförts som en generell bestämmelse inom planområdet.
- Genomförandetiden har ändrats till 5 år efter att planen fått laga kraft.
- Bestämmelse **s₄** – *Byggnadens bottenvåning mot TORG får endast användas till centrumverksamhet och detaljhandel med livsmedel* har tillförts egenskapsområdena över den befintliga verksamhetsbyggnaden på Etern 3.
- Bestämmelserna **n₂** och **n₃** om högsta antal m² som får användas till markparkering har tillförts u-området på Trandansen 3.
- Planområdet har utökats genom att en byggrätt har tillförts över befintlig centrumbyggnad på Trandansen 3 och vidare över parkeringen mot Mariehemsvägen.
- Bestämmelse **f₃** om minsta uppglasning av bottenvåning har ändrats för att bli tydligare och för att inte reglera mer än nödvändigt. Bestämmelsen lyder nu *Minst 30 % av entréplanets fasadlängd mot allmän plats ska förses med en minst 1,5 meter hög uppglasning*.

- Största byggnadsarea på bostadsgården på Etern 2 har ökat till 400 m².
- Bestämmelse **p**₁ *Byggnad ska placeras minst 1 meter från allmän plats* har ersatts med en generell bestämmelse som gäller för all kvartersmark inom planområdet, *Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns*.
- Bestämmelse **s**₁ har ändrats till *Entréplan mot allmän plats ska innehålla centrumverksamhet*.
- Bestämmelse om att kundentré inte får finnas mot öst inom verksamhetsbyggnad på Etern 3 har tagits bort och ersatts av **b**₃ *Kundentréer ska finnas mot allmän plats*.
- Mindre övriga förändringar.

Planbeskrivningen:

- Planens syfte har förkortats och förtydligats.
- Illustrationer har uppdaterats.
- Avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar* har uppdaterats med anledning av de förändringar som gjorts i plankartan.
- Avsnittet *Detaljplaner och områdesbestämmelser* har uppdaterats med anledning av planområdets utvidgning.
- Avsnittet *Miljö kvalitetsnorm för luft* har uppdaterats med ett förtydligande om varför planen inte bedöms utgöra någon risk för att miljö kvalitetsnorm ska överskridas.
- Avsnittet *Miljö kvalitetsnorm för vatten* har uppdaterats med information från dagvattenutredning som uppdaterats med aktuella data för föroreningshalter i Nydalasjön samt en bedömning av påverkan på Kolbäcken.
- Avsnittet *Stads- och landskapsbild* har uppdaterats med anledning av de förändringar som gjorts i plankartan.

- Avsnittet *Förorenad mark* har uppdaterats med resultat från en genomförd miljöteknisk markundersökning av Etern 2, Etern 3, Trandansen 3 och Tjädervinet 1.
- Avsnittet *Grundvatten* har uppdaterats med resultat från en genomförd geohydrologisk bedömning av påverkan på grundvattennivåer från anläggande av halvt nedgrävda parkeringsgarage.
- Solstudien i avsnittet *Ljuförhållanden* har uppdaterats med anledning av förändringarna i plankartan.
- Avsnittet *Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet* har kompletterats med en beskrivning av hur parkeringsgarage kan utformas för att skapa en trygg miljö.
- Avsnittet *Kollektivtrafik* har kompletterats med en bild som visar avsedd placering av reglerficka för kollektivtrafiken.
- Avsnittet *Buller* har reviderats. Bullerberäkning har gjorts om med anledning av vissa förändringar i placering och höjd för den planerade bebyggelsen.
- Avsnittet *Vatten och avlopp* har reviderats. Planen medger inte längre att u-området för överbyggas. Istället medges att den östra delen av u-området får förses med skärmtak, under förutsättning att ledningsägaren ger sitt medgivande.
- Avsnittet *El, fiber och tele* har kompletterats med information om att E₁-område även tillförs fastigheten Etern 3.
- Avsnittet *Avfall* har kompletterats med en illustration som visar hur återvinningsstationen kan komma att utformas.
- Redaktionella ändringar.