

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

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

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 granskat handlingarna för detaljplanen och har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

SKANOVA

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. 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 samrådsmöten 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 åtgärden även bekostar den.

Kommentar

De markförlagda teleanläggningarna påverkas inte av planförslaget. Yttrandet bedöms därför vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har inget att erinra angående det nya detaljplaneförslaget.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planbeskrivningens redogörelse av förändringar och konsekvenser vad gäller fordons- och cykeltrafik bör förtydligas med avseende på hur stora ökningarna av de olika trafikslagen biltrafik respektive cykeltrafik som förväntas. Utifrån förutsättningen för ökningen av behovet av ökat handelsutrymme, och därmed ökning av fordons- och cykeltrafik, hänvisas i planhandlingen till tillkommande bostadsområdet Tomtebostrand. Tomtebostrand planeras för hållbart boende, vilket bör tolkas som att man ska kunna bo där utan bil. Detta bör COOP ta höjd för vad gäller utrymme för parkering med cykel i förhållande till utökad yta för bilparkering. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen och kopplas mot Umeå kommuns mål att 65% resorna i tätorten idag ska ske med gång-, cykel eller kollektivtrafik. Det vore också bra om man kan förtydliga i plankartan var cykelangöring ska ske, alltså var cykelvägar ansluter till handelsområdet. Vad som går att förstå av

situationsplanen i figur 6 ser det inte ut att tagit höjd för att underlätta för att angöra med cykel.

Ökat behov av parkeringar ökar också kravet på dagvattenhantering då ytterligare hårdgjorda ytor anläggs. Det bör därför förtydligas i plankartan var det tänkta dagvattenmagasinet är tänkt att anläggas. Planbeskrivningen bör också precisera hur och var dagvattnet ska fördröjas inom planområdet och beskriva i vilken mån rening av dagvattnet behövs och hur det är tänkt att göras. Som del av dagvattenredogörelse bör också snöröjning beskrivas och ytor anges för hantering av snö från snöröjning.

Illustrationen av situationsplanen i figur 6 går inte att läsa. Illustrationen är avgörande för att förstå planeringen av cykeltrafik och i viss del också dagvattenhanteringen.

Kommentar

Planförslaget bedöms ge en ökad trafik med cirka 10-15 % som kommer med bil, resterande ökning via gång och cykel vilket framgår i planbeskrivningen.

Damm kommer att ersättas av kassetter och reningen bedöms vara densamma som idag med denna lösning. Flödet bedöms endast öka marginellt som en konsekvens av mer hårdgjorda ytor.

Situationsplanen har uppdaterats med information kring var cykelparkering kommer att ske, cykelangöring, dammens placering samt yta för snöröjning.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Fjärrvärmeledningar:
Inga synpunkter.

Elledningar:
För Elnät del ser vi behovet av ett U-område i den östra delen mellan Mineralvägen och betongvägen för att säkra befintliga el ledningar som verkar hamna inom kvartersmark.

Bredbandsledningar:
Föreslår ett 3m brett U-område längs östra sidan fastigheten Fältspaten 2 för el- och bredbandsledningar, enl skiss nedan.

Kommentar

Det u-område som föreslås ligger utanför aktuellt område för detaljplaneändringen. Plankartan går därför inte att komplettera med ett u-område. Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Ur dagvattensynpunkt är det positivt att dagvattendammen ersätts med dagvattenmagasin för fördröjning av dagvattenflöde. I övrigt har Vakin inget att erinra gällande vatten och avlopp.

Avfall och återvinning

1 januari 2024 blev det obligatoriskt för verksamheter att sortera ut förpackningar samt att skilja på förpackning och produkt. Det blev även obligatoriskt för verksamheter att sortera ut sitt matavfall. Därmed behövs en avfallslösning för både fast- och flytande matavfall från butiken.

Vakin tog även över ansvaret för återvinningsstationerna 1 januari 2024, det är viktigt att säkerställa i detaljplanen att ytan avser plats för återvinningsstationen.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från annan verksamhet.

Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Förpackningar hämtas av valfri entreprenör. För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt Vakins anvisningar för avfall och återvinning följas.

Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred.

Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Kommentar

Ytan för återvinningsstationen ligger utanför aktuellt område för detaljplaneändringen. Däremot finns plats för återvinningsstationen inom gällande detaljplan Del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 (2480K-P2017/23).

Yttrandet gällande insamling av kommunalt avfall, beställning av kärl, transportvägens bredd mm har noterats.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran gällande ändring av detaljplan för fastigheterna Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1, BN-2023/00681.

Ändringar efter samråd

Följande har ändrats på plankartan efter samråd:

- Formuleringen av planbestämmelsen e har ändrats till *Största bruttoarea ovan mark är 4200 m²*. Det är endast en ändring av planbestämmelsens formulering och påverkar därför inte planförslaget.
- I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Följande har ändrats på planbeskrivningen efter samråd:

- Situationsplanen på sidan 9 har uppdaterats med information kring var cykelparkering kommer att ske, cykelangöring, dammens placering samt yta för snöröjning.
- I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Utredningar:

- Tillhörande utredningar har inte ändrats efter samråd.

Detaljplanering, Umeå kommun september 2024

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 september 2024

Adrian Hammar
Planarkitekt

Clara Ganslandt
Planchef