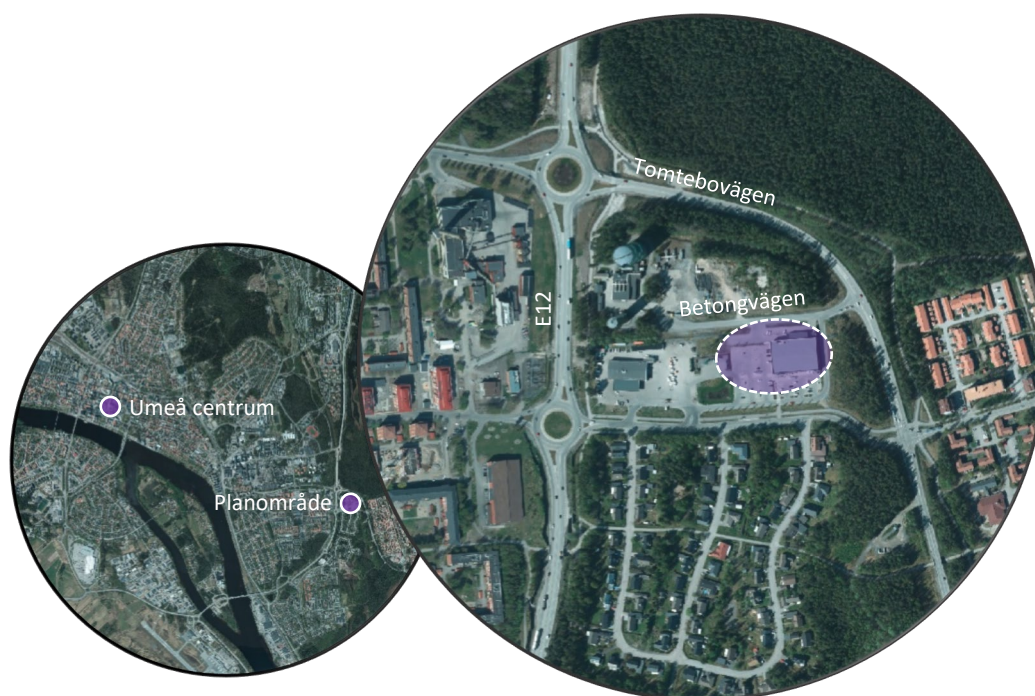


**Ändring av detaljplan för fastigheterna del av Sofiehem 2:4
och del av Graniten 1.**

inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - granskningshandling Datum: 2024-10-09			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2023/00681
Gällande lagstiftning: BFS 2020:8	Planbesked: BN § 184 2023-08-23	Detaljplan påbörjad: - vid planbesked	Antagen:	Laga kraft:

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

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

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

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

Granskning

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

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

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

Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag	1
Planförfarande.....	2
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	3
Samrådskrets	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	4
Kommunala ställningstaganden	4
Undersökning av miljöpåverkan.....	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Bebyggelse.....	6
Kommunikationer.....	9
Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor.....	13
Ekonomiska frågor.....	14
Medverkande	14
Källor	14

Beskrivning av detaljplanen

Planens syfte

Syftet med ändringen av den befintliga detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad handel med livsmedel.

Plandata

Planområdet är beläget inom stadsdelen Ålidhemsområdet i stadsdelsområdet Carlshem, söder om Tomtebovägen.

Stadsdelsområde: Carlshem

Planområdets area: cirka 1,6 hektar

Avstånd till Rådhusorget: 4,5 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Ungefärlig avgränsning av planområdet.

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra en utökning av handel med livsmedel. Ändringen gäller detaljplanen Detaljplan för fastigheterna

del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 inom Ålidhemsområdet (2480K-P2017/23). Ändringen av befintlig detaljplan omfattar fastigheten Fältspaten 2.

Planförslaget tar höjd för ett växande Umeå med bland annat Tomtebo strand som är en ny hållbar stadsdel som planeras norr om det aktuella planområdet. Behovet av handel och matvarubutik bedöms öka som en konsekvens av den pågående utvecklingen i området.

Planförslaget möjliggör en utökning av butiken samt av personal- och lagerytor som möter dagens behov samt framtida behov för att kunna ha kapacitet för kommande närliggande bostadsprojekt. Planförslaget möjliggör även för ett större lagerutrymme mot Betongvägen där ytan kommer att användas för nya kyl- och frysrum och eventuella lagerhyllor för varumottagning. Vidare medges en utökad höjd för att kunna bygga personalutrymmen på plan 2.

Ändringen bedöms överensstämma med gällande fördjupad översiktsplan *Fördjupning för Umeå (2011)* samt Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan har valts för att endast en liten del av gällande detaljplan behöver förändras för att möjliggöra för utökad livsmedel. Ändringen som föreslås anses inrymmas i syftet med gällande detaljplan.

Ändringen tar höjd för ett växande Umeå med bland annat Tomtebo strand som är en ny hållbar stadsdel som planeras norr om det aktuella planområdet. Behovet av handel och matvarubutik bedöms öka som en konsekvens av den pågående utvecklingen i området.

En ändring av detaljplan används för att *förändra, ta bort eller införa nya planbestämmelser* inom ett redan detaljplanelagt område. Ändring av detaljplan kan också användas för att upphäva en geografisk del av planområdet. Normalt sett har detta inneburit inom Umeå kommun att egenskapsgränser inte flyttas. Ändringen av detaljplanen ska inrymmas inom det ursprungliga syftet för planen. En ändring kan inte användas för att utöka ett planområde. Ändring av detaljplan innebär att det fortfarande bara är en plan som gäller för området, eftersom ändringarna görs i den befintliga plankartan.

Planförfarande

Denna ändring av detaljplan syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för utökad handel med livsmedel. Planen handläggs med standardförfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 22 maj till den 12 juni år 2024.
- Fastighetsförteckning, augusti 2024
- Coop Tomtebo/Carlslid, Umeå - Kompletterande beräkningar av externt buller från butiksområde (2024)
- Konsekvensanalys - Utbyggnad Coop Tomtebo, Umeå (2024)

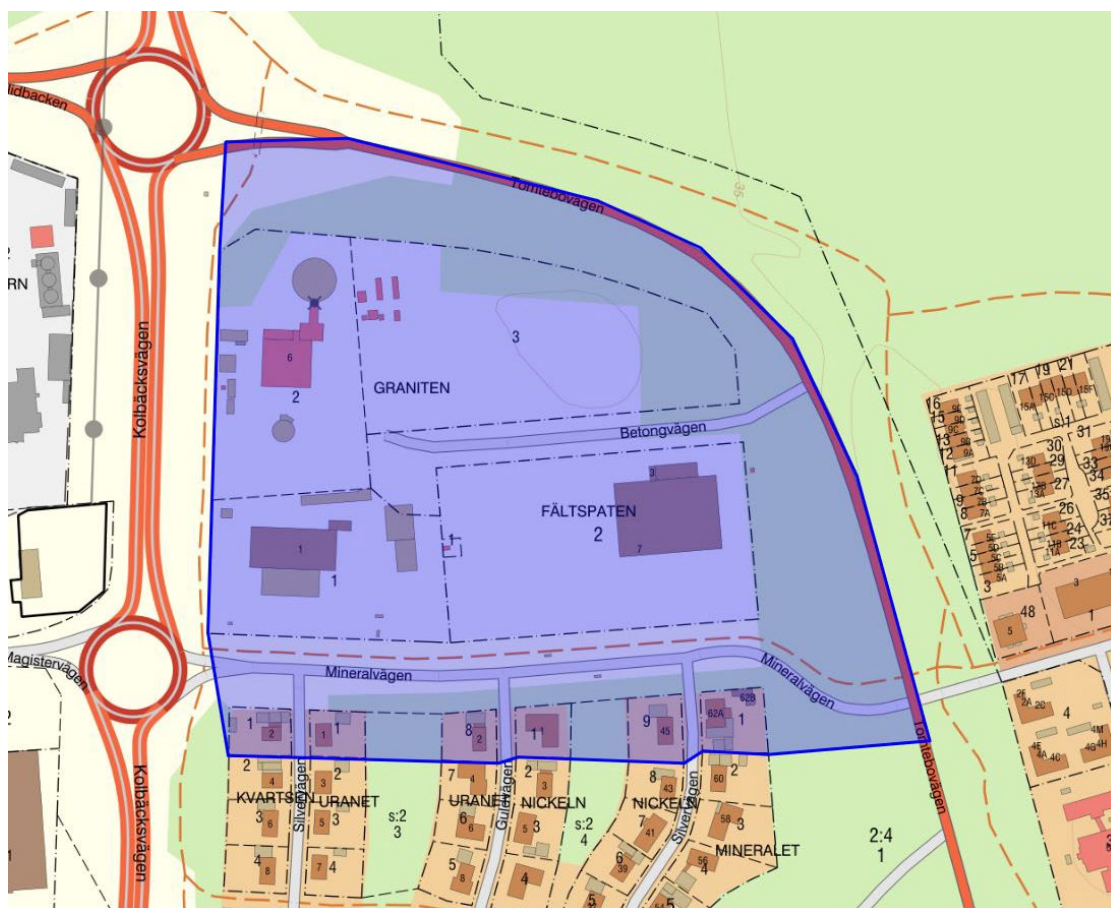
Upplysningar

Efter laga kraft vid en ändrad detaljplan:

- Blir den uppdaterade plankartan med ändringsområde och ändringsbestämmelser den gällande plankartan.
- Ny planbeskrivning upprättas enbart för ändringarna och biläggs den nya plankartan och befintlig planbeskrivning från 2017.
- Den nya planbeskrivningen läses enbart för ändringarna, för tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Samrådskrets

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



Figur 2. Detaljplanens samrådskrets.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

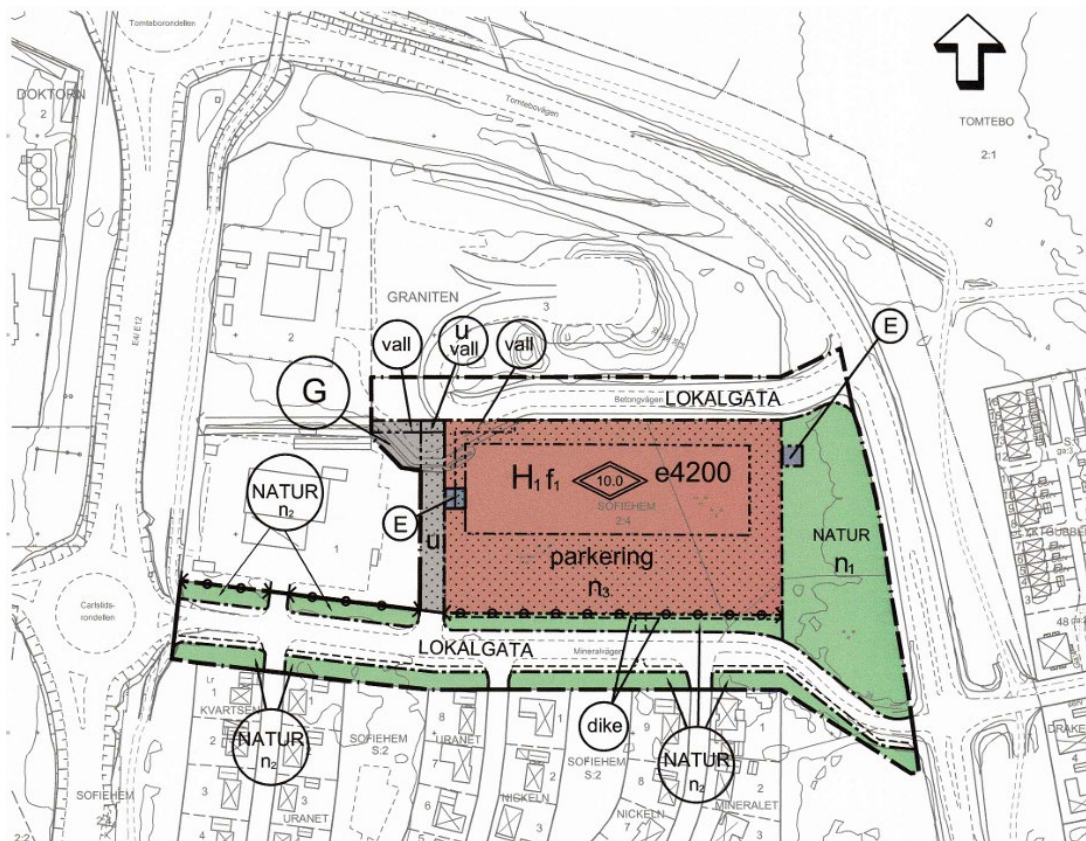
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen *Fördjupning för Umeå* (2011) och Länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. I översiktsplanen pekas planområdet ut som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För det område som denna planändring berör, se figur 2, är gällande detaljplan Del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 (2480K-P2017/23).



Figur 3. Gällande detaljplan Del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 (2480K-P2017/23).

Planbesked

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

Byggnadsnämnden beslutade 2023-08-23 §184 att inleda planläggning för fastigheten Fältspaten 2.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en

miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökningen visar på att ingen risk för betydande miljöpåverkan finns.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan varför ingen MKB har upprättats. De delar som i undersökningen visar på viss påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Motiv till beslut

Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för väg E4.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 22 maj till den 12 juni år 2024.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Förändringar och konsekvenser

Den berörda fastigheten är i dag bebyggd med en matvarubutik med tillhörande parkering och yta för inlastning.

Nedan beskrivs de ändringar som genomförs på gällande detaljplan *Del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 (2480K-P2017/23)* inom gränsen för ändringen av detaljplanen.


Utnyttjandegrad/Fastighetsindelning

Det finns ett behov av en utökning av butiken samt personal- och lagerytor för att möta dagens behov samt framtidens behov för att kunna ha kapacitet för kommande närliggande bostadsprojekt. För att möjliggöra en utökning av livsmedel inom fastigheten ändras del av planbestämmelsen e4200. Skrivelsen *Livsmedel får max utgöra 3000 m²* utgår. Se nedan.

	Del av planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
e4200	Största bruttoarea i m ² ovan mark. Livsmedel får max utgöra 3000 m².
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e	Största bruttoarea ovan mark är 4200 m ² .

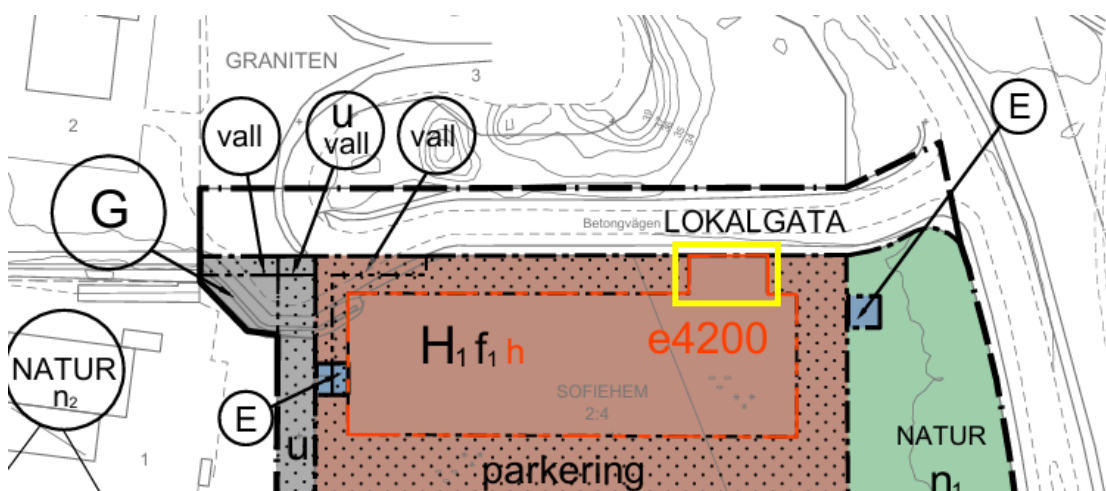
Placering, utformning, utförande

För att möjliggöra en utbyggnad västerut för personalutrymmen på plan 2 samt för att få tillräcklig takhöjd föreslås att högsta totalhöjd ändras från 10 meter till 12 meter. För att möjliggöra för framtida behov möjliggör ändringen även att hela byggnaden kan byggas på av en totalhöjd av 12 meter - med begräsningen av en största bruttoarea ovan mark på 4200 m².

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
	Högsta totalhöjd i meter.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
h	Högsta totalhöjd är 12 meter.

Begränsning av markens bebyggande

För att möjliggöra en byggnad för lager/varumottagning mot norr utgår en liten del av prickmarken (mark som inte får förses med byggnad). Se nedan. Ytan avses att användas för nya kyl- och frysrum och eventuella lagerhyllor för varumottagning.

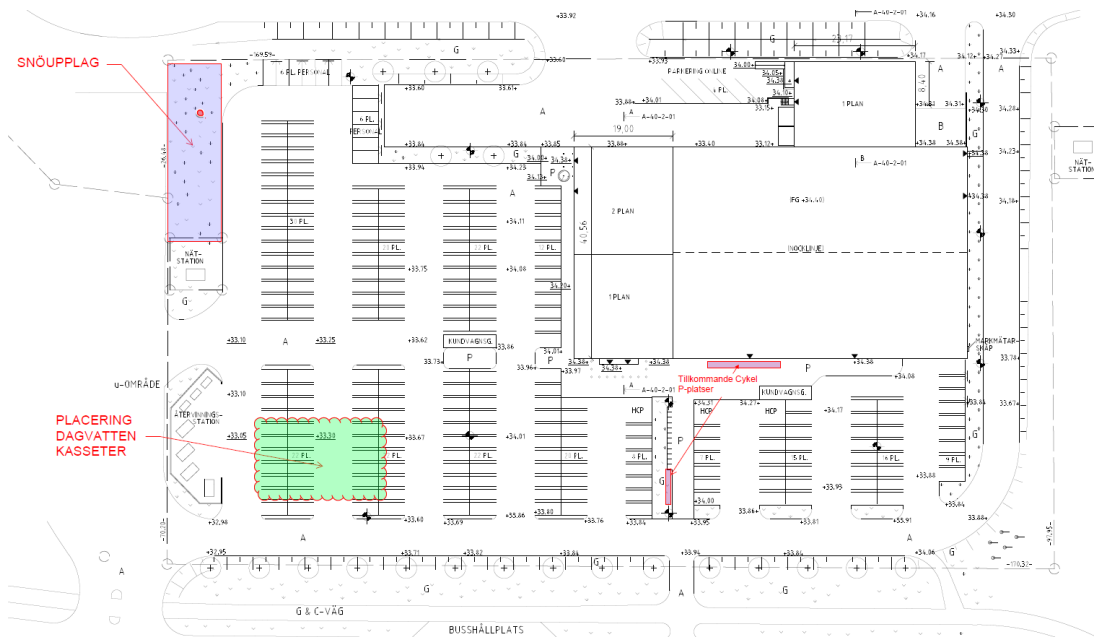


Figur 4 Prickmarken, dvs mark som inte får bebyggas, utgår inom den gulmarkerade ytan.

Planförslaget visar en mindre påbyggnad för personalutrymmen, men detaljplanen medger att hela byggnaden kan byggas på med högre byggnad för att ta höjd för eventuella framtida behov. En utökad höjd bedöms inte påverka omgivningen negativt. Det är däremot viktigt att förändringen utförs så den harmoniserar med den befintliga byggnaden samt tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen i området. Ambitionen är att utbyggnaden mot Betongvägen harmoniserar med den befintliga byggnaden. Tillbyggnaden mot norr med bland annat lagerhyllor för varumottagning är en mindre tillbyggnad och bedöms inte påverka omgivningen negativt.



Figur 5. Bilden visar utbyggnaden västerut för personalutrymmen på plan 2 samt byggnaden för lager/varumottagning mot norr. För att ta höjd för eventuella framtida behov medger detaljplanen däremot att hela byggnaden kan byggas på med en högre byggnad, med begränsningen av en största bruttoarea ovan mark på 4200 m², för att ta höjd för eventuella framtida behov. Illustration: Mana Projektbyrå.



Figur 6. Situationsplan som bl.a. visar placering av dagvattenkassett, återvinningsstation, snöupplag och tillkommande cykelparkeringar. Illustration: Mana Projektbyrå.

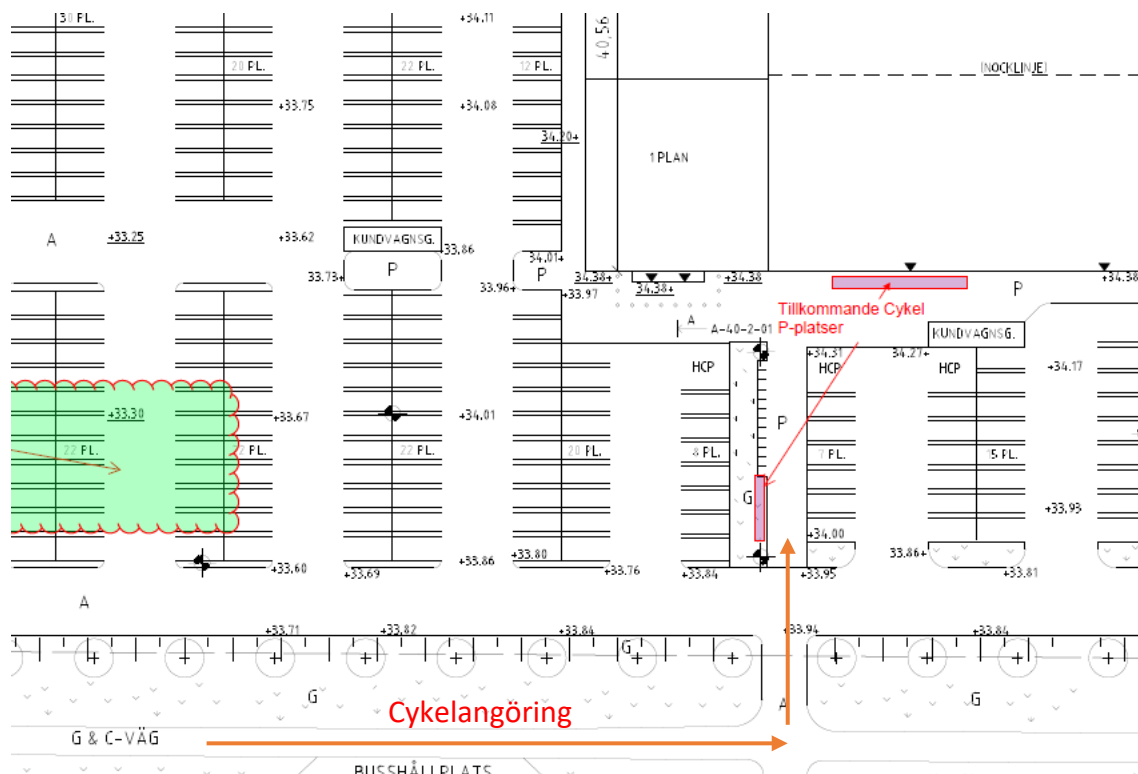
Kommunikationer

Fordons- och cykeltrafik, parkering och angöring

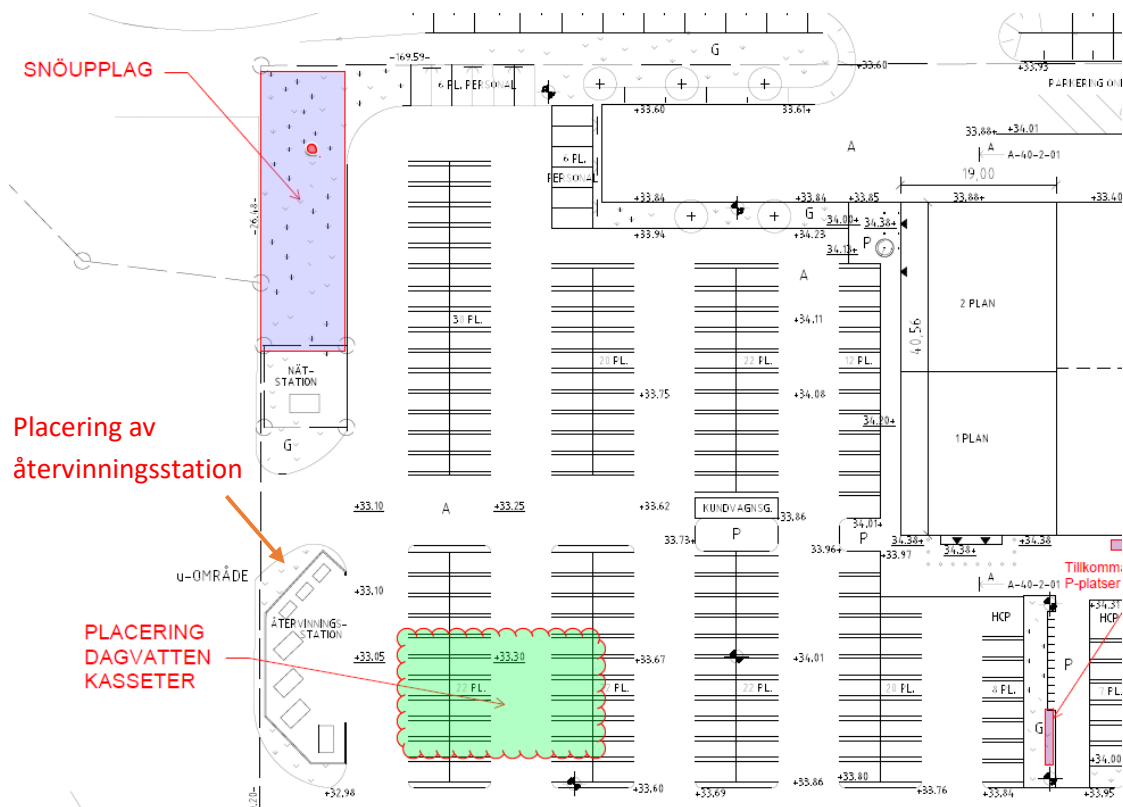
Förändringar och konsekvenser

Planförslaget bedöms ge en ökad trafik med cirka 10-15 % som kommer med bil, resterande ökning via gång och cykel. Planförslaget möjliggör även för tillkommande parkeringsplatser för cykel, se nedan. Cykelangöring kommer att ske från befintlig cykelväg längs med Mineralvägen.

Parkeringen kommer att utökas för att möta det framtida behovet. När parkeringsytan utökas kommer dagvattendammen att ersättas av ett magasin för att hantera dagvatten. Återvinningsstationen får också en ny placering som en konsekvens av en utökning av parkeringsytorna.



Figur 7. Cykelangöring sker från gång- och cykelvägen längs med Mineralvägen och cykelparkering möjliggöra i den södra delen av byggnaden, vid entré och bland bilparkeringen.



Figur 8. Placering av dagvattenkassetter som kommer att ersätta dagvattendammen. Återvinningsstationen får också en ny placering som en konsekvens av en utökning av parkeringsytorna.



Figur 9. Bilden visar bl.a. framtida parkeringsplatser och återvinningsstationens nya placering. Illustration: Mana Projektbyrå.

Dagvatten

Förändringar och konsekvenser

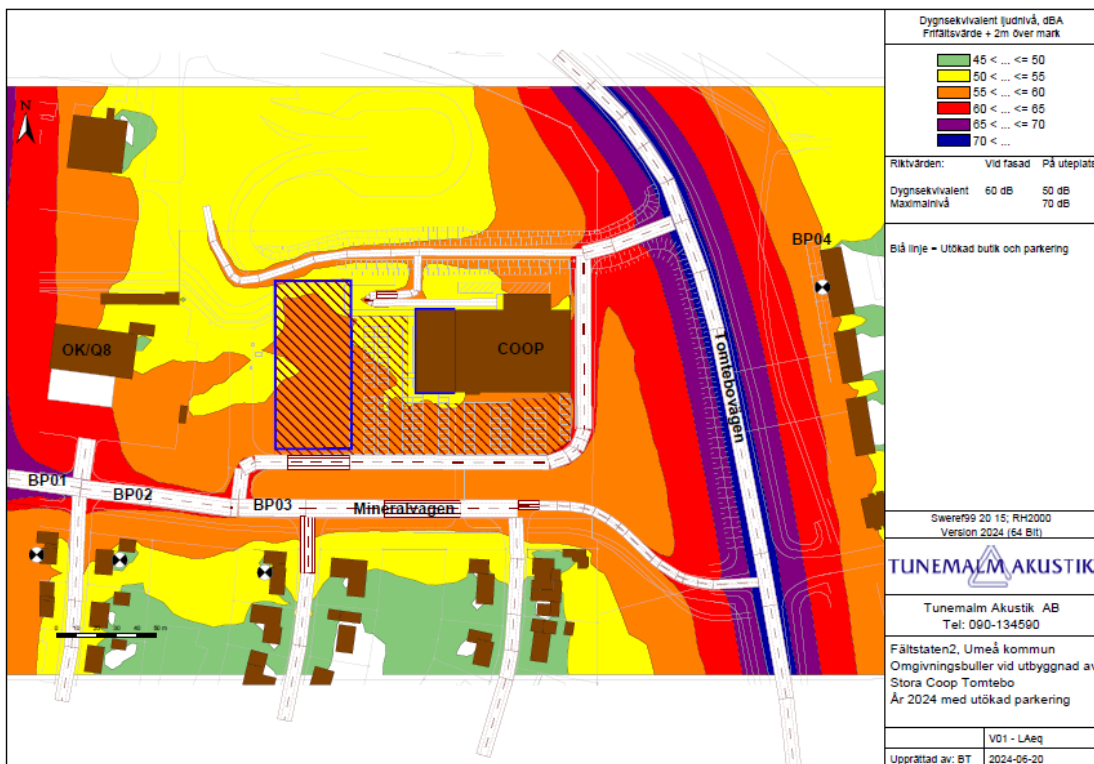
När parkeringsytan utökas kommer dagvattendammen att ersättas av ett magasin för att hantera dagvatten. Bedömningen är att förändringen inte påverkar dagvattenhanteringen inom planområdet negativt.

Buller

En kompletterande beräkning av externt buller från butiksområdet har utförts av Tunemalm Akustik (2024). Beräkningarna visar att den tillkommande trafiken till och från livsmedelsaffären medför en minimal påverkan av bullersituationen och nivåerna vid Silver- och Guldvägen förblir oförändrade. Utmed Tomtebovägen sjunker nivån på grund av att trafikflödet har minskat något på senare år. LAeq24 är visserligen för högt på uteplatserna, men detta beror i första hand på övrig trafik (speciellt från E4 och Tomtebovägen) och inte på trafiken till och från Coop Tomtebo.

Antalet besökare till Coop som ankommer med bil beräknades tidigare till 1 055 per dygn. Antalet besökare med bil antas öka lika mycket som säljarean dvs 25% vilket medför 1 318 bilar per dygn. Vilket ger en ökning på 263 bilar per dygn.

Trafikbuller enligt nya trafikuppgifter och antagande om 25% ökad trafik till och från Coop presenteras i figur 8.



Figur 10. Dygnsekvivalent ljudnivå - LAeq24 från biltrafik, dB.

Beräknade ljudnivåer från vägtrafik på fasad/uteplats efter Silvervägen och Guldvägen förändras inte enligt bullerutredningen.

Beräkningspunkt	L _{Aeq,24max} , fasad/uteplats		L _{Amax} , på uteplats	
	Befintlig trafik	Efter utbyggnad	Befintlig trafik	Efter utbyggnad
BP01 - Silvervägen 2	56	56	62	62
BP02 - Silvervägen 1	48	48	65	65
BP03 - Guldvägen 2	53	53	68	68
BP04 - Tomtebo	59	58	60	60

Tabell 11. Beräknade ljudnivåer från vägtrafik, dB.

Planens genomförande följer bullerförordningen.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet. Däremot angränsar området till en bensinstation och plats för förpackningsinsamling. Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av närheten till bensinstationen eller närheten till förpackningsinsamling vad gäller markföroreningar.

Handel och service

En konsekvensanalys har tagits fram av Nira (2024) för att utreda utbyggnadens påverkan på övriga butiker i Umeå. I konsekvensanalysen framgår det att en butik med ordnad ekonomi oftast klarar en omsättningsminskning på runt fem procent med vissa anpassningar. En minskning på 10-15 procent kräver i regel neddragningar på personal m.m., men flertalet butiker med ordnad ekonomi bedöms klara också en sådan omställning.

Etablerade butiker	Läge	Påverkan
Ica Maxi	Strömpilen	-1 till -3%
Ica Nära	Täfteå	0 till -1%
Ica Supermarket	Ålidhem	-3%
Coop	Ålidhem	-3%
Lidl	Ålidhem	-2%
Fresh Food Express	Ålidhem	0 till -1%
Ica Kvantum	Mariehem	0 till -1%
Coop	Mariehem	0 till -1%

Figur 12. Beräknad påverkan på försäljning, direkt efter utbyggnad, per butik i området av Coops utbyggnad. Källa: Niras.

Påverkan direkt efter utbyggnation

I utredningen framgår det att eftersom den ursprungliga etableringen skedde 2018 och den stora effekten således redan har inträffat, bör effekten av den planerade utbyggnationen på omkringliggande butiker bli relativt mild för de flesta av butikerna i tabellen ovan. Detta gör troligtvis även att butiker längre bort inte heller påverkas betydligt. Därför bör inte sannolikheten vara hög för varken stora nedskärningar eller nedläggning som ett resultat av en utbyggnad. Samtidigt blir påverkan givetvis kännbar på den lokala marknaden av att en butik tar steget till att bli en så kallad fullstor storbutik (med typisk säljyta som närmar sig det övre spannet av cirka 1500-2500 kvm) från att tidigare ha varit en mer kompakt sådan. Främst är det alltså Ica Maxi som kan påverkas något, tillsammans med Ica Supermarket och Coop i Ålidhems Centrum.

Påverkan på lång sikt (mot år 2034)

För butikerna i närområdet väntas effekten på lång sikt bli hanterbar, eftersom den utbyggda Stora Coop-butikens omsättningstillväxt stammar huvudsakligen från ökad köpkraft i Tomtebo Strand. Även om köpkraftunderlaget i Östra stadsdelen inte växer särskilt kraftigt, bör kundlojaliteten i det närområdet vara tillräcklig för fortsatt verksamhet för butikerna i Ålidhems Centrum och i det övriga närområdet.

Genomförandefrågor

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas i december 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

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

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

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

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören/fastighetsägaren bekostar upprättande av ändring av detaljplan samt eventuella förrättningar hos Lantmäteriet.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering, Lantmäteriet och Miljö- och hälsoskydd

Medverkande konsultbolag:

White arkitekter AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges