

## **Detaljplan för fastigheterna del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten fastigheterna Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad handel med livsmedel.

### **Samråd och granskning**

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-08-30 till 2024-09-20 samt granskning under tiden 2024-10-16 till 2024-10-30. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet. Synpunkter har kommit in från följande:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteri
- Umeåregionens brandförsvär
- Umeå energi
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Tekniska nämnden/gator och parker
- Vakin, Umeå vatten och avfall AB
- Yttrande 1

### **Länsstyrelsen**

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utökad handel med livsmedel.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

#### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1, Umeå kommun", där vi inte har något att erinra.

#### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **Lantmäteri**

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran.

#### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **Umeåregionens brandförsvar**

Umeåregionens brandförsvar har inget att erinra angående detaljplaneförslaget.

#### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

#### **Umeå Energi**

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- eller bredbandsledningar.

#### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget med följande synpunkter:

Cykeltrafiken bör lyftas fram tydligare i planbeskrivningen för att kunna anses gå i linje med Umeå kommuns miljömål *God bebyggd miljö*. Miljömålet har som målsättning ”att utveckla en attraktiv och hälsosam kommun med stadigt minskande miljöbelastning” där ett av flera delmål är: ”År 2025 är andelen resor med kollektivtrafik, cykel eller till fots tillsammans minst 65 procent av alla resor för boende inom Umeå tätort.” Målet är alltså att planera och bygga för att majoriteten att boende inom tätort ska transportera sig med hjälp av hållbara färdsätt. Utifrån detta har Umeå kommun som mål att arbeta för att gång-, cykel-, och kollektivtrafik ska vara normen i staden. Planeringen av parkeringsplatsen i aktuell planändring bör därför på ett tydligare sätt visa att cykeltrafik kan angöra cykelparkeringen på ett trafiksäkert och lätt sätt utan att färdvägen behöva korsas av biltrafik och att det är nära mellan cykelparkeringen och ingången till varuhuset. Som planbeskrivningen nu ser ut (figur 7) måste cyklister korsa passage för biltrafik på parkeringsplatsen. Cykelparkeringarna är inte heller visuellt synliga på illustrationen i figur 9. Förväntad cykeltrafik österifrån, från Tomtebo och från Tomtebostrand, är inte heller visuellt synlig i karta/skiss i figur 7. Om möjligt bör cykelparkeringar och trafiksäker angöring regleras i plankartan.

Planbeskrivningen bör ange att dagvattenhanteringen ska följas upp för säkerställande av funktionen. Risk finns för igensättning av den aktuella lösningen med kassetter.

I plankartan bör definitionen av *n1* skrivas ut mer tydligt vad som menas. Förslagsvis bör det stå att: *marklov krävs för fällning av träd som har större diameter än två decimeter i brösthöjd om det inte är riskträd.*

### Kommentar

*Cykelparkeringarna placeras i närheten av butikens entré. Bedömningen är att angöring med cykel kan göras på ett säkert sätt. Cyklister och gående samt bilister har god sikt vid övergångsstället. Övergångsstället har fartdämpande åtgärder i mark på båda sidor. Planförslaget visar en möjlig lösning men det bör vara möjligt att till exempel placera cykelparkeringarna på annan plats vid ett eventuellt bygglov – det är därför inte lämpligt att reglera cykelangöring och placering av cykelparkeringar i plankartan. Att cykelparkeringen inte är synlig i illustrationen är noterad men föranleder ingen ändring. Cykelangöring österifrån har lagts till i figur 7.*

*Planbeskrivningen har uppdaterats med text angående att dagvattenhanteringen ska följas upp. Coop kommer att teckna ett avtal för rengöring av kassetter enligt intervall från leverantören.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Tekniska nämnden, Gator och parker**

Inga synpunkter.

### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Vakin, Umeå vatten och avfall AB**

Inget att erinra.

### **Kommentar**

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

## **Yttrande 1**

Jag har ett antal synpunkter/frågor gällande den planeringskarta som föreligger för detaljplan för Sofiehem 2:4 samt Graniten 1 (tidigare Fältspaten 2) med diarienummer BN-2023/00681.

Jag har tidigare som berörd part i processen överklagat planen om att bygga gång- och cykelbana på den sida som ligger i N2 (se karta), det vill säga på södra sidan om Mineralvägen sett från COOP. Jag har fortsatt synpunkt på och motsätter mig att nuvarande detaljplan har gång- och cykelbanan planerad på området N2 baserat av två skäl. (1) Buller kommer att öka från busstrafiken på mineralvägen. (2) Ljusinsläppet från neonskylten från COOP kommer att öka kraftigt till det sovrum som vetter mot Mineralvägen.

Utifrån den detaljplan som nu föreligger kommer både ljudnivå samt ljusinsläpp att öka. Utifrån min första synpunkt så vill jag också att det skall mätas för buller vid Silvervägen 45 (så som gjorts för Silvervägen 1 och 2) samt att det utifrån det uppskattas hur bullernivån ändras/påverkar dygnsekvivalent ljudnivå vid implementation av det som finns i detaljplanen med minskning av buskage/träd. Ett alternativ som jag anser är bättre är att det endast byggs en gångbana på södra sidan av Mineralvägen (sett från COOP) intill vägen så att buskage mellan fastigheterna på Silvervägen och Guldvägen skyddas från buller/ljud- och ljusinsläpp från neonskylten. I detta förslag så behåller man gång- och cykelbana på norra sidan av Mineralvägen, vilket innebär bättre trafiksäkerhet då alla cyklister som tar sig

mot Tomtebo från COOP inte behöver korsa Mineralvägen. Mitt förslag ger fortsatt möjlighet för snöhantering och plogning då området med buskage invid gångbanan kan användas för avlastning.

### **Kommentar**

*Beräkningarna visar att den tillkommande trafiken till och från livsmedelsaffären medför en minimal påverkan av bullersituationen och nivåerna vid Silver- och Guldvägen förblir oförändrade. Beräknade ljudnivåer från vägtrafik på fasad/uteplats efter Silvervägen och Guldvägen förändras inte enligt bullerutredningen. Ingen ytterligare beräkning för Silvervägen 45 anses därför vara nödvändig.*

*Gång- och cykelvägen kommer fortsatt att vara på den norra sidan av Mineralvägen. Ingen gång- och cykelväg planeras på den södra sidan av Mineralvägen som en konsekvens av aktuell detaljplan.*

*Ljusinsläppet/ljus från skyltar kommer att vara densamma som innan. Skylt flyttas med den nya entrén och man kommer att återbruka befintlig skylt. Skylten kommer därför inte att lysa kraftigare än innan.*

*Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.*

### **Ändringar efter granskning**

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Planbeskrivningen

- Säker angöring med cykel samt cykelparkering.
- Hantering av dagvattenhantering och rengöring av kassetter.

### **Sammanfattning**

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

### **Kvarstående synpunkter**

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

*Privatpersoner benämns [Yttrande 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.*

### **Kvarstående synpunkter från granskningskedet**

- Yttrande 1

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Adrian Hammar som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*

Detaljplanering, Umeå kommun, november 2024