

§ 84

Sofiehem 2:2, Sofiehem 2:4

Diariennr: BN-2024/00443

Planbesked för Sofiehem 2:2 och 2:4

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sofiehem 2:2 och 2:4.

Syfte

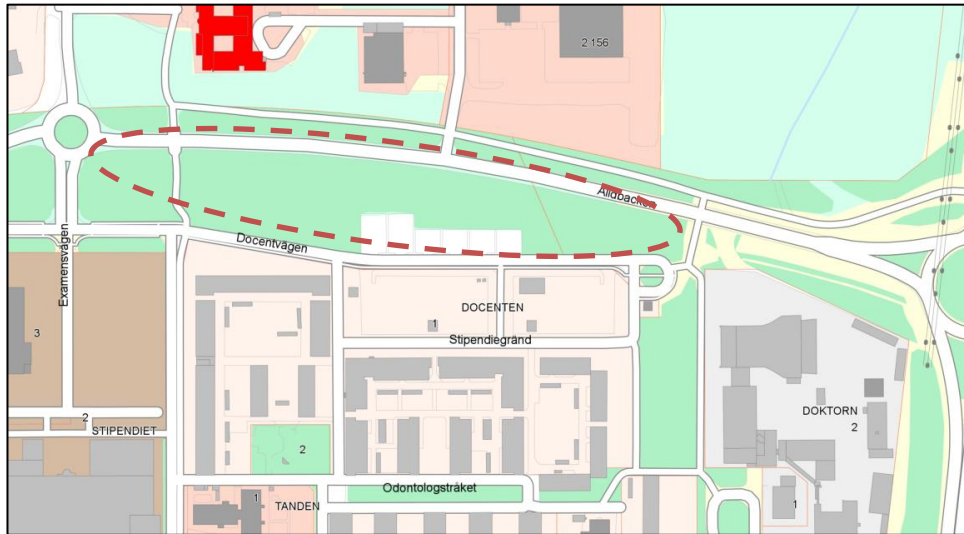
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter i blandstadsbebyggelse. Ytterligare syfte med planen är att knyta samman omkringliggande områden, omvandla Ålidbacken till stadsgata samt komplettera befintligt närliggande centrum.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometerstaden och om planärendet påbörjas bedöms det lämpligt att det handläggs tillsammans med ärende BN-2019/01917 Sofiehem 2:156.

Planområde

Planområdet är beläget ca 5,2 km öster om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 22 180 m².



Preliminär och ungefärlig avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention är att skapa förutsättningar för ca 250 bostäder, handel, lokaler för vuxenutbildning, kyrklig verksamhet, konferensanläggning och fritids- och kulturlokaler i cirka 3–4 kvarter. Projektet syftar till att skapa en symbios mellan flertalet olika verksamheter och bostadstyper i stadskvarter som kan dra nytta av varandra. Bostäderna ska även innefatta trygghetsboende och studentbostäder.



Huvudentre allaktivitetshus (café, fritidslokaler, kyrka mm)

Gemensam entre folkhögskola, allaktivitetshus, bostäder, social verksamhet

samlingslokal, fritidslokaler

Social verksamhetshus: (daglig verksamhet)

skolverksamhet (vuxenutbildning): två- tre plan

second hand-butik ett plan + entréplan

ca 100 lägenheter (Trygghetsboende 5 plan)

Skiss ur ansökningshandlingarna, planområdets västra del, ej kommunens förslag

Platsbesök

Det preliminära planområdet består av tallbevuxet område och parkering, omgivet av två gator. En gång- och cykelväg passerar också i nord-sydlig riktning i planområdets västra del.



Planområdet. Källa: Lantmäteriet.



En del av planområdet. Foto från platsbesök 2025-02-24

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan för området är Fördjupning för Umeå och ansökan möter flertalet av utvecklingsstrategierna i denna då den förespråkar hög täthet, befinner sig inom femkilometersstaden, skulle komplettera befintlig bebyggelse, avhjälpa gatans barriäreffekt samt ligger vid stomstråk för kollektivtrafiken. Förslaget förespråkar också blandstad.

Förslaget bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området är utpekad som Park/Gatuplantering i gällande detaljplaner

Riksintresse

Projektet skulle kunna påverka trafiksituationen vid Riksintresse Väg E4 öster om planområdet, trafikfrågan utreds dock i planprogram, se information under "pågående planer i närområdet".

Bebyggelse behöver anpassas efter riksintresse för flyg, influensområde flyghinder.

Pågående planer i närområdet

Området ligger inom ett pågående planprogram. Inom arbetet med planprogrammet undersöks bland annat dagvattenhantering, trafiklösningar, luftkvalitet och struktur/gestaltning.

Det finns en pågående detaljplan i området, Kuratorn 6 med flera. I arbetet med Kuratorn 6 med flera utreder kommunen förutsättningarna för bostäder och kontor.

Inom Sofiehem 2:156 är det lämnat planbesked för en plan med preliminärt syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bostäder med vårdinslag såsom äldreboende. Även förskola och verksamheter kan bli aktuellt. Ärendet inväntar planprogrammet.

Dessa två planområden ingår i det pågående planprogrammet.



Pågående detaljplaner i området. Kuratorn 6 m.fl i nordöst (uppdelad i två områden) och Sofiehem 2:156 i väst.

Service och infrastruktur

Stomnät för kollektivtrafik ligger i anslutning till området.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för samtliga vattentjänster. Det finns goda möjligheter till att ansluta spillvatten och vatten.

Befintliga ledningar finns inom och i anslutning till området och behöver tas hänsyn till i planarbetet.

Området har goda kopplingar till skola och diverse service.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En lokalisering i närheten av befintliga kollektivtrafikstråk främjar hållbara färdssätt. Projektet kan minska barriäreffekter och komplettera stadsdelen Ålidhem i och med ett ökat underlag för service och lokal utveckling. Fler bostäder och ökade rörelser på grund av fler verksamheter kan också öka upplevelsen av trygghet. Platsen är också lämplig för en högre täthet med tanke på dess läge.

Sammantagen bedömning

Att utveckla området med bostäder och service bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan samt vara ett bra tillskott till området. Planen är viktig för planprogrammets ambition att omvandla Ålidbacken från genomfartsväg till stadsgata.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det pågående planprogrammet ska antas innan detaljplanearbetet med Sofiehem 2:2 och 2:4 påbörjas, och ska följa de riktlinjer som sätts där.

Utredningsbehov

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

- Mindre arkeologisk utredning (säsongsberoende).
- Bullerutredning
- Förutsättningar för gemensam parkeringsanläggning för en eller flera fastighetsägare bör undersökas

Upplysningar

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

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 33 700kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden