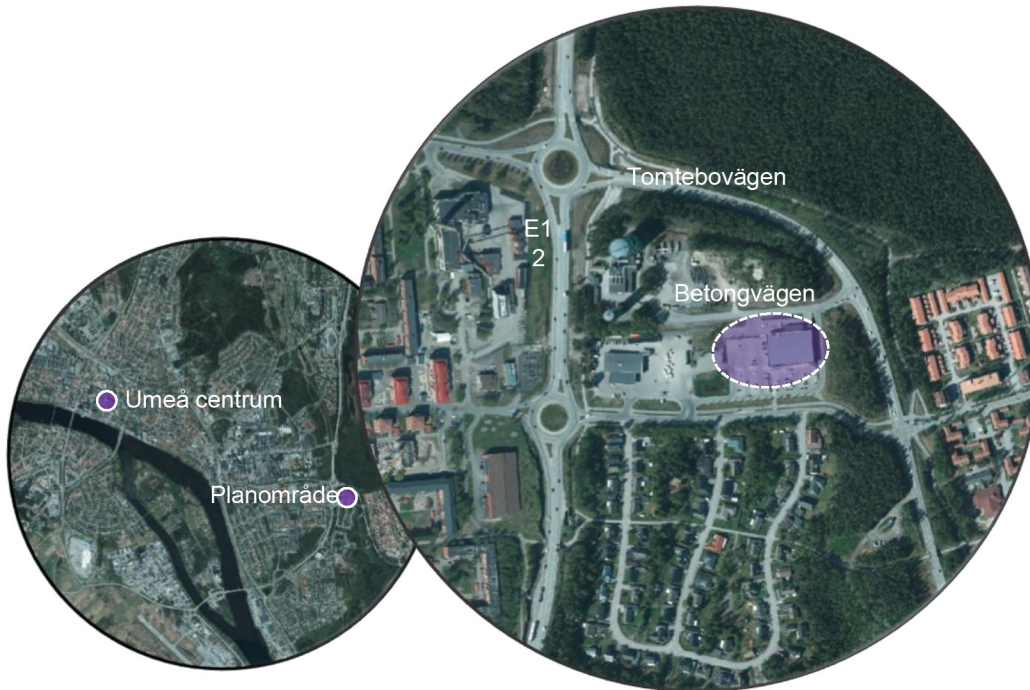


## Ändring av detaljplan för fastigheterna del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län



<b>Planbeskrivning - antagandehandling</b> Datum: 2024-11-21			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2023/00681</b>
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 184 2023-08-23	Detaljplan påbörjad: - vid planbesked (2023-08-23)	Antagen:	Laga kraft:

# Innehållsförteckning

<b>Detaljplaneprocessen</b> .....	4
Om detaljplaner .....	4
<b>Standardförfarande</b> .....	4
<b>Planens syfte</b> .....	5
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	5
Plandata .....	5
<b>Planens huvuddrag</b> .....	5
<b>Ändring av detaljplan</b> .....	6
<b>Planförfarande</b> .....	6
<b>Planhandlingar</b> .....	6
<b>Underlag</b> .....	6
<b>Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden</b> .....	6
<b>Kommunala ställningstaganden</b> .....	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg .....	6
<b>Detaljplaner och områdesbestämmelser</b> .....	7
<b>Planbesked</b> .....	7
<b>Undersökning av miljöpåverkan</b> .....	7
<b>Ställningstaganden enligt miljöbalken</b> .....	8
Riksintressen.....	8
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b> .....	8
<b>Bebyggelse</b> .....	8
<b>Förändringar och konsekvenser</b> .....	8
<b>Kommunikationer</b> .....	10
<b>Fordons- och cykeltrafik, parkering och angöring</b> .....	10
<b>Dagvatten</b> .....	12
<b>Buller</b> .....	13
Förorenad mark och vatten .....	14
<b>Handel och service</b> .....	14
<b>Genomförandefrågor</b> .....	15
<b>Organisatoriska frågor</b> .....	15
Tidplan .....	15
<b>Genomförandetid</b> .....	15
<b>Ekonomiska frågor</b> .....	15
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	15
<b>Planavgift</b> .....	15
<b>Medverkande</b> .....	16

Medverkande konsultbolag:.....	16
<b>Källor</b> .....	16
Bilaga .....	18
Planbestämmelser med lagstöd .....	18

# 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** förfarande beskrivs nedan.



## Standardförfarande

### 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.

## Planens syfte

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

## Beskrivning av detaljplanen

### Plandata

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

Stadsdel: Ålidhemsområdet

Planområdets area: cirka 1,6 hektar

Avstånd till Rådhusorget: 4,5 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



### 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 kan 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 ändras för att möjliggöra för en utökad livsmedelshandel. 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.

### **Underlag**

- · Samrådsredogörelse
- · Granskningsutlåtande
- · 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)

## **Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden**

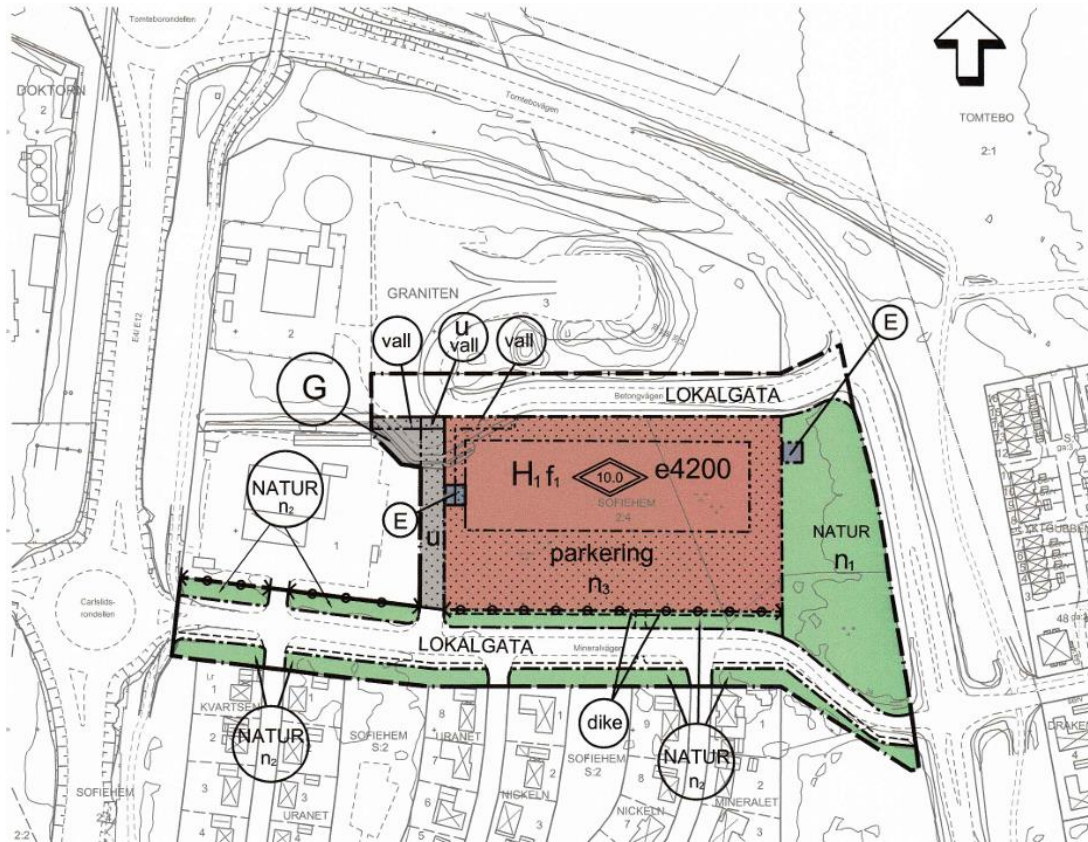
### **Kommunala ställningstaganden**

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 är 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.

### 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.

## Ställningstaganden enligt miljöbalken

Riksintressen

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

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Bebyggelse

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

### Förändringar och konsekvenser

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.

	<b>Del av planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:</b>
e4200	Största bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark. Livsmedel får max utgöra 3000 m2.
	<b>Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:</b>



e	Största bruttoarea ovan mark är 4200 m <sup>2</sup> .
---	---

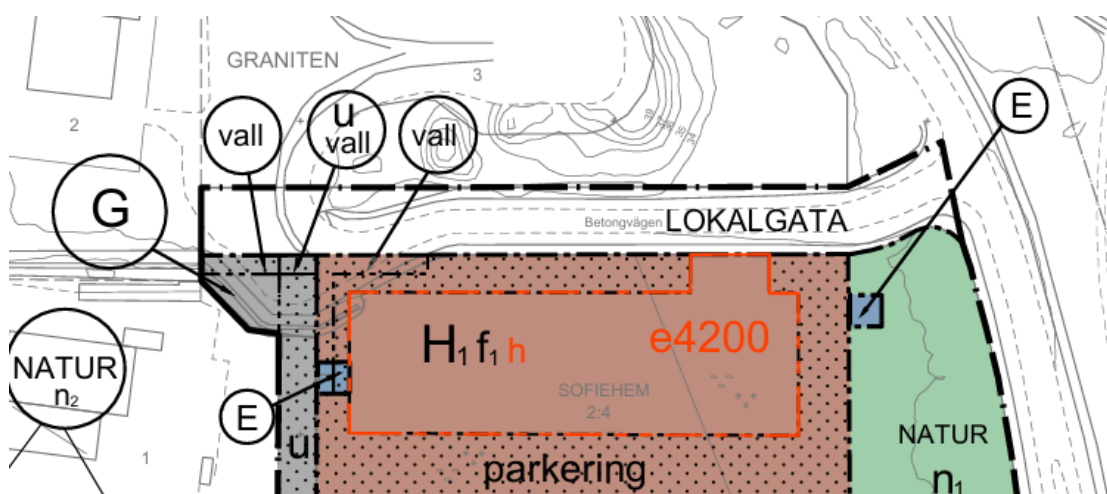
### Placering, utformning, utförande

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 med en totalhöjd av 12 meter - med begränsningen av en största bruttoarea ovan mark på 4200 m<sup>2</sup>.

	<b>Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:</b>
10	Högsta totalhöjd i meter.
	<b>Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:</b>
h	Högsta totalhöjd är 12 meter.

### Begränsning av markens bebyggande

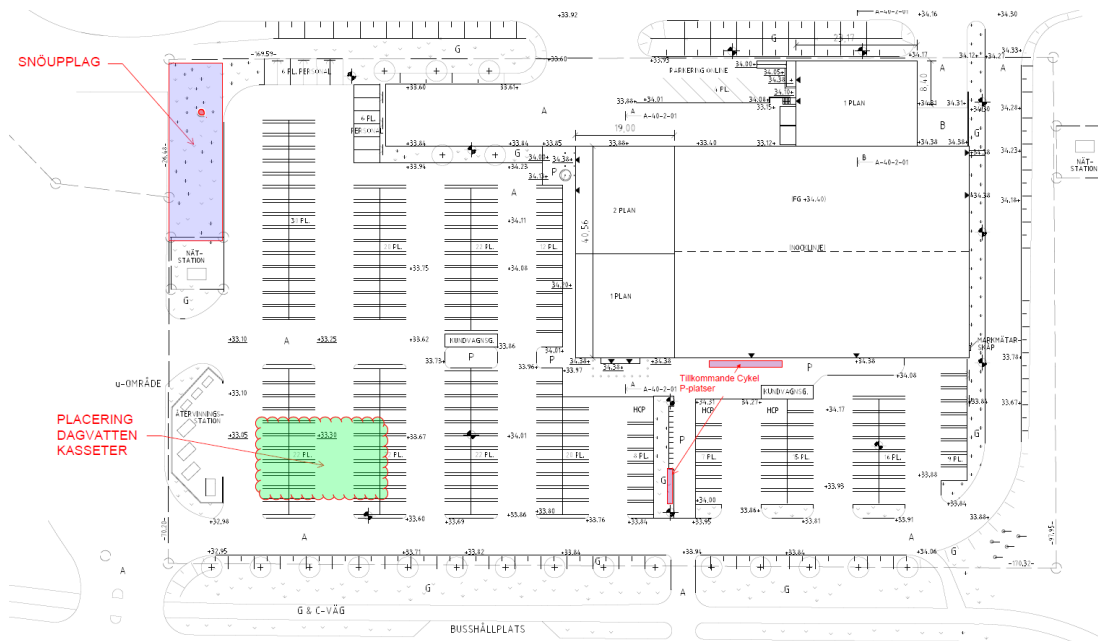
För att möjliggöra en byggnad för lager och varumottagning mot norr utgår en liten del av prickmarken (mark som inte får förses med byggnad). Se nedan. Ytan föreslås att användas för nya kyl- och frysrum och eventuella lagerhyllor för varumottagning.



Detaljplanen medger att hela byggnaden kan byggas på för att ta höjd för eventuella framtida behov. Planförslaget möjliggör endast en mindre förändring av byggnadens höjd och volym vilket inte bedöms påverka omgivningen negativt. Det är däremot viktigt att förändringen utförs så att den harmoniserar med den befintliga byggnaden samt tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen i området. Tillbyggnaden mot norr som bland annat föreslås innehålla lagerhyllor för varumottagning är en mindre tillbyggnad och bedöms inte påverka omgivningen negativt eftersom det endast är en mindre förändring av byggnadens volym.



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 m<sup>2</sup>, för att ta höjd för eventuella framtida behov. Illustration: Mana Projektbyrå.



Situationsplanen ovan visar möjlig placering av dagvattenkassett, återvinningsstation, snöupplag och tillkommande cykelparkeringar. Illustration: Mana Projektbyrå.

## Kommunikationer

### Fordons- och cykeltrafik, parkering och angöring

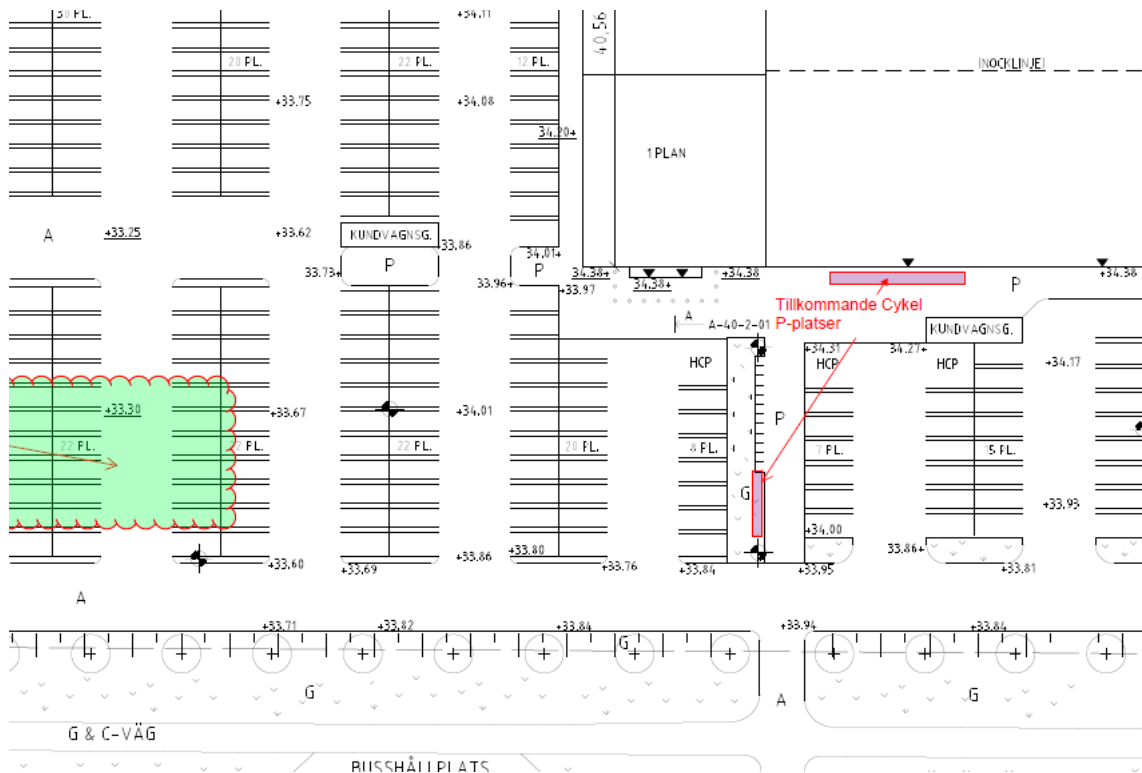
#### Förändringar och konsekvenser

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. Cykelparkeringarna kan placeras i närheten av butikens entré.

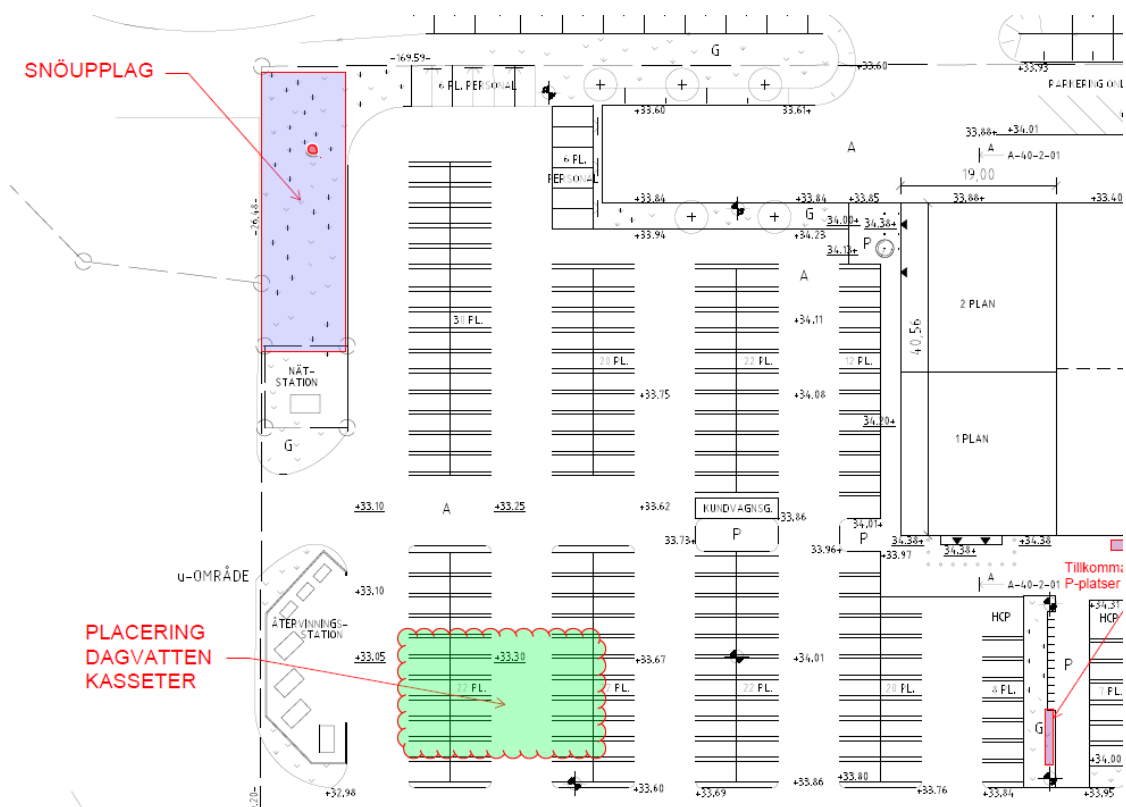
Bedömningen är att angöring med cykel kan göras på ett säkert sätt. Cykelangöring kommer

att ske från befintlig cykelväg längs med Mineralvägen. Cyklister och gående samt bilister har alla god sikt vid övergångsstället och det finns farddämpande åtgärder i mark på båda sidor om övergångsstället.

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.



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



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



Bilden ovan visar bl.a. föreslagen utformning av framtida parkeringsplatser och föreslagen placering av återvinningsstationens n. 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

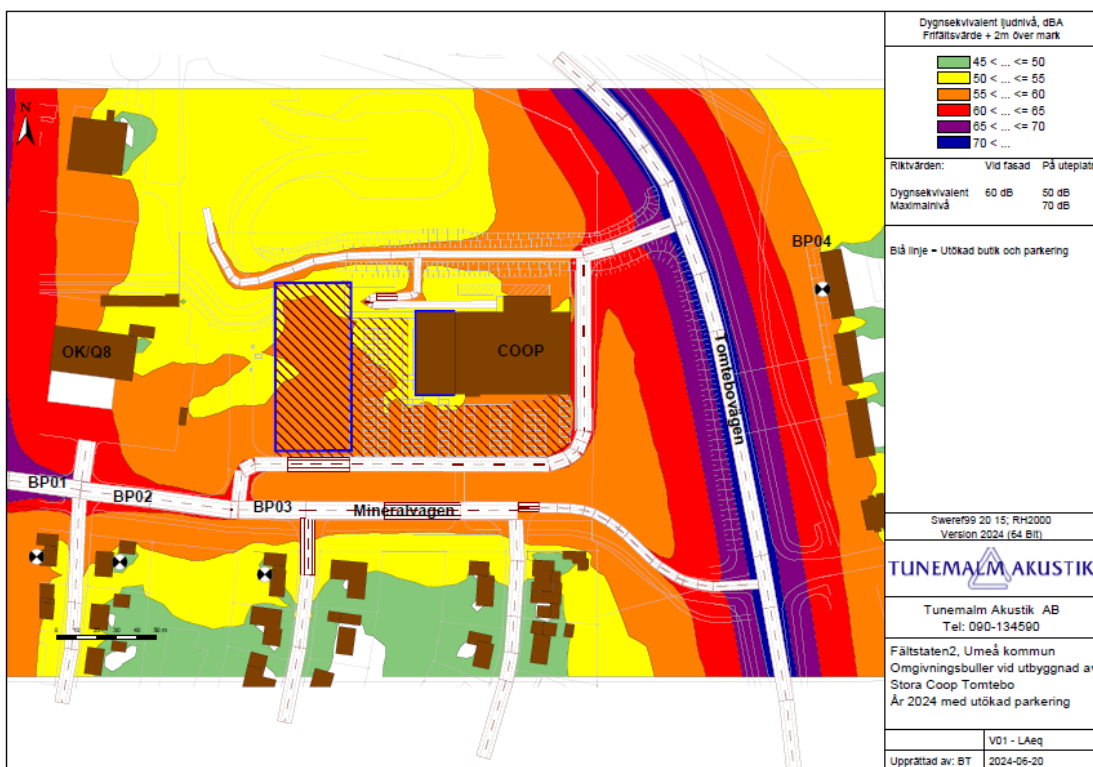
inom planområdet negativt. Dagvattenhanteringen ska följas upp för säkerställande av funktionen. Risk finns för igensättning av den aktuella lösningen med kassetter. Ett avtal kommer att tecknas med fastighetsägaren för rengöring av kassetter enligt intervall från leverantören.

## 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 livsmedelsaffären.

Antalet besökare till livsmedelsaffären om ankommer med bil beräknades tidigare till 1 055 per dygn. Antalet besökare med bil antas öka lika mycket som säljarean d.v.s. 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 livsmedelsaffären presenteras i nedan bild.



Dygnekvivalent ljudnivå - LAeq24 från biltrafik, dB i ovan bild.

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



Tabell 1. Beräknade ljudnivåer från vägtrafik, db.

Beräkningspunkt	L <sub>Aeq,24max</sub> , fasad/uteplats		L <sub>Amax</sub> , 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

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 Niras (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 % 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	Älidhem	-3%
Coop	Älidhem	-3%
Lidl	Älidhem	-2%
Fresh Food Express	Älidhem	0 till -1%
Ica Kvantum	Mariehem	0 till -1%
Coop	Mariehem	0 till -1%

Bilden ovan visar 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 liten 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**

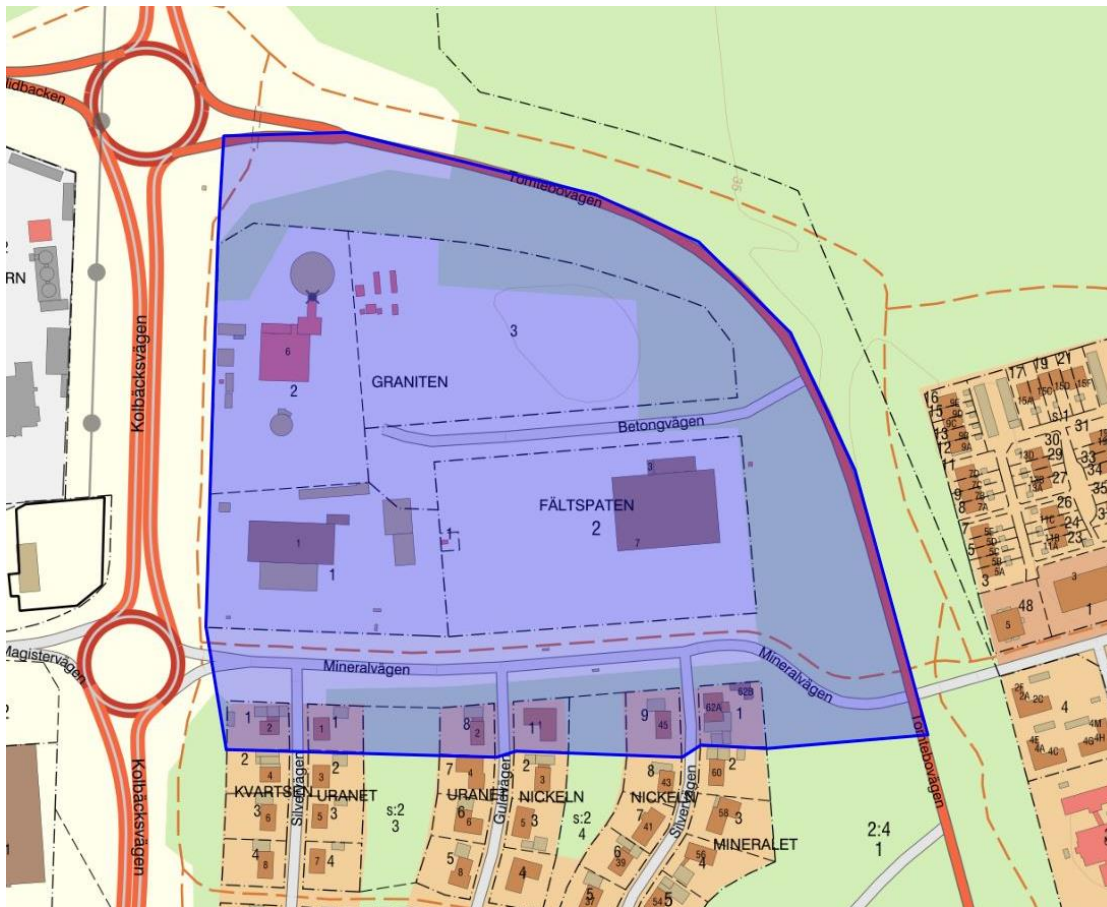
Exploatören/fastighetsägaren bekostar upprättande av ändring av detaljplan samt eventuella förrättningar hos Lantmäteriet.

#### **Planavgift**

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören.

## Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen 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.



## Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:  
Detaljplanering, Lantmäteri 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

## Bilaga

### Planbestämmelser med lagstöd

<b>Planbestämmelse</b>	<b>Motivering</b>	<b>Lagstöd</b>
<b>Kvartersmark</b>		
h	Högsta totalhöjd är 12.0 meter. Totalhöjd regleras för att möjliggöra handel.	4 kap. 5 § PBL
e	Största bruttoarea ovan mark är 4200 m <sup>2</sup> . Totalhöjd regleras för att möjliggöra handel.	4 kap. 5 § PBL