

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **STADSLIDEN 5:1 m fl (MARIESTRAND)** inom stadsdelen **MARIEHEM** i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationer

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att Mariehem byggs ut i små etapper med totalt cirka 600 lägenheter, att anpassa gatunätet till den planerade ombyggnaden av Kolbäcksvägen till europaväg 4 samt att ge möjligheter till förnyelse av Mariehems centrum.

PLANDATA

Planområdet utgörs av området mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen samt området öster om Mariehems centrum samt anslutningar till den planerade ombyggnaden av Kolbäcksvägen.

Umeå kommun är ägare till marken inom exploateringsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller översiktsplan, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Detaljplanen överensstämmer i allt väsentligt med översiktsplanen. För området gäller detaljplaner, stadsplaner, som fastställts 1973-06-04, 2480K-P148/1973 (227 C) och 2480K-P20/1974 (229 C) samt 1978-12-29 2480K-P48/1979 (261 B).

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts vara nödvändig i planärendet. Den miljöpåverkan som ombyggnaden av Kolbäcksvägen innebär för området redovisas i vägprojektet och har utgjort underlag för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Allmänt

När Umeå växer är det naturligt att förtäta den bebyggelse som redan finns i staden. Befintliga och fungerande samhällsfunktioner som skola, vårdcentral, affärscentrum m m kan nyttjas. Dessutom gynnas befintlig service av ett större kundunderlag.

Detta är fullt tillämpligt för Mariehem som ligger på nära avstånd till Umeås två största arbetsplatser, universitetet och regionsjukhuset och samtidigt vid rekrea-

PLANBESKRIVNING

tionsområdet Nydalasjön. Mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen ligger ett område, där det finns goda möjligheter att skapa en attraktiv boendemiljö. Området bedöms rymma 500–650 lägenheter.

För att göra detta möjligt, måste bostadsområdet skyddas från buller från den framtida E4, vilken får en beräknad trafik på 12 300 fordon/dygn år 2015. I stället för sikthindrande bullerplank/-vallar utformas bostadsbebyggelsen som en bullerdämpande ”bostadsmur” mot Kolbäcksvägen. På så sätt skapas också skyddade gårdar i väster.

Samtidigt med omdaning av väg- och gatustrukturen kring området möjliggörs en större parkering öster om Mariehems centrum genom att Mariehemsvägen flyttas söderut. AstraZenecas industrifastighet berörs av detta, men kompenseras genom att utökas mot öster.

Inom Mariehemsområdet finns flera företagsetableringar, främst i anslutning till Mariehemsvägen. Inom företagens fastigheter finns erforderliga expansionsmöjligheter. I valet mellan att upplåta aktuellt område för bostäder eller arbetslokaler har bostadsanvändningen av området bedömts bäst tillgodose stadsdelens behov.

Natur

Mark och vegetation mm

Området mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen saknar helt bebyggelse och vegetationen består till stor del av granskog och lövsly. Mot norr förekommer även en del tallinslag.

Inom området finns två stenmurar och en husgrund. Västerbottens museum har i en inventering utförd i september 2004 inte påträffat förhistoriska lämningar. Intill Mariehemsvägen finns björkar som har stor betydelse för området. En mindre bilväg går genom den södra delen från Mariehemsvägen mot Nydalasjön och en gång- och cykelväg passerar området i Morkullevägens förlängning. Bägge går i vägtunnlar under Kolbäcksvägen.

Den västra och södra delen av planområdet utgörs av gatumark och parkering. Fjärrvärmeledningar samt ledningar för vatten- och avlopp finns utbyggda. En returgård för avfall finns inom planområdet och ytterligare en finns inom Mariehems centrums parkeringsområde.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad under hösten 2003. Av undersökningen framgår att marken i huvudsak utgörs av fast lagrad sandig, siltig morän. Vegetationsskiktet är tunt, oftast kring 0,2 meter. Ytmoränen, även den fast lagrad, består av grus, sand och sten med viss humusbildning. Grundvattenytan ligger på 0 – ca 1,5 meters djup under markytan. Moränen kan betraktas som måttligt tjällyftande.

Bebyggelseområden

Bostäder

När man på Kolbäcksvägen möter Umeå norrifrån, blir Mariestrand den första stadsmässiga bebyggelsen. Den blir en stark del av Umeås ansikte. Bostadsmu-

ren, vilken utförs med bullerdämpande ytterväggar, fönster och dörrar, bryts på strategiska ställen upp för att ge plats för punkthus, gator och parkstråk. De i huvudsak små öppningarna i "muren" som på så sätt skapas, påverkar ljudnivån på gårdarna minimalt. Inglasade balkonger behöver utföras för de högre våningarna i främst punkthusen. Punkthusen i sig kommer att fungera som landmärken och fonder, när man rör sig i och kring det nya området.

En förutsättning vid planarbetet har varit att skapa möjligheter för såväl mindre exploatörer som större att uppföra Mariestrand. Utbyggnaden ska kunna ske etappvis och av olika exploatörer. Detta innebär också i sig goda möjligheter att ge området en mångfacetterad utformning inom de givna ramarna. Bebyggelsen ska vara möjlig utföra för olika upplåtelseformer. För en hållbar långsiktig utveckling och minimerad resursåtgång bör exploateringen utföras med ekologiska hänsyn och tankesätt.



Mariestrand från norr, Mariehemsvägens anslutning till den ombyggda Kolbäcksvägen/E4.

För att visa samhörighet mellan gammalt och nytt utförs bebyggelsen i Mariehems vita färgskala med tak i gråskala, ljusa till mörka. Bebyggelsemönstret skall vara stadsmässigt. Bebyggelsens höjd är störst mot Kolbäcksvägen med bostadsmuren, som kan bli upp till sex våningar och som avslutning mot norr sju våningar. Muren får gärna variera i placering och höjd. För att klara ljudkraven måste den dock vara minst två våningar hög. Innanför muren blir bebyggelsen förhållandevis tät med struktur/kvartersbildningar av storlek och karaktär lik den klassiska svenska småstaden.

Bl a bör dessa bostadshus begränsas till max ca 25 meters längd. För att ge bra solbelysta gårdar blir hushöjden här två våningar. Punkthusen utformas så att de tydligt reser sig över kringliggande bebyggelse och får avsedd fondverkan.

Gator utförs från Mariehemsvägen i riktning mot Kolbäcksvägen, med maximalt ca 70 meters avstånd, för att skapa stadsmässighet. Dessa gator går genom bo-

stadsmuren via portiker alternativt intill punkthusen. Angöring för biltrafik sker på varje alternativt varannan av dessa gator – beroende på exploatör och upplåtelseform. Biltrafiktillåtna gator kommer att vara belägna på kvartersmark. De får gatuparkeringar på bägge sidor. Trafiken sker på de oskyddade trafikanternas villkor. Stor andel av parkeringsplatserna ordnas mellan bostadsmuren och Kolbäcksvägen. Dessutom är parkeringar möjliga att ordna inne i kvarteren.



Alternativ 1 sett uppifrån.



Alternativ 2 sett uppifrån.



Illustrationsplan alternativ 1.



Illustrationsplan alternativ 2.

Mariestrand får tre tydliga delområden, vilka i sig underlättar orienteringen, se illustrationsplanerna sid 5 och 6.

1. I söder, mellan infarten från Kolbäcksvägen och vägen mot Nydalasjön, ligger två punkthus, vardera med stor betydelse som landmärke. Det i sydost markerar infarten till Mariehemsområdet såväl som Mariestrand. Det i sydväst bildar fond när man kör uppför Mariehemsvägen från väster, dessutom markerar det Mariestrand och Mariehemsvägens syd-nordliga riktning. Övrig bebyggelse får något annorlunda struktur än Mariestrand i övrigt; lamellhus i ett storgårdskvarter, vilka i söder får samma öst-västliga riktning som de närmaste husen på Mariehem. Höjden på dessa hus är fyra våningar.
2. Området mellan vägen mot Nydalasjön och ett parkområde i Morkullevägens förlängning uppdelas i fem st delområden/kvarter. Det i norr innehåller bebyggelse även på andra sidan gatan, mot parken. Det mittersta delområdet har ett punkthus mot öster, vilket underlättar orienteringen i hela området.
3. Mariestrandns norra område vilket når från parken till Norrmejeriers fastighet, är i sin karaktär lik området söder om parken. Det innehåller två delområden.

En viss utglesning av vegetationen sker från Kolbäcksvägen mot Nydalasjöns strand. Detta ger de nya bostäderna viss möjlighet till sjöutsikt samtidigt som Mariehem blir starkare knutet till Nydalasjön då dess närhet synliggörs. Den som färdas längs Kolbäcksvägen kan få se en glimt av sjön.

Arbetsplatser

Ombyggnaden av Kolbäcksvägen till E4 och den trafikplats som erfordras för anslutningen till E4 innebär förändringar på AstraZenecas norra och östra tomtgräns. En mindre minskning av tomten måste göras för att bereda plats för trafikområdet men tomtens area kompenseras genom utökningar mot öster. Detaljplanen redovisar även en utökad byggrätt mot öster jämfört med gällande detaljplan.

Kommersiell service

Mariehemsvägens nya sträckning innebär att Mariehems centrum kan ges större parkeringsytor mot öster.

Park och gatuplanteringar

Ett parkområde avsätts i Morkullevägens förlängning, mellan Mariehemsvägen och Kolbäcksvägen. Inom detta område ändras gång- och cykelvägens läge till att ansluta söder om korsningen Morkullevägen–Mariehemsvägen. Området kan utnyttjas för lek och rekreation och möjligheterna att anlägga vattenspeglar och små bäckar bör tas till vara.

Befintlig vegetation glesas ut väsentligt så att utblickar från Mariehemsvägen kan åstadkommas mot Nydalasjön. Utformning inklusive vegetation bör ha tydlig parkkaraktär. Punkthus markerar tydligt parkens östra del och bildar även fonder mot Morkullevägen.

PLANBESKRIVNING

De björkar som nu finns öster om Mariehemsvägen ska sparas vid utbyggnaden av bostadskvarteren. Om detta inte är möjligt ska de ersättas av nya björkar. Björkar bör även planteras längs Mariehemsvägen mot norr samt i söder och öster mot trafiklederna.

Gator

Detaljplanens redovisning av gatumark med gång- och cykelvägar bygger på de handlingar som tagits fram av Vägverket genom WSP Samhällsbyggnad för ombyggnaden av Kolbäcksvägen.

Mariehemsvägens östra sida kommer att förses med gångbanor.

Kollektivtrafiken har hållplatser på ömse sidor av Mariehemsvägen. Bostadsutbyggnaden kan komma att innebära justeringar av hållplatslägena.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt redovisas stängselskyldighet mot Kolbäcksvägen och delar av Mariehemsvägen.

Buller

En bullerutredning har gjorts av WSP Akustik inför Kolbäcksvägens ombyggnad. Utredningen visar bullerutbredningen vid Kolbäcksvägen med och utan bullerplank. I stället för sikthindrande bullerplank/-vallar utformas bostadsbyggelsen som en bullerdämpande bostadsmur mot Kolbäcksvägen. På så sätt skapas också skyddade gårdar i väster. Enkelsidigt orienterade lägenheter mot öster kan inte accepteras i bostadshusen närmast Kolbäcksvägen beroende på att uteplatser till sådana lägenheter knappast kan erhålla godtagbara ljudnivåer. Ekvivalent ljudnivå vid bostadsmuren beräknas uppgå till cirka 65 dB(A). För att kunna uppfylla de normkrav på högsta ljudnivå i bostadshusen måste fasaderna på bostadshusen närmast Kolbäcksvägen utföras med en ljudreduktion på cirka 40 dB(A).

Teknisk försörjningVatten- och spillvatten

Ledningar för vatten- och spillvatten finns utbyggda genom parkeringsområdena i kvarteret Trandansen. Avlopp från det nya bostadsområdet kan via självfallsledningar i områdets östra del ledas till en pumpstation intill lokalgatan inom planområdets södra del. Från denna station pumpas avloppet till de befintliga ledningarna i kvarteret Trandansen.

Befintlig tryckavloppsledning från Nydalabadet till ledningarna vid Mariehemsvägen måste läggas om på en kort sträcka inom det förslagna parkområdet.

Dagvatten

Det befintliga diket öster om Mariehemsvägen ersätts med en dagvattenledning omedelbart öster om vägen. Inom områdets östra del leds dagvattnet via diken med fördröjningsfunktion/sedimentfälla för att minska föroreningar till Nydalasjön. En beräkning av närsaltsbelastningen från bostadsområdet har utförts och redovisas i en rapport där dimensioneringen av sedimentavskiljningen har angetts.

Föreslaget till ändringar av ledningar för vatten- spill- och dagvatten har upprättats av WSP Samhällsbyggnad.

Fjärrvärme

Den befintliga fjärrvärmeledningen öster om Mariehemsvägen tas bort och ersätts med en ny omedelbart väster om Mariehemsvägen.

Avfall

Två återvinningsstationer finns idag i anslutning till Mariehemsvägen. Den station som är belägen inom Mariehems centrumområde avses flyttas något inom området i samband med omdaning av parkeringen. Den återvinningsstation som är belägen öster om korsningen Mariehemsvägen–Morkullevägen flyttas till kvartersmark inom planområdets norra del. Det förutsätts att avtal om detta utnyttjande tecknas mellan kommunen och blivande fastighetsägare så att stationen blir allmänt tillgänglig.

Elförsörjning

Inom planområdets norra del har Umeå Energi en 10 kv-kabel som berör exploateringen negativt. Kabeln bör därför flyttas till ett område som redovisas i den nordligaste ”bostadsgatan”. Inom planområdets sydligaste del finns även en 10 kv-kabel som kommer att vara belägen inom AstraZenecas utökade tomt mot öster. Erforderligt reservat redovisas på plankartan.

Två transformatorstationer redovisas intill Mariehemsvägen

Byggteknik och teknisk försörjning

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial som ger sunda bostäder väljs. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall tas om hand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett femledarsystem för el installeras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, oktober 2004.

Detaljplanering WSP Arkitektur

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Lars Wendel
Arkitekt, WSP Arkitektur

Bertil Lidén
Arkitekt, WSP Arkitektur