

**Detaljplan för del av fastigheten
Sofiehem 2:1
inom Ålidhemsområdet i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 2:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att, med hänsyn till områdets karaktär, skapa förutsättningar för bostäder i högst två våningar i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär som ligger inom Socialtjänstens ansvarsområde. Planen syftar även till att bevara träd av värde för stadsbilden samt att säkerställa en trafiksäker miljö.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2025-10-16 – 2025-11-06** och granskning under tiden **2025-04-29 – 2025-05-20**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Förnyad granskning

Det område som i plankartan i granskningshandlingen reglerades som **[E₂] Dagvattenanläggning** har tagits bort och ersatts med användningen **[B] Bostäder**. I en del av planens syfte angavs tidigare att "Planen syftar även till att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering samt att bevara träd av värde för stadsbilden och att säkerställa en trafiksäker miljö." Skrivningen om dagvattenhantering har nu tagits bort från syftet.

Ändringen av plankartan och planens syfte bedöms vara av väsentlig karaktär. Planen går därför ut på förnyad granskning.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

LANTMÄTERI

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Plankarta med bestämmelser

I plankartan finns ett utlagt E2-område för dagvattenhantering. I planbeskrivningen verkar denna dagvattenhantering tillgodose fördröjning av dagvatten som kommer från B-området, dvs för de blivande bostädernas behov. Detta ställer till det i genomförandet. Skulle dagvattenanläggningen tillhöra någon annan och serva fler fastigheter skulle det passa med eget E2-område. Förslagsvis bör detta lösas med egenskapsbestämmelse på den egna B-marken. Friyta med dagvattenhantering bör väl kunna samspela. U-område med dagvattenhantering samspelar dock inte alltid. Utformningen på E2-området är också lite märklig längs med gatan Gimoplan. Se även över u-området där befintliga elledningar ligger så denna ansluts mot allmän plats i södra delen. Svårt i genomförandet av t.ex. ledningsrätt om den inte kopplas ihop med allmän platsmark.

Planläggning av E2-området blir felaktigt i ett genomförande. Någon avstyckning av området kommer inte kunna ske då ägandet blir oklart.

Plankartan stämmer inte överens med övriga illustrationer i planbeskrivningen då det inte är en rak linje längs med den sydvästra gatan.

Kommentar

Vakin har kontaktats angående E₂-området varpå de har modellerat dagvattenflöden kring planområdet med ny programvara. Resultatet av modelleringen visar att den planerade exploateringen endast medför ett marginellt ökat flöde som inte innebär någon ökad översvämningsrisk för ny eller befintlig bebyggelse i närområdet, se avsnitt *Dagvatten* i planbeskrivningen. Med bakgrund i ovanstående bedöms det inte finnas något behov av att tillföra en dagvattenanläggning inom planområdet. E₂-området har därför tagits bort och ersatts med en utvidgning av användningen B – Bostäder.

Användningsgränsen mellan gata och kvartersmark mot sydväst har korrigerats och går nu i en rak linje. Illustrationer i planbeskrivningen har korrigerats.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har inget att erinra angående planförslaget.

SWEDAVIA

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport. På platsen kan höjder upp till 52 meter över havet medges utan att påverka flygplatsens hinderytor. Planens nuvarande utformning innebär sannolikt ingen risk för genomträngning av dessa.

Det bör dock framgå av planen att inga objekt som överstiger höjden ovan får uppföras innan samråd med flygplatsen genomförts. Vi överlämnar till nämnden att avgöra om detta görs bäst genom en upplysning i planbeskrivningen eller med bestämmelse i plankartan som begränsar totalhöjden.

Kommentar

En upplysning om att flyghindersytan inte får överskridas har lagts till i avsnittet "Riksintressen" i planbeskrivningen.

VAKIN AVFALL & ÅTERVINNING

Som det framgår i planbeskrivningen kommer det att finnas en genomfart på fastigheten i öst-västlig riktning för sopbilen. Säkerställ att det finns ett tillräckligt stort utrymme för sopbilens svängradie vid både in- och utfart enligt Vakins anvisningar. Säkerställ också att det inte finns några träd som inkräktar på sopbilens transportväg eller som skymmer sikten för chauffören vid fastighetens in- och utfart.

Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred.

Hämtningspersonalen ska kunna utföra tömningarna obehindrat utan att hindra trafiken i området. Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från miljörum fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter samt att dragvägen snöröjs och halkbekämpas vintertid. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan

påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Dragvägen från miljörum till sopbilen ska vara så kort som möjligt, max 10 meter.

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Dimensionera avfallsutrymmet för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummet för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

Kommentar

Möjligheten för avfallsbilen att svänga ut på Gimoplan har studerats närmare. Litet utrymme i kombination med stor svängradie för avfallsbilen samt risk för stora snövallar vid gatan, vilket påpekats i flera andra yttranden, gör att utfart för avfallsbilen mot Gimoplan inte bedöms som lämpligt. Plankartan har därför reviderats. Utfartsförbudet har utökats till att omfatta alla kringliggande gator förutom mot Södra Gimonäsvägen i nordost. Avfallshämtning kommer därför att behöva ske från gatan. Miljöhus bedöms vara möjligt att uppföra inom 10 meter från uppställningsplats för avfallsbilen. Se vidare information under avsnitten *Avfall* och *Parkering, varumottagning och angöring*.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Inget att erinra.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Närhet till transportled för farligt gods

Detaljplanens närhet till transportled för farligt gods medför att Länsstyrelsens *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* behöver tillämpas.

Planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet 150 meter från leden vilket medför att behovet av skadebegränsande åtgärder behöver bedömas och redovisas, med utgångspunkt i aktuellt avstånd, topografi/landskapstyp och planerad markanvändning. Samrådshandlingarna saknar en sådan bedömning och redovisning.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Avsnittet Transportled för farligt gods har kompletterats med en riskbedömning enligt Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd vid transportleder för farligt gods. Se avsnittet *Transportled för farligt gods* i planbeskrivningen.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra.

YTTRANDE 1

Mycket dåligt förslag. Ytan gör att det inte känns så trångt och den bidrar med träd och sol som är ett rofyllt inslag i boendemiljön. Ytan behövs även för snöhantering på vintern.

Kommentar

Förtätning med bostäder inom 5 km från centrala Umeå och/eller sjukhus- och universitetsområdet stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner. Generellt så strävar kommunen efter att bevara grönytor, men här har ett annat kommunalt behov; att erbjuda en god livsmiljö för alla, bedömts överväga behovet av den aktuella grönytan. Inom 100 meter från planområdet finns den betydligt större Gimoparken som bedöms ha bättre förutsättningar att tillhandahålla kvalitativa rekreativa ytor till området. Även efter planens genomförande kommer stadsdelen att ha god tillgång till grönyta.

Det bedöms finnas goda möjligheter att spara befintliga träd vid genomförandet av detaljplanen. Träd inom område som markerats med **n₁**, **n₂** och **a** som behöver tas ned ska ersättas med nya. De nyplanterade träden kommer av naturliga skäl inte att vara lika stora som de äldre befintliga träden, men kommer med tiden att växa till sig.

Genomförd skuggstudie visar på begränsad påverkan från planen på ljusförhållandena för kringliggande fastigheter. Fastigheterna väster och norr om planområdet skuggas inte alls under vår-, höstdagjämning eller högsommar. Fastigheterna öster om planområdet påverkas av skuggning från och med ungefär kl. 15 under vår- och höstdagjämning och inte alls under högsommar. Skuggpåverkan gentemot kringliggande bebyggelse bedöms vara av sådan omfattning som kan förväntas i en växande tätort och inte utgöra någon betydande olägenhet.

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snön att behöva köras bort till annan plats. Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden, som ansvarar för gatudriften, för att uttrycka synpunkter, komma med förslag eller påtala brister i kommunens snöhantering.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag tycker att det är orimligt att det ska byggas mer i ett gammalt område. Parken fyller en viktig funktion för snöhanteringen på Gimonäs som är eftersatt. När snöupplaget försvinner kommer det att få negativa konsekvenser för snöröjningen och framkomligheten på Gimonäs. Det innebär miljökadliga utsläpp och kostnader för kommunen. Flera gånger under de senaste åren har det varit svårt att ta sig ut under snöfall. Vi boende har då skottat själva och kunnat lägga snö i denna park.

Skuggningen mot husen längs Södra Gimonäsvägen bör förtydligas. Första beräkningen stämde inte så hur vet vi att denna stämmer? Jag önskar att huset flyttas in cirka en meter från trottoaren så att skuggningen inte påverkar de befintliga husen.

Kommentar

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snön att behöva köras bort till annan plats. Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden, som ansvarar för gatudriften, för att uttrycka synpunkter, komma med förslag eller påtala brister i kommunens snöhantering. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför sådan påverkan på snöhanteringen i området att planförslaget blir olämpligt.

Husen på andra sidan Södra Gimonäsvägen, öster om planområdet, kommer att påverkas av skuggning från den nya huvudbyggnaden. Genomförd skuggstudie visar att delar av fasaderna på byggnaderna öster om planområdet skuggas kl. 15 under höst- och vårdagjämning. Under större delen av dygnet och året kommer den nya bebyggelsen inte att orsaka ökad skuggpåverkan gentemot kringliggande fastigheter. Bestämmelse [p], *Byggnad ska placeras minst 1 meter från GATA* säkerställer att den nya byggnaden placeras minst en meter från den befintliga trottoaren.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Vi motsätter oss den föreslagna detaljplanen, främst på grund av att den skulle medföra betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL för närboende.

Planförslaget innebär en oproportionerlig avvägning enligt 2 kap. 1 § PBL då det i princip enbart beaktar allmänna intressen. Det har inte skett någon reell prövning eller avvägning av sakförhållandena som tar hänsyn till de enskilda intressena från berörda fastighetsägare.

Planförslaget har heller inte tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden som påverkar dess genomförande och strider därför mot 4 kap 36 § PBL.

Planförslaget är därtill olämpligt av andra skäl och strider mot 2 kap 2 § PBL.

Planförslaget har också ett antal brister som tas upp nedan.

Planförfarandet bör avbrytas. I andra hand bör det omarbetas så att byggrätten för tvåvåningshuset minskas med minst 8 meter mot norr.

När husen väster om planområdet uppfördes beslutade byggnadsnämnden att husen skulle placeras mot Södra Gimonäsvägen istället för mot Sågstäl-larvägen, vilket hade gett betydligt bättre solljusförhållanden i utemiljön. Sol- och ljusförhållandena i utemiljön är nu bristfällig. Den skuggas av träd på kommunens parkområde samt av den egna byggnaden. Bebyggelsen i fråga utformades med hänsyn till att ljusinsläppet i huvudsak skulle komma från väst. Byggnadsnämnden hävdade då att husen skulle få bra solljusförhållanden och dagsljusinsläpp från parken i väster. Den park som nu avses bebyggas. Planförslagets genomförande skulle innebära att i princip allt dagsljusinsläpp försvinner under vinterhalvåret, mer än sex månader per år!

Planförslaget innebär att vår utblick över en trivsamt grönyta och solinstrålning försvinner och ersätts av en två våningar hög husvägg på mycket kort avstånd (11-13 meter). Allt direkt och indirekt ljusinsläpp skulle fullständigt försvinna.

Vi skulle få direkt och mycket kraftig insyn rakt in i vår bostad. Planförslaget förstör också all möjlighet till trivsamt utevistelse på balkongen mot väst.

Planförslaget skulle medföra ett katastrofalt ingrepp i vår boendemiljö och fullständigt radera kvaliteten på vårt boende.

Plankartan visar inte de verkliga förhållandena och möjligheten till anpassning har inte utnyttjats. Grundkartan har brister då den inte redovisar utskjutande balkonger på närliggande bebyggelse. Avståndet från balkonger/uteplatser på husen öster om planområdet är kortare i verkligheten

än i plankartan, vilket har betydelse för bedömningen av detaljplanens olägenheter.

Illustrationen i planbeskrivningen visar en byggnad som inte placerats så långt norrut som planen medger. Om byggnaden placeras så långt norrut som plankartan medger blir konsekvenserna värre för oss närboende. Plankartans byggrätt är betydligt större än den maximala tillåtna byggnadsarean om 550 m². Byggnaden skulle kunna förkortas i jämförelse med illustrationerna i planbeskrivningen, där långsidan är 35 meter lång. Om byggnaden uppförs med måtten 17x30 meter uppnås en byggnadsarea om 510 m². Om husets entré placeras på den norra gaveln borde utrymme finnas att förskjuta huvudbyggnaden så långt som möjligt söderut. Sammantaget borde utrymme finnas att minska byggrättens utbredning mot norr med 8 meter och ändå få plats med en rimligt stor huvudbyggnad.

Det skulle helt klart minska olägenheten av skuggning, dagsljusförlust och insyn för oss närboende utan att öka olägenheten nämnvärt för någon annan. Det skulle också ge en bättre anpassning till omgivande bebyggelse där knappast någon byggnad är längre än 20 meter och möjliggöra en större och mer sammanhållen friyta för gruppboendet. Då gatan ligger lägre i söderut skulle det även innebära en något lägre nockhöjd och minskad skuggning.

Skuggstudien har efter tidigare påpekanden om grova felaktigheter reviderats och kompletterats. De är fortfarande inkorrekta. Den verkliga skuggutbredningen under vårdagjämning stämmer inte överens med vad som visas i skuggstudien. Skuggningen är större i verkligheten än vad som anges i skuggstudien. Man kan också fråga sig om en byggnad med 10 meter i nockhöjd borde skugga mer än befintliga byggnader med 8 meter i nockhöjd? Den nya byggnaden kommer att skugga hela det första våningsplanet på närliggande byggnader i öst från kl. 15 vid vår- och höstdagjämning och ännu tidigare under vinterhalvåret.

Skuggstudien visar endast påverkan på direkt solljus och säger ingenting om förslagets påverkan på dagsljus och påverkan på utblick från befintliga bostäder. Den nya byggnaden i två våningar placerad på endast 12-13 meters avstånd skulle innebära att så gott som allt indirekt dagsljus försvinner oavsett tidpunkt. Detta gäller i synnerhet under vinterhalvåret, då ljusinsläppet till bostaden under eftermiddagen har stor betydelse för hälsa och boendekvalitet.

Inte ens i centrala Umeås förhållandevis täta kvartersstad är ljusförhållande och insyn så dåliga som förslaget medför här. Gatorna är bredare där. Planförslaget innebär en stor exploatering i äldre befintlig miljö. Det tar inte hänsyn till den befintliga bebyggelsen och boendemiljön. Umeå kan bättre!

I planbeskrivningen åberopas att en exploatering som planförslaget medför "får man tåla i en växande stad". Därtill hänvisas till översiktsplanens

intentioner om "förtätning med bostäder in 5 km från centrala Umeå och/eller sjukhus- och universitetsområdet". Planförslaget tar endast hänsyn till allmänna intressen och bortser helt från de enskilda intressen som påverkas. Det är en skyldighet att pröva lämpligheten med hänsyn till både enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Översiktsplanen är inte överordnad detaljplanen på ett sätt så att intentioner som 5-km staden ska väga tyngre än de enskilda intressen som framkommer i detaljplaneärendet. En översiktsplan redovisar endast allmänna intressen. Översiktsplanen kan inte generellt sägas väga tyngre än ett enskilt intresse. Denna avvägning görs först i detaljplanen. Planförslaget saknar en sådan reell avvägning och sakligt grundad prövning. Planförslaget strider mot kravet på proportionerlig hänsyn till enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL.

Planförslaget innebär en betydande påverkan på fastighetsvärdet på påverkade fastigheter, vilket indikerar vilken olägenhet planförslaget medför. Planförslaget innebär utan vidare en värdeförlust på uppemot 1 miljon kronor på närliggande fastigheter. Det är inte rimligt att enskilda ska tåla en så kraftig värdeförlust för att kommunen ska göra en exploateringsvinst.

Detta strider mot EU-rättens proportionalitetsprincip, vilken gäller även vid detaljplanering. Nyttan för det allmänna står inte i rimlig proportion mot den kraftiga skada och intrång som planförslaget innebär för närboende. Bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL syftar till att säkerställa att en detaljplan inte kan medföra oproportionerliga skador för enskilda. Uppstår betydande olägenhet för en enskild sakägare ska detaljplanen inte godtas, även om den medför stora fördelar för allmänna intressen.

I samrådsredogörelsen tycks planförfattaren mena att eftersom det finns liknande avstånd mellan bebyggelsen i området så ska det godtas även i detta fall. Detta är felaktigt. De andra byggnaderna har tillkommit i en och samma detaljplan. Byggnadernas utformning och lägenheternas planlösning kunde då anpassas efter förutsättningarna. Den skada på vårt boende och den konfiskation av fastighetsvärde som planförslaget medför innebär utan tvekan betydande olägenhet. Detta kan inte förminskas genom att åberopa andra platser med kort avstånd mellan byggnader och genom att hänvisa till översiktsplanens intentioner. En detaljplan där dessa närbelägna byggnader finns innebär ingen förändring i förhållandena. Det är förändringen som är avgörande för om det uppstår betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Bestämmelsen syftar till att förhindra att enskilda utsätts för alltför kraftiga negativa förändringar. Kommunen går för långt för att tillgodose ett allmänt intresse när det innebär betydande olägenhet för de närboende i form av skuggning, dagsljusbortfall och insyn. Planförslaget behöver ändras. Planlägg LSS-boende någon annanstans eller i andra hand ändra planförslaget så att olägenheterna för de närboende undanröjs.

Kommunen äger andra fastigheter i området där de kan bygga LSS-bostäder, t ex fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10. De fastigheterna är redan planlagda för tvåvånings bostadshus. Där skulle de passa med LSS-bostäder som anpassas till den befintliga miljön. De är också betydligt bättre belägna, intill de befintliga gruppboendena på fastigheten Cykeln 1. Samordningsvinster mellan gruppboendena kan uppstå. Kommunen menar att Socialstyrelsen inte skulle tillåta en sådan lokalisering intill ett befintligt gruppboende, då man inte vill ha institutionsliknande boenden. Kommunen syftar antagligen på Socialstyrelsens OSFS 2012:6 där det anges att för att undvika en institutionsliknande miljö bör bostaden inrymmas i ett bostadshus i ett område avsett för bostäder, utformas och utrustas så hemlikt som möjligt och inte samlokaliseras med någon verksamhet enligt LSS eller socialtjänstlagen. Men detta är ingen bindande föreskrift, det är ett allmänt råd! Det går att hitta andra lösningar. Den stora bygggrätt på 17-18 meters bredd och bortåt 38 meters längd som nu planeras kommer sannolikt att upplevas som ett renodlat institutionsboende! Det handlar antagligen om att kommunen vill spara pengar på tomtmark, byggkostnader och personal.

Den allmänna riktlinjen i översiktsplanen om den så kallade 5 km-staden väger inte tyngre än andra överväganden eller invändningar. Översiktsplanen är inte bindande. Det finns ingenting i översiktsplanen eller någon annan precisering som visar att boende på Gimonäs kan förvänta sig exploatering av parkmark och intrång med så skadliga konsekvenser som planförslaget medför.

I granskningshandlingarna anges att syftet med planförslaget är att "tillskapa mark för gruppboendestäder eller motsvarande typ av bostäder", "till socialtjänstens behov". Det finns ingen dokumentation eller underlag till planen som motiverar detta behov. Det gör det omöjligt för oss sakägare att analysera och värdera det allmänintresse som planförslaget åberopar som huvudskäl för planens lokalisering och utformning.

Kommunen "mörkar" helt enkelt sina egentliga skäl till planförslaget. Vi som sakägare ska inte behöva bli utsatta för betydande olägenheter av ett planförslag utan att få reda på de egentliga motiven till planförslaget. Det blir omöjligt för oss att bemöta. Det är fullständigt oacceptabelt!

Kommunen borde ha redovisat andra lämpligare platser för kommunens LSS-boenden. Flera av oss sakägare har visat möjligheter till andra, bättre placeringar (se ovan) men det har bara viftats bort från kommunen. Exempelvis har påtalats att det har påbörjats planer för bostäder strax öster om Gimonäsområdet där LSS-boenden kan integreras. Detta besvaras inte sakligt i samrådsredogörelsen. Man glider bara undan frågan.

Boende runt parkområdet har framfört ett stort antal synpunkter och invändningar under samrådet. Vi vill ytterligare betona dessa. Parkområdet utgör under vintertid snöupplag för Gimonäsområdets gatorsnöröjning.

Planförslaget innebär att snö vid varje snöfall behöver köras bort till snötipp. De smala gatorna på Gimonäs rymmer inga sidoupplag av snö och blir kraftigt avsmalnade, svårframkomliga och trafikfarliga vintertid. Om möjligheten att använda den aktuella parken som snöupplag försvinner kommer snöröjningssituationen på Gimonäs att bli ohanterlig. Det är ytterst förvånande att ansvarig nämnd och förvaltning inte har synpunkter på detta förhållande. Vi menar att planförslaget inte tar skäligen hänsyn till dessa konsekvenser på befintliga förhållanden av betydelse för detaljplanens genomförande. Planförslaget strider på den här punkten mot 4 kap. 36 § PBL.

Gångvägen genom parken är ingen ”stig” utan ett anlagt och frekvent använt cykelstråk. Även om det märkligt nog inte snöröjs så är det en i huvudgångstråket mot Strömpilen och ICA Maxi. Att ta bort stråket innebär en försämring för en stor grupp gång- och cykeltrafikanter. Som framgår i tidigare samrådsyttrande anlades gång- och cykelvägen som en kompensatorisk åtgärd vid Botniabanans tillkomst för att åstadkomma en trafiksäker gång- och cykelsträckning till den nya GC-bron över Botniabanan. Att genomföra planförslaget innebär ett svek mot de löften som då gavs. Parken vid Gimoplan åberopades även som ersättande grönyta när Gimoborg bebyggdes. Är detta bara tomma ord utan värde?

Planförslaget innebär att den allmänna parkeringsplatsen blir privat vilket medför att det i princip helt kommer att saknas allmänna besöksparkeringar på Gimonäs. Gatorna är för smala för gatuparkering vilket heller inte tillåts. Gimonäs är ett äldre område som planlagts utan utrymme för besöksparkering på enskilda fastigheter. Att privatisera en allmän parkering till förmån för en enstaka exploatering är ett exempel på hur planförslaget ensidigt gynnar ett exploateringsintresse på bekostnad av befintliga boende förhållanden och intressen. Det är inte rimligt att hänvisa förlusten av allmän parkering till fastighetsägarnas ansvar. De flesta fastigheter bebyggdes innan dagens parkeringsnormer fanns. Det finns dessutom ett grundläggande allmänt parkeringsbehov i stadsdelen om någon fastighetsägare får mer än en bilburen besökare. Det kan inte bortses från genom att hänvisa till dagens parkeringsnormer eller till att kontakta Tekniska nämnden. Även på den punkten vill vi hävda att planförslaget inte tar skäligen hänsyn till befintliga förhållanden som kan inverka på dess genomförande enligt 4 kap. 36 § PBL.

Enligt rapporten ”Top Green Cities Sweden” (HUGSI 2024) är Umeå bland de sämre gällande andel grönyta i Sveriges största städer. Umeå är även den tredje sämsta staden när det gäller minskning av grönyta och trädkronor åren 2022-2023. Planförslaget förvärrar detta.

Vi förbehåller oss rätt att inkomma med ytterligare synpunkter innan planärendet tas upp för politisk behandling.

Kommentar

Kommunen har bedömt planförslaget konsekvenser för enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL. Planförslaget innebär en negativ förändring för vissa närboende fastighetsägare i jämförelse med nuläget, i första hand rörande skuggning och insyn. Kommunen bedömer dock inte att förändringen är av sådan dignitet att den orsakar en betydande olägenhet för någon enskild. Kommunens bedömning är att planförslaget i sin nuvarande utformning innebär en lämplig markanvändning för platsen och en rimlig och proportionell avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Befintliga balkonger på intilliggande fastigheter i öst har mätts in och har förts in i den uppdaterade grundkartan. Den tillkommande bebyggelsen kan som närmast placeras 12,3 meter från befintlig balkong på fastigheten Kolbotten 13 och 11,7 meter från befintliga balkonger på fastigheten Kolbotten 8, vilka är de fastigheter som ligger närmast den planerade huvudbyggnaden. Kommunen bedömer att detta inte handlar om någon orimlig exploatering. Planförslaget möjliggör ett tvåvåningshus, placerat på andra sidan gatan, i västerläge från de mest påverkade bostäderna. Planen medger att den nya huvudbyggnaden som närmast kan placeras 13,3 meter från fasad på närmaste befintliga bostadshus. Detta utgör inte något extremt närbeläget avstånd mellan byggnader i en stad utan snarare ett högst normalt avstånd mellan husen i den aktuella stadsdelen. Påverkan av insyn från den planerade bebyggelsen gentemot den befintliga bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet.

Illustrationen i planbeskrivningen visar helt riktigt ett alternativ där huvudbyggnaden inte har placerats direkt mot den norra egenskapsgränsen. Planen reglerar inte exakt var den nya byggnaden ska placeras inom det aktuella egenskapsområdet. Huvudbyggnadens egenskapsområde har en area på 685 m² vilket är större än den största tillåtna byggnadsarean på 550 m². På så vis ger planen ett visst utrymme för flexibilitet gällande byggnadens slutliga placering, vilken avgörs i bygglovsskedet. I skuggstudien visas den placering som ger störst skuggpåverkan gentemot kringliggande bebyggelse, det vill säga så långt mot den norra och östra egenskapsgränsen som planen medger.

De inställningar i beräkningsprogrammet som orsakade det felaktiga resultatet i den skuggstudie som visades i samrådsförslaget har korrigerats. Den skuggstudie som visades i granskningshandlingen är korrekt och kvarstår i den förnyade granskningen. Beräkningsförutsättningarna för skuggstudien anges under avsnittet *Ljusförhållanden* i planbeskrivningen.

Planförslaget innebär en försämrad tillgång till direkt solljus för närboende direkt öster om den planerade huvudbyggnaden. Planförslaget medför att delar av fastigheterna och byggnaderna i öst kommer att skuggas från ungefär kl. 15 under vår- och höstdagjämning. Under större delen av dygnet och året kommer den nya bebyggelsen inte att innebära någon ökad

skuggpåverkan gentemot kringliggande fastigheter. Kommunens bedömning är att den förändrade tillgången till direkt solljus inte är så stor att den utgör en betydande olägenhet.

Gällande dagsljus bedöms planförslagets påverkan vara liten. Begreppet dagsljus avser det diffusa himmelsljuset från himlavalvet, ej direkt solljus. Avskärningsvinkeln, dvs vinkeln från fönstermitt på den påverkade byggnaden till den högsta delen av den skärmande byggnaden, har den största betydelsen för tillgången till dagsljus i bostaden. Vid en avskärningsvinkel på 30 grader eller mer kan det skärmade huset behöva anpassas för att klara tillräckligt dagsljusinsläpp till bostäderna. Avskärningsvinkeln från fönstermitt på de befintliga bostäderna i öst till den högsta avskärmande punkten på den planerade huvudbyggnaden blir betydligt lägre än 30 grader. Planens konsekvenser på dagsljus tillgång för befintliga bostäder bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet.

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplanen i första hand ske inom den befintliga staden. Gimonäs är ett relativt glesbebyggt område i jämförelse med andra stadsdelar och stadsdelen kommer ofrånkomligen att påverkas när Umeå växer. I arbetet med att hitta mark lämplig för kommunala behov, så som gruppboenden, har det gjorts en helhetsbedömning av stadsdelen. Kommunen har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter Mark och Exploatering ansökt om och erhållit positivt planbesked gällande att uppföra ett gruppboende på platsen. Detaljplanering har i detta planarbete prövat platsens lämplighet och bedömer att det är lämpligt att ändra markanvändningen till bostäder i form av gruppboende i föreslagen omfattning. Kommunen är medveten om de övriga kommunala tomter som finns i stadsdelen och har tagit dessa i beaktning i bedömningen. Även dessa fastigheter kommer att bebyggas tids nog om det bedöms vara lämpligt.

I en växande stad tillkommer ökade samhällsbehov så som kommunal service och bostäder till kommuninvånare med behov av stöd. Nya särskilda boenden behövs kontinuerligt och kommunen arbetar fortlöpande med att hitta lösningar för att tillgodose det. Det här är inte den enda platsen som utreds. Det som planeras att uppföras på platsen är ett boende för personer med funktionsnedsättningar. Kommunen har en skyldighet att erbjuda boende och en god livsmiljö till alla grupper i samhället. Att placera gruppboenden i befintliga stadsdelar och i den centrala staden har fördelar i form av närhet till kollektivtrafik, service och andra kvaliteter som boende på ett gruppboende har ett intresse av i samma utsträckning som Umeås övriga befolkning. Att integrera gruppboenden i den befintliga stadsstrukturen har även fördelar i form av en större demografisk blandning i homogena områden och att det ger möjlighet för de boende att bo kvar i sin stadsdel.

Det är riktigt att rekommendationen från Socialstyrelsen är att särskilda boenden enligt LSS 9 § pt. 9 inte bör samlokaliseras. I en växande stad, som

Umeå är, så kan det finnas motiv till avsteg från en sådan rekommendation. Ett exempel är två gruppboenden på varandra i samma byggnad, ett annat exempel är två gruppboenden eller andra typer av särskilda boenden på samma fastighet. Att utveckla den redan befintliga fastigheten på Tjärbrännarvägen 1 A (Cykeln 1) är inget som står i konflikt till att även bygga ett gruppboende på Gimoplan. Det ena utesluter alltså inte det andra. Så länge staden växer och behovet av LSS-bostäder fortsätter att öka så kommer kommunen att ta vara på alla möjligheter och resurser för att lösa behoven. Befintliga fastigheter med till exempel gruppboenden kommer att utredas för att se över om det går att komplettera eller bygga till fler boendeplatser. Förutsättningarna enligt detaljplan eller byggrätt är dock bara en av flera parametrar att ta hänsyn till vid sådana utredningar.

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snön att behöva köras bort till annan plats. Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden, som ansvarar för gatudriften, för att uttrycka synpunkter, komma med förslag eller påtala brister i kommunens snöhantering. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför sådan påverkan på snöhanteringen i området att planförslaget blir olämpligt.

Parkeringsbehov för ny bebyggelse regleras i Umeå kommuns parkeringsnorm (Umeå kommuns parkeringsnorm, 2018 reviderad 2024). Vid ansökan om bygglov ska fastighetsägaren redovisa hur fastighetens parkeringsbehov avses lösas. Varje fastighetsägare ska i regel lösa sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Gällande tillgång till allmän gatumarksparkering kan ni kontakta Tekniska nämnden, som beslutar i frågan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Enligt Boverket bör grönområden inom tät bebyggelse sparas och öka i areal. Befintliga grönområden bör inte bebyggas.

Undertecknad anser att Umeå kommun bör undersöka andra alternativ till planförslaget. Kommunen äger andra fastigheter på Gimonäs där gruppboendet kan placeras. Dessa fastigheter används idag till parkering.

Undertecknad motsätter sig den föreslagna detaljplanen.

Kommentar

Förtätning med bostäder inom 5 km från centrala Umeå och/eller sjukhus- och universitetsområdet stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner. Generellt så strävar kommunen efter att bevara grönytor, men här har ett annat kommunalt behov; att erbjuda en god livsmiljö för alla, bedömts överväga behovet av den aktuella grönytan. Inom 100 meter från planområdet finns den betydligt större Gimoparken som bedöms ha bättre förutsättningar att tillhandahålla kvalitativa rekreativa ytor till området.

Även efter planens genomförande kommer stadsdelen att ha god tillgång till grönyta.

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplan i första hand ske inom den befintliga staden. Gimonäs är ett relativt glesbebyggt område i jämförelse med andra stadsdelar och stadsdelen kommer ofrånkomligen att påverkas när Umeå växer. I arbetet med att hitta mark lämplig för kommunala behov, så som gruppboenden, har det gjorts en helhetsbedömning av stadsdelen. Kommunen har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter Mark och Exploatering ansökt om planbesked gällande möjligheten att uppföra ett gruppboende på platsen. Detaljplanering har i och med detta planarbete prövat platsens lämplighet och bedömer att det är lämpligt att ändra markanvändningen till bostäder i form av gruppboende i föreslagen omfattning. Kommunen är medveten om de övriga kommunala tomter som finns i stadsdelen och har tagit dessa i beaktning i bedömningen. Även dessa fastigheter kommer att bebyggas tids nog om det bedöms vara lämpligt.

I en växande stad tillkommer ökade samhällsbehov så som kommunal service och bostäder till kommuninvånare med behov av stöd. Nya särskilda boenden behövs kontinuerligt och kommunen arbetar fortlöpande med att hitta lösningar för att tillgodose det. Det här är inte den enda platsen som utreds. Det som planeras att uppföras på platsen är ett boende för personer med funktionsnedsättningar. Kommunen har en skyldighet att erbjuda boende och en god livsmiljö till alla grupper i samhället. Att placera gruppboenden i befintliga stadsdelar och i den centrala staden har fördelar i form av närhet till kollektivtrafik, service och andra kvaliteter som boende på ett gruppboende har ett intresse av i samma utsträckning som Umeås övriga befolkning. Att integrera gruppboenden i den befintliga stadsstrukturen har även fördelar i form av en större demografisk blandning i homogena områden och möjligheten för de boende att bo kvar i sin stadsdel.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Vi motsätter oss den föreslagna detaljplanen och att parkmark överförs till fastighetsmark. Kommunen har inte visat att det finns behov av ett gruppboende på Gimonäs och har inte svarat på de frågor och olägenheter som kan uppstå när parken exploateras.

Kommunen anger att de vill bevara grönytor, därför vore det bättre om gruppboendet placerades någon annanstans, till exempel på de kommunägda tomterna vid korsningen Slipmästargränd/Tjärbrännarvägen som idag används för uppställning av husvagnar. Byggande på dessa tomter skulle ge mindre negativa effekter på omgivningen är att exploatera parken vid Gimoplan. Då kan grönytan vid Gimoplan bevaras.

Kommunen har hävdat att gruppboende inte får placeras bredvid varandra, vilket är felaktigt. Avsikten med bestämmelsen är att gruppboenden inte får bli institutionsliknande. På grund av den stora byggnad som föreslås vid Gimoplan är risken överhängande att den blir institutionsliknande. Huskroppen kommer sannolikt bli områdets största huskomplex och kraftigt avvika från kringliggande bebyggelse.

Vi är starkt kritiska till att kommunen inte tar de brister med planförslaget som påtalas på allvar. Frågor avfärdas och vi boende hänvisas till att själva hitta lösningar på problem som kommunen orsakar.

Om parken bebyggs försvinner möjligheten till snöupplag med risk för sämre snöröjning. Gatorna är smala utan plats för snöupplag vilket medför att gångtrafikanter och skolbarn behöver gå på körbanan. Planen svarar inte på hur detta ska lösas när parken bebyggs utan hänvisar till Tekniska nämnden. Det är under all kritik.

Den allmänna parkeringen på Gimoplan är välanvänd och det finns ingen alternativ allmän parkering. Många fastigheter har ingen plats för besöks-parkering på tomten. Kommunen skapar ett problem om den allmänna parkeringen tas bort. Plankontoret sopar problemet under mattan och hänvisar till Tekniska nämnden, igen!

Vi är kritiska till en utfart från parkeringen till Gimoplan för sopbilen. Gimoplan är en smal gata, speciellt vintertid, och det finns stor risk att sopbilen inte kommer att kunna ta sig ut via gatan på vintern.

Det är positivt att planen lyfter vikten av att spara större träd men flertalet av de större träden kommer ändå att behöva fällas på grund av den nya byggnaden. Om kommunen bestämt ska bygga i parken bör byggnadsarean minskas så att fler träd kan sparas och områdets karaktär bevaras.

Kommentar

Förtätning med bostäder inom 5 km från centrala Umeå och/eller sjukhus- och universitetsområdet stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner. Generellt så strävar kommunen efter att bevara grönytor, men här har ett annat kommunalt behov; att erbjuda en god livsmiljö för alla, bedömts överväga behovet av den aktuella grönytan. Inom 100 meter från planområdet finns den betydligt större Gimoparken som bedöms ha bättre förutsättningar att tillhandahålla kvalitativa rekreativa ytor till området. Även efter planens genomförande kommer stadsdelen att ha god tillgång till grönyta.

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplan i första hand ske inom den befintliga staden. Gimonäs är ett relativt glesbebyggt område i jämförelse med andra stadsdelar och stadsdelen kommer ofrånkomligen att påverkas när Umeå växer. I arbetet med att hitta mark lämplig för kommunala

behov, så som gruppboenden, har det gjorts en helhetsbedömning av stadsdelen. Kommunen har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter Mark och Exploatering ansökt om planbesked gällande möjligheten att uppföra ett gruppboende på platsen. Detaljplanering har i och med detta planarbete prövat platsens lämplighet och bedömer att det är lämpligt att ändra markanvändningen till bostäder i form av gruppboende i föreslagen omfattning. Kommunen är medveten om de övriga kommunala tomter som finns i stadsdelen och har tagit dessa i beaktning i bedömningen. Även dessa fastigheter kommer att bebyggas tids nog om det bedöms vara lämpligt.

I en växande stad tillkommer ökade samhällsbehov så som kommunal service och bostäder till kommuninvånare med behov av stöd. Nya särskilda boenden behövs kontinuerligt och kommunen arbetar fortlöpande med att hitta lösningar för att tillgodose det. Det här är inte den enda platsen som utreds. Det som planeras att uppföras på platsen är ett boende för personer med funktionsnedsättningar. Kommunen har en skyldighet att erbjuda boende och en god livsmiljö till alla grupper i samhället. Att placera gruppboenden i befintliga stadsdelar och i den centrala staden har fördelar i form av närhet till kollektivtrafik, service och andra kvaliteter som boende på ett gruppboende har ett intresse av i samma utsträckning som Umeås övriga befolkning. Att integrera gruppboenden i den befintliga stadsstrukturen har även fördelar i form av en större demografisk blandning i homogena områden och möjligheten för de boende att bo kvar i sin stadsdel.

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snön att behöva köras bort till annan plats. Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden, som ansvarar för gatudriften, för att uttrycka synpunkter, komma med förslag eller påtala brister i kommunens snöhantering. Tekniska nämnden har inte inkommit med några synpunkter om att detaljplanen skulle medföra sådan påverkan på snöhanteringen i området att planförslaget blir olämpligt.

Det bedöms finnas goda möjligheter att spara befintliga träd vid genomförandet av detaljplanen. Träd inom område som markerats med **n₁**, **n₂** och **a** som behöver tas ned ska ersättas med nya. De nyplanterade träden kommer av naturliga skäl inte att vara lika stora som de äldre befintliga träden, men kommer med tiden att växa till sig.

Plankartan har reviderats så att utfart från fastigheten mot Gimoplan inte medges. Som ni påpekar så finns det bristfälligt med utrymme för att avfallsbilen ska kunna svänga ut från fastigheten. Avfallshämtning kommer istället att ske från Södra Gimonäsvägen, se mer information i planbeskrivningen under avsnitten *Avfall* och *Parkering, varumottagning och angöring*.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Umeå kommun avser att gå vidare med planen att bygga ett tvåvånings gruppboende i grönytan vid Gimoplan. I diskussioner på dialogmöte med Detaljplanering och med ansvariga politiker framgick det tydligt att alternativa placeringar inte utretts. Det är uppenbart att kommunen har identifierat en tom yta där de vill klämma in ett boende utan att utreda andra placeringar.

Kommunen har även omvandlat långtidsparkeringarna för boende vid Gimoborg till uppställningsplatser för husvagnar och husbilar. Kommunen menar att varje fastighet ansvarar för sitt parkeringsbehov och att kommunen inte har något ansvar för att tillhandahålla allmänna parkeringar på Gimonäs. Ändå erbjuds parkeringsplatser för husvagnar och husbilar. Har det högre prioritet än parkeringsmöjligheter för de boende?

Kommunen har inte utrett om Gimoplan är en lämplig plats för ett gruppboende, t ex ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Man har heller inte tagit hänsyn till områdets karaktär, då det nya boendet kommer att vara betydligt större än den omgivande bebyggelsen.

Vi motsätter oss byggandet av ett stort tvåvånings boende på Gimoplan av följande orsaker:

1. Områdets karaktär

”Planens syfte är att, med hänsyn till områdets karaktär, skapa förutsättningar för bostäder i högst två våningar i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde.”

”Huvudbyggnaden har getts måtten 15,60 x 35,25 meter vilket ger en byggnadsarea om 550 m².”

Gimonäs karaktär kan delas upp i fyra områden: den norra delen där det finns villor och ett gruppboende, den centrala delen som består av villor, mindre hyreshus och kedjehus, södra delen som består av villor och kedjehus och bebyggelsen vid Gimoborg som består av större lägenhetshus. Så gott som samtliga byggnader runt ängen vid Gimoplan har en byggnadsarea som är mindre än hälften så stor som den byggnad som planeras. Den planerade bygganden avviker starkt från områdets karaktär.

2. Dubbelt gruppboende under ett tak

Vi som bor på Gimonäs har vid dialogmötet med kommunen tagit upp möjligheten att nyttja kommunens egen mark som ligger i anslutning till ett befintligt gruppboende vid korsningen Slipmästergränd/Tjärbrännarvägen. Kommunen har inte utrett någon alternativ placering av ett gruppboende. Ändå hävdar kommunen att gruppboendet inte är lämpligt att placera vid det andra gruppboendet med hänvisning till Socialstyrelsen regelverk om

Bostäder utan institutionell prägel. Men kommunen föreslår nu att stapla två gruppboenden på varandra i en och samma huskropp. Logiken håller inte. Hur kan det vara mer institutionellt att ha två gruppboenden under samma tak som delar infrastruktur än att ha två gruppboenden bredvid varandra som inte delar infrastruktur?

3. Trafik runt gruppboendet – är det en trafiksäker miljö?

Befintliga gruppboenden på Gimonäs och Carlshem är belägna på trafiksäkra och lugna miljöer. Båda boendena ligger ungefär 50 meter från en trafikerad väg. Det planerade boendet vid Gimoplan kommer att ha trafikerade vägar på alla sidor. Genomfartstrafiken förbi Gimoplan har ökat kraftigt på grund av boende i alla Gimoborgs lägenheter samt trafikanter mot Holmsund/Obbola som genar för att undvika rondellen till Strömpilen och trafikljuset vid Ålidhem för att komma upp på E4:an. Inget annat kommunalt gruppboende har placerats i en miljö där det omringas av trafikerade vägar. Det finns bättre placeringar av gruppboendet, t ex ängen sydost om korsningen Porfyrvägen/Bärnstensvägen.

4. Förtätning av Gimonäs har redan pågått i 25 år

Kommunen vill förtäta men det behöver inte innebära att varje tom yta måste bebyggas. Under de senaste 20-25 åren har Gimonäs redan genomgått en betydande förtätning. Ett flertal förtätningsprojekt har genomförts i området samt uppförandet av GC-bron mot Strömpilen. I dagsläget utgör Gimoplans äng och Gimoparken de enda öppna ytorna i området.

5. Snöröjning

Vi vill återigen lyfta att snöröjningen på Gimonäs är eftersatt. Vid kraftiga snöstormar hinner inte plogfordonen transportera bort all snö. När möjligheten till lokal lagring av snö försvinner blir förutsättningarna ännu sämre och risken är att snön hamnar framför kringliggande fastigheter. Bortforsling av snön innebär ökade utsläpp från fordonen och ökade kostnader för kommunen. Framkomligheten för gång-, cykeltrafikanter och rörelsehindrade kommer att försämrast när snöröjningen drabbas av att snöupplaget tas bort.

Kommentar

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplanen i första hand ske inom den befintliga staden. Gimonäs är ett relativt glesbebyggt område i jämförelse med andra stadsdelar och stadsdelen kommer ofrånkomligen att påverkas när Umeå växer. I arbetet med att hitta mark lämplig för kommunala behov, så som gruppboenden, har det gjorts en helhetsbedömning av stadsdelen. Kommunen har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter Mark och Exploatering ansökt om planbesked gällande möjligheten att uppföra ett gruppboende på platsen. Detaljplanering har i och med detta planarbete prövat platsens lämplighet och bedömer att det är lämpligt att ändra markanvändningen till bostäder i form av gruppboende i

föreslagen omfattning. Kommunen är medveten om de övriga kommunala tomter som finns i stadsdelen och har tagit dessa i beaktning i bedömningen. Även dessa fastigheter kommer att bebyggas tids nog om det bedöms vara lämpligt.

I en växande stad tillkommer ökade samhällsbehov så som kommunal service och bostäder till kommuninvånare med behov av stöd. Nya särskilda boenden behövs kontinuerligt och kommunen arbetar fortlöpande med att hitta lösningar för att tillgodose det. Det här är inte den enda platsen som utreds. Det som planeras att uppföras på platsen är ett boende för personer med funktionsnedsättningar. Kommunen har en skyldighet att erbjuda boende och en god livsmiljö till alla grupper i samhället. Att placera gruppboenden i befintliga stadsdelar och i den centrala staden har fördelar i form av närhet till kollektivtrafik, service och andra kvaliteter som de boende har ett intresse av. Att integrera gruppboenden i den befintliga stadsstrukturen har även fördelar i form av en större demografisk blandning i homogena områden och möjligheten för de boende att bo kvar i sin stadsdel.

Ett flertal planbestämmelser syftar till att säkerställa anpassning av den nya bebyggelsen till sin befintliga omgivning: **[f₁]** *Fasad ska i huvudsak vara av trä eller tegel*, **[f₂]** *Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock*, **[h₁]** *Högsta nockhöjd är 10 meter* och **[o]** *Minsta takvinkel är 20 grader*. Den nya bebyggelsen kommer att placeras mot gatan i enlighet med Gimonäs befintliga struktur.

Trots anpassning i höjd, fasadmaterial och takutformning kommer den nya bebyggelsen att avvika något från omgivningen på grund av en större byggnadsarea. Kommunala gruppboenden behöver uppföras och bedrivas så effektivt som möjligt för en ansvarsfull hantering av de kommunala skattemedlen. Kommunens standardiserade gruppboenden syftar till att trygga en god boendemiljö för brukarna samtidigt som kommunens resurser används så effektivt som möjligt vid uppförande och drift. I planarbetet har avvägningar gjorts mellan behovet av anpassning till platsen och möjligheten att uppföra en ekonomiskt rationell byggnad och verksamhet. Dessa avvägningar har i slutändan resulterat i planförslagets utformning.

Det är riktigt att rekommendationen från Socialstyrelsen är att särskilda boenden enligt LSS 9 § pt. 9 inte bör samlokaliseras. I en växande stad, som Umeå är, så kan det finnas motiv till avsteg från en sådan rekommendation. Ett exempel är två gruppboenden på varandra i samma byggnad, ett annat exempel är två gruppboenden eller andra typer av särskilda boenden på samma fastighet. Att utveckla den redan befintliga fastigheten på Tjärbrännarvägen 1 A (Cykeln 1) är inget som står i konflikt till att även bygga ett gruppboende på Gimoplan. Det ena utesluter alltså inte det andra. Så länge staden växer och behovet av LSS-bostäder fortsätter att öka så kommer kommunen att ta vara på alla möjligheter och resurser för att lösa behoven. Befintliga fastigheter med till exempel gruppboenden kommer att

utredas för att se över om det går att komplettera eller bygga till fler boendeplatser. Förutsättningarna enligt detaljplan eller byggrätt är dock bara en av flera parametrar att ta hänsyn till vid sådana utredningar.

Kommunen bedömer att lokaliseringen av gruppboendet är lämplig ur trafiksynpunkt. Gruppboendet kommer endast att bidra med en mycket marginell trafikökning till platsen. Omgivande lokalgator är lågtrafikerade lokalgator med låg hastighetsgräns och bedöms inte vara en riskfaktor för de framtida boende.

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snön att behöva köras bort till annan plats. Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden, som ansvarar för gatudriften, för att uttrycka synpunkter, komma med förslag eller påtala brister i kommunens snöhantering. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför sådan påverkan på snöhanteringen i området att planförslaget blir olämpligt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Vi motsätter oss planförslaget då det medför betydande olägenhet för vår fastighet och vår boendemiljö. Vi boende anser att vi inte har fått tillräcklig återkoppling, har blivit åsidosatta och att våra synpunkter inte har beaktats. Vi hoppas nu att våra synpunkter blir tagna på allvar. Vår invändning gäller inte behovet av bostäder i sig utan den tilltänkta placeringen av den nya bebyggelsen. Vi efterlyser en tydlig risk- och konsekvensanalys samt en plan för hur dessa ska hanteras.

Öster om planområdet finns byggnader med balkonger mot väst och sitt huvudsakliga ljusinsläpp från den riktning där den nya byggnaden planeras att uppföras. När byggnaderna uppfördes ville byggherren att dessa skulle uppföras mot nordost för att skapa solbelysta uteplatser mot söder, men byggnadsnämnden ville att husen skulle placeras mot väst med goda sol- och ljusförhållanden på grund av den öppna ytan i väst – den som nu föreslås bebyggas. På grund av byggnadsnämnden har vi fått en mörk gård med en nordligare växtzon än resten av Umeå. Om planförslaget genomförs kommer vi varken att få sol från öst eller väst från september till mars. Den planerade byggnaden kommer att skymma allt ljus från väst och soltimarna i norr skymms bort av ett hyreshus och träd. Vårt enda godtagbara ljusinsläpp är från fönsterpartierna i väst och den enda möjligheten till solbelyst utevistelse är på balkongen mot väst.

Den första skuggstudien var felaktig vilket jag även hävdar att den senaste är. Den nya byggnaden kommer att skugga allt och det enda vi närboende kommer att se är en stor byggnad och en parkering. Insynen från boendet kommer att bli påtaglig vilket begränsar möjligheten att använda balkongen. I planbeskrivningen nämns vikten av sol- och dagsljusstillgång i ett

kallt klimat, det gäller väl även oss närboende? Vi menar att planförslaget skulle innebära så stor påverkan på vår boendemiljö att det uppstår betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Fastighetsvärden på närliggande fastigheter kan uppskattas minska med 1,5 – 2 miljoner. Betalar kommunen för denna värdesänkning? Det är inte rimligt att närboende ska tåla så kraftig negativ påverkan för att en fastighetsägare, i det här fallet kommunen, ska göra en exploateringsvinst. Det strider mot EU-rättens proportionalitetsprincip som även gäller vid detaljplanering. Det är oacceptabelt och nyttan för det allmänna står inte i proportion till skadan och intrånget på vår fastighet och vårt boende.

Grönyta/Gimoparken

Vad jag förstår så är parker prioriterade i Umeå och Umeå vill upplevas som en grön stad, men det är tveksamt om alla på Gimonäs uppnår Naturvårdsverkets planeringsprinciper för grönstruktur, 3-30-300. Umeå kommuns har även riktlinjer för parker och grönområden, "Vision gröna Umeå". I visionen anges att parker i centrala stadsdelar ska bevaras och utvecklas, att behålla och utveckla stadens grönska, värna tillgången till naturmiljö, skapa välkomnande parker, eftersträva ökad andel grönyta i staden och värna och utveckla Umeås karaktär som björkarnas stad.

Att återskapa grönområden är komplicerat så bevara de som finns! Kommunen hänvisar till den närliggande Gimoparken. Parken används bara av småbarn, småbarnsföräldrar och hundägare. I övrigt nyttjas den väldigt lite. Kommunen hävdar att parken vid Gimoplan används lite, det stämmer inte. Väldigt många genar genom parken på väg till eller från Strömpilen. Här borde det finnas bänkar att vila på och kanske en grillplats. Här leker ofta äldre barn och deras föräldrar. Parken borde utvecklas för att stärka biologisk mångfald och skapa aktiviteter. Frågan är om Tekniska nämnden/Gator och Parker verkligen har satt sig in i frågan när de skriver att de inte har några synpunkter?

Parkering

Om planen genomförs kommer det att bli parkeringskaos på Gimonäs. Kommunen hänvisar oss till att ta kontakt med Tekniska nämnden, då borde ert ansvar vara att se över trafik- och parkeringssituationen. Om ni tar bort den enda parkeringen på Gimonäs behöver ni också lösa det problem som skapas. Det är parkeringsförbud på gatorna på Gimonäs. Sätt upp laddstolpar för elbilar istället.

Snöröjning

När det gäller snöröjning så hänvisas vi också till Tekniska nämnden. Det är ert ansvar att visa hur snön ska hanteras. Snöröjningen är bristfällig på Gimonäs och det kommer att bli ännu värre om det enda snöupplaget i området försvinner. Kommunens snöröjningsbudget kommer att behöva höjas med flera miljoner per år. På vintern tvingas cyklister och gående ut på gatorna då trottoarerna täcks av snö. Redan idag har sopbilen svårt att

komma fram på vintern. Är ni beredda att medverka till de problem som kan uppstå när räddningstjänst och ambulanser inte kan ta sig fram?

Alternativa platser

Vi har förmedlat ett antal alternativa platser för LSS-boendet men har inte hörsammats. Det finns ett flertal platser i området som passar bättre än kommunens förslag. Kommunen äger fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10 som ligger planlagda för tvåvånings bostadshus. Här har skrotbilar stått i flera år och nu verkar ytan användas till husvagns-/husbilsparkering. Hur går det före LSS-boende? Finns bygglov på denna plats?

Vid Carlslidskyrkan finns en yta där det idag bedrivs trädgårdsodling i lådor. Där finns gott om utrymme, närhet till busshållplats och gata. Längst in på Porfyrvägen finns en lättillgänglig yta som kan användas. I skogsområdet väster om det befintliga gruppboendet vid Slipmästargränd/Tjärbrännarvägen skulle också passa bra för ett boende, ett lugnt och ostört område.

Kommunens beslut påverkar oss alla runt parken och vår livskvalitet. Jag förstår att kommunen vill ha ett LSS-boende, men det får inte ske på bekostnad av oss som bor i området. Dags att ta ett omtag och se andra lösningar, det finns andra bättre och billigare alternativ. Planförslaget har inte tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden. Planförslaget är därtill olämpligt av andra skäl som anges ovan. Planförslaget har också formella brister vilket bör påpekas. Planförfarandet bör avbrytas.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 3 ovan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Vi motsätter oss planförslaget. Kommunen har inte tagit skälig hänsyn till områdets funktion som snöupplag för områdets snöröjning, som avledande av gång- och cykeltrafikanter från trafikerad väg och som områdets enda allmänna parkering.

Förslaget kommer att innebära att avståndet till närmaste allmänna parkering blir över 450 meter. Vi närboende motsätter oss påståendet att "Det allmänna intresset av nya bostäder bedöms överväga parkeringsplatsens nytta för allmänheten". Vi är allmänheten och vi vill ha god tillgång till en allmän parkering. Vår rätt till socialt umgänge borde väga tyngre än en mal-placerad byggnad.

Det saknas även en grundlig utredning om vilken placering av ett kommunalt gruppboende som är bäst. Flera alternativa placeringar har föreslagits i yttranden som är bättre för området.

Planförslaget avviker från områdets karaktär gällande bebyggelse. Påverkan från uppförandet av en dubbelt så stor huskropp som de omgivande byggnaderna har inte beaktats, endast takvinkel och fasadbeklädnad. Vi hoppas kommunen tar sitt förnuft till fånga, avbryter den pågående planläggningen och tänker om.

Kommentar

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snön att behöva köras bort till annan plats. Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden, som ansvarar för gatudriften, för att uttrycka synpunkter, komma med förslag eller påtala brister i kommunens snöhantering. Tekniska nämnden har inte inkommit med några synpunkter om att detaljplanen skulle medföra sådan påverkan på snöhanteringen i området att planförslaget blir olämpligt.

Parkeringsbehov för ny bebyggelse regleras i Umeå kommuns parkeringsnorm (Umeå kommuns parkeringsnorm, 2018 reviderad 2024). Vid ansökan om bygglov ska fastighetsägaren redovisa hur fastighetens parkeringsbehov avses lösas. Varje fastighetsägare ska i regel lösa sitt parkeringsbehov inom fastigheten. Gällande tillgång till allmän gatumarksparkering kan ni kontakta Tekniska nämnden, som beslutar i frågan.

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplan i första hand ske inom den befintliga staden. Gimonäs är ett relativt glesbebyggt område i jämförelse med andra stadsdelar och stadsdelen kommer ofrånkomligen att påverkas när Umeå växer. I arbetet med att hitta mark lämplig för kommunala behov, så som gruppboenden, har det gjorts en helhetsbedömning av stadsdelen. Kommunen har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter Mark och Exploatering ansökt om och erhållit positivt planbesked gällande att uppföra ett gruppboende på platsen. Detaljplanering har i detta planarbete prövat platsens lämplighet och bedömer att det är lämpligt att ändra markanvändningen till bostäder i form av gruppboende i föreslagen omfattning. Kommunen är medveten om de övriga kommunala tomter som finns i stadsdelen och har tagit dessa i beaktning i bedömningen. Även dessa fastigheter kommer att bebyggas tids nog om det bedöms vara lämpligt.

I en växande stad tillkommer ökade samhällsbehov så som kommunal service och bostäder till kommuninvånare med behov av stöd. Nya särskilda boenden behövs kontinuerligt och kommunen arbetar fortlöpande med att hitta lösningar för att tillgodose det. Det här är inte den enda platsen som utreds. Det som planeras att uppföras på platsen är ett boende för personer med funktionsnedsättningar. Kommunen har en skyldighet att erbjuda boende och en god livsmiljö till alla grupper i samhället. Att placera

gruppboenden i befintliga stadsdelar och i den centrala staden har fördelar i form av närhet till kollektivtrafik, service och andra kvaliteter som de boende har ett intresse av. Att integrera gruppboenden i den befintliga stadsstrukturen har även fördelar i form av en större demografisk blandning i homogena områden och möjligheten för de boende att bo kvar i sin stadsdel.

Ett flertal planbestämmelser syftar till att säkerställa anpassning av den nya bebyggelsen till sin befintliga omgivning: **[f₁]** *Fasad ska i huvudsak vara av trä eller tegel*, **[f₂]** *Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock*, **[h₁]** *Högsta nockhöjd är 10 meter* och **[o]** *Minsta takvinkel är 20 grader*. Den nya bebyggelsen kommer att placeras mot gatan i enlighet med Gimonäs befintliga struktur.

Trots anpassning i höjd, fasadmaterial och takutformning kommer den nya bebyggelsen att avvika något från omgivningen på grund av en större byggnadsarea. Kommunala gruppboenden behöver uppföras och bedrivas så effektivt som möjligt för en ansvarsfull hantering av de kommunala skattemedlen. Kommunens standardiserade gruppboenden syftar till att trygga en god boendemiljö för brukarna samtidigt som kommunens resurser används så effektivt som möjligt vid uppförande och drift. I planarbetet har avvägningar gjorts mellan behovet av anpassning till platsen och möjligheten att uppföra en ekonomiskt rationell byggnad och verksamhet. Dessa avvägningar har i slutändan resulterat i planförslagets utformning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Vi motsätter oss den föreslagna detaljplanen. Planen kommer att medföra betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för oss närboende. Planförslaget saknar proportionalitet i den avvägning som ska ske enligt 2 kap. 1 § PBL genom att det i princip enbart beaktar det allmänna intresset. Det har inte skett någon reell prövning eller avvägning av sakförhållandena i det enskilda ärendet där hänsyn tagits till våra enskilda intressen som berörda fastighetsägare.

I underlaget har inte tagits skälig hänsyn till befintliga förhållanden som påverkar planens genomförande och förslaget strider därför mot 4 kap. 36 § PBL. Eftersom planhandläggaren haft fel i sina utgångspunkter om bl.a. skuggbildning, trafik och snöförutsättningar är underlaget inte tillfredsställande nog för ett beslut i befintligt skick.

Planförslaget är olämpligt av andra skäl enligt nedan och strider mot 2 kap. 2 § PBL.

Det finns andra placeringar av den önskade verksamheten som är bättre.

Det fanns en anledning till att man en gång planlade den här marken som park.

Det finns en allmän brist på träd och grönytor i området.

Parkeringssituationen i området är mycket besvärande.

Förslaget kommer att påverka rörelsemönstret i området på ett negativt sätt.

Det finns goda möjligheter att tillgodose det aktuella behovet på andra platser i närheten – som skall planläggas.

Det ändringar som gjorts av planförslaget efter samrådet ändrar inte förhållandena på något avgörande sätt. När det gäller att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering, bevara träd och säkerställa en trafiksäker miljö så blir det sämre genom de åtgärder som föreslås. Dessa syften kan inte vara ett skäl att anta och genomföra planen.

Planförfarandet bör därför alltjämt i första hand avbrytas.

Det bör i andra hand återremitteras och omarbetas så att betydande olägenhet inte längre uppstår för närboende. Om förslaget omarbetas krävs en förnyad samråds/granskningsprocess innan planförslaget förs till beslut.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 3 ovan.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta

- **[Utfartsförbud]** har utökats till att gälla mot alla kringliggande gator förutom mot Södra Gimonäsvägen i nordost. Utfart mot Gimoplan har tagits bort och genomfart från Södra Gimonäsvägen till Gimoplan är således inte möjlig.
- Område planlagt som **[E₂] – Dagvattenanläggning** har tagits bort från plankartan och ersatts med användningen **[B] – Bostäder**.
- Bestämmelsen **[Korsmark] – Marken får endast förses med komplementbyggnad**, har ändrats till **[ö] – Marken får inte förses med huvudbyggnad**.

Planbeskrivningen

- Planens syfte har ändrats till:

”Planens syfte är att, med hänsyn till områdets karaktär, skapa förutsättningar för bostäder i högst två våningar i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde. Planen syftar även till att bevara träd av värde för stadsbilden och att säkerställa en trafiksäker miljö.”

Skrivning om att planen även syftar till att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering har tagits bort.

- Avsnittet *Transportled för farligt gods* har kompletterats med en riskbedömning enligt Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd vid transportleder för farligt gods.
- Avsnittet *Stadsbild* har kompletterats med en beskrivning av varför den planerade bebyggelsen tillåts avvika från omgivande bebyggelse avseende byggnadsarea.
- Avsnittet *Ljusförhållanden* har kompletterats med en beskrivning av påverkan på dagsljusinsläpp till kringliggande bostäder.
- Avsnittet *Avfall* har ändrats med en beskrivning om att avfallshämtning avses att ske från Södra Gimonäsvägen.
- Avsnittet *Parkering, varumottagning och angöring* har ändrats. Utfartsförbud regleras nu i planen så att kvartersmarken endast kan angöras från Södra Gimonäsvägen i nordost.
- Avsnittet *Dagvatten* har ändrats. I avsnittet redovisas att exploateringens påverkan på dagvattensituationen i området är marginell och att dagvattenflöden är hanterbara. Det bedöms därför inte vara nödvändigt att tillföra E-område för dagvattenanläggning i plankartan.
- Redaktionella ändringar.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning. Privatpersoner benämns [Yttrande 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådet

- Yttrande 1
- Yttrande 2

- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9
- Yttrande 10
- Yttrande 11
- Yttrande 12
- Yttrande 13
- Yttrande 14
- Yttrande 16
- Yttrande 17
- Yttrande 18
- Yttrande 19
- Yttrande 20
- Yttrande 22
- Yttrande 23
- Yttrande 24
- Yttrande 25
- Yttrande 26
- Yttrande 27
- Yttrande 28
- Yttrande 29
- Yttrande 30
- Yttrande 31
- Yttrande 32
- Yttrande 33
- Yttrande 34

Kvarstående synpunkter från granskningen

- Yttrande 1
- Yttrande 2
- Yttrande 3
- Yttrande 4
- Yttrande 5
- Yttrande 6
- Yttrande 7
- Yttrande 8
- Yttrande 9

Denna handling har godkänts av planchef Johanna Söderholm med planarkitekt Jens Salander som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.