

007005 Y

+ X 78500

005005 Y

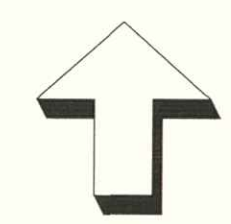
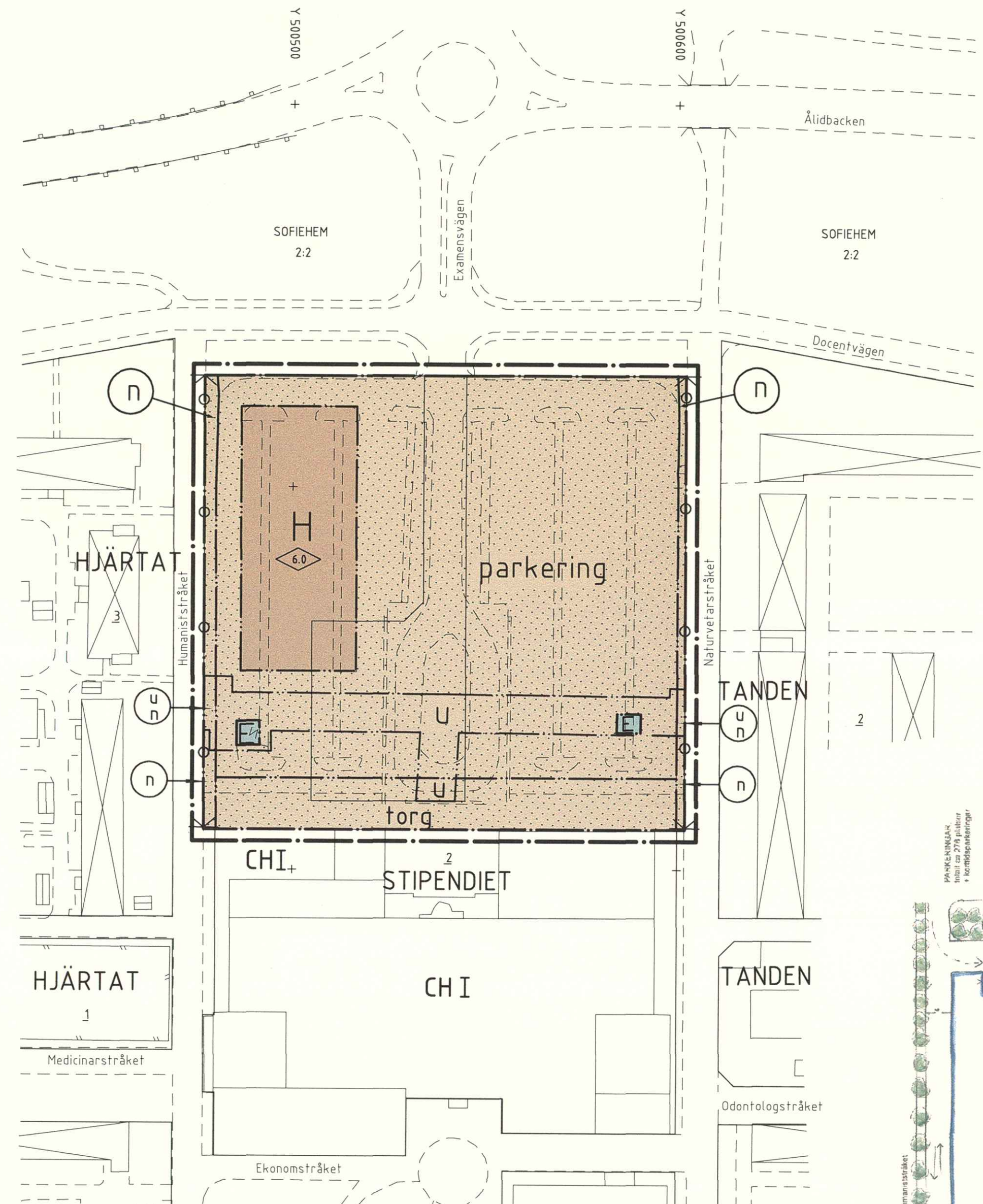
005005 Y

005007 Y

+ X 78400

+ X 78300

+ X 78200



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- E Tekniska anläggningar
- H Handel

**MARKENS ANORDNANDE**

- ⊙ Utfart för motorfordon får inte anordnas
- ⊙ Parkering Parkeringsplats skall finnas
- torg Torgplats
- n Träd skall finnas

**UTFÖRANDE**

- Fasad ska utgöras av tegel i röd kulör
- På parkering och torgyta ska plantering av träd och buskar finnas i lämplig omfattning.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- ⊙ Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- ⬡ 6.0 Högsta byggnadshöjd i meter

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

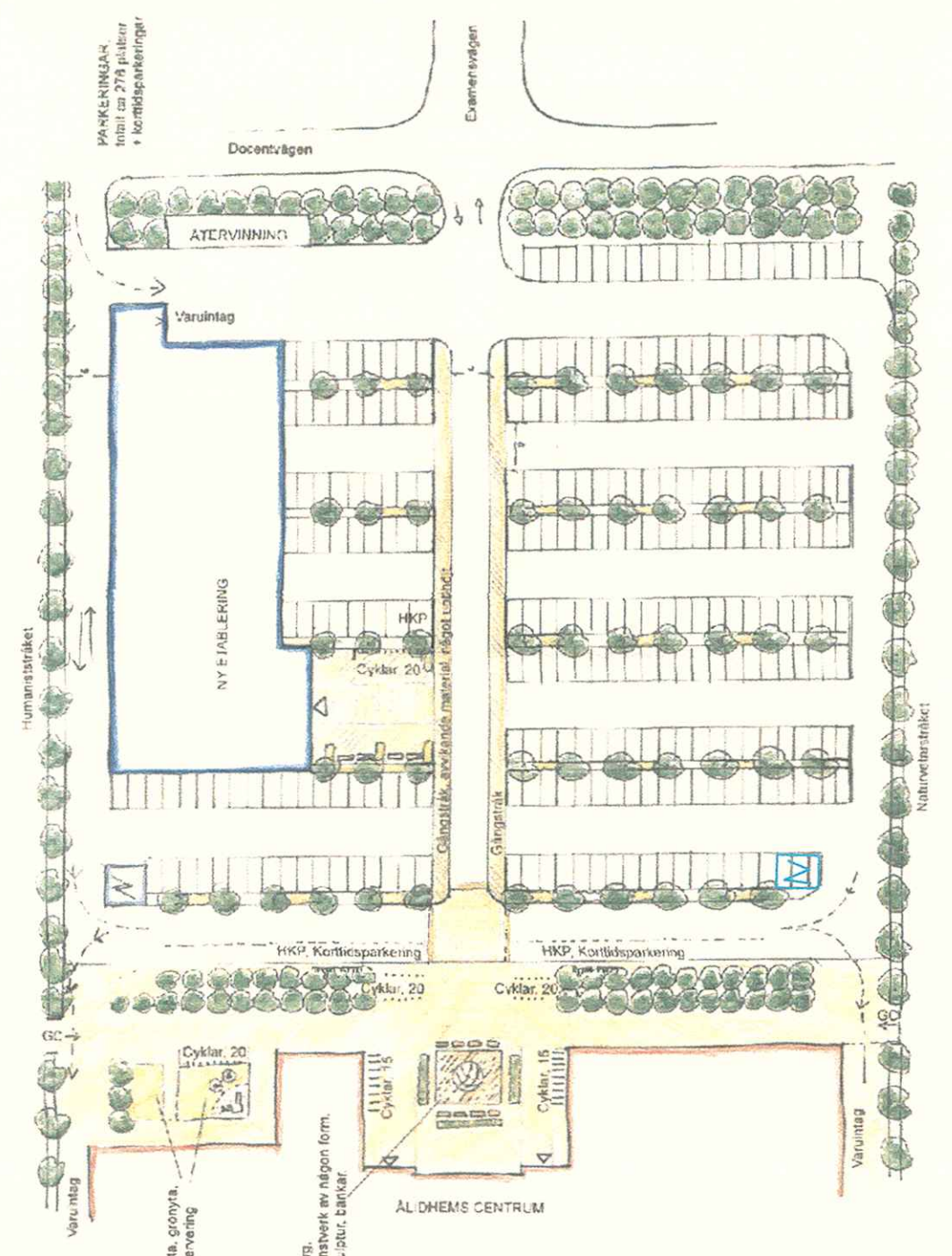
**ANTAGANDEHANDLING**

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

**BESLUT**

Antagen BN 2007-11-26  
Laga kraft 2008-02-15  
Vidimeras *J.L.*  
*Samhällsbyggnadskontoret beslut 2008-01-18*

**ILLUSTRATION**



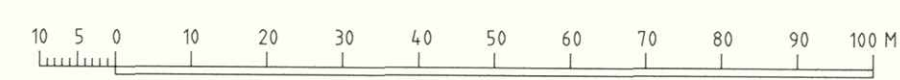
**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2005-11-11  
Reviderad  
*Annika Larsson*  
Samhällsbyggnadskontoret

- Mätning: KH
- Kartkonstruktion: SÅ
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: 2 (1-2)
- Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
- Aktuelltetsstandard: 2 (1-3)
- Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
- Höjdninformation: Ingen
- Karttecken enligt Umeås system 1985
- Ursprung: Digital primärkarta
- Flygfotografiering år: 1968 från 800 meters höjd
- Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
- Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
- Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
- Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
- Upphovsrätt: Umeå kommun

**PLANKARTA**

Skala 1:1000



Detaljplan för del av fastigheterna  
**STIPENDIET 2 och SOFIEHEM 2:2**  
inom ÅLIDHEM i UMEÅ KOMMUN  
Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2007

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



3  
LAGAKRAFTBEVIS

2008-02-26

Vårt diarienummer  
PLA 05-69

Detaljplan för del av fastigheterna **Stipendiet 2** och **Sofiehem 2:2** inom Ålidhem,  
Umeå kommun

---

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2007-11-26, § 200

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen  
avvisar överklagandet 2008-01-18. Länsstyrelsens beslut har  
inte överklagats till Regeringen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med **2008-02-15**.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*  
Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

080226132731624

2480K-P08/84

Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

Besöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 A

Telefon  
090-16 13 61  
Kundtjänst

Telefax  
090-16 13 68

e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen  
Västerbotten

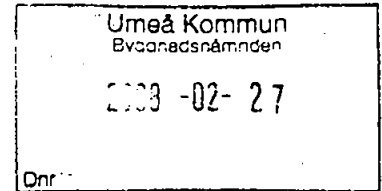
5  
Underrättelse

Datum  
2008-02-26

1(1)  
Ärendebeteckning  
403-100-2008  
Arkivbeteckning

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



**Detaljplan för fastigheten Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 i Umeå kommun, antagen den 26 november 2007, § 200**

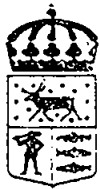
Den ovan nämnda planen har inte överklagats vidare till regeringen, miljödepartementet inom tre veckor från delgivningsdagen (2008-01-25) för Länsstyrelsens beslut.

Planen vann laga kraft den 15 februari 2008.

  
Maria Törnblom

Kopia till

Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering  
Samhällsplanering



Länsstyrelsen  
Västerbotten

KOPIA

7  
Beslut

Datum  
2008-01-18

Rek + mb

Eva Arvidsson  
Kopparvägen 45 R  
907 50 UMEÅ

1(2)

Ärendebeteckning  
403-100-2008

Arkivbeteckning

STADSLEDNINGSKONTORET KANS. ... UMEÅ	
2008 -01- 31	
Dnr: 05.69	
Aktbil:	Bil

## Överklagande av beslut att anta detaljplan för fastigheten Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 (Ålidhems centrum m.m.)

(1 bilaga)

### Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar ditt överklagande av Kommunfullmäktiges i Umeå kommun beslut den 26 november 2007, § 200, att anta detaljplan för fastigheten Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 (Ålidhems centrum m.m.).

### Skälen för beslutet

Du har överklagat ovan nämnda beslut och yrkar att detaljplanen upphävs. Till stöd för ditt överklagande uppger du att handelsutredningen som ligger till grund för detaljplanen inte är professionellt genomförd och att utredningen därför bör göras om. Vidare hävdar du att den nya livsmedelsetableringen kommer att medföra att fyra handelscentrum kommer att skapas och därmed strida mot handelspolicyn. Slutligen vill du lyfta fram möjligheterna till en dagligvaruetablering på Tomtebo.

För att ha rätt att överklaga ett beslut att anta en detaljplan krävs bl.a. att beslutet kan anses angå den klagande. Enligt praxis anses beslut i fråga om detaljplan beröra de som äger/bor på fastigheter inom planområdet eller som gränsar direkt till detta även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från det aktuella planområdet. Därutöver anses beslutet angå ägare/boende till fastigheter i nära grannskap om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållanden på platsen m.m. Vidare krävs för att ha rätt att överklaga att den klagande senast under utställningstiden av planen skriftligen framfört sina synpunkter och att dessa inte har blivit tillgodosedda.

Du bor inom bostadsområdet Carlslid på Kopparvägen vilket ligger ca 800 meter från nu aktuellt planområde på Ålidhem och avskiljs av Kolbäcksvägen. Ditt överklagande innehåller ingenting om hur detaljplanen kommer att påverka dina enskilda intressen som boende, t.ex. ökad trafik, utan hänvisar endast till affärsmässiga förhållanden. Beslutet kan därför inte anses angå dig på ett sådant sätt att du har rätt att föra talan mot beslutet att anta detaljplanen. Länsstyrelsen avvisar följaktligen ditt överklagande.

### Aktuella bestämmelser


Ett beslut får enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och beslutet kan överklagas.

Av 13 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10) följer att beslut att bl.a. anta detaljplan får överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

**Detta beslut kan överklagas, se bilaga.**



Håkan Törnström



Maria Törnblom

### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, Miljödepartementet

Kopia till  
Kommunfullmäktige, 901 84 Umeå  
Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering, 901 84 Umeå  
Samhällsplanering (Bo B m.fl.)  
Rätts (Tomas J)

Kommunfullmäktige

2007-11-26

Plats och tid

Kommunfullmäktiges sessionssal  
klockan 09.00-12.00, klockan 13.00-17.50

Beslutande  
Ersättare

Se separat lista  
Se separat lista

Övriga deltagande

Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Jörgen Boman, pressinformatör  
Carina Lidgren, kommunjurist

Justeringens  
tid och plats

Sekreterarens tjänsterum, stadshuset, 2007-12-03, klockan 15.00

Utses att justera

Åsa Ögren (s)

Lennart Degerliden (fp)

Underskrifter  
Sekreterare

Paragrafer  
192-217

Agneta Flumé

Ordförande

Ulrik Berg

Justerande

Åsa Ögren (s)

Lennart Degerliden (fp)

**BEVIS**

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum

2007-11-26

Datum för anslags  
uppsättande

2007-12-04

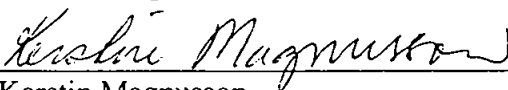
Datum för anslags

nedtagande 2007-12-28

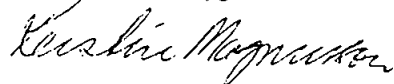
Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsledningskontoret, kansliet

Underskrift

  
Kerstin Magnusson

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Kommunfullmäktige

2007-11-26

NP § 211

KS § 108

KF § 200

2007.386

214

Detaljplan för Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 (Ålidhems centrum m.m. – antagande)

Byggnadsnämnden beslutade 2007-10-24 § 234

att godkänna detaljplanen

att detaljplanen underställs kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämndens beslut, utlåtande, plan- och genomförande-beskrivning samt plankarta bifogas.

### BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2007-10-29 följande:

#### **Bakgrund/utlåtande**

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens översiktsplane-ring och handelpolicy.

Kvarstående synpunkter bedöms inte vara av sådant slag att antagande inte bör ske. Synpunkterna har under samråds- och utställningsförfarande behandlats och kommenterats, vilket framgår av handlingarna i ärendet.

NP

#### **Näringslivs- och planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 (Ålidhems centrum m.m.)

#### **Kommunstyrelsens behandling av ärendet.**

**Alireza Mosahafi (mp), Tamara Spiric (v)** – Avslag till förslaget.

**Lennart Holmlund (s)** – Bifall till näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

**Propositionsordning som godkänns.**

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag mot Alireza Mosahafis m fl avslagsyrkande. Kommunstyrelsen bifaller näringslivs- och planeringsutskottets förslag.

**KS**

**Kommunstyrelsens förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 (Ålidhems centrum m.m).

**Reservationer**

Miljöpartiet, Vänsterpartiet.

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

*Följande yttrar sig:*

Åsa Ögren, Alireza Mosahafi, Örjan Mikaelsson, Ingrid Eriksson, Cecilia Bergström, Lennart Degerliden, Ulrik Berg, Andreas Lundgren, Lasse Jacobson, Jennifer Forsell och Mattias Larsson.

**Yrkanden**

**Åsa Ögren (s), Cecilia Bergström (c), Lennart Degerliden (fp), Ulrik Berg (m)** – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

**Örjan Mikaelsson (v), Alireza Mosahafi (mp), Ingrid Eriksson (rätt)** – *I första hand återremiss* ”för att omarbeta planen. Vissa delar av planen är värda att ta vara på. Upprustning av Ålidhems Centrum är nödvändigt. Byggande av bostäder, förtätning, radhus, kedjehus och hyreshus. Även utomhusmiljön behö-



ver en upprustning. syftet ska inte vara att tillskapa handelsyta". I  
*andra hand* avslag.

### Propositionsordning som godkänns.

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Kommunfullmäktige beslutar avgöra ärendet idag. Votering begärs.

#### *Voteringsproposition*

Ja-röst för avgöra idag.

Nej-röst för återremiss.

#### *Omröstningsresultat*

Med 51 ja-röster mot 13 nej-röster och 2 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att avgöra ärendet idag.

#### Voteringslista

Kommunstyrelsens förslag mot Aliresa Mosahafis m fl avslagsyrkande. Kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsens förslag. Votering begärs.

#### *Voteringsproposition*

Ja-röst för kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för Aliresa Mosahafis m fl avslagsyrkande.

#### *Omröstningsresultat*

Med 51 ja-röster mot 13 nej-röster och 2 ledamöter som är frånvarande beslutar kommunfullmäktige att bifalla kommunstyrelsens förslag. Voteringslista

KF

### Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för Stipendiet 2 och Sofiehem 2:2 (Ålderscentrum m.m).

#### Reservationer

Miljöpartiet, Rättvisepartiet socialisterna.

**Skriftlig reservation från Vänsterpartiet:**

trafik

Vi är oroadade över trafiksituationen vid Ålidhems centrum nu när genomfartstrafik kommer att tillåtas. Ytterligare dagligvaruhandel kommer att generera mer genomfartstrafik på Ålidhem. Vi tycker att det är naivt att tro att nya kunder skulle angöra Ålidhems centrum enbart norrifrån, dvs från rondellen norr om centrum. Vi är övertygade om att det kommer att innebära en mycket större trafikbelastning på stråket som öppnas för biltrafik. Speciellt sedan Kolbäcksvägen omvandlas till E4 är risken för smitttrafik genom området uppenbar.

Nu ska gående, cyklister, lokaltrafikbussar, långfärdsbussar och taxibilar samsas med ett större antal bilar än idag. Det kommer därför att behövas en ny genomgång av trafiken på Ålidhem innan man kan ha en åsikt om den nya detaljplanen.

parkplatser

En annan diskussion vi känner en stor oro inför är att parkeringsplatserna som beräknas i detaljplanen förutsätter att det inte finns några förhyrda parkeringsplatser norr om Ålidhems centrum. I dagsläget finns det ett antal förhyrda platser och det vore rimligt att ersättningsplatser ordnas för dessa eller att det sker en minskning av antalet kvadratmeter handel som motsvarar de förhyrda platserna.

handelspolicy

Vi tycker att det vore på sin plats att det fördes en diskussion om den kommunala handelspolicyen innan det fattas något beslut om ny detaljplan. Handelspolicyen anger att det ska finnas tre stora handelsområden för dagligvaror i Umeå kommun. Vi undrar hur många kvadratmeter handel som behövs för att ett handelsområde ska räknas som ett stort handelsområde och därmed bryta mot policyen? Med tre livsmedelsbutiker i Ålidhems centrum frågar vi oss om inte den gränsen kommer att uppnås?

I HUI:s utredning menar man att dagligvaruhandeln kommer att öka fram till år 2008 med 10 miljoner kronor inom Lidl's primära upptagningsområde. Man menar också att Lidl kommer att konkurrera med ICA Maxi och ta över handel för 25 miljoner kronor. Detta kommer att utgöra underlaget för Lidl's etablering.

Vi tycker att detta är ett mycket märkligt resonemang då man dessutom hävdar att man kommer att finnas inom området kompletteringshandel och inte storköpshandel. Vi menar att handeln

Kommunfullmäktige

2007-11-26

på Ålidhems centrum idag redan har karaktären av kompletteringshandel. Lidl's etablering kommer mao att slå undan fötterna på någon av de befintliga matvarubutikerna. Risken är stor att konsekvensen blir ytterligare tomma lokaler inne i Ålidhem centrum vilket i förlängningen kommer att leda till en trist och utarmad miljö. Sådana miljöer får lätt en prägel av förslumning vilket självklart är negativt för boende i området och då framförallt för barn och ungdomar. Kommunen har det övergripande planeringsansvaret att motverka att sådana negativa miljöer uppstår. Det krävs en fördjupad marknadsundersökning för att försäkra sig om att en sådan negativ utveckling inte blir följden av ytterligare en livsmedelsbutik.

Tomtebo

Vi anser att det är olämpligt att ytterligare bygga ut dagligvaruhandeln på Ålidhems centrum med tanke på att det skulle äventyra en etablering av dagligvaruhandel på Tomtebo. Det finns all anledning att försöka skapa en komplett stadsdel på Tomtebo där naturligtvis den service/mötesplats som dagligvaruhandeln innebär är viktig för de boende på Tomtebo.

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.15, lunch 12.10-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Kurt Bergström (s)  
Karin Svedlert (s)  
Ingemar Jangvad (s)  
Maria Vängbo (s), ej närvarande §§ 234 och 263  
Ulrik Berg (m)  
Cecilia Bergström (c)  
Peder Westerberg (fp), till kl 12.10 t o m § 246  
Örjan Mikaelsson (v)  
Maria Lindberg (v)

Ersättare Emma Nilsson (s), tjänstgör §§ 234 och 263  
Lennart Sandström (fp), tjänstgör fr o m 13.00 § 247  
Nicklas Sandström (m), till kl 12.10  
Lennart Persson (c)  
Jennifer Forssell (mp)  
Rabih Ballout (kd)  
Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
Börje Nordström, lantmäterichef  
Peder Seidegård, planarkitekt  
Patrik Forsberg, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-10-29

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*  
Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 227-266

Ordförande *Åsa Ögren*  
Åsa Ögren

Justierare *Anders Sellström*  
Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

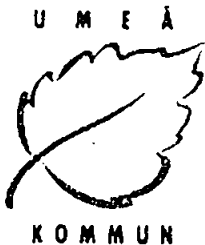
Sammanträdesdatum 2007-10-24

Datum för anslags uppsättande 2007-10-31

Datum för anslags neclagande 2007-11-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-10-24 § 234

Dnr PLA 2005-69

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av **STIPENDIET 2** och **SOFIEHEM 2:2**  
Fastighetens adress: Ålidhems centrum

Sökande: Norrvidden Fastigheter AB  
Box 179  
851 03 SUNDSVALL

Ärendet avser: Detaljplan, godkännande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård

Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för utökad handelsyta i en våning på befintlig parkering. Parkerings- och torgytorna ska gestaltas och utföras med hög kvalitet.*

*Syftet är också att endast medge angöring till planområdet från Examensvägen.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i augusti 2007.

Samråd har ägt rum under tiden 5–29 juni 2007.

Utställning har ägt rum under tiden 17 september–8 oktober 2007.

Kungörelse om utställning infördes i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 10 september 2007.

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Inga inkomna synpunkter har föranlett revidering av planhandlingarna

Enligt beslut i Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP) ska detaljplanens antagande prövas av kommunfullmäktige.

-----  
**FÖRSLAG TILL BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar

**att godkänna detaljplanen**

**att detaljplanen underställs kommunfullmäktige för antagande.**



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2007-10-24 § 234

Dnr PLA 2005-69

Justerarnas sign:

Örjan Mikaelsson (v) yrkar med instämmande av Maria Lindberg (mp) avslag till detaljplanen då man anser att ytterligare en butik för dagligvaruhandel får en negativ påverkan på butiksstrukturen i området.

Anders Sellström (kd) yrkar med instämmande av Åsa Ögren (s), Ulrik Berg (m), Cecilia Bergström (c) och Peder Westerberg (fp) bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat enligt Sellström m fl:s yrkande, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.  
"Den som biträder tjänsteskrivelsen, röstar ja, den det ej vill, röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat enligt Mikaelssons mfl:s yrkande."

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 9 ja- och 2 nej-röster.  
Följande röstar ja: Åsa Ögren (s), Karin Svedlert (s), Ingemar Jangvad (s), Maria Vängbo (s), Kurt Bergström (s), Ulrik Berg (m), Cecilia Bergström (c), Peder Westerberg (fp) och Anders Sellström (kd), följande röstar nej: Örjan Mikaelsson (v) och Maria Lindberg (mp).

**BESLUT:**

**Byggnadsnämnden beslutar**

- att** godkänna förslaget till detaljplan,  
**att** överlämna detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

-----  
Maria Vängbo (s) var ej närvarande vid ärendets behandling.  
-----

Örjan Mikaelsson och Maria Lindberg reserverar sig till förmån för eget yrkande.  
-----

*Skriftlig reservation från Örjan Mikaelsson, Matsas Sehlstedt, Vänsterpartiet och Maria Lindberg, Jennifer Forssell, Miljöpartiet de Gröna*

Vi säger nej till planen och reserverar oss mot beslutet i Byggnadsnämnden. Vi anser att ytterligare en butik för dagligvaruhandel får en negativ påverkan på butiksstrukturen i området. Det finns stor risk för tomma butikslokaler i Åldhems centrum vilket leder till en trist och dålig miljö. Sådana miljöer får lätt en prägel av förslumning vilket självklart är en negativ miljö för boende i området, framförallt barn och ungdomar, att visas i

## UTLÅTANDE

Detaljplan för del av fastigheterna **STIPENDIET 2** och **SOFIEHEM 2.2** inom Ålidhem, Umeå kommun, Västerbottens län.

---

*Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för utökad handelsyta i en våning på befintlig parkering. Parkerings- och torgytorna ska gestaltas och utföras med hög kvalitet. Syftet är också att endast medge angöring till planområdet från Examensvägen.*

Under utställningstiden har följande yttranden inkommit:

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har under samrådet yttrat sig i ärendet och har inget att tillägga eller erinra mot planförslaget.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tillstyrker planförslaget.

### ICA Supermarket, Ålidhem gm Eric Persson

Eric Persson anför stor oro att parkeringsplatserna under byggtiden blir så få att kundtillströmning minskar.

Han föreslår, för att minimera risken till förlorad omsättning och minskat kundunderlag, att inga förändringar genomförs i den västliga parkeringsdelen (delen där den nya byggnaden ska uppföras) innan den östliga parkeringsdelen färdigställts enligt planförslaget.

**Kommentar:** Synpunkterna kan inte regleras i detaljplanen. Sökande delges däremot yttrandet i sin helhet.

### Konsum Nord gm Margaret Hansson

Konsum Nord inkom under samrådet med yttrande som i huvudsak överensstämmer med detta yttrande, vilket innebar bl.a. synpunkter på handelsutredningen. Konsum Nord anser i motsats till handelsutredningen att Ålidhems centrum inte har utrymme/kundunderlag för tre dagligvarubutiker.

**Kommentar:** Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen under rubriken *Gemensam kommentar*. (Kommentaren finns sist i utlåtandet som bilaga)

### Svensk Handel i Umeå gm Erik Sandemo

Ålidhems centrums glansdagar är förbi och det är nödvändigt att något nytt tillförs centralt. Av den anledningen ser vi positivt på att ge en ny aktör som Lidl den möjligheten. Vi tror även att Lidl som koncept kommer att locka nya konsumentgrupper till Ålidhem, vilket även övriga aktörer kommer dra nytta av.

Vi invänder dock mot konkurrensfrågorna i centrat. Lidl kommer att få en konkurrensmässig fördel jämfört med aktörerna inne i centrat. Att vara belägen med egen entré i direkt anslutning till parkeringsplatserna måste anses vara en sådan fördel. Något som de andra dagligvaruaktörerna också borde ha. Vidare ser vi möjligheter att stärka centrat genom att ta tillvara Ålidhems mångkulturella inslag. Detta kan yttra sig genom att tillskapa ytor för food court inne i centrat som kan bli en naturlig samlingsplats för måltider och samvaro för boende i området. Ålidhem är unikt i många avseenden och det gäller att visa det också i dess centra, som idag är tämligen slätstruket. Sammanfattningsvis ställer vi oss positiva till förslaget men vill att våra synpunkter beträffande ett lyft för hela centrat beaktas. Om så inte blir fallet löper centrat stor risk att gradvis förfalla.

**Kommentar:** Angående nya entréer mot parkeringsytorna för ICA och Konsum är det en bygglovfråga. Planens säkerställande av torgyta mellan parkeringsområdet och centrat är inget hinder för eventuella nya framtida entréer. Övriga synpunkter kan inte regleras i detaljplanen.

#### **Umeå Studentkår gm Joakim Berglund**

Från vår sida ser vi positivt på en utveckling av Ålidhems centrum. Men vi anser att förslaget till förändring av centrat saknar ett helhetsgrepp. Istället för att bygga en fristående byggnad vill vi hellre se att man bygger på en våning på dagens centrumbyggnad. Samtidigt som man undersöker möjligheterna till att öka grönyttorna i anslutning till centrat. Om man idag fattar ett beslut att bara bygga en ny fristående affärsbyggnad riskerar man att låsa utvecklingen av Ålidhems centrum för en lång tid framöver.

**Kommentar:** Planen avser utökning av handelsyta. En sådan kundorienterad markanvändning är inte rekommenderbar att inrymmas på andra våningsplanet. Kontor eller annan verksamhet som inte är så "kundfixerad", har mindre krav av att inrymmas på markplanet. Som är nämnt under den gemensamma kommentaren i samrådsredogörelsen anser Samhällsbyggnadskontoret att byggnadsordningen för Ålidhem och Sofiehem ger en för dagen tillräcklig helhetssyn över stadsdelen. Kontoret delar således inte synpunkten att en ny fristående byggnad låser den framtida utvecklingen av centrumområdet. En ny fristående byggnad med ombyggt parkeringsområde är istället en början på en framtida utveckling av centrat.

#### **Eva Arvidsson, Kopparvägen 45 R**

Har inkommit med yttrande som i stora delar överensstämmer med hennes yttrande under samrådstiden vilket innebar synpunkter på ökad trafik, parkeringsplatser, kommunens handelspolicy och handelsutredningen.

**Kommentar:** Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen under rubriken *Gemensam kommentar*.



**Göran Bergqvist, Kemigränd 24**

Göran Bergqvist anför synpunkter angående att det ska betonas att ny handelsyta ska vara de kringboendes intresse, att centrat utvecklas så att färre har anledning att besöka ex. Strömpilen, att platta tak är karaktäristiskt för Ålidhem, ökad trafik och olycksrisk för cyklister vid Examensvägen och önskan om mer cykelparkering samt bevarande av stenmurarna.

**Kommentar:** I stora delar återfinns kommentarer på synpunkterna i samrådsredogörelsen under rubriken *Gemensam kommentar*.

Gällande platta tak delar Samhällsbyggnadskontoret åsikten att dessa tak har varit karaktäristiskt för bl.a. Ålidhem. Emellertid så har flera bostadshus inom området fått s.k sadeltak eftersom de platta taken medförde stora problem med bl.a. vattenläckage. Därför har kontoret gjort den bedömningen att de platta taken inte längre utgör ett homogent karaktäristiskt särdrag i motsatts till det röda fasadtegllet.

Angående synpunkt om att behålla stenmurarna gör kontoret den bedömningen att eftersom detaljplanen säkerställer trädplanteringarna utmed de två stråken, förutsätts att dessa stenmurar bibehålls.

**Eva Maaherra och Hugo Lövheim, Klintvägen 19**

Vi ser gärna att Ålidhems centrum rustas upp. Dock anser vi inte att Lidl kommer att bidra med någon försköning av området. Om det finns för många parkeringsplatser på området föreslår vi i stället att det anläggs grönområde på dessa parkeringsplatser, i alla fall på den del av området som ägs av Umeå kommun.

I övrigt anför de klagande synpunkter på ökad biltrafik, Lidl som "ökänd" arbetsgivare. Vidare synpunkter på handelsutredningen som partsinlaga, att en etablering av en lågprisbutik kan utarma centrat genom att konkurrera ut redan etablerade affärsrörelser, att fler cykelparkeringar behövs och gärna så nära centrats entréerna som möjligt.

**Kommentar:** Inom planområdet äger numera kommunen ingen mark.

Samhällsbyggnadskontoret gör emellertid den bedömningen, efter förtätning med mindre punkthus på två tidigare parkeringsområden, att antalet bostadsparkeringsplatser numera är optimalt inom norra Ålidhem.

En viktig del i planarbetet har varit att säkerställa erforderligt antal cykelparkeringar. I planbeskrivningen under rubriken *Cykelparkering* förklaras hur rekommenderad norm ser ut och hur man räknar ut antalet platser. Där anges det även att cykeluppställningsplatserna, som ska ske på torgytan, måste ges tillräcklig tillgänglighet både för cyklister och för gående och att hänsyn ska tas för att inte blockera entréerna.

Övriga synpunkter från de klagande kommenterades i samrådsredogörelsen under rubriken *Gemensam kommentar*.

**Emma Norberg, Klara Ferneman, Caroline Hellström och Karin Johansson (adress okänd)**

Anför synpunkter om Lidl som företag, om svårigheten med tre matvarubutiker, om biltrafik på Ålidhem och om park istället för parkering.

**Kommentar:** Ett av detaljplanens syfte är att bl.a. parkeringsytorna ska gestaltas och utföras med hög kvalitet. Bl.a. för att centrumanläggningens attraktionskraft stärks genom omgestaltning av entrézon. Det anges i planhandlingarna att bl.a. träd ska planteras mellan parkeringsplatserna. Övriga synpunkter från de klagande kommenterades i samrådsredogörelsen under rubriken *Gemensam kommentar*.

**Johan Larsson, Bärnstensvägen 20**

Skriver i sitt yttrande att de vackra berghällarna inom planområdet ska sparas, att spara de låga murar som bl.a. förlänger rummet ut i landskapet, att spara de gräsytor som bl.a. avslutar gatorna, att spara oxlarna och den stensatta torgytan, att spara angöringen till hela platsen och de murar invid centrumbyggnaden och att spara bilplatsernas längsgående riktningar.

**Kommentar:** På illustrationen är en återvinningsplats inritad där en berghäll finns. Illustrationen visar bara ett tänkbart läge varför stationen mycket väl kan få ett annat läge. Ett av detaljplanens syfte är att parkeringsytorna och torget ska gestaltas och utföras med hög kvalitet. Bl.a. för att centrumanläggningens attraktionskraft stärks genom omgestaltning av entrézon. Det anges i planhandlingarna att bl.a. träd ska planteras mellan parkeringsplatserna. Detaljplanen säkerställer trädplanteringarna utmed de två stråken varför Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att dessa stenmurar och träd (de som är friska) bibehålls.

En av anledningarna till att riktningen på parkeringsplatserna ändras är att få en mer trafiksäker miljö.

**Klara Eriksson, Kandidatvägen 8; Robert Linder, Pedagoggränd 3B;  
Margita Karlberg, Geografgränd 20B**

Har gemensamt inkommit med en synpunkt som lyder:  
"Nej till Lidl på Ålidhem"

**Kommentar:** Detaljplanen reglerar endast tänkt markanvändning, inte vilken aktör som bedriver verksamheten.

**272 namnunderskrifter, de allra flesta boende inom stadsdelen Ålidhem, har gemensamt undertecknat följande yttrande (på initiativ från Umeå akademiska miljöförening och Ålidhems intresseförening):**

"Nej till Lidl på Ålidhem.

Lidl planerar att bygga en butik på parkeringen utanför Ålidhems centrum. Vi behöver inte mer dagligvaruhandel på Ålidhem. Vi behöver en långsiktigt hållbar livsmedelsförsörjning vilket inte kommer med Lidls billiga varor från Tyskland.

Vi tror att deras etablering skulle innebära ökad mängd biltrafik och göra att någon av de nu existerande butikerna i Ålidhems centrum tvingas slå igen."

Vidare anför de klagomål på att samrådsperioden var i juni.

**Kommentar:** Se kommentar ovan och samrådsredogörelsens *Gemensam kommentar*.

Efter utställningstidens utgång har **Ålidhems intresseförening gm Klara Eriksson** inkommit med ett yttrande där föreningen åberopar sitt remissyttrande under samrådet.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.**

#### **KVARSTÅENDE SYNPKTER**

*Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare m.fl.:*

Konsum Nord, Umeå Studentkår, Eva Arvidsson, Kopparvägen 45 R, Göran Bergqvist, Kemigränd 24, Eva Maaherra och Hugo Lövheim, Klintvägen 19, Emma Norberg, Klara Ferneman, Caroline Hellström och Karin Johansson (adresser okänd), Johan Larsson, Bärnstensvägen 20, Klara Eriksson, Kandidatvägen 8; Robert Linder, Pedagoggränd 3B; Margita Karlberg, Geografigränd 20B, Ålidhems intresseförening gm Klara Eriksson, 272 namnunderskrifter, kontaktperson Eva Maaherra.

#### BILAGA:

I de flesta av kommentarerna till synpunkterna som har inkommit under utställningstiden hänvisas det till samrådsredogörelsens *Gemensam kommentar*. För att underlätta läsandet av planhandlingarna återges denna kommentar nedan:

#### **Från samrådsredogörelsen:**

##### *Gemensam kommentar*

##### Handelskonsekvenser

AB Handels utredningsinstitut (HUI), ett dotterföretag till Svensk Handel, är ett välrenommerat företag för bl.a. uppdrag gällande handelsanalyser/konsekvenser. HUI använder sig av samma data gällande bl.a. omsättning mm för detaljhandeln som andra liknande företag i denna bransch. Samhällsbyggnadskontoret ifrågasätter följaktligen inte HUI:s utredning.

##### Trafik

En översyn av trafiknäten på Ålidhem har utförts av konsultfirman Tyréns AB på uppdrag av Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret. Utredningen blev klar i maj 2006. Hänsyn är tagen till en handelsutbyggnad av Ålidhems centrum. Syftet med utredningen var att se på olika alternativ för att förbättra trafikförhållandena inom området. Målet med översynen av Ålidhems trafiknät var att finna en trafikstruktur som är säker och trygg och samtidigt så lättförståelig och funktionell att den efterlevs.

Taxifordon och eventuella bussar har möjlighet att korttidsparkera i parkeringens södra del (se illustration; "korttidsparkering").

Parkering

Enligt gällande norm för handel och bostäder alstrar centrumbyggnaden (handel och bostäder) och tillkommande exploatering (handel) 165 bilplatser. Förslaget redovisar att parkeringen kan inrymma ca 276 bilplatser. När det gäller befintlig förhyrd bostadsparkering i den västra delen har den inget stöd i detaljplanen från 1965.

Byggnad

I planbeskrivningen är det omnämmt: "För att den nya handelsbyggnaden ska inordnas under den gestaltningsmässiga helheten för centrumdelen, utgörs den av en våning och fasaderna av rött tegel, vilket också regleras med planbestämmelser. Med sin placering, parallellt med Humaniststråket, bidrar byggnaden till att förstärka entrézonerna. Placeringen förstärker även en mittaxel som utgår från Examensvägens förlängning mot huvudentrén till centrumbyggnaden, dvs huvudinfarten till parkeringsytorna."

Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att den tilltänkta byggnaden, som omtalas ovan, väl ansluter till centrals arkitektur. Ej heller anser kontoret att placeringen av envåningsbyggnaden, ca 27 meter öster från närmaste befintlig husfasad, kommer att inverka negativt på boendemiljön vad avser skymd sikt och minskat ljusinsläpp.

Helhetssyn

I godkänd *Byggnadsordning för Ålidhem och Sofiehem* (BN 2006-11-20) behandlas stadsdelarnas särdrag vid förändring, förnyelse och utveckling. Byggnadsordningen innehåller även förslag på förnyelse och visioner. Samhällsbyggnadskontoret anser att denna byggnadsordning ger en för dagen tillräcklig helhetssyn över stadsdelen.

Samrådstid

Samråd för planförslaget hölls under tiden 5 - 29 juni dvs i god tid före semesterperioden. Studenterna, som till allra största delen endast bor under en kortare tid på Ålidhem, företräds i dessa sammanhang av bl.a. Umeå Studentkår vilken också har fått del av samrådshandlingarna. Ytterligare ett tillfälle att inkomma med synpunkter kommer att ske under den s.k utställningsperioden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 05-69

Detaljplan för del av fastigheterna **STIPENDIET 2** och **SOFIEHEM 2:2** inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län.

**HANDLINGAR**

- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Bilaga

- Handelsutredning

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för utökad handelsyta i en våning på befintlig parkering. Parkerings- och torgytorna ska gestaltas och utföras med hög kvalitet.

Syftet är också att endast medge angöring till planområdet från Examensvägen.

**PLANDATA**

Planområdet omfattar befintlig parkering norr om centrumbyggnaden. Fastigheten Stipendiet 2 är i privat ägo medan fastigheten Sofiehem 2:2 är i kommunal ägo.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

För planområdet gäller stadsplan (192C) fastställd 1965-03-26.

Behovsbedömning – miljö

För planområdet har det upprättats en behovsbedömning. Samråd har skett med länsstyrelsen 2007-05-04 som delar samhällsbyggnadskontorets bedömning. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2007-05-05.

Enligt behovsbedömningen finns det inte för någon miljöaspektsfaktor skäl att anta att risk finns för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av samtliga miljöaspekter leder till betydande miljöpåverkan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

För att möta konkurrensen från externa köpcentra finns behov av att utveckla Ålidhems centrum. Ett steg är att tillskapa utrymme på den västra sidan av den befintliga parkeringen för en ny byggnad i en våning för handel. Ett annat steg är att utforma parkerings- och torgytorna med hög kvalitet.

I förslaget till byggnadsordning för Sofiehem-Ålidhem (2006) är det bl.a. omnämnt att "stadsdelarnas offentliga rum stärks och utvecklas i sin gestaltning", att "centrumanläggningens attraktionskraft stärks genom omgestaltning av entrézonen".

**Handelskonsekvenser**

Handelns utredningsinstitut, HUI, har på uppdrag av Lidl Sverige KB belyst vilka effekter som en ny butik i Ålidhems centrum kan förväntas få på den befintliga dagligvaruhandeln i Umeå kommun och i synnerhet i den östra delen. "HUI bedömer att det idag finns utrymmen att tillåta en etablering av en Lidl-butik i Ålidhems centrum. En sådan etablering kan förväntas förstärka och komplettera den befintliga dagligvaruhandeln i Ålidhems centrum genom att tillföra ett nytt butikskoncept i lågprissegmentet.

På kort sikt bedömer HUI att det uppstår mindre omfördelningseffekter mellan de befintliga dagligvarubutikerna och den nya Lidl-butiken. Anledningen till att det endast blir mindre effekter är att Lidl-butiken genom sitt mindre utbud av varor kompletterar, snarare än konkurrerar, med de befintliga butikerna. Den nya situationen medför att de etablerade butikerna tvingas arbeta med prisbild, utbud och butiksmiljö mm för att möta den ökade konkurrensen. På hela taget bedöms Ålidhem bli en starkare handelsplats genom Lidl-butikens tillkomst". (Hela utredningen finns som bilaga till planhandlingarna och finns att tillgå hos samhällsbyggnadskontoret)

**Bebyggelse**

Ovan nämnda byggnadsordning beskriver Ålidhems centrum och området norr därom på följande sätt:

"Den norra delen av det gemensamma området ramas in av två parallella promenadstråk med trädalléer, Humaniststråket respektive Naturvetarstråket.

Mellan dessa har butikscentrum och andra centrumbetonade och centrumskapande verksamheter samt en högstadieskola, Ålidhemsskolan, med stadsdelsbibliotek, en idrottshall och idrottsplats placerats. Längst i norr utgör butikscentrums bilparkering en ödslig och föga tilltalande förplats till centrumbyggnaden, som upptar hela det centrala stråkets bredd.

Centrumbyggnadens lanterninförsedda mittparti inrymmer ett inomhustorg, mot vilket butikerna har sina entréer. Inlastning sker från byggnadens öst- och västsidor via diskreta och välgestaltade lastinfarter. Huvudentrén vetter mot parkeringen i norr. /.../ Centrumanläggningen har genomgått flera ombyggnader. Bland annat har två flyglar, inrymmande apotek och pizzeria, tillskapats mot norr. De inramar idag en intim torgyta framför huvudentrén. /.../ Ålidhems centrum utgör, trots ombyggnader och kompletteringar, en gestaltningsmässig helhet."

Området väster om Humaniststråket och öster om Naturvetarstråket utgörs av fyra till fem våningar höga bostadshus för studentboende. Det karaktäristiska med dessa byggnader, liksom med centrumbyggnaden, är att fasaderna utgörs av rött tegel vilket är ett signum för hela Ålidhem.

För att den nya handelsbyggnaden ska inordnas under den gestaltningsmässiga helheten för centrumdelen, utgörs den av en våning och fasaderna av rött tegel, vilket också regleras med planbestämmelser. Med sin placering, parallellt med Humaniststråket, bidrar byggnaden till att förstärka entrézonen. Placeringen förstärker även en mittaxel som utgår från Examensvägens förlängning mot huvudentrén till centrumbyggnaden, dvs huvudentrén till parkeringsytorna.

Ytterligare byggnadsyta, omfattande cirka 400 m<sup>2</sup>, för handelsändamål finns i gällande plan i anslutning till den västra flygeln som inrymmer en pizzeria.

### Trafik

En översyn av trafiknäten inom stadsdelen Ålidhem har utförts av konsultfirman Tyréns AB i maj 2006. Syftet med utredningen har varit att utreda olika alternativ för att förbättra trafikförhållandena inom området och finna en trafikstruktur som är säker och trygg och samtidigt så lättförståelig och funktionell att den efterlevs.

Ett av resultaten av översynen är bl.a. att Humaniststråket och Naturvetarstråket i så stor utsträckning som möjligt ska fredas från biltrafik. Planförslaget har således utformats så att all trafikförsörjning till centrumbyggnaden till den planerade nybyggnaden och till parkeringsytorna endast sker via Examensvägen i norr. Viss varutransport kan dock ske från Docentvägen, exempelvis transporter till centrumbyggnadens västra lastinfart. En konsekvens av detta är man på den nybildade torgytan får acceptera viss backningsrörelse invid den västra lastinfarten.

Det är av stor vikt att bilparkering inte planeras för nära varuintagsinfarterna för att inte försvåra varutransporternas angöring.

För att säkerställa att ingen trafik, till och från området, sker via stråken innehåller plankartan en bestämmelse om utfartsförbud mot dessa.

### Parkering

#### Bilparkering

Gällande bilparkeringsnorm för handel utanför centrum är 35 bilplatser/1 000 m<sup>2</sup>. Centrumbyggnaden inklusive ett utnyttjande av den tillkommande exploateringen alstrar 165 bilplatser (cirka 4 700 m<sup>2</sup>). Redovisad illustration inrymmer cirka 276 bilplatser.

För att höja det gestaltningsmässiga intrycket av parkeringsområdet och öka trafiksäkerheten har "parkeringsskeppen" fått ändrad riktning i förhållande till hur parkeringen är planerad idag. Dessutom är tanken att träd ska planteras mellan "skeppen". Parkeringsområdet är även utformat så att ett centralt mittstråk bildas från Examensvägen till huvudentrén för centrumbyggnaden. Väl genomtänkt materialbehandling av trädzonen mellan "parkeringsskeppen" förutsätts ske.

Planområdets västra och östra sida mot Humanist- och Naturvetarstråket uppvisar idag en planerad trädrad. Dessa två alléliknande trädrader säkerställs på plankartan med en bestämmelse.

#### Cykelparkering

Enligt rekommenderad norm för cykelparkering fordras 30 cykelplatser/1 000 m<sup>2</sup> handelsyta. I dessa platser ingår både besök och anställdas behov (20 pl + 10 pl). Vid områden med hög cykeltäthet, som Ålidhem, uppräknas behovet av besöksplatser med 10 %. Detta innebär att rekommenderad norm för Ålidhem blir 32 cykelplatser/1 000 m<sup>2</sup> handelsyta (totalt 150 uppställningsplatser).

Ålidhems centrumanläggning har förutom sin entré mot norr, även en entré på den södra sidan. Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att 2/3 av det

totala cykeluppställningsbehovet behöver iordningsställas på den norra sidan och 1/3 av behovet löses på den södra sidan.

Det innebär således att 100 cykeluppställningsplatser ska finnas på den norra sidan. För att undvika konflikt med bilar på parkeringsområdet ska cykeluppställning ske på torgytan. Vid cykeluppställningsplatserna måste tillräcklig tillgänglighet ges både för cyklister och för gående och att hänsyn ska tas för att inte blockera entréerna.

### Torget

Förutom ett väl gestaltat parkeringsområde är det av stor vikt att zonen närmast huvudentrén till centrumbyggnaden och även ytan framför entrén till den nya handelsbyggnaden utförs väl gestaltningssmässigt genomtänkt och får utformning av ett torg. Det är också av stor vikt att trafiksäkerheten inte sätts ur spel och att plats skapas för att inrymma 100 cykeluppställningsplatser.

För att den nya byggnaden ska inlemmas i den gestaltningssmässiga helheten som nämnts under avsnittet *Bebyggelse*, sammanbinds entréerna från centrumbyggnaden och den nya byggnaden med gångstråk. Gångstråken, som är något upphöjda, placeras på båda sidor om mittstråket. Ett resultat av detta är att kommunikationen mellan de två entréerna kan ske utan större konflikt med bilar.

En väl genomtänkt materialbehandling av torgytan och de två gångstråken förutsätts. Likaså en omsorgsfull och väl genomtänkt planering av armaturer och träd, där trädplanteringarna även kan utgöra avgränsningar för cykeluppställningar.

Sittplatser förutsätts finnas på torgytan i lämplig omfattning.

### Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggnamålan.

### Tillgänglighet

Torgytan och den nya butikslokalen ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

### Teknisk försörjning

Den nya handelsbyggnaden ansluts till befintliga tekniska system.

I den södra delen av parkeringen finns i öst- västlig riktning både el- och valedningar. Dessa säkerställs med ett *u-område* på plankartan. En ny placering av en eventuell framtida ytterligare transformatoriosk, har säkerställts i parkeringsområdets sydöstra hörn

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

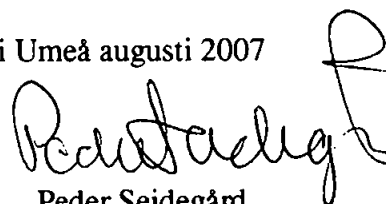
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2007

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt





## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 05-69

Detaljplan för del av fastigheterna **STIPENDIET 2** och **SOFIEHEM 2:2** inom Ålidhem i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

*Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

*Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för utökad handelsyta i en våning på befintlig parkering samt att endast medge angöring till planområdet från Examensvägen. Parkerings- och torgytorna skall gestaltas och utföras med hög kvalitet.

Stipendiet 2 ägs av Norrvidden Delägare Norr AB.  
Sofiehem 2:2 ägs av Umeå kommun.

Planen innebär att del av Sofiehem 2:2 överförs från allmän platsmark till kvartersmark. Genom fastighetsreglering skall berörd del av Sofiehem 2:2 överföras till Stipendiet 2.

Befintlig transformatorstation intill den planerade butiksbyggnadens sydvästra hörn bör säkerställas genom servitut eller genom att avstyckas.

## TEKNISKA FRÅGOR

*Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i bygganmälan.

*Teknisk försörjning*

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för el respektive vatten och avlopp. Två E-områden reserveras i planen. Det östra för befintlig transformatorstation och det västra för eventuellt tillkommande transformatorstation.

Ett u-område reserveras för befintliga el- och va-ledningar i öst-västlig riktning.

#### *Trafik och parkering*

Planområdet skall angöras från Examensvägen.

Parkeringsbehovet för befintlig centrumanläggning samt tillkommande butiksexploatering motsvarar 165 platser beräknat enligt gällande parkeringsnorm för handel utanför centrum, 35 bilplatser/1000 m<sup>2</sup>. Planen redovisar 265 bilplatser.

Uppställningplatser för cyklar skall anordnas med 100 platser inom planområdet vilket beräknas motsvara 2/3 av det totala behovet för Ålidhems centrum. Resterande 50 platser kan iordningställas på den södra sidan.

#### *Vegetation och gestaltning*

Befintliga träd längs Humanist- och Naturvetarstråket skall bevaras.

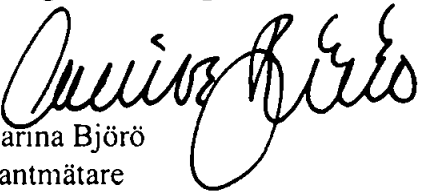
För att syftet med en hög kvalitet på gestaltning och utformning av torg och parkeringsytor skall uppnås förutsätts stor omsorg vid val av beläggningsmaterial och armaturer samt vid utformning av trädplanteringar och sittplatser.

Tillkommande bebyggelse skall utföras med fasad av rött tegel.

#### PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Norrvidden Delägare Norr AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2007  
Fastighetsbildning

  
Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 05-69

Detaljplan för del av fastigheterna **STIPENDIET 2** och **SOFIEHEM 2:2**  
inom Ålidhem, Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits under tiden 5- 29 juni 2007 med länsstyrelsen, Stadsledningskontoret, Umeå Energi AB, TELIA, UMEVA, Ålidhems intresseförening, ICA Supermarket Ålidhem, Konsum Nord, Umeå Studentkår och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer att förutsättningarna för en utveckling av stadsdelens offentliga rum stärks i och med planförslaget.

**Stadsledningskontoret, Utvecklingsavdelningen**

Etableringen bedöms vara förenlig med riktlinjerna i handelspolicyn om bl.a. etablering i stadsdelscentrum och positiv inställning till nya aktörer för ökad konkurrens.

Med hänsyn till den stora betydelse och uppmärksamhet som allmänt tillmäts handelsstrukturen i Umeå och dess utveckling kan planförslaget inte sägas vara helt utan principiell innebörd och sakna större större vikt. Planens antagande bör därför prövas av kommunfullmäktige.

**Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP)**

*Beslutet ej justerat*

(Förslag till beslut: att tillstyrka med kommentarer enligt Sik:s yttrande)

**Umeå Energi AB**

Från befintlig transformatorstation utgår två huvudkabelstråk i östlig och västlig riktning. För dessa krävs ett *u-område*. För att klara framtida belastningsökningar behövs ytterligare ett *e-område* (5x7 meter) i sydöstra delen av planområdet. Transformatorstationen bör säkerställas med servitut.

**Kommentar:** Plankarta, planbestämmelse, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

**UMEVA**Vatten och avlopp

Ett *u-område* för befintliga va-ledningar på parkeringsområdet ska läggas in på planen, alternativt säkras ledningarnas läge genom ledningsrätt.

Avfall och återvinning

Befintlig återvinningsstation får ett nytt läge i planförslaget. UMEVA förutsätter att fastighetsägaren genomför flyttningen och står för kostnaden i

samband med nyetableringen. Butikens avfallshantering ska följa anvisningarna i NOA 07.

**Kommentar:** Ledningarnas läge säkras med ett u-område. Plankarta, planbestämmelse, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

### **Konsum Nord gm Margareta Hansson**

Förslagets inriktning, som överensstämmer med tidigare redovisad *Byggordning*, att centrumanläggningens attraktionskraft skall stärkas genom omgestaltning av entrézonerna och parkeringen är angelägen och bra. Planförslagets och fastighetsägarens utvecklingsidé att stärka centrumområdet med tillskapande av ny byggrätt för ytterligare dagligvaruhandel inom området är inte realistiskt.

Förslagets bedömning av handelskonsekvenserna förefaller vara helt grundade på utredning sammanställd redan 2005 av Handelns utredningsinstitut, HUI), på uppdrag av Lidl. Med de snabba förändringar som sker inom dagligvaruhandeln av sortiment, prisbild, marknadsföring mm är skillnaderna idag små mellan nya aktörer och befintlig handel. Exempelvis tar nya aktörer in "svenskt sortiment" och befintlig handel kompletterar sortimentet med lågprisvaror.

Med de närmanden som skett mellan "nya aktörer och befintliga handeln" blir påverkan på befintliga butiker i Ålidhem, enligt vår uppfattning, betydligt större än vad HUI/Lidl redovisar.

Inom stadsdelsövergripande centrum som Ålidhems centrum, även med tillskott av bostäder i närområdet, finns ej utrymme för tre dagligvarubutiker med beaktande av befintliga servicebutiker i närområdet samt närheten till befintliga stormarknader. Ytterligare dagligvaruhandel inom området kommer att friställa ytor och försvaga befintlig centrumanläggning.

Med stöd av ovanstående avstyrker vi föreslagen detaljplaneändring.

### **Ålidhems intresseförening gm Klara Eriksson**

Det finns behov av att förnya och försköna miljön kring infarten till Ålidhems centrum men den planerade placeringen av Lidl kommer inte att bidra till någon direkt försköning. Placeringen orsakar olägenheter för de närboende på Pedagoggränd i form av försämrad utsikt och minskat ljusinsläpp för lägenheterna på bottenvåningen. Ökat buller från ökad mängd tung trafik samt fläktsystem.

Utbyggnad av centralt bör ske på befintliga byggnader alternativt i anslutning till befintlig centrumbyggnad.

Vid en etablering av en dagligvaruhandel befaras trafiken öka. Detta tillsammans med beslutet att tillåta genomfartstrafik i stadsdelen kommer att få helt andra konsekvenser än samrådshandlingen föreslår; att trafiken till Ålidhem centrum ankommer från norr och Ålidbacken. Vi vill se en analys av hur stor ökning av genomfartstrafiken på Ålidhem detaljplanen genererar. Det framgår inte i samrådsunderlaget hur man avser lösa parkeringsfrågan för de boende mm som idag nyttjar de uthyrda parkeringarna.

Vi ifrågasätter HUI:s handelsutredning att Ålidhem blir en starkare handelsplats genom Lidl-butikens tillkomst. Utredningen bedöms som jävig eftersom den utförts på uppdrag av Lidl Sverige KB.

Vi ifrågasätter om den föreslagna detaljplanen överensstämmer med kommunens handelspolicy. Handelspolicyn hävdar att det ska finnas tre stora handelscentra för dagligvaror. Strömpilen, Klockarbäcken och Ersboda. Med denna etablering kommer Ålidhems centrum att ha tre olika livsmedelsbutiker vilket är unikt i Umeå. Vi efterfrågar därför en utredning kring behovet av fler kvadratmeter livsmedel på Ålidhem och en analys av hur utbyggnaden påverkar handelspolicyns intentioner.

En stark kritik mot förslaget är att det sannolikt kommer att innebära att det aldrig kommer att finnas utrymme för en dagligvarubutik på Tomtebo.

Vi ifrågasätter även inriktningen av Ålidhems utveckling som "starkare handelsplats". En övergripande plan för hela området anser vi ska tas fram tillsammans med berörda fastighetsägare. Idag saknas en helhetssyn för området.

Idag kan långfärdsbussar och bl.a. taxi nyttja vändplatsen framför centrat. Denna möjlighet bör vara kvar.

Tidpunkt för samrådet var illa valt med kort svarstid med tanke på att stora delar av Ålidhems befolkning lämnat staden då universitetskurserna avslutades redan innan samrådet började.

#### **Eva Arvidsson, Kopparvägen 45 R**

Har inkommit med yttrande som till stora delar överensstämmer med Ålidhems intresseförenings yttrande.

#### ***Gemensam kommentar***

##### Handelskonsekvenser

AB Handels utredningsinstitut (HUI), ett dotterföretag till Svensk Handel, är ett välrenommerat företag för bl.a. uppdrag gällande handelsanalyser/konsekvenser. HUI använder sig av samma data gällande bl.a. omsättning mm för detaljhandeln som andra liknande företag i denna bransch. Samhällsbyggnadskontoret ifrågasätter följaktligen inte HUI:s utredning.

##### Trafik

En översyn av trafiknäten på Ålidhem har utförts av konsultfirman Tyréns AB på uppdrag av Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret. Utredningen blev klar i maj 2006. Hänsyn är tagen till en handelsutbyggnad av Ålidhems centrum. Syftet med utredningen var att se på olika alternativ för att förbättra trafikförhållandena inom området. Målet med översynen av Ålidhems trafiknät var att finna en trafikstruktur som är säker och trygg och samtidigt så lättförståelig och funktionell att den efterlevs.

Taxifordon och eventuella bussar har möjlighet att korttidsparkera i parkeringens södra del (se illustration; "korttidsparkering").

##### Parkering

Enligt gällande norm för handel och bostäder alstrar centrumbyggnaden (handel och bostäder) och tillkommande exploatering (handel) 165 bilplatser. Förslaget

redovisar att parkeringen kan inrymma ca 276 bilplatser. När det gäller befintlig förhyrd bostadsparkering i den västra delen har den inget stöd i detaljplanen från 1965.

### Byggnad

I planbeskrivningen är det omnämmt: "För att den nya handelsbyggnaden ska inordnas under den gestaltningsmässiga helheten för centrumdelen, utgörs den av en våning och fasaderna av rött tegel, vilket också regleras med planbestämmelser. Med sin placering, parallellt med Humaniststråket, bidrar byggnaden till att förstärka entrézonen. Placeringen förstärker även en mittaxel som utgår från Examensvägens förlängning mot huvudentrén till centrumbygganden, dvs huvudinfarten till parkeringsytorna."

Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att den tilltänkta byggnaden, som omtalas ovan, väl ansluter till centrals arkitektur. Ej heller anser kontoret att placeringen av envåningsbyggnaden, ca 27 meter öster från närmaste befintlig husfasad, kommer att inverka negativt på boendemiljön vad avser skydd mot siktpåverkan och minskat ljusinsläpp.

### Helhetssyn

I godkänd *Byggnadsordning för Ålidhem och Sofiehem* (BN 2006-11-20) behandlas stadsdelarnas särdrag vid förändring, förnyelse och utveckling. Byggnadsordningen innehåller även förslag på förnyelse och visioner. Samhällsbyggnadskontoret anser att denna byggnadsordning ger en för dagen tillräcklig helhetssyn över stadsdelen.

### Samrådstid

Samråd för planförslaget hölls under tiden 5 - 29 juni dvs i god tid före semesterperioden. Studenterna, som till allra största delen endast bor under en kortare tid på Ålidhem, företräds i dessa sammanhang av bl.a. Umeå Studentkår vilken också har fått del av samrådshandlingarna. Ytterligare ett tillfälle att inkomma med synpunkter kommer att ske under den s.k utställningsperioden.

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

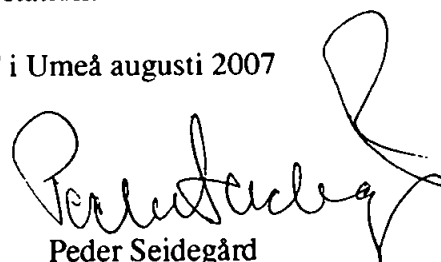
### **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört säkerställande av ledningsmark och plats för transformatorstation.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå augusti 2007  
Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

---

Handläggare:  
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-03-20

---

Registrering av åtgärder:  
STIPENDIET 2

---

Information:

Berörda fastigheter:  
STIPENDIET 2  
SOFIEHEM 2:2

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2008-03-03	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-01-18	BD	Beslutsdatum
2013-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2008-02-15	LK	Laga kraft
2008-03-18	PB	Inlagd i ACM