

§ 91

Sofiehem 3:1

Diariernr: BN-2024/00019

Planbesked för del av Sofiehem 3:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sofiehem 3:1.

Syfte

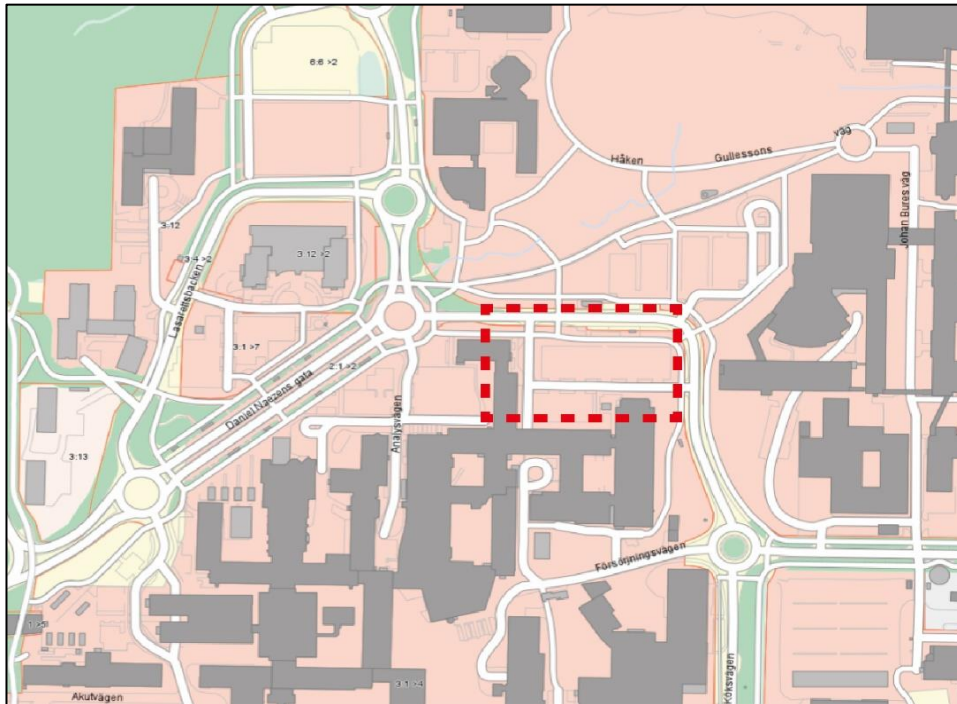
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för sjukhusbyggnad för laboratoriemedicin, och tillhörande infrastruktur. Syftet är också att säkerställa en god och läsbar koppling mellan Umeå Östra och universitetet, samt att möjliggöra förbättringar för kollektivtrafiken på Petrus Laestadius väg.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en verksamhetsplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet har en total area på ca 8 000 m² och är beläget ca 2 km öster om Umeå stadskärna, på universitets- och sjukhusområdet.



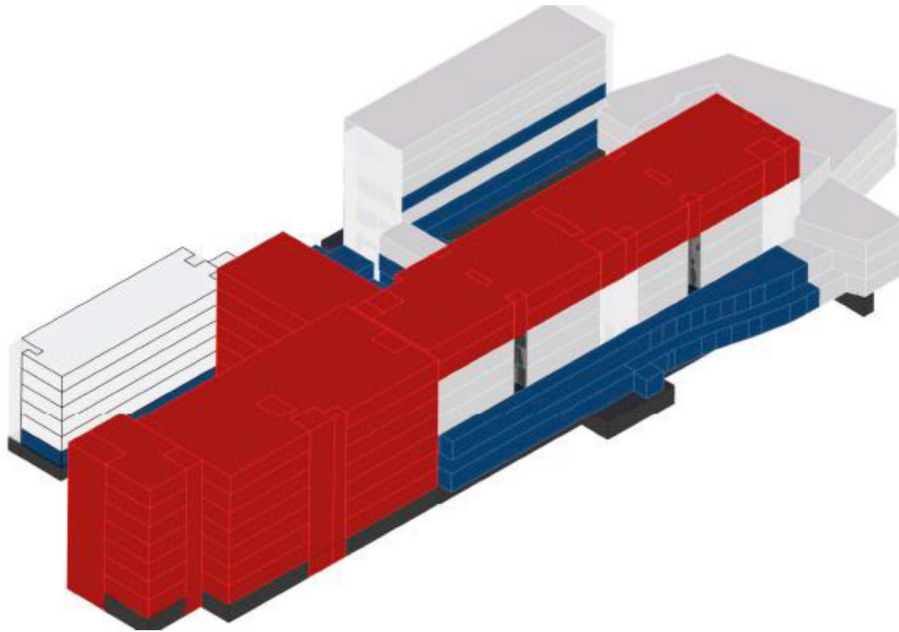
Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Region Västerbotten önskar bygga ut samt bygga om befintlig laboratoriebyggnad, på prickad mark i befintlig detaljplan. Totalt ca 25 000 m² byggrätt behöver tillkomma för att möjliggöra verksamhetens expansion.

Nuvarande laboratoriebyggnader uppfördes under 1960-talet. De är enligt sökanden i stort behov av renovering och är underdimensionerade för dagens och framtidens behov. I ansökan uppges att det kommer behövas en helt ny byggnad med anslutningar till befintliga byggnader. Det kan eventuellt bli aktuellt att riva några av de befintliga byggnaderna.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Planområdet består av en befintlig laboratoriebyggnad samt en hårdgjord parkeringsplats i markplan. På andra sidan Petrus Laestadius väg finns ett parkområde utanför universitetsbyggnaden Universum, en busshållplats och ytterligare ett område med markparkeringar.



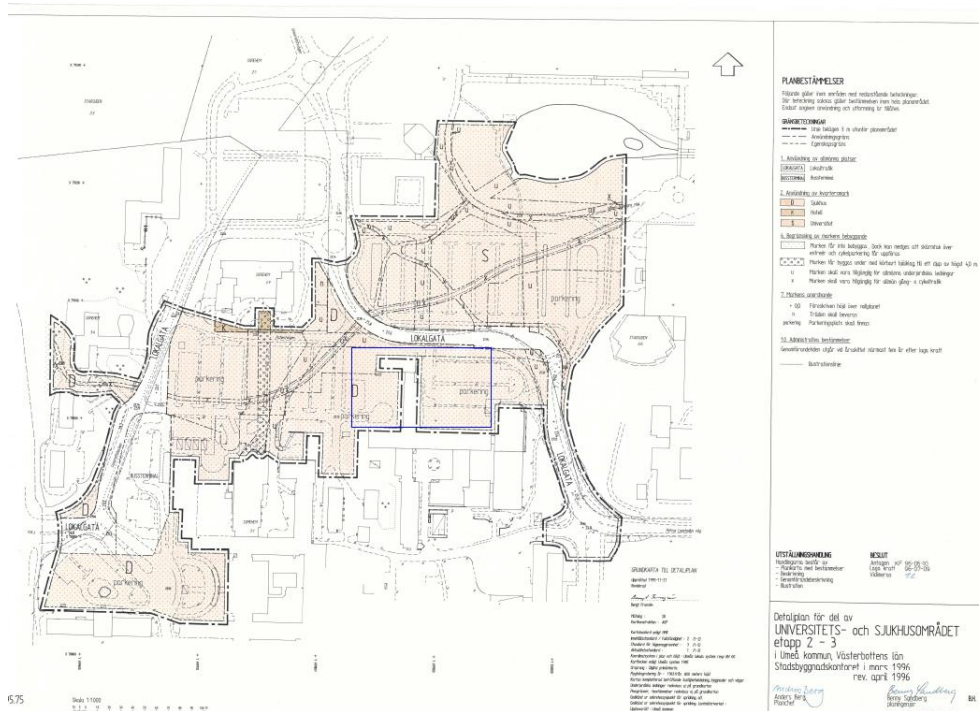


Flygfoto samt foto från platsbesök 24-02-22

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av Översiktsplanens Fördjupning för Universitetsstaden, som förespråkar stadsmässighet, en blandad bebyggelse i området samt att Petrus Laestadius väg omvandlas till stadsgata.



Gällande detaljplan över sjukhusområdet från 1996

I gällande detaljplan från 1996 är det område man nu vill bebygga reglerat med prickad mark.

Pågående planering i närområdet

Detaljplaneläggning pågår på Hamrinsberget nordväst om det aktuella planområdet. Universitetet har intressen av att utveckla platsen norr om vägen i anslutning till planområdet. Såväl kommunen som Akademiska hus önskar förbättra orienterbarheten på Sjukhus- och Universitetsområdet i stort och i synnerhet i stråket från Umeå Östra via NUS busshållplatser till Universum. Kommunen håller på att ta fram ett stadsutvecklingsprogram för universitetsstaden, där det här området ses som en viktig entrépunkt.

Helhetsbilden blir viktig att ta hänsyn till.

Miljöpåverkan

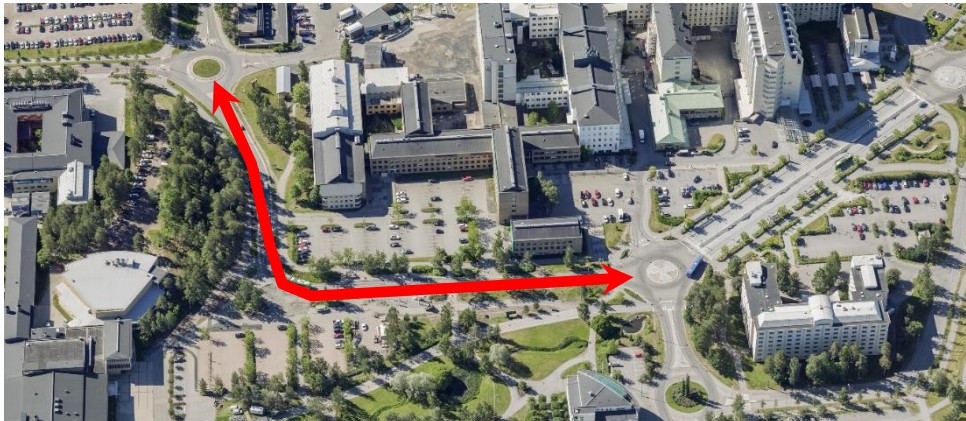
Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Det finns inte heller anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas. Om grönområdet vid universitetsdammen kan omfattas finns möjligheten att förbättra ekosystemtjänsterna i området.

Det har i byggnad 6H (den befintliga laboratoriebyggnaden) förekommit utvändig fogmassa innehållande PCB. Det finns risk för att PCB-haltiga schaktmassor behöver hanteras i entreprenad.

Det finns en biotopskyddad allé längs Petrus Laestadius väg.

Service och infrastruktur

Detaljplanen kan innebära ett tillfälle att hitta en fungerande lösning för Petrus Laestadius väg mellan de två cirkulationsplatserna nordväst och sydost om planområdet. Gatan har varit stängd för genomfart under ett års tid inom ramen för ett kommunalt pilotprojekt. Åtgärden utvärderas nu för att hitta en permanent lösning. Hållbara transportlösningar är viktiga, men även tillgängligheten till sjukhus och universitet måste beaktas. Kanske behöver gatans kapacitet ökas för att balansera de olika behoven. Gatan bör finnas med i planområdet för att dessa frågor ska kunna hanteras.



Kommunala behov

Kommunen ser ett behov av att kunna kombinera utbyggnaden av laboratoriebyggnaden med tillskapandet av ett attraktivt och läsbart stråk mellan Umeå Östra och universitetet. Detta kan exempelvis lösas med en medveten strategi kring öppenhet och allmän plats, entréers placering och bottenvåningars funktion.

Förhållningsätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen möjliggör sjukhusets expansion, vilket är viktigt för Umeås utveckling. Om planområdet kan utökas finns även möjlighet att

adressera fler av kommunens hållbarhetsfrågor inom ramen för detaljplanen.

Sammantagen bedömning

Sammantaget bedöms platsen som lämplig för en utbyggnad och med en medveten gestaltning och hänsyn till helheten kan planen tillföra värden till platsen.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planområdets avgränsning behöver definieras, och troligtvis bör vägen inkluderas. Att öka orienterbarheten samt lösa parkeringsbehovet blir viktiga frågor. Inom ramen för planarbetet bör det även finnas en ambition att skapa ett sammanhängande och tydligt avgränsat parkrum. Om befintlig trädallé längs Petrus Laestadius väg påverkas måste dispens sökas hos Länsstyrelsen, samt lämplig kompensation säkerställas. Arkitektoniska tillskott till den befintliga sjukhusmiljön bör visa gestaltningsmässig hänsyn till tidigare tidslager.

Detaljplanen bör samordnas med det pågående arbetet med Stadsutvecklingsprogrammet för Universitetsstaden.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- Ev. kulturmiljöutredning

Avtalsservitut och ledningsrätter behöver utredas och hanteras.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 18 800 kr.

Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt
Anna Flatholm, stadsarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden