

De planbestämmelser som utgår är överstruken i rött och de planbestämmelser som tillkommer är markerade i rött nedan.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för planändring

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

#### Kvartersmark

- E Transformatorstation
- G Bilservice
- H Handel, restaurang

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark - Livemedel för max-utgåva 3000 m<sup>2</sup>
- Största bruttoarea ovan mark är 4200 m<sup>2</sup>

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

#### Mark och vegetation

- n<sub>1</sub> Område där endast varsam gallring får ske
- n<sub>2</sub> Område där grupper av träd bevaras och kompletteras där så är lämpligt.
- n<sub>3</sub> Dagvatten skall omhändertas via fördröjning. Oljeavskiljande åtgärder skall vidtas.
- parkering Parkeringsplats skall finnas
- dike Öppet dike

- Schaktkontroll för ev arkeologiska fynd skall utföras i samband med markarbeten. Om fynd påträffas, skall arbetet avbrytas i denna del och Länsstyrelsen kontaktas.

#### Utfart, stängsel

- K Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utseende

- f Fasad skall utföras i dämpad kulör.

#### Utformning

- h Högsta totalhöjd 12,0 meter.

- Handelsfastigheten skall inhägnas med tätt staket, höjd minst 1100 mm mot söder, möjlighet till öppning för gångpassage.  
- Mark runt butiksbyggnader skall utföras med plattor, kullersten eller dylikt till en bredd av minst 2 meter.

#### Byggnadsteknik

- Avstånd mellan entréer och cistem på bilvårdsområde skall vara minst 100 meter.

#### STÖRNINGSSKYDD

vall Vall för förhindrande av inträngande helvatten skall utföras i förlängning av befintlig vall och med motsvarande konstruktion.  
- Störande ljud från tekniska installationer skall åtgärdas vid källan, så att riktvärden för industribuller kan hållas.  
- Startbesked för ny bebyggelse för handel får ges först när frågan om skyddsvallens utförande lösts.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter laga kraft.

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

- Bygglov krävs för skyltar, ljusanordningar och skyltmast.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

#### ILLUSTRATION

Föreslagen gång- och cykelbana.

**Ändring av**  
**Detaljplan för fastigheterna**  
**Del av Sofiehem 2:4 och del av GRANITEN 1**  
 inom Älvdhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län  
 Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2016  
 Rev. augusti 2016

Magdalena Blomquist  
Planchef

Karin Eriksson Hultén  
Planarkitekt

**2480K-P2025/1**  
**2480K-P2017/23**

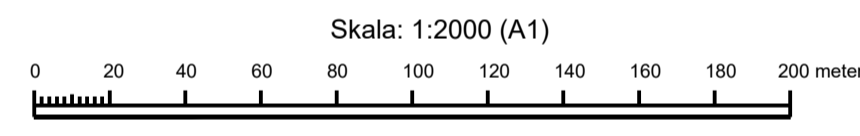
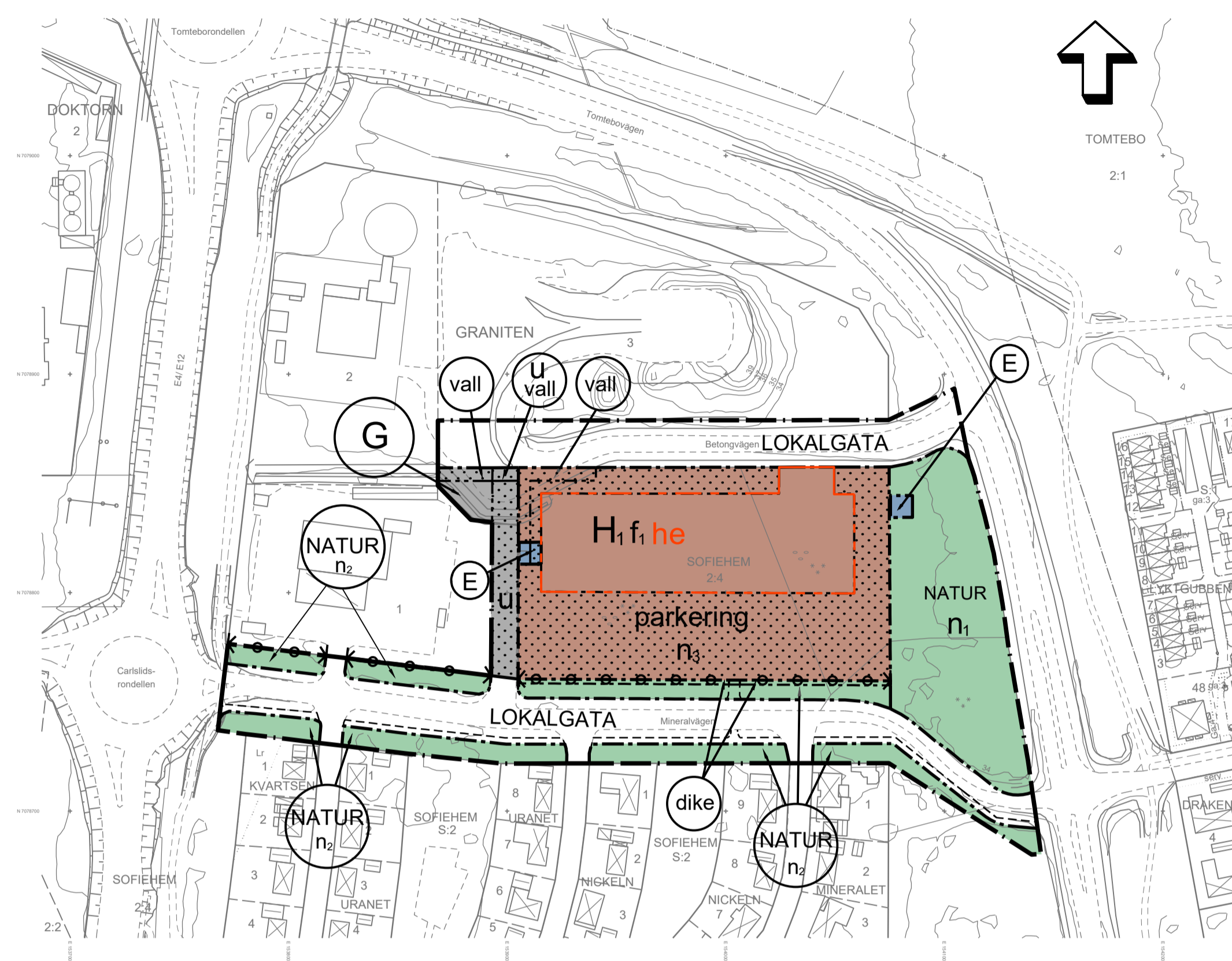
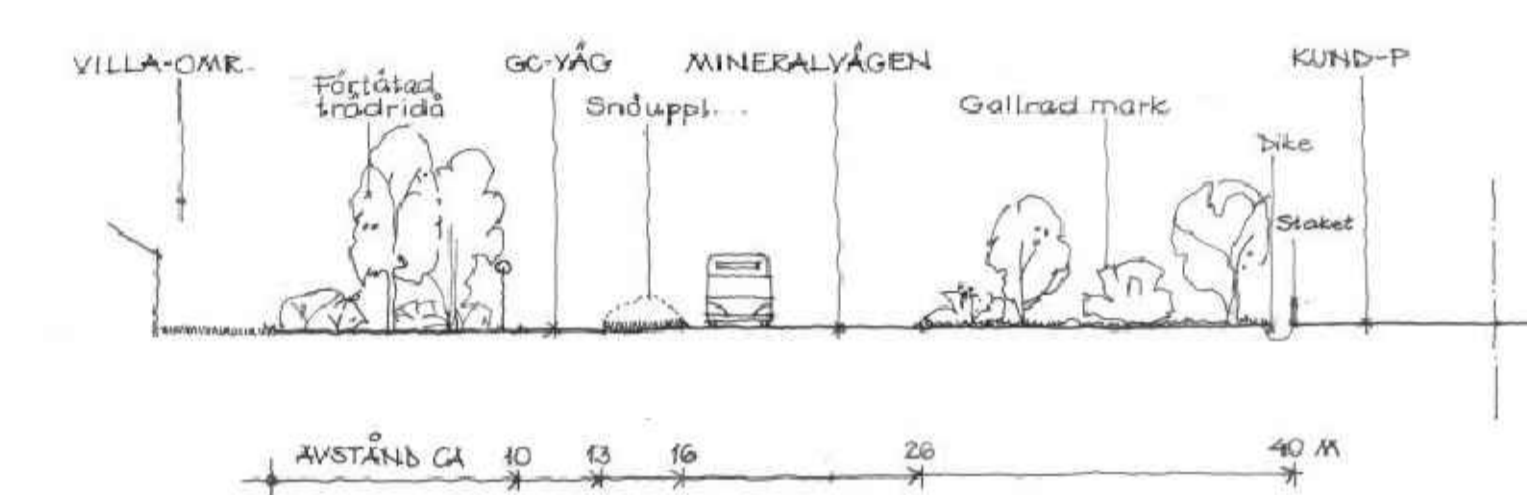


Illustration från sydväst



Gatusektion söder-norr (ej skalenlig)

#### Antagandehandling

- Till planen hör:
  - Ändring av plankarta
  - Planbeskrivning
  - Samrådsredogörelse
  - Granskningsutlåtande
  - Detaljplan för del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 (2480K-P2017/23)
  - Coop Tomtebo/Carlslid, Umeå - Kompletterande beräkningar av externt buller från butiksområde
  - Konsekvensanalys - Utbyggnad Coop Tomtebo, Umeå

#### BESLUT

Antagen: 2024-12-11, BN § 319  
 Laga kraft: 2025-01-09  
 Vidimeras: FB

#### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
  - plankarta med bestämmelser och illustration
  - planbeskrivning med kompletterande beräkningar
  - bullerutredning med genomförande
  - risikanalys
  - trafikutredning
  - PM luftkvalitet
  - handelskonsekvensutredning
  - samrådsredogörelse
  - utlåtande

#### BESLUT

Godkänd BN 2016-08-24, § 230  
 Antagen KF 2016-10-31, § 218  
 MMD 2017-07-05  
 MMD 2017-10-03  
 Laga kraft 2017-10-03  
 Vidimeras

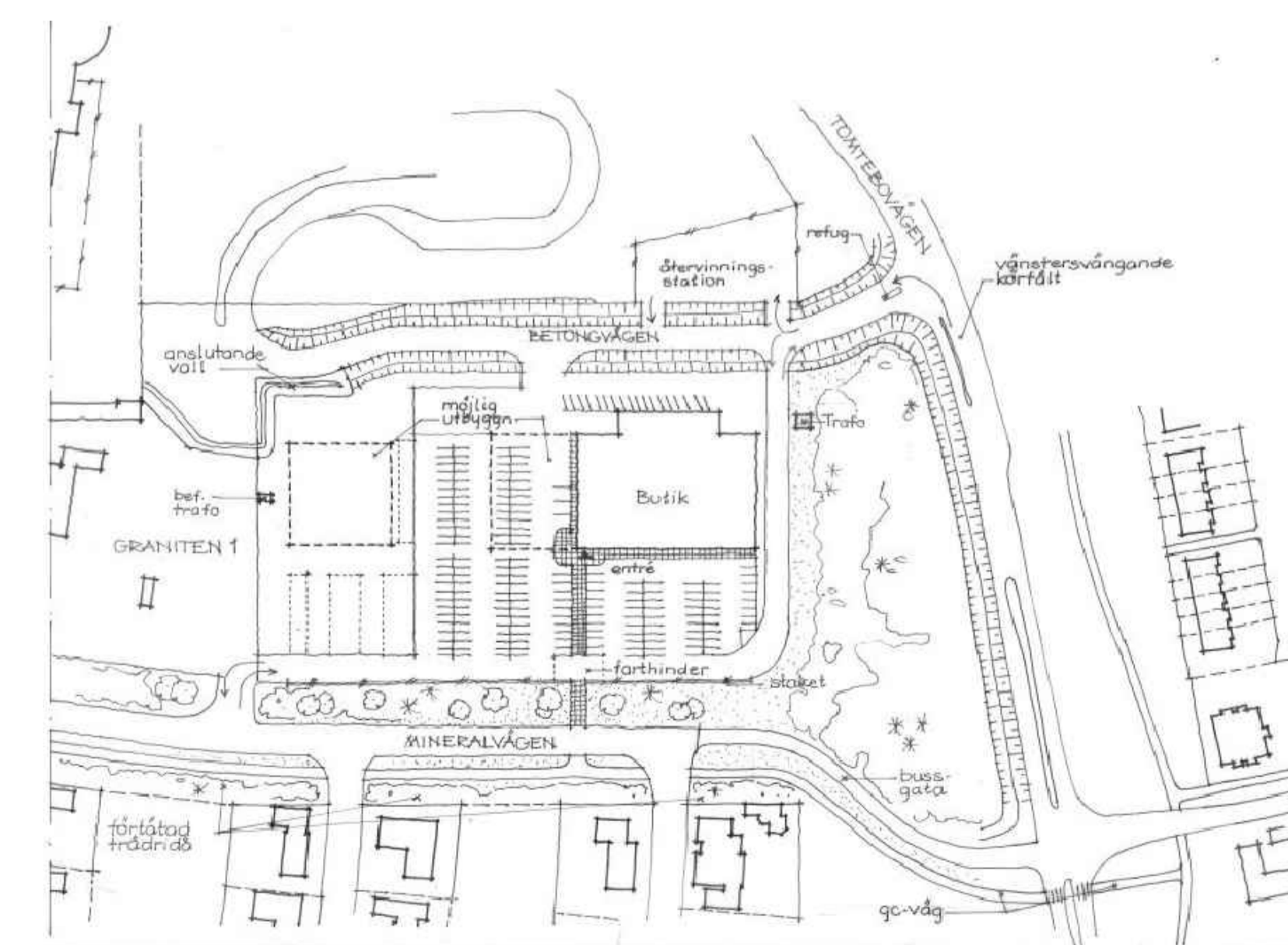
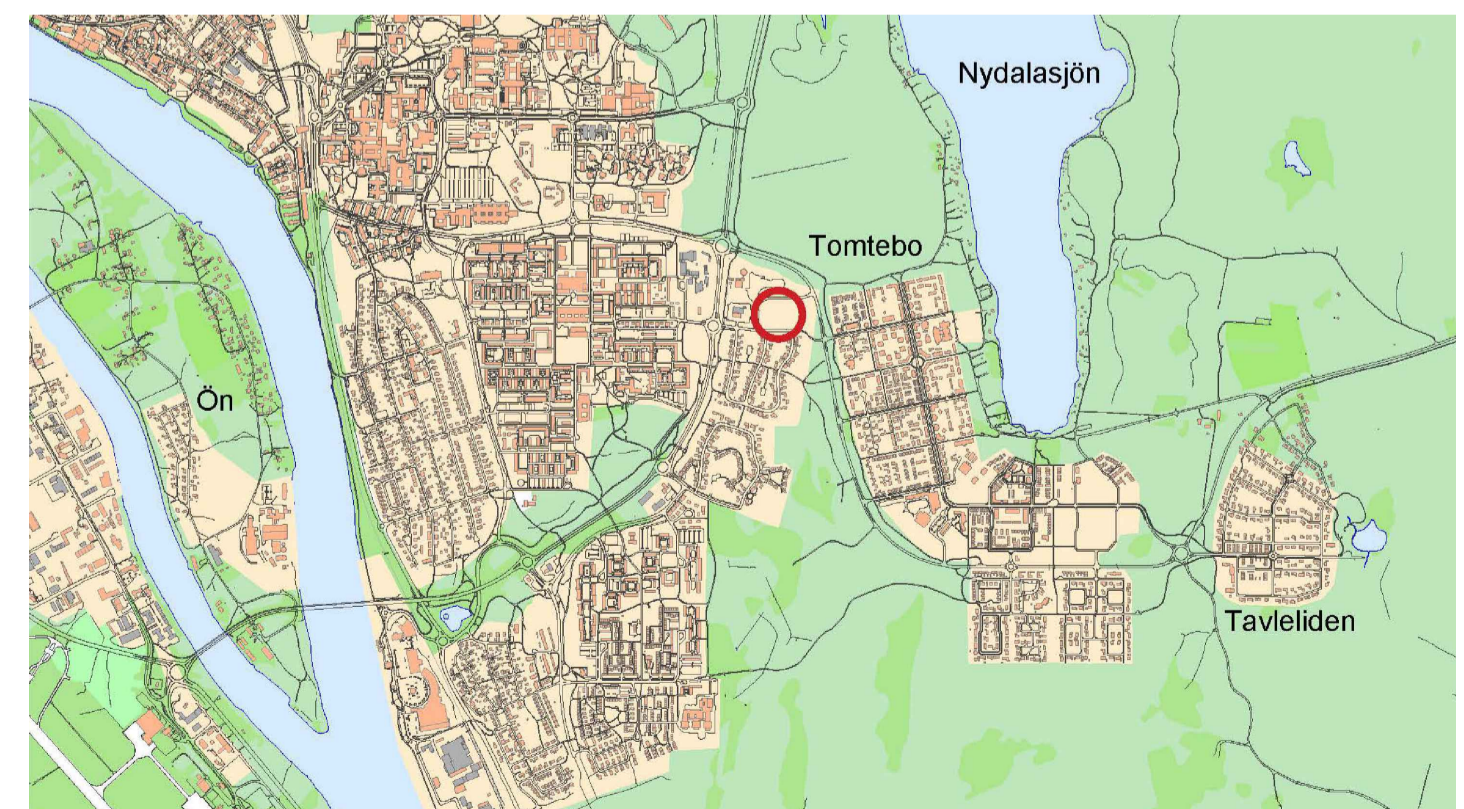


Illustration över planområde (ej skalenlig)

#### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2015-05-13  
 Reviderad BN-2015/00865

Mätning: MJ  
 Kartkonstruktion: AH  
 Kartstandard enligt MMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Objektet är skapade genom stereobearbetning eller terrestre inmätning (innerstan)  
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdnormering: Lassekammat 2013.  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun  
 Kartan är anpassad för skala 1:2000



Orienteringskarta

DNR Ändring: BN-2023/00681

DNR BN-2014/00955 Plankartan ritad av Carina Larsson

## Lagakraftbevis

Ändring av detaljplanen för del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 är antagen av byggnadsnämnden 2024-12-11, BN § 319.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2025-01-09**.

Kopia till:

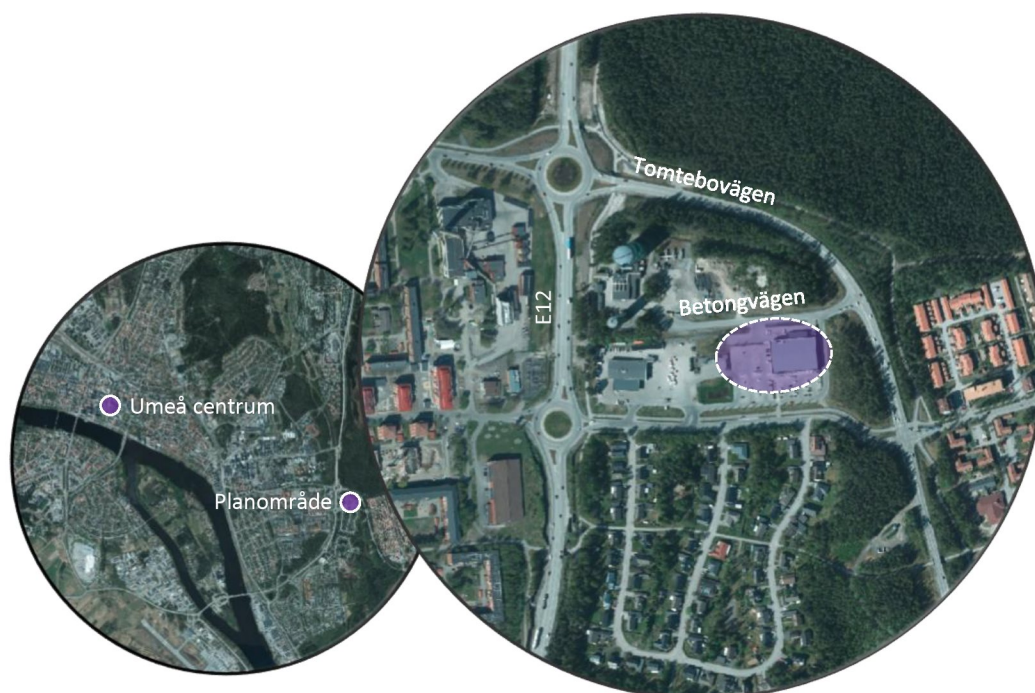
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg  
koordinator  
090-16 64 96  
karin.stromberg@umea.se

# 2480K-P2025/1

**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: 2480K-P2025/1	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: 2024-12-11, BN § 319.	Laga kraft: 2025-01-09

# 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 beskrivs nedan.



### 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.

## Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen .....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Planens huvuddrag .....	1
Planförfarande.....	2
Planhandlingar.....	3
Planeringsunderlag.....	3
Upplysningar.....	3
Samrådskrets .....	3
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	4
Kommunala ställningstaganden .....	4
Undersökning av miljöpåverkan.....	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	6
Bebyggelse.....	6
Kommunikationer .....	9
Dagvatten .....	11
Buller.....	11
Förorenad mark och vatten.....	12
Handel och service .....	13
Genomförandefrågor .....	14
Organisatoriska frågor .....	14
Ekonomiska frågor.....	15
Medverkande .....	15
Källor .....	15

# Beskrivning av detaljplanen

## Planens syfte

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

## 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



Figur 1. Ungefärlig avgränsning av planområdet i lila.

## 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

## Planeringsunderlag

- 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)

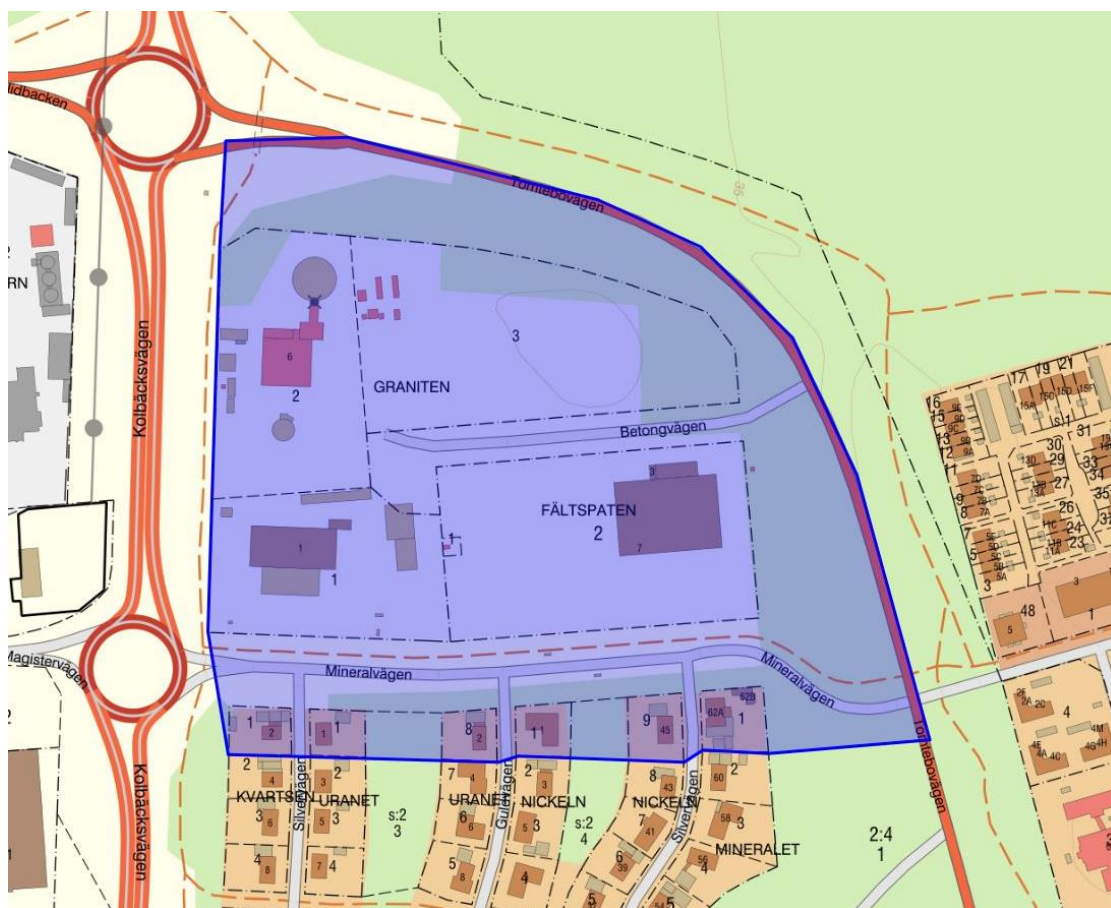
## Upplysningar

Efter laga kraft vid en ändrad detaljplan:

- Blir den uppdaterade plankartan med ändringsområde och ändringsbestämmelser den gällande plankartan.
- Ny planbeskrivning upprättas enbart för ändringarna och biläggs den nya plankartan och befintlig planbeskrivning från 2017.
- Den nya planbeskrivningen läses enbart för ändringarna, för tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

## Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevtuskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.



Figur 2. Detaljplanens samrådskrets.

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

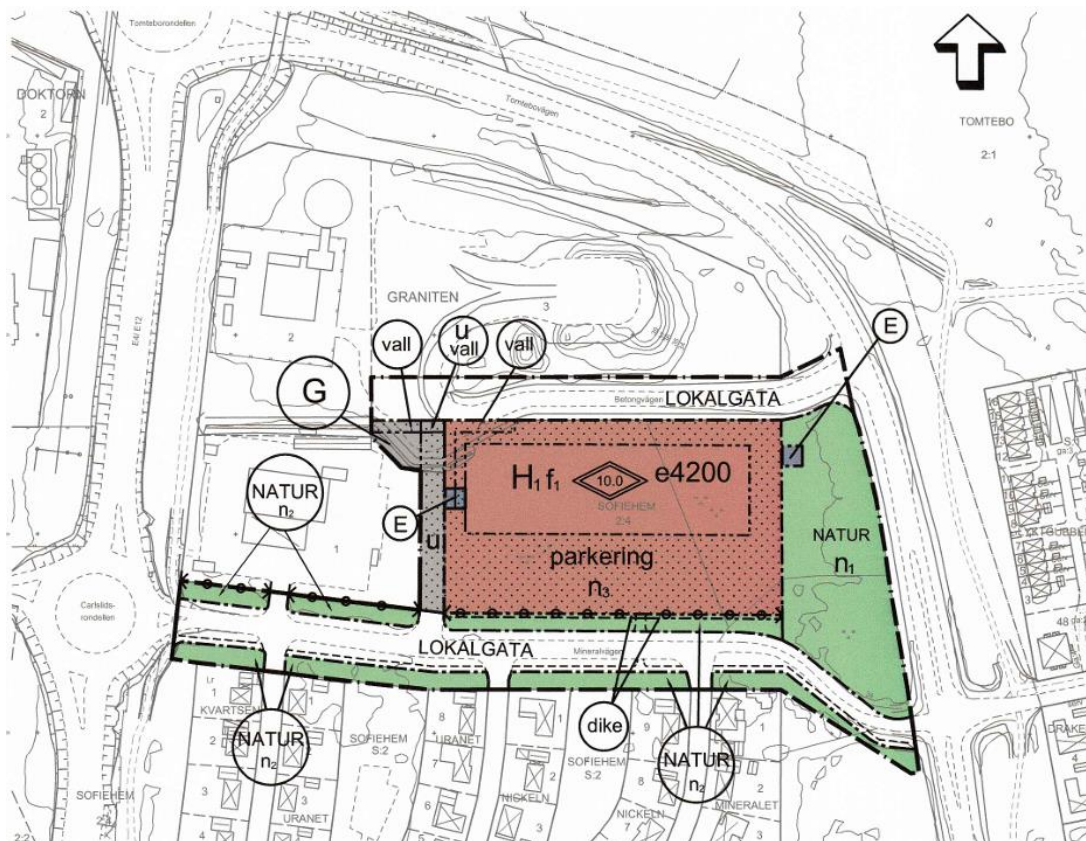
### Kommunala ställningstaganden

#### 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, se figur 2, är gällande detaljplan Del av Sofiehem 2:4 och del av Graniten 1 (2480K-P2017/23).



Figur 3. 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.

## Riksintressen

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

## 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.

## **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 m<sup>2</sup>* utgår. Se nedan.

	Del av planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
e4200	Största bruttoarea i m <sup>2</sup> ovan mark. <del>Livsmedel får max utgöra 3000 m<sup>2</sup>.</del>
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
e	Största bruttoarea ovan mark är 4200 m <sup>2</sup> .

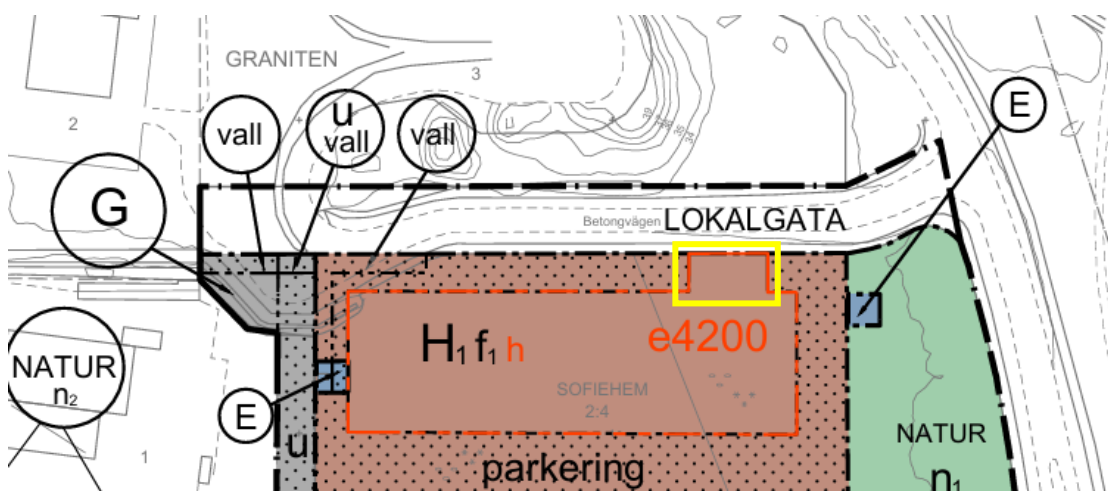
### Placering, utformning, utförande

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>.

	Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:
	Högsta totalhöjd i meter.
	Ersätts av ny planbestämmelse i ändringsområdet:
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.

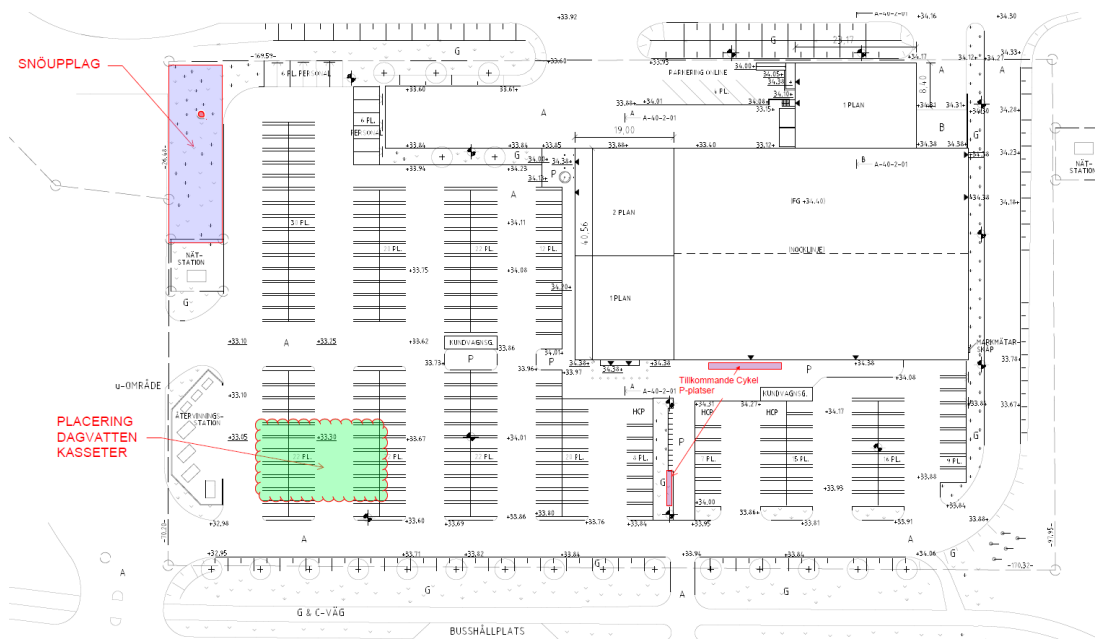


Figur 4 Prickmarken, dvs mark som inte får bebyggas, utgår inom den gulmarkerade ytan.

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.



Figur 5. 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.



Figur 6. Situationsplan som bl.a. visar placering av dagvattenkassett, återvinningsstation, snöupplag och tillkommande cykelparkeringar. Illustration: Mana Projektbyrå.

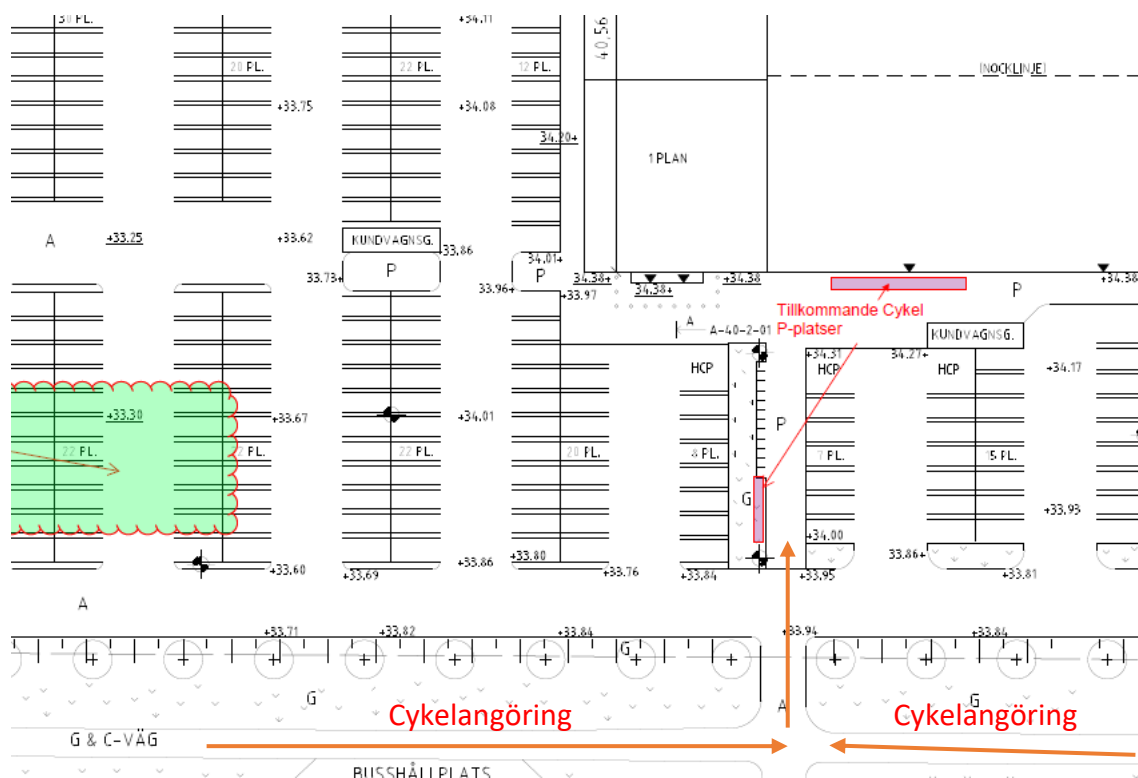
## Kommunikationer

### Fordons- och cykeltrafik, parkering och angöring

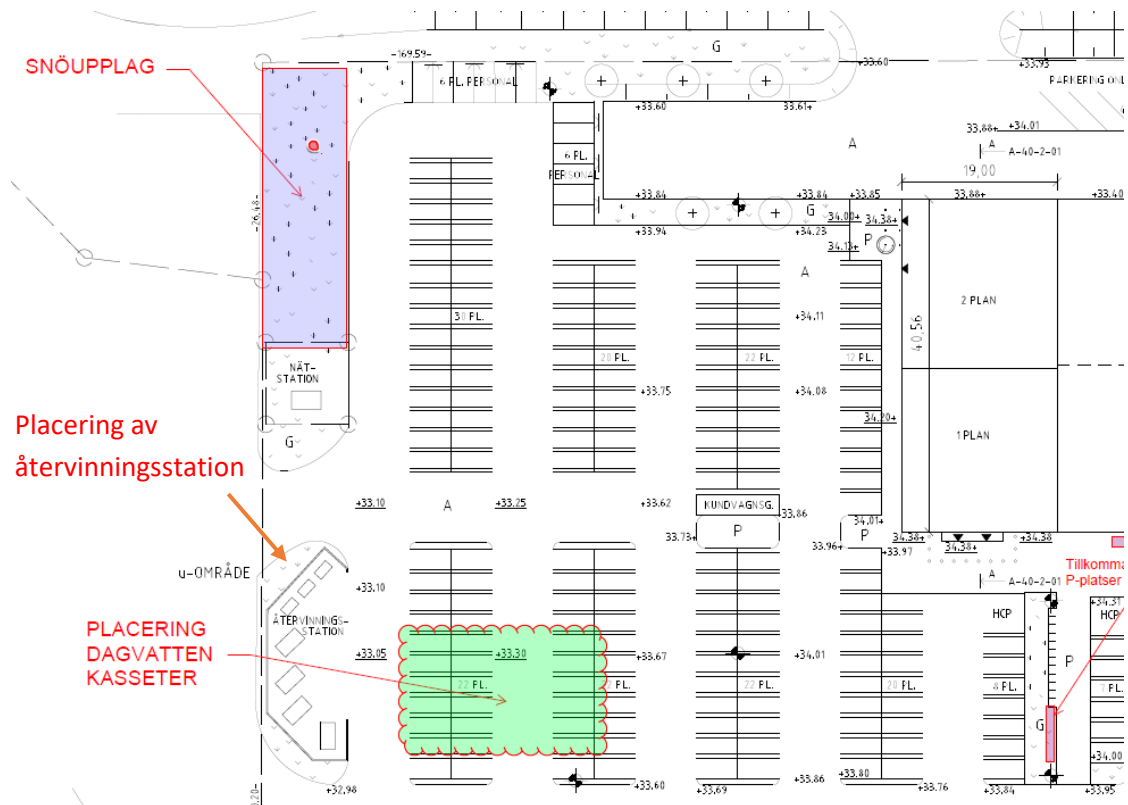
#### Förändringar och konsekvenser

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 fartdämpande 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.



Figur 7. Cykelangöring sker från gång- och cykelvägen längs med Mineralvägen och cykelparkering möjliggöra i den södra delen av byggnaden, vid entré och bland bilparkeringen.



Figur 8. Placering av dagvattenkassetter som kommer att ersätta dagvattendammen. Återvinningsstationen får också en ny placering som en konsekvens av en utökning av parkeringsytorna.



Figur 9. Bilden visar bl.a. föreslagen utformning av framtida parkeringsplatser och föreslagen placering av återvinningsstationens n. Illustration: Mana Projektbyrå.

## Dagvatten

### Förändringar och konsekvenser

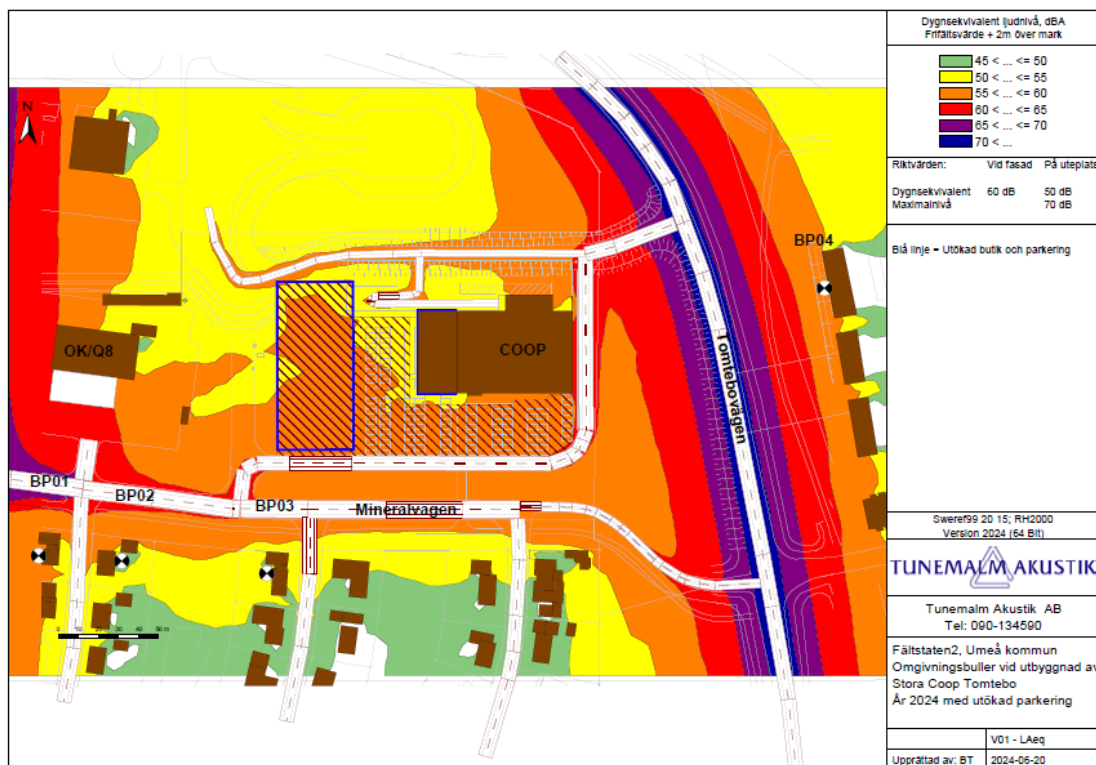
När parkeringsytan utökas kommer dagvattendammen att ersättas av ett magasin för att hantera dagvatten. Bedömningen är att förändringen inte påverkar dagvattenhanteringen inom planområdet negativt. Dagvattenhanteringen ska följas upp för säkerställande av funktionen. Risk finns för igensättning av den 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 figur 10.



Figur 10. Dygnsekvivalent ljudnivå - LAeq24 från biltrafik, dB.

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

Figur 11. 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 stannar 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 förskjutras 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.

## Medverkande

### Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering, Lantmäteriet 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



# Konsekvensanalys

## Utbyggnad Coop Tomtebo, Umeå

NIRAS på uppdrag av MANA Projektbyrå / Coop Nord

Datum: 2024-05-30

# Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Uppdrag .....	4
1.3	Begrepp och definitioner .....	4
<b>2.</b>	<b>Marknadsförutsättningar .....</b>	<b>5</b>
2.1	Utbud .....	5
2.2	Efterfrågan.....	6
<b>3.</b>	<b>Analys.....</b>	<b>8</b>
3.1	Påverkan direkt efter utbyggnation .....	8
3.2	Påverkan på lång sikt (mot år 2034) .....	10
3.3	Kommentar om marknadens tillväxt i hela kommunen .....	10

---

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Coop Nord öppnade i november år 2018 en ny Stora Coop-enhet om 2 500 kvm, varav 1 700 kvm säljyta. Coop Nord vill nu utöka befintlig butiksenhet med ytterligare 500 kvm säljyta. Butiken ska även fortsättningsvis vara enligt Stora Coop-koncept.

Därtill ämnar antalet parkeringsplatser utökas från cirka 165 till cirka 225 i anslutning till utbyggnaden. Utbyggnaden av butiksbyggnaden ska ske mot idag befintlig parkering, vilken ersätts genom nyanläggning av parkeringsplatser där idag finns en damm.

I utbyggnaden av Tomtebo strand finns även verksamhetslokaler planerade för etablering av till exempel affär, kontor och annat typ av service och tjänster med i detaljplanen. Dessa planeras i byggnader direkt öster om Tomteborondellen och Universitetsrondellen.

Mot bakgrund av utbyggnaden har behov uppstått av att utreda utbyggnadens påverkan på övriga butiker i Umeå.

Den nya stadsdelen Tomtebo strand byggs direkt norr om Stora Coop-butiken. På längre sikt, även efter 2034, kommer totalt 3 000 bostäder byggas i den nya stadsdelen via fyra etapper.

Figur 1. Illustration Tomtebo strand



Källa: Umeå kommun/White arkitekter

Som en förberedelse för den kommande utbyggnaden av Tomtebo strand byggs en cirkulationsplats på Tomtebovägen/Betongvägen, vars arbete pågår under 2024.

## 1.2 Uppdrag

NIRAS har fått i uppdrag att genomföra en konsekvensutredning av vilken påverkan en utbyggnad av befintlig Coop-butik kan få på den lokala dagligvarumarknaden.

Utredningen skall belysa effekterna på näraliggande dagligvaruhandel samt effekterna i stort i Umeå av en utbyggnad. Effekterna belyses på kort och lång sikt.

## 1.3 Begrepp och definitioner

*Lokalarea (LOA):* bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är kontor, butik, lager/förvaring, personal/grupputrymmen, teknik/verkstadslokaler och laborativa lokaler. Bruksarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

*Bruttoarea (BTA):* Ytor kan även anges i bruttoarea (BTA) som är den sammanlagda arean av alla våningsplan men begränsas av de omslutande byggnadsdelarna utsida.

*Omsättning:* Försäljning inklusive moms i kronor, i löpande priser om inget annat anges.

*Dagligvaror:* Sammanfattande begrepp för allivs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskvaror samt systembolag och apotek. Även paketservice.

*Sällanköpsvaror:* Sammanfattande begrepp för handel inom beklädnad, fritidsvaror och hemutrustning.

*Detaljhandel/Detaljhandelsvaror:* Det samlade begreppet för både dagligvaror och sällanköpsvaror.

*Centrumverksamhet:* Verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, med mera.

*Logi samt café/restaurang:* Avser logiverksamheter (såsom hotell, vandrarhem, stugbyar, camping) samt restauranger eller caféer. Innefattas ej i begreppet detaljhandel.

*Kommersiell service:* Vinstdrivande serviceverksamheter såsom tvätteri, hår-/kroppsvård, massage, mäklare, gym, biluthyrning med mera.

*Offentlig service:* Skattefinansierad verksamhet såsom skola och offentlig vård. Finansiären är offentlig (stat, region och kommun), medan utförare av offentlig service kan vara både offentliga och/eller privata aktörer.

*Konsumtion per capita:* Det genomsnittliga belopp som en konsument spenderar på detaljhandelsvaror, café/restaurang samt annan kommersiell service. Kan anges i både digital och fysisk (i butik) konsumtion.

*Köpkraft/Konsumtionsunderlag:* Den samlade köpkraften för ett angivet område, det vill säga marknadens storlek utifrån efterfrågan.

## 2. Marknadsförutsättningar

### 2.1 Utbud

Dagens Stora Coop-butik tillkom år 2018 och planeras utökas från 1 700 kvm till 2 200 kvm säljyta.

En bit österut om Tomtebo, i orten Täfteå finns en Ica Nära butik.

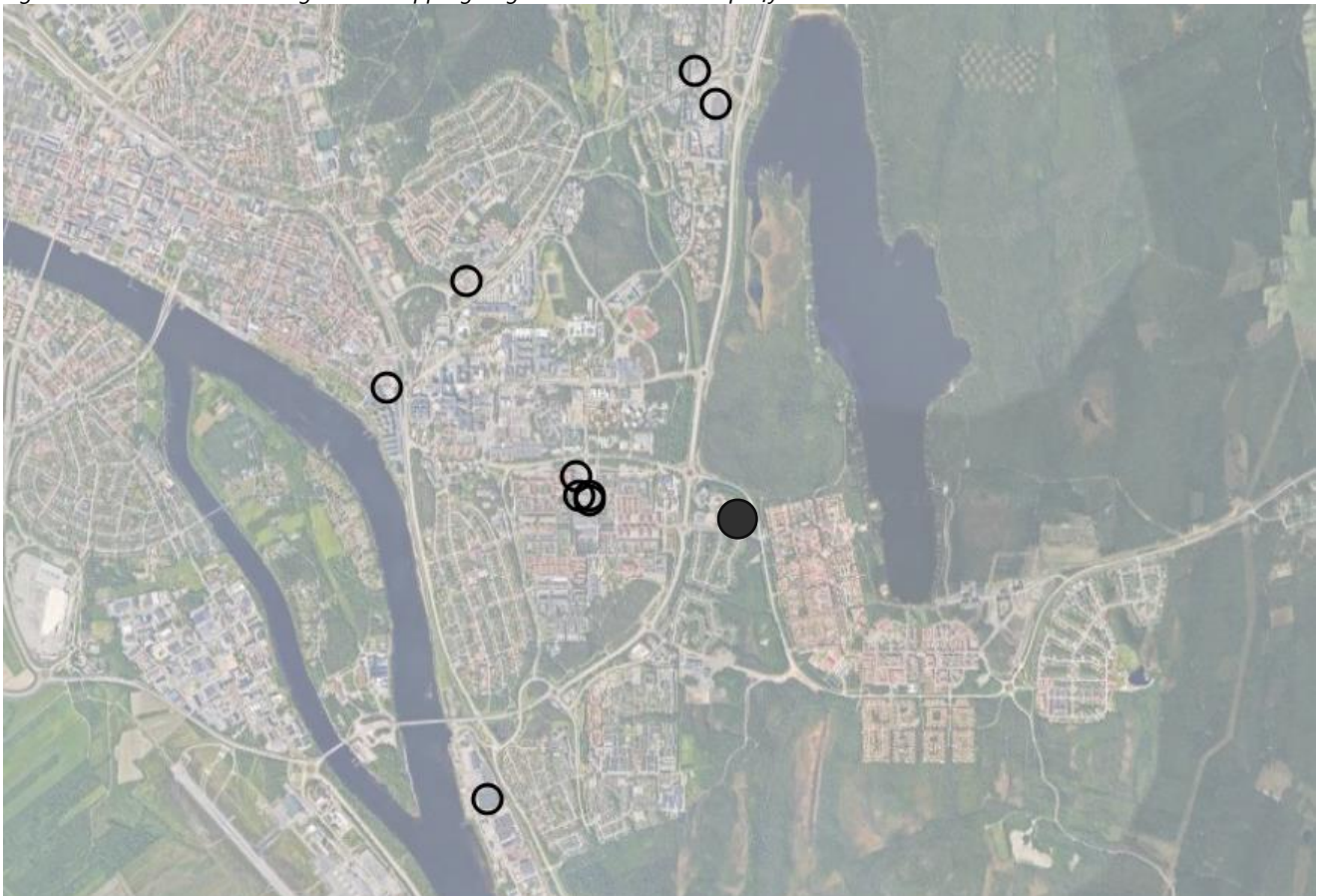
Västerut, i närliggande Östra stadsdelen finns Ålidhems Centrum med Ica Supermarket, Coop, Lidl samt Fresh Grocery Store. Därtill finns restaurang samt annan service. En bit västerut finns även Coop Östra station som öppnade i april 2024. En bit norrut finns Ica nära Berghem.

Strax söder om E12 finns handelsplatsen Strömpilen med 27 000 kvm handel, däribland en Ica Maxi stormarknad och ett Systembolag. Därtill finns volymhandel och viss service.

Norr om utvecklingsområdet Tomtebo strand finns Mariehem-området med en Ica Kvantum (tidigare Supermarket) och en Coop-butik söder respektive norr om Mariehemsvägen.

Vidare finns större enheter i flera andra delar av staden. Bland annat i stadsdelen Ersboda i den norra delen av staden finns både Stora Coop, Willys och Gränslöst. Vid handelsområdet Avion finns Willys.

Figur 2. Nuvarande etableringar inom upptagningsområdet. Stora Coop i fylld cirkel.



Källa: NIRAS.

Dagligvarumarknaden i övriga Umeå är väl utbyggd med flera olika format och koncept. I Umeå såldes år 2022 dagligvaror för 4 910 mkr inkl. moms. Försäljningen har ökat stadigt de senaste 10 åren.

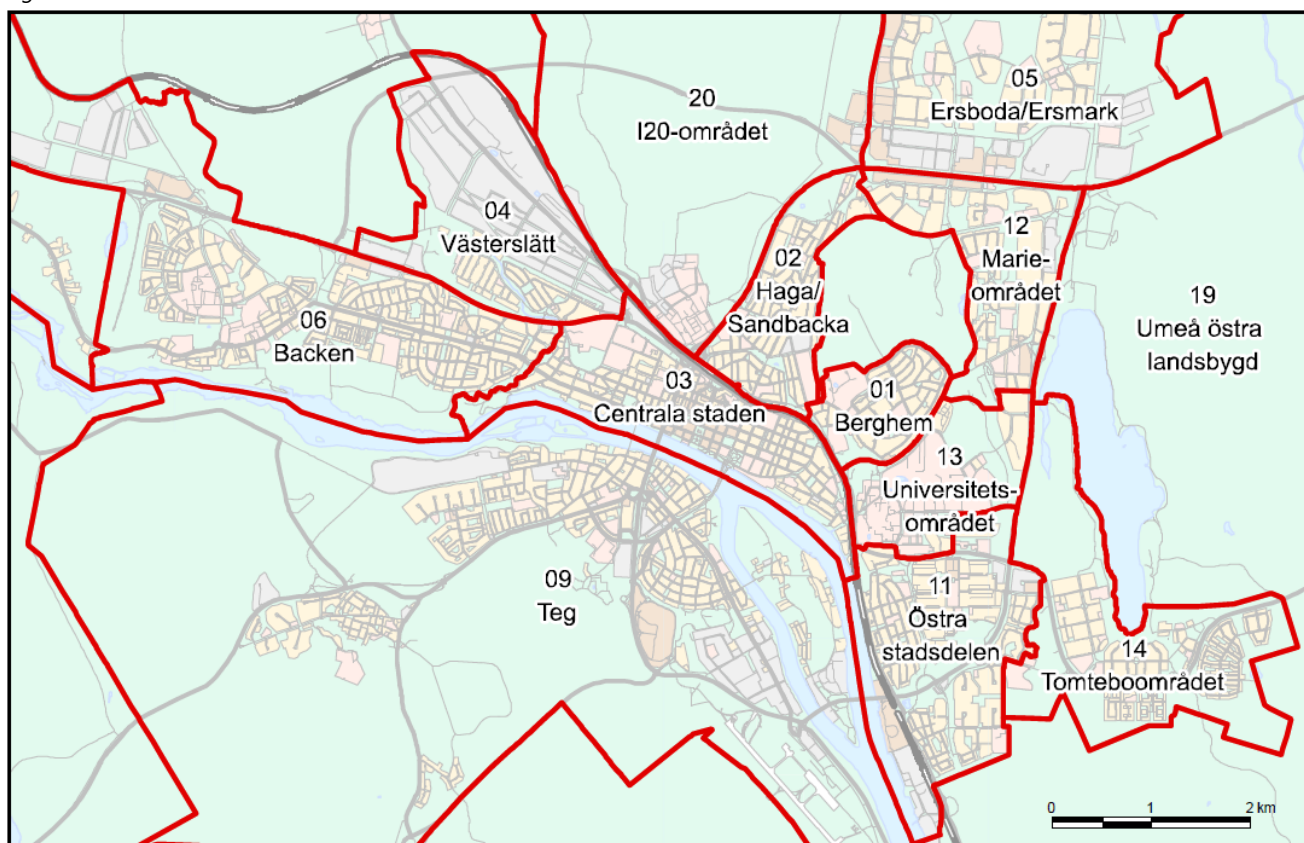
Flera nya butiker planeras också, bland annat:

- Stora Coop vid handelsplatsen Avion år 2025.
- Ytterligare en Stora Coop planeras på Klockarbäcken, där Willys öppnade en ny enhet så sent som våren 2023.
- Därtill finns en avsiktsförklaring tecknad för en Coop-butik på Haga.
- Ica Kvantum öppnar i slutet av 2024 en Kvantum-enhet på Ersboda.
- Lidl avser även öppna nya butiker på sikt, dels på Ersboda och dels på Grubbe. Det finns dock inga bekräftade etableringar.

## 2.2 Efterfrågan

Befolkningen i upptagningsområdet bedöms främst avse nutida och framtida boende inom NyKo-området Tomtebo, men även Tavelliden, Innertavle samt Täfteå på Östra landsbygden. Därtill tas befolkningsutvecklingen i Östra stadsdelen samt Universitetsområdet i beaktande.

Figur 3. Stadsdelar i centrala Umeå



Källa: Umeå kommun

Befolkningen väntas från växa enligt rådande befolkningsprognos växa som följer:

- Tomteboområdet väntas växa från 7 728 år 2023<sup>1</sup> till 8 402 år 2027 och till 12 414 år 2034. Detta innebär en befolkningstillväxt om knappt 5 000 invånare på tio års sikt.
- Befolkningen i angränsande områden och stadsdelar väntas växa betydligt långsammare. Östra stadsdelen väntas vara i princip oförändrad till år 2027 men växa med cirka 1000 invånare till år 2034. Östra landsbygden väntas växa med cirka 100 invånare till år 2027 och ytterligare 300 invånare till år 2034. Universitetsområdet väntas växa med cirka 400 invånare till år 2027 och ytterligare 1 000 invånare till år 2034.

NIRAS bedömer att huvuddelen av efterfrågan kommer från Tomtebo med omnejd, men även från Östra stadsdelen och Universitetsområdet.

NIRAS prognosticerar att efterfrågan på dagligvaror i Sverige ökar med 0,6 procent per capita per år i fasta priser. De senaste årens inflation har påverkat dagligvarumarknaden vilket talar för högre efterfrågan under kommande år, för att därefter plana ut något på längre sikt.

Tabell 1. Köpkraft (livsmedel) i Tomtebo med omnejd

	År 2023	År 2027	År 2034
Tomtebo med omnejd	344	380	530

Källa: NIRAS, Umeå kommun befolkningsprognos.

I hela kommunen väntas efterfrågan öka med cirka 380 mkr fram till år 2027 och därefter ytterligare cirka 440 mkr fram till år 2034. Detta innebär cirka 95 mkr per år till år 2027 och därefter cirka 60 mkr per år till år 2034.

Den nya stadsdelen Tomtebo strand, som ingår i NyKo-området Tomtebo, byggs direkt norr om befintlig stadsdel och Stora Coop-butiken. På längre sikt, även efter 2034, kommer totalt 3 000 bostäder byggas i den nya stadsdelen via fyra etapper<sup>2</sup>. Målet är att 50 procent är hyresrätter och 50 procent övriga upplåtelseformer. Stadsdelen börjar byggas ut mot befintliga Tomtebo och fortsätter sedan norrut i etapper.

<sup>1</sup> Preliminärt

<sup>2</sup> Umeå kommun <https://www.umea.se/byggaboochmiljo/stadsplaneringochbyggande/projekt/storreprojekt/tomtebo-strand.4.4ff54ec174f999469c94c.html>

### 3. Analys

Butikerna i närområdet kan påverkas varierad utsträckning av en utbyggnad av Stora Coop beroende på format, koncept etc. I tabellen nedan indikeras befintliga butiker i området.

Tabell 2. Butiker i närområdet samt total omsättning

Etablerade butiker	Läge	Anmärkning
Stora Coop	Tomtebo	
Ica Maxi	Strömpilen	
Ica Nära	Täfteå	
Ica Supermarket	Ålidhem	
Coop	Ålidhem	
Lidl	Ålidhem	
Fresh Food Express	Ålidhem	
Ica Kvantum	Mariehem	Tid. Supermarket
Coop	Mariehem	
<b>Total omsättning: 1 400 mkr</b>		

Källa: NIRAS

NIRAS beräknar att de nio etablerade butikerna i tabellen ovan år 2023 omsatte cirka 1 400 mkr inkl. moms. Därtill tillkommer butiker i samma format i Ersboda och Avion men där är påverkan liten.

Coop Nord uppger att en utbyggnad kan innebära att befintlig Stora Coop-butiks omsättning ökar med 50 mkr. NIRAS håller med om Coop Nords bedömning att utbyggnaden kan innebära en sådan tillväxt inom 1-3 år.

#### 3.1 Påverkan direkt efter utbyggnation

För att beskriva effekten direkt efter utbyggnation, dvs på kort sikt utgår NIRAS från att en utbyggnation står färdig inom 1-2 år. Detta skulle hypotetiskt innebära att butikens första försäljningsår efter utbyggnation blir år 2027 vilket är utgångspunkten för nedanstående beräkning.

En del av omsättningen kan komma från ökad köpkraft i Tomteboområdet. NIRAS beräknar att cirka 15-20 mkr stammar från köpkrafttillväxten i Tomtebo med omnejd. De återstående 30 mkr bedöms tas från befintliga butiker i närområdet. Beräknad påverkan på närliggande butiker redovisas i tabellen nedan.

Tabell 3. Beräknad påverkan på försäljning per butik i området av Coops utbyggnad

Etablerade butiker	Läge	Påverkan
Ica Maxi	Strömpilen	-1 till -3%
Ica Nära	Täfteå	0 till -1%
Ica Supermarket	Ålidhem	-3%
Coop	Ålidhem	-3%
Lidl	Ålidhem	-2%
Fresh Food Express	Ålidhem	0 till -1%
Ica Kvantum	Mariehem	0 till -1%
Coop	Mariehem	0 till -1%

Källa: NIRAS

Generellt kan sägas att en butik med ordnad ekonomi oftast klarar en omsättningsminskning på runt 5 procent med vissa anpassningar. En minskning på 10-15 procent kräver i regel neddragningar på personal mm, men flertalet butiker med ordnad ekonomi bedöms klara också en sådan omställning. Viktigt för dessa butiker är utvecklingen av befolkning och köpkraft på närmarknaden, dvs. har man en tillväxt har man lättare att hämta tillbaka omsättning. Både Östra stadsdelen och Universitetsområdet som butikerna i Ålidhems Centrum har som upptagningsområden har viss köpkrafttillväxt som kan underlätta detta. Ica Maxi hämtar ofta köpkraft från stora delar av kommunen som alltså växer generellt.

Mot bakgrund av att den ursprungliga etableringen skedde 2018 och den stora effekten således redan har inträffat, bör effekten av den planerade utbyggnationen på omkringliggande butiker bli relativt mild 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.

Ica Maxis förväntade tapp är litet i relation till butikens totala omsättning och bör inte påverka nämnvärt. I Ålidhems Centrum är dock konkurrensen bland de lokala butikerna tuff även om underlaget i närområdet för flera butiker är gott. Även om NIRAS bedömer att sannolikheten för nedläggning är låg så kan en så kallad strategisk nedläggning inte uteslutas av någon av de fyra aktörerna i centrumet på sikt. Detta skulle alltså innebära att man väljer att satsa på andra enheter i butiks nät i takt med att konkurrensen hårdnar inom marknadsområdet, även om butiken inte nödvändigtvis är så ekonomiskt pressad att det skulle behöva leda till en nedläggning.

Hur Coop Nord väljer att göra med den mindre Coop-enheten bara någon kilometer bort i Ålidhems Centrum i ett läge där man expanderar Stora Coop är svårt att bedöma och kopplat till företagsekonomiska aspekter. NIRAS ser dock i liknande scenarion att en strategisk nedläggning inte är osannolik när det handlar om en enhet

på en marknad som Ålidhems Centrum där man inte är förstahandsalternativ (sett till genererad försäljning) och samtidigt väljer att utöka en närliggande Stora Coop-enhet.

### **3.2 Påverkan på lång sikt (mot år 2034)**

På lång sikt väntas köpkraften fortsätta växa kraftigt, där Tomtebo Strand innebär att köpkraften i hela Tomtebo ökar med ytterligare 150 mkr mellan år 2027 och år 2034. Givet att Stora Coop någorlunda kan bibehålla den marknadsandel man har idag i Tomtebo, vilket är NIRAS bedömning, skulle det innebära att försäljningen kan röra sig upp mot 250-300 mkr från år 2034 och framåt. Detta beroende av storleken på utbyggnaden.

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.

I och med att man nu bygger ut Stora Coop blir man lite mer en aktör som konkurrerar med större enheter i Ersboda och Avion, även om påverkan på dessa områden bör bli mycket liten av utbyggnaden. Kommande Stora Coop i Avion bör inte ha en betydande påverkan på Stora Coop i Tomtebo vars marknadsposition troligtvis är tillräckligt stark för att bibehålla sin attraktionskraft i området på längre sikt.

NIRAS ser även att en större utökning av säljyta hade varit möjlig sett till underlaget i området på sikt. Detta hade kunnat innebära en utökning om uppemot 800 kvm istället för de planerade 500 kvm säljyta utan större påverkan på befintliga butiker.

### **3.3 Kommentar om marknadens tillväxt i hela kommunen**

En kommentar kan även göras för etableringen av nya butiker inom hela kommunen i relation till köpkraftens tillväxt. Köpkraften växer i hela kommunen med cirka 800 mkr till år 2034. Ungefär en fjärdedel av denna tillväxt sker i Tomtebo-området. NIRAS bedömer att omsättningen för planerade/utvecklade butiker i hela staden kan bli uppemot 750-800 mkr.

Om samtliga planerade butiker etableras/utvecklas skulle detta innebära att konkurrensen i staden hårdnar betydligt under perioden mellan 2027-2034 då utbudet växer mer än efterfrågan. Behovet av nya större butiker inom kommunen bör i princip vara fyllt fram till år 2034. Den starka köpkrafttillväxten kommer samtidigt innebära att marknaden bör vara i balans runt 2034.

Aktnummer: 2480K-P2025/1

Antagen: 2024-12-11, BN § 319.

Laga kraft: 2025-01-09

# TUNEMALM AKUSTIK



Coop Tomtebo/Carlslid, Umeå

Kompletterande beräkningar av externt buller från  
butiksområde

Uppdragsnummer: 150462

Beställare: MANA  
Att: Krister Johansson

Dokument: R150462-5  
Datum: 2024-06-20  
Antal sidor: 5

Ansvarig: Björn Tunemalm

## 1 Inledning

Under 2016 utfördes initiala beräkningar av trafikbuller och industribuller till följd av ny etablering av Stora Coop Tomtebo på det som då hette Sofiehem 2:4 men numera Fältstaten 2 i Umeå.

Nu planerar Coop att utöka säljytan från 1 700 m<sup>2</sup> till 2 200 m<sup>2</sup> och därmed antalet parkeringsplatser från 147 till ca 230.

Detta kommer påverka trafiken i området men yttre ljudkällor såsom kylare och fläktar blir kvar som tidigare.

I denna rapport har vi analyserat hur utbyggnaden påverkar trafikbullret i området. Analysen bygger på antagna trafikflöden och nyttjande av parkering under dygnet samt nya uppgifter på trafik på större vägar.

## 2 Underlag

Som underlag har vi använt oss av vår tidigare rapport *R15046-4*, trafikuppgifter från Umeå kommun (Traficweb) samt från Trafikverkets hemsida.

## 3 Bedömningsgrunder

När det gäller buller från butiksområden finns det olika riktvärden att beakta.

Riktvärden för buller från vägar anges i SFS 2015:216 ned uppdatering 2017:359. Dessa riktvärden gäller vid nybyggnad och för både vägghållare och byggherrar vid vägen. Riktvärden gäller för årsmedelsdygn – ÅDT och kan sammanfattas enligt nedan:

Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad	$L_{Aeq,24}$	60 dB
Dygnskvivalent ljudnivå på uteplats	$L_{Aeq,24}$	50 dB
Maximal ljudnivå på uteplats	$L_{Amax}$	70 dB

I detta fall handlar det om befintliga hus som byggdes före 1997 då tidigare trafikbullerproposition utkom. Vi den tiden gällde följande riktvärden:

Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad	$L_{Aeq,24}$	55 dB
Dygnskvivalent ljudnivå på uteplats	$L_{Aeq,24}$	55 dB
Maximal ljudnivå på uteplats	$L_{Amax}$	70 dB

Utöver trafikbuller finns det även riktvärden för externt industribuller inom industrifastigheter. I tidigare utredning bedömdes biltrafik och parkeringsplatser inom butiksområdet utgöra ett industribuller. Detta är dock ett orimligt antagande så det är omöjligt att separera trafiken från övriga vägar.

Vi utgår därför att allt trafikbuller på gator och parkeringar i området ska jämföras med riktvärde för vägtrafik.

## 4 Förutsättningar

Coop Tomtebo har funnits sedan 2018. Öppettiderna är:

Vardagar:	08 - 22
Lördagar:	08 - 22
Söndagar och helgdagar:	08 - 22

Leveranser till butiken sker med lastbil ca 2-5 gånger per dag (dagtid).  
Antalet besökare till Coop som ankommer med bil beräknades tidigare till 1 055 per dygn.

I tidigare beräkningar (2016) användes följande trafikmängder, se tabell 1.

Tabell 1. Trafikmängder enligt tidigare beräkningar..

Vägsträcka	ÅDT <sup>1</sup> , st	Fordon/ timme, st	Andel tung trafik, %	Skyltad hastighet, km/h
<i>Nuvarande trafik</i>				
Kolbäcksvägen/E4	13 000	542	12	80
Mineralvägen – fram till OK/Q8	2 424	101	10	40
Mineralvägen – efter OK/Q8 till COOPs infart	624	26	30	40
Mineralvägen – efter COOPs infart	284	12	68	40
Silverbvägen	300 <sup>2</sup>	20 <sup>2</sup>	0	30
Guldvägen	140 <sup>2</sup>	10 <sup>2</sup>	0	30
Tomtebovägen	11 176	1 118	4	60
Betongvägen	-	-	-	30
<i>Framtida trafik på gator som förändras (uppskattning)</i>				
Kolbäcksvägen/E4	16 024	667	12	80
Mineralvägen – fram till OK/Q8	3 259	136	10	40
Mineralvägen – efter OK/Q8 till COOPs infart	1 459	60	15	40
Mineralvägen – efter COOPs infart	269	11	68	40
Tomtebovägen	13 200	1 320	4	60
Betongvägen	935	94	1	30

Nya trafikräkningar har utförts på Kolbäcksvägen/E4 och Tomtebovägen.  
Antalet besökare med bil antas öka lika mycket som säljarean dvs 25% vilket medför 1 318 bilar per dygn.

Trafikflödet till OK/Q8 bedöms vara lika som tidigare vilket ger följande trafikmängder, se tabell 2. ÅDT är avrundat till närmaste 100-tal

Tabell 2. Trafikmängder år 2024.

Vägsträcka	ÅDT, st	Fordon/ timme, st	Andel tung trafik, %	Skyltad hastighet, km/h
<i>Nuvarande trafik</i>				
Kolbäcksvägen/E4	16 700	700	5	80
Mineralvägen – fram till OK/Q8	3 500	150	10	40
Mineralvägen – efter OK/Q8 till COOPs infart	1 700	72	6	40
Mineralvägen – efter COOPs infart	400	17	25	40
Mineralvägen – efter Guldvägen	250	10	40	40
Mineralvägen – bussgata mot Tomtebovägen	100	4	100	40
Silverbvägen	< 150 <sup>3</sup>	-	0	30
Guldvägen	< 150 <sup>3</sup>	-	0	30
Tomtebovägen	10 500	437	4	40
Betongvägen – infart till Coop	1 300	54	5	30

<sup>1</sup> Antal fordon per årsmedeldygn

<sup>2</sup> Tidigare uppskattade värden

<sup>3</sup> Uppskattade värden utifrån 4 fordonsrörelser per fastighet och dygn

## 5 Beräkningsmetod

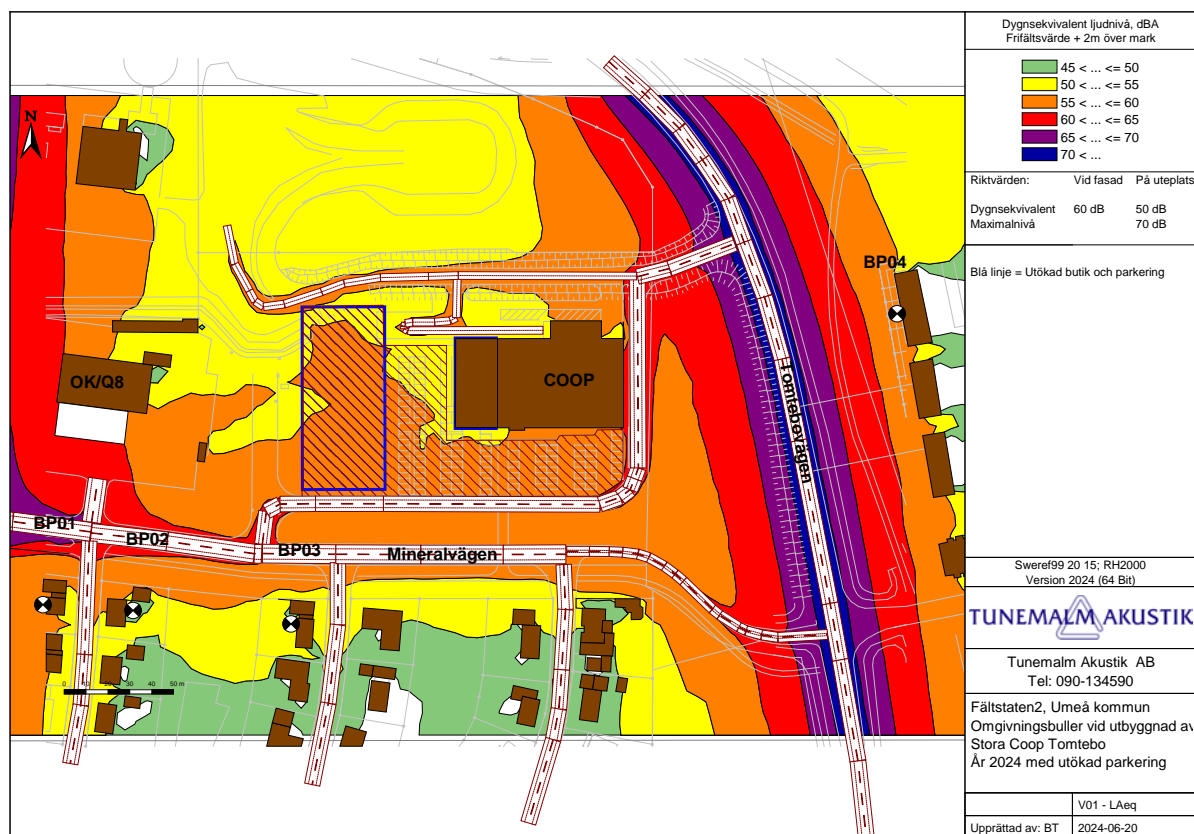
Bullret har beräknats med beräkningsprogrammet Cadna/A version 2024.

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna från vägtrafik har beräknats enligt den Nordiska beräkningsmodellen.

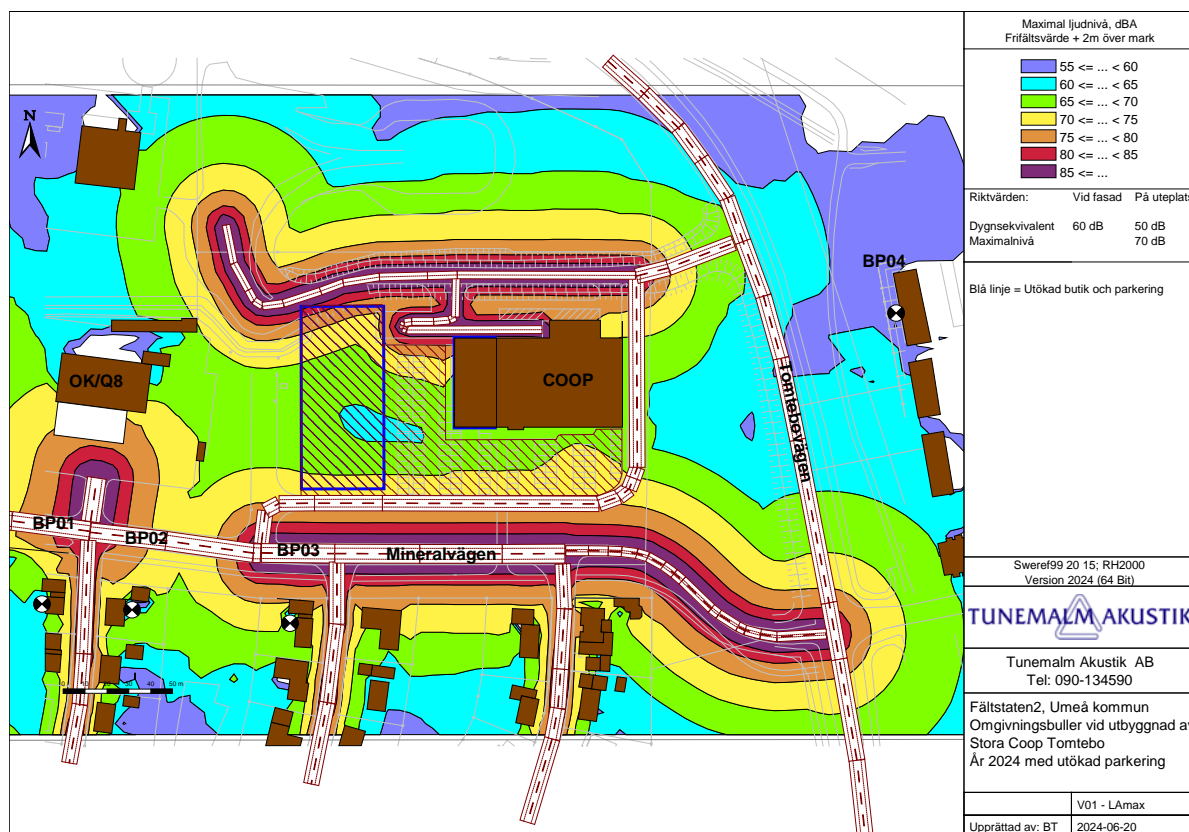
Parkeringsplatsen har beräknats enligt LfU-Studie 2007.

## 6 Beräkningsresultat

Trafikbuller enligt nya trafikuppgifter och antagande om 25% ökad trafik till och från Coop presenteras i figur 1 ( $L_{Aeq24}$ ) och 2 ( $L_{Amax}$ ). Beräkningarna sammanfattas i tabell 2 tillsammans med tidigare beräkningar för samma punkter.



Figur 1. Dygnsekivalent ljudnivå -  $L_{Aeq24}$  från biltrafik, dB.



Figur 2. Maximal ljudnivå -  $L_{Amax}$  från vägtrafik, dB.

Tabell 3. Beräknade ljudnivåer från vägtrafik, dB

Beräkningspunkt	$L_{Aeq,24max}$ , fasad/uteplats		$L_{Amax}$ , 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

## 7 Kommentarer

Beräkningarna visar att den tillkommande trafiken till och från COOP-butiken 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.

$L_{Aeq24}$  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 Coop Tomtebo.