

Detaljplan för fastigheten Sofiehem 2:1 inom Gimonäs i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Sofiehem 2:1 upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att, med hänsyn till områdets karaktär, skapa förutsättningar för bostäder i högst två våningar samt säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering. Syftet är även att bevara träd av värde för stadsbilden samt säkerställa en trafiksäker miljö. Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 16:e oktober till 6:e november 2024. 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.

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.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflytningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att de part som initierar åtgärden även bekostar den.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget att erinra.

SWEDAVIA

Swedavia har inget att erinra.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvär har inga synpunkter på planförslaget.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra.

YTTRANDE 1

Jag vill att grönområdet ska vara kvar och att inga hus byggs där.

Kommentar

Se kommentar nedan under rubriken 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Jag vill att grönområdet ska vara kvar och att inga hus byggs där.

Kommentar

Se kommentar nedan under rubriken 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 3

Det är ingen bra idé att utfarten från fastigheten hamnar mot en privat utfart. Gräsytor försvinner. Var ska all snö läggas? Jag protesterar mot utfartens placering.

Kommentar

Utfarter har placerats så som Umeå kommun bedömer vara trafiksäkert för omgivningen och funktionellt för fastigheten. Placeringen kvarstår i granskningsförslaget.

För era övriga synpunkter, se kommentarer nedan under rubrikerna 2. *Snöhantering* på sida 20 och 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 4

Gimonäs är ett äldre område och planeringen måste stämma med tidsandan. Grönområden behövs i stadsbilden. Hela det viktiga grönområdet vid Gimoborg byggdes bort så det är viktigt att spara de grönytor som finns kvar i området. Ett stort och modernt radhus som byggs på Södra Gimonäsvägen 70 har förtagit mycket av Gimonäs gamla småstadsanda. Byggnadsnämnden har bestämt att taklutning inte får överstiga 11 grader samt att prickad mark på enskilda tomter inte får bebyggas i syfte att bevara stadsbilden. Att då tillföra ytterligare moderna hus som sannolikt kommer att inskränka på

prickad mark och uppta den lilla grönyta som finns kvar kommer att förstöra stadsbilden. Jag motsätter mig stark detaljplanen.

Kommentar

Takvinkel regleras inte i stadsplanen för Gimonäs [2480K-P112/1956]. Takvinkeln på de relativt nya radhusen på fastigheterna Kapen 1 och Kapen 7-10 är 38 grader, vilket är den maximala taklutning som medges i gällande detaljplan [2480K-P13/27].

Mark som prickats i gällande detaljplan får inte bebyggas. Syftet med den prickade marken kan t ex vara att marken ska innehålla vissa funktioner eller behövs för stadsbilden. På den södra sidan av Södra Gimonäsvägen, där planområdet finns, regleras ingen prickmark enligt gällande stadsplan. Den strukturen åtföljs även i denna plan.

För era övriga synpunkter, se kommentarer nedan under rubrikerna 5. *Grönyta* på sida 21 och 6. *Anpassning till stadsbilden* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

Planen skulle medföra betydande olägenhet för våra hyresgäster. Planförslaget har inte tagit skäligen hänsyn till befintliga förhållanden. Planförslaget innebär minskad attraktivitet på lägenheterna och värdeförsämring på fastigheten. Planförslaget har också formella brister. Planförfarande bör avbrytas.

Kommentar

Se kommentarer nedan under rubrikerna 3. *Skuggning* på sida 20, 4. *Insyn* på sida 21 och 6. *Anpassning till stadsbilden* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Vad kommer det att vara för typ av boende? Hur kommer husen placeras på tomten, var kommer in-/utfart och parkering att placeras? Var ska snön som brukar läggas på tomten nu hamna?

Kommentar

Det som planeras att uppföras är ett boende för personer med funktionsnedsättningar. Byggnaden planeras att placeras i sydöstra delen av planområdet, mot Södra Gimonäsvägen och Kolvaktargränd. In- och utfart placeras i den norra delen av planområdet, mot Södra Gimonäsvägen och Gimoplan. Angående snöhantering, se kommentar nedan under rubrik 2. *Snöhantering* på sida 20.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 7

Att bebygga parkområden anses idag vara förkastligt. Parker med resliga träd är viktiga som bullerdämpare och för att klara framtida miljöförändringar. Parken vid Gimoplan dämpar bullret från Kuusakoski AB:s metallåtervinning som ligger 250 meter från planområdet.

I planbeskrivningen står att ”bostäder bedöms väga tyngre än den aktuella parkens värde för allmänheten”. Ingen undersökning har gjorts om vad fastighetsägarna i området anser om detta. Kommunen äger mark vid Slipmäs-targränd 18/Tjärbrännarvägen 1 C som används till bilparkering. Där borde det planeras bostäder istället för i en befintlig park.

Det bostadshus som planen möjliggör kommer att avvika betydligt från den befintliga bebyggelsen på Gimonäs och påverka stadsbilden negativt. Byggnaden är så stor att den lär innebära att befintliga träd behöver avverkas. Nyplanterade träd är betydligt lägre än äldre träd vilket kommer att förändra boendemiljön. Kommunens planer på att bebygga parken med ett överstort hus kommer att förstöra stadsbilden på Gimonäs.

Gimonäs har smala gator och smala trottoarer som snabbt fylls med stora mängder snö efter snöfall. Oskyddade trafikanter behöver gå ute i gatan. I parken vid Gimoplan deponeras mellan 4000 – 5000 kubikmeter snö under en säsong. Om parken bebyggs behöver snön transporteras därifrån, ca 400 lastbilslass. Det kommer att innebära en betydande kostnad, att gatorna blockeras av lastbilar vilket medför risk för oskyddade trafikanter och miljöförstöring.

Kommentar

Bullermätningar har gjorts vid bostadshus som befinner sig på ett avstånd om ca 150 meter från Kuusakoski. Mätningar visar där på en ekvivalent ljudnivå om 45 dBA och en maximal ljudnivå på 65 dBA. Riktvärde för ekvivalent ljudnivå för industribuller bedöms därför inte överskridas inom planområdet. Riktvärde för maximal ljudnivå gäller endast nattetid mellan kl.22-06. Kuusakoski bedriver ingen bullrande verksamhet nattetid.

För övriga synpunkter, se kommentarer nedan under rubrikerna 2. *Snöhantering* på sida 20, 5. *Grönyta* på sida 21 och 6. *Anpassning till stadsbilden* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 8

Vi motsätter oss planen på grund av en bristande konsekvensanalys gällande snöröjning, allmän parkering och påverkan på närboende.

I parken lagras vintertid betydande mängder snö. Parken är väldigt viktig för att kunna hantera snön i området. Husen i området ligger väldigt nära gatan vilket innebär att parken blir den enda platsen i närområdet där det är möjligt att lägga snö. Snöröjningen på Gimonäs är eftersatt. Vid kraftiga snöfall kommer snön inte att hinna transporteras bort om det inte finns något lokalt

snöupplag vilket kommer att få negativa konsekvenser för snöröjningen och framkomligheten på Gimonäs. Bortforslingen av snön kommer att innebära miljöskadliga utsläpp från fordonen och innebära en ökad kostnad för kommunen.

Gimonäs enda allmänna parkering finns på Gimoplan som används i hög grad av kvarterets boende. Planförslaget innebär att den försvinner. Gatumarksparkering är inte tillåten på Gimonäs och de flesta fastigheter har bara parkeringar för de boende. Det innebär problem att hitta besöksparkeringar när man har gäster.

Under de senaste 20 åren har Gimonäs förtätats betydligt. Mycket grönska och grönområden har försvunnit, bland annat fotbollsplanerna vid Gimoborg. En gång- och cykelbro har byggts som kopplar ihop Gimonäs med Strömpilen. Det innebär mycket gång- och cykeltrafik förbi området och ett mindre lugnt område än förut.

Det är förståeligt att Umeå förtätas, men det finns en gräns. Om detaljplanen genomförs kommer vi att känna oss helt instängda här. Den enda öppna ytan som blir kvar är en lekpark. När grönytor försvinner påverkas områdets karaktär och livskvaliteten för de boende försämras. Närhet till grönska är enligt forskning viktigt för den mentala och fysiska hälsan.

Även om planen ska skydda träden längs Gimoplan befarar vi att många träd kommer att ta skada vid byggnationen. Nyplanterade träd är mycket mindre än fullvuxna vilket försämrar gatornas karaktär avsevärt under lång tid.

I planhandlingarna informeras inte om vilken typ av gruppboende som planeras. Ingen behovsanalys av ett till gruppboende i området har gjorts. Kommunen äger andra fastigheter i området som i nuläget används till parkering. Gruppboendet borde placeras där, invid befintligt gruppboende, i en mindre trafikerad miljö med närhet till skog, gång- och cykelbana och busshållplats.

Kommentar

För kommentarer på era synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 2. *Snöhantering* på sida 20, 5. *Grönyta* på sida 21 och 6. *Motiv till val av lokalisering* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 9

Redan idag finns det för lite plats för snöupplag i kvarteret, Gimoplan brukar vara full vintertid. Problemet behöver lösas innan detaljplan antas.

Kommentar

För kommentar till er synpunkt se nedan under rubrik 2. *Snöhantering* på sida 20.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 10

Förslaget är ogenomtänkt. Ytan behövs till parkering och snöupplag som idag. Sämre snöhantering i kombination med mer trafik blir inte bra, särskilt då gående behöver gå ute i gatan under vintern. Istället för att bygga gruppboendet i en omtyckt park borde det byggas någon annanstans för att spara grönska. Det finns många platser att bygga på som inte är parkmark där gruppboendet kan placeras, till exempel på fotbollsplanen på Sofiehem.

Kommentar

För kommentarer på era synpunkter se nedan under rubrikerna *1. Parkering* på sida 20, *2. Snöhantering* på sida 20 och *6. Motiv till val av lokalisering* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 11

Gimoplan används som park och parkering. Barn leker i snöhögarna på vintern. Vart ska snön köras? Den gröna ytan behövs, som en lunga i stadsbilden.

Kommentar

För kommentarer på era synpunkter se nedan under rubrikerna *1. Parkering* på sida 20, *2. Snöhantering* på sida 20 och *5. Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Jag anser att flera aspekter av planförslaget är negativa. På min fastighet finns bara en parkeringsplats. Jag använder därför ofta parkeringen på Gimoplan. Gatuparkering är inte tillåten i området. Mycket grönyta har försvunnit på Gimonäs på grund av förtätningar och ny bebyggelse har förändrat området. Grönyta behövs när området förtätas, låt oss behålla den lilla grönyta som finns kvar!

Kommentar

För kommentarer på era synpunkter se nedan under rubrikerna *1. Parkering* på sida 20, och *5. Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 13

Om den aktuella ytan bebyggs så försvinner det mesta av parkeringsmöjligheterna på Gimonäs vilket är mycket olyckligt. Det är dåligt med parkeringar redan nu.

Kommentar

För kommentar på er synpunkt se nedan under rubrik *1. Parkering* på sida 20.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 14

Kommunens metod för snöröjning innebär att snö trycks in på fastighetsägares uppfarter. Om planen genomförs kommer mindre plats för snöupplag finnas i området vilket innebär att mer snö trycks upp på enskilda fastigheter. Att skyffla över kostnaden för snöröjning på områdets fastighetsägare för att kunna bebygga en relativt liten yta är inte acceptabelt! Parken vid Gimoplan är en viktig buffert för snöhanteringen i området. Att forsla bort snö med lastbil är kostsamt och tar tid och det finns inga pengar för att köra bort snön. Det innebär att vi på Gimonäs riskerar att ha oframkomliga gator under lång tid efter snöfall. Tidigare år har bortforsling skett först sent på säsongen vilket inneburit att oskyddade trafikanter tvingas ut i gatan och räddningstjänsten inte kommer fram. Det är inte acceptabelt.

Kommentar

För kommentar på er synpunkt se nedan under rubrik 2. *Snöhantering* på sida 20.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 15

Det är viktigt att det finns tillräckligt med parkeringsplatser vid det nya bostadshuset. Det förbättrar trivsel och bekvämlighet för de boende och minskar trafikbelastningen i området och intilliggande områden. Att planera för extra parkeringsplatser möter det framtida behovet av parkering i ett växande område. De extra parkeringsplatserna kan sedan göras om till laddstationer för elbilar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planen.

YTTRANDE 16

Vi motsätter oss detaljplaneförslaget. Det medför betydande olägenhet för oss närboende, tar inte hänsyn till befintliga förhållanden och har formella brister. Planförfarande bör därför avbrytas.

Närliggande hus har fönster och balkonger direkt mot den nya byggnaden. När dessa hus byggdes bestämde byggnadsnämnden att de skulle placeras mot Södra Gimonäsvägen trots att bättre solförhållanden hade uppnåtts om husen placerats mot den norra tomtgränsen. Ett motiv till detta var enligt byggnadsnämnden att husen fick solinstrålning från söder. Om parken byggs försvinner denna solinstrålning.

Skuggstudien är felaktig. Den föreslagna byggnaden är i skuggstudien mindre och placerad längre söderut än vad plankartan medger. Skuggpåverkan gentemot närliggande fastigheter underskattas därför i skuggstudien. Även om den nya byggnaden inte skuggar närliggande byggnader mellan kl.

10 – 14 så innebär den att allt indirekt dagsljus försvinner. Dessa bostäders enda ljusinsläpp är direkt och indirekt solljus från väst.

Under vinterhalvåret kommer den nya byggnaden att helt skugga närliggande bostäder och förhindra så gott som allt indirekt dagsljus. Det ljuset är väldigt viktigt för människors hälsa och boendekvalitet.

Ljusförhållandena på närliggande fastigheter är redan idag dåliga då gårdarna skuggas av de egna byggnaderna och av stora träd på kommunens fastighet. Gården är solbelyst endast en timme under förmiddagen. Den nya bebyggelsen passar även mycket dåligt in i stadsdelens skala och bebyggelsemönster och kommer att bidra till en trängre känsla i området. Planförslaget skulle innebära att vår enda grönyta försvinner.

Istället för dagsljus, utblick och frånvaro av insyn från väst får närliggande bostäder nu en 10 meter hög tvåvåningsbyggnad placerad på mycket kort avstånd (13 – 15 meter). Balkongerna på dessa bostäder blir nu oanvändbara på grund av skuggning och insyn från de nya bostäderna. Dessa balkonger är idag bostädernas enda solbelysta utemiljö. Planförslagets genomförande skulle fullständigt radera kvaliteten på vårt boende och innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Planförslaget medför kraftigt sänkta fastighetsvärden och ekonomisk skada för närboende. Det kan innebära en värdeförlust på 1,5 – 2 miljoner kronor jämfört med idag. Det är inte rimligt att enskilda fastighetsägare ska drabbas så negativt för att kommunen ska göra en exploateringsvinst. Nyttan för det allmänna står inte i någon proportion till det kraftiga intrång och skada som planförslaget innebär för de närboende. Det strider mot EU-rättens proportionalitetsprincip. Planförslaget är ensidigt inriktat på att gynna ett exploateringsintresse.

Det har inte utretts varför just denna park ska bebyggas. Översiktsplanens strategi om 5 km-staden är inget skäl till att försämma boendemiljön i befintliga områden. Kommunen äger tomter på Gimonäs som är oanvända, förutom till uppställning av diverse mer eller mindre obrukbara bilar. Dessa tomter borde bebyggas i första hand.

Parken vid Gimoplan skulle enligt kommunen kompensera förlusten av grönytor när Gimoborg bebyggdes. Var detta bara tomma ord? Är kommunens mål en betongdjungel?

Parken vid Gimoplan används som snöupplag under vintern. Att istället behöva transportera bort dessa stora snömängder innebär stora kostnader och är ett slöseri med kommunens pengar! Gatorna på Gimonäs är smala och rymmer inga sidoupplag av snö. När ytan för snöupplag försvinner kommer snöröjningssituationen på Gimonäs att bli ohanterlig. Gatorna kommer att bli svårframkomliga och trafikfarliga, i synnerhet för oskyddade trafikanter. Vad tycker Gata och Park i frågan?

Många gång- och cykeltrafikanter använder parken vid Gimoplan som genomfart på väg till och från Strömpilen. Många skulle uppskatta att kunna vila i en lummig park på vägen hem om kommunen satte dit parkbänkar.

Om parken bebyggs kommer dessa personer att hänvisas till Södra Sofiehemsgatan som tidvis är hårt trafikerad. Är det kommunens mening att utsetta gående och cyklister för denna trafik?

Parkeringen inom planområdet är ett av få ställen att parkera på Gimonäs. Hur ska detta lösas när parkeringen blir privat?

VA-systemet på Gimonäs är gammalt och underdimensionerat. Har ni tagit höjd för att ännu en byggnad kommer att påfresta nuvarande avloppssystem?

Boende i området runt parken har kraftiga invändningar mot planförslaget. Planprocessen bör avbrytas.

Kommentar

Angående proportionalitetsprincipen bedöms nyttan för det allmänna, i form av nya gruppbestäder, vara större än de eventuella negativa konsekvenserna för enskilda. Påverkan i form av skuggning bedöms vara begränsad. Avståndet från den nya bebyggelsen gentemot den befintliga är likvärdigt eller något större än mellan de befintliga husen på ömse sida Södra Gimonäsvägen direkt söder om planområdet. Påverkan från insyn bedöms vara godtagbar och inom ramen för vad som kan förväntas inom en växande tätort. Planens genomförande innebär att grönyta försvinner men närliggande parkyta gör att tillgången till grönska på Gimonäs fortfarande är god.

Cyklister och gångtrafikanter på väg till eller från Strömpilen hänvisas till kringliggande gator. Trafiksituationen på gatorna bedöms vara god.

Vakin ansvarar för VA-nätet på Gimonäs och har bedömt att ledningsnätet klarar ytterligare anslutning till följd av planförslaget. Dagvattenlösningen i planens sydvästra hörn syftar till att säkerställa att belastningen på ledningsnätet inte ökar till följd av exploateringen.

Tekniska nämnden ansvarar över träd på kommunens mark. Ni kan kontakta dem om de aktuella träden upplevs störande för er.

För kommentarer till era övriga synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 2. *Snöhantering* på sida 20, 3. *Skuggning* på sida 20, 4. *Insyn* på sida 21, 5. *Grönyta* på sida 21, 6. *Anpassning till stadsbilden* på sida 22 och 7. *Motiv till val av lokalisering* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 17

Vi motsätter oss detaljplaneförslaget. Det medför betydande olägenhet för oss närboende, tar inte hänsyn till befintliga förhållanden och har formella brister. Planförfarande bör därför avbrytas.

Närliggande hus har fönster och balkonger direkt mot den nya byggnaden. När dessa hus byggdes bestämde byggnadsnämnden att de skulle placeras mot Södra Gimonäsvägen trots att bättre solförhållanden hade uppnåtts om

husen placerats mot den norra tomtgränsen. Ett motiv till detta var enligt byggnadsnämnden att husen fick solinstrålning från söder. Om parken bebyggs försvinner denna solinstrålning.

Skuggstudien är felaktig. Den föreslagna byggnaden är i skuggstudien mindre och placerad längre söderut än vad plankartan medger. Skuggpåverkan gentemot närliggande fastigheter underskattas därför i skuggstudien. Även om den nya bygganden inte skuggar närliggande byggnader mellan kl. 10 – 14 så innebär den att allt indirekt dagsljus försvinner. Dessa bostäders enda ljusinsläpp är direkt och indirekt solljus från väst.

Under vinterhalvåret kommer den nya byggnaden att helt skugga närliggande bostäder och förhindra så gott som allt indirekt dagsljus. Det ljuset är väldigt viktigt för människors hälsa och boendekvalitet.

Ljusförhållandena på närliggande fastigheter är redan idag dåliga då gårdarna skuggas av de egna byggnaderna och av stora träd på kommunens fastighet. Gården är solbelyst endast en timme under förmiddagen. Den nya bebyggelsen passar även mycket dåligt in i stadsdelens skala och bebyggelsemönster och kommer att bidra till en trängre känsla i området. Planförslaget skulle innebära att vår enda grönyta försvinner.

Istället för dagsljus, utblick och frånvaro av insyn från väst får närliggande bostäder nu en 10 meter hög tvåvåningsbyggnad placerad på mycket kort avstånd (13 – 15 meter). Balkongerna på dessa bostäder blir nu oanvändbara på grund av skuggning och insyn från de nya bostäderna. Dessa balkonger är idag bostädernas enda solbelysta utemiljö. Planförslagets genomförande skulle fullständigt radera kvaliteten på vårt boende på grund av skuggning och insyn i våra bostäder och innebära en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Planförslaget medför kraftigt sänkta fastighetsvärden och ekonomisk skada för närboende. Det kan innebära en värdeförlust på 1,5 – 2 miljoner kronor jämfört med idag. Det är inte rimligt att enskilda fastighetsägare ska drabbas så negativt för att kommunen ska göra en exploateringsvinst. Nyttan för det allmänna står inte i någon proportion till det kraftiga intrång och skada som planförslaget innebär för de närboende. Det strider mot EU-rättens proportionalitetsprincip. Planförslaget är ensidigt inriktat på att gynna ett exploateringsintresse.

Det har inte utretts varför just denna park ska bebyggas. Översiktsplanens strategi om 5 km-staden är inget skäl till att försämra boendemiljön i befintliga områden. Kommunen äger tomter på Gimonäs som är oanvända, förutom till uppställning av diverse mer eller mindre obrukbara bilar. Dessa tomter borde bebyggas i första hand. Där finns dessutom ett gruppboende vilket innebär att samordningsvinster borde kunna uppnås. I detaljplanen nämns inget om att planen syftar till att möjliggöra gruppboende. Om det istället uppförs vanliga bostäder krymper allmänintresset av att ianspråka parkmarken betydligt. Det pågår planläggning av bostäder i ett område öster om Gimonäs. I och med den planläggningen borde det rimligen inte finnas ett behov av förtätning på Gimonäs som står i proportion till de olägenheter som detta planförslag orsakar för både allmänna och enskilda intressen.

Planförslaget strider mot byggnadsnämndens planbesked från 2020. I planbeskedet anges att syftet är bostäder för gruppboende, vilket inte nämns i planhandlingarna. I planbeskedet anges också att en fjärdedel av planområdet ska vara park- eller torgyta samt att parkeringsplatserna ska tas bort. Planförslaget strider således mot vad som avsågs i planbeskedet, vilket enbart borde vara skäl nog för att avbryta planprocessen.

Parken vid Gimoplan skulle enligt kommunen kompensera förlusten av grönytor när Gimoborg bebyggdes. Var detta bara tomma ord? Enligt rapporten "Top Green Cities Sweden (HUGSI 2024) har Umeå låg andel grönyta i jämförelse med Sveriges andra större städer. Enligt rapporten är Umeå den tredje värsta staden när det gäller minskning av grönyta och borttagande av trädskronor under åren 2022 – 2023. Planförslaget försämrar situationen ytterligare. Förslaget tar inte skäligen hänsyn till befintliga förhållanden som krävs enligt 4 kap 36 § PBL.

Planförslaget medger en väldigt stor byggnad som avviker från stadsbild och bebyggelsemönster på Gimonäs. Storleken på byggnaden orsakar olägenheter för kringboende och lämnar liten plats kvar till friyta. Det kan ifrågasättas varför planen behöver medge en nockhöjd på 10 meter och en byggnadsarea på 550 m².

Parken vid Gimoplan används som snöupplag under vintern. Att istället behöva transportera bort dessa stora snömängder innebär stora kostnader och är ett slöseri med kommunens pengar! Gatorna på Gimonäs är smala och rymmer inga sidoupplag av snö. När ytan för snöupplag försvinner kommer snöröjningssituationen på Gimonäs att bli ohanterlig. Gatorna kommer att bli svårframkomliga och trafikfarliga, i synnerhet för oskyddade trafikanter. Vad tycker Gata och Park i frågan?

Många gång- och cykeltrafikanter använder parken vid Gimoplan som genomfart på väg till och från Strömpilen. Gångvägen genom parken är ingen "stig" utan ett grusat och anlagt, frekvent använt gång- och cykelstråk. Gång- och cykelvägen anlades som en kompensationsåtgärd vid Botniabansans tillkomst för att skapa en trafiksäker sträckning som ansluter till den nya gång- och cykelbron över Botniabanan mot Strömpilen, vilket var ett skäl till att bron vann acceptans hos de närboende. Att genomföra detaljplanen innebär ett svek mot dessa löften.

Planförslaget innebär att den allmänna parkeringen på platsen blir privat. Det medför i princip att allmän besöksparkering kommer att saknas på hela Gimonäs. I ett äldre område som Gimonäs saknas ofta besöksparkering på de enskilda fastigheterna. Att privatisera en allmän parkering blir därför ytterligare ett exempel på hur planförslaget gynnar ett exploateringsintresse på bekostnad av de närboendes intressen.

Boende i området runt parken har kraftiga invändningar mot planförslaget, vilket framgår av deras yttranden. Vi biträder även dessa yttranden. Planprocessen bör avbrytas

Kommentar

Angående proportionalitetsprincipen bedöms nyttan för det allmänna, i form av nya gruppboendestäder, vara större än de negativa konsekvenserna för enskilda. Påverkan i form av skuggning bedöms vara begränsad. Avståndet från den nya bebyggelsen gentemot den befintliga är likvärdigt eller något större än mellan de befintliga husen på ömse sida Södra Gimonäsvägen direkt söder om planområdet. Påverkan från insyn bedöms vara godtagbar och inom ramen för vad som kan förväntas inom en växande tätort. Planens genomförande innebär att grönyta försvinner men närliggande parkyta gör att tillgången till grönska på Gimonäs fortfarande är god.

I det planförslag som går ut till granskning har användningen preciserats med följande syftesformulering:

” 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 säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering samt att bevara träd av värde för stadsbilden och säkerställa en trafiksäker miljö”.

Det tydliggörs därmed i planens syfte att parkmarken inte ska tas i anspråk till vanliga privatbostäder.

I byggnadsnämndens beslut att inleda planläggning angavs att en fjärdedel av planområdet skulle planläggas som park eller torgyta. På grund av svårigheter att klara verksamhetens behov inom den avsedda ytan ändrades planens syfte i ett beslut av byggnadsnämnden (BN 2021-04-21 §118). Syftet med planen är därefter att endast skapa förutsättningar för bostäder, inte allmän platsmark.

Cyklister och gångtrafikanter på väg till eller från Strömpilen hänvisas till kringliggande gator. Trafiksituationen på gatorna bedöms vara god.

Dagvattenlösningen i planens sydvästra hörn syftar till att säkerställa att belastningen på ledningsnätet inte ökar till följd av exploateringen.

Tekniska nämnden ansvarar över träd på kommunens mark. Ni kan kontakta dem om de aktuella träden upplevs störande för er.

För kommentarer till era övriga synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 2. *Snöhantering* på sida 20, 3. *Skuggning* på sida 20, 4. *Insyn* på sida 21, 5. *Grönyta* på sida 21, 6. *Anpassning till stadsbilden* på sida 22 och 7. *Motiv till val av lokalisering* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 18

Vi anser att detaljplaneprocessen bör avbrytas och att parken och den allmänna parkeringen får vara kvar. Parken bidrar till områdets karaktär och

utgör en viktig rekreationsyta i området, såväl sommar som vintertid. Parken är en viktig lunga för oss boende kring Gimoplan som påverkas av flygplatsen, järnvägen, Holmsundsvägen och motorbåtarna på älven.

Vi delar inte planförslagets bedömning att det allmänna intresset av bostäder väger tyngre än parkmarkens värde för allmänheten. Parken har ett viktigt rekreativt värde och utgör även en yta för infiltration av dagvatten, vilket kommer att bli ännu viktigare med tanke på pågående klimatförändringar. Ytan för dagvattenhantering bör vara större än i förslaget för att minimera risken för framtida dagvattenproblem. Parken har även ett stort värde som snöupplag och bidrar till en kostnadseffektiv snöröjning i området.

Parkeringen i planområdet är den enda allmänna parkeringen i området och nyttjas flitigt. På grund av ej tillåten markparkering och avsaknad av besöksparkering på många fastigheter fyller parkeringen ett stort behov för hela området. Möjligheten till allmän parkering måste finnas kvar i området och bäst görs det genom att behålla den befintliga parkeringen.

I planförslaget föreslås att parkeringen får en utfart mot Gimoplan för att möjliggöra genomfart för sopbilen. Gimoplan är en smal gata och på grund av bristande snöröjning tar sig sopbilen inte fram till soptunnorna på gatan. Att en sopbil ska kunna svänga ut mot Gimoplan förefaller realistiskt under vinterförhållanden och en utfart mot Gimoplan är olämplig.

Vi delar planförslagets uppfattning att alléträden har stor betydelse för områdets karaktär och att de ska bevaras. Det görs bäst om de får stå kvar i parkmiljön.

Vi anser att planprocessen bör avbrytas och att parken består som parkmark och allmän parkering. Parken kan utvecklas ytterligare för att stärka biologisk mångfald och olika aktiviteter. Den allmänna parkeringen fyller ett stort behov för hela Gimonäsområdet och måste finnas kvar.

Kommentar

Dagvattenlösningen i planens sydvästra hörn syftar till att säkerställa att belastningen på ledningsnätet inte ökar till följd av exploateringen. Storleken på ytan som avsatts för dagvattenlösningen har dimensionerats för att kunna fördröja det ökade flöde som beräknas uppstå när grön mark ersätts av bebyggelse och hårdgjorda ytor.

Vakin ansvarar för avfallshämtning i området och har inte uttryckt några tveksamheter till in- och utfartslösningen. Umeå kommun, Gator och Parker ansvarar för att snöröja så att gator och in- och utfarter går att använda så som avsetts.

För kommentarer på era övriga synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 2. *Snöhantering* på sida 20 och 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 19 OCH 20

Återigen försvinner en etablerad park i Umeå för ett bostadsbygge. Umeå är tredje sämsta stad i landet på att bevara grönområden och trädkronor enligt Husqvarna Urban Green Space Index.

Parken är omtyckt av närboende och besökare och används bland annat av barnfamiljer och ungdomar till spel och lekar. Den allmänna parkeringen är viktig i en stadsdel där det råder allmänt parkeringsförbud. På vintern fyller parken en viktig funktion som snöupplag. Parken fördröjer även dagvatten vid översvämning, vilket kommer att bli vanligare i framtiden.

Umeå kommun borde bryta trenden att vara nästan sämsta staden i landet på att bevara grönområden och avbryta planarbetet. Det finns betydligt lämpligare platser i närområdet, som påpekats i ett annat yttrande.

I övrigt är det direkt olämpligt att skapa en genomfart för sopbilen. Sopor kan enkelt hämtas direkt från Jungmansgatan.

Kommentar

Möjligheten att lösa avfallshämtning via genomfart på fastigheten har skapats av trafiksäkerhets- och arbetsmiljöskäl. Detaljplanen omöjliggör inte avfallshämtning från gatan om det i ett senare skede skulle visa sig vara den lämpligaste lösningen.

För kommentarer på era övriga synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 2. *Snöhantering* på sida 20 och 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 21

Mycket bra att det byggs ett gruppboende. Det passar bland villorna, som på Carlschem eller Tavleliden. Den aktuella platsen brukar användas som snöupplag. Förhoppningsvis ser kommunen över var snön ska läggas fortsättningsvis i samband med uppförande av boendet.

Kommentar

Umeå kommun noterar synpunkten.

För kommentar på er synpunkt om snöhantering se nedan under rubrik 2. *Snöhantering* på sida 20.

YTTRANDE 22

Vi har i princip två huvudsakliga invändningar mot planförslaget:

1 – Gatorna på Gimonäs är mycket smala och den avlastande ytan vid Gimoplan behövs som snöupplag och en fungerande snöröjning. Snöröjningen på Gimonäs är sen och eftersatt. Planförslaget innebär att all snö som nu läggs i parken istället behöver forslas bort. Vi befärar att detta kommer att leda till sämre snöröjning och att det ibland blir svårt att ta sig fram med

bil i området vintertid. Bortforsling av snö kommer att leda till kraftigt ökade kostnader, finns detta med i budgeten?

2 – Gatumarksparkering tillåts inte på Gimonäs och den enda allmänna parkeringen i området är den inom planområdet. Var ska besökande parkera i framtiden? Hur ser planen ut för allmän parkering på Gimonäsområdet?

Kommentar

För kommentarer till era synpunkter, se nedan under rubrikerna *1. Parkering* på sida 20 och *2. Snöhantering* på sida 20.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 23

Vi motsätter oss den föreslagna detaljplanen. Skälen till vår inställning kan dels hänvisas till vad som framförts i annat yttrande, dels till följande.

Anläggandet av den befintliga gång- och cykelvägen genom parken var en kompensatorisk åtgärd från Trafikverket som genomfördes i samband med anläggandet av gång- och cykelbron mot Strömpilen, i samråd med de närboende. Syftet var att minimera gångtrafiken vid husen längs Gimoplan, Jungmansvägen och Södra Gimonäsvägen. Att ta bort den vore ett svek mot de löften man lämnade vid gång- och cykelbrons uppförande.

Sedan kommunen förbjudit gatumarksparkering i området är parkeringen i planområdet i princip den enda allmänna parkeringen att använda som besöksparkering. Det är negativt för alla andra fastigheter i området och parkeringssituationen riskerar att bli kaotisk, särskilt under högtider.

Trafiksituationen vid Gimoplan är redan idag besvärande. Det är en smal gata som inte är dimensionerad för annan trafik än de boende längs gatan. Planförslaget möjliggör genomfartstrafik från det tillskapade bostadsområdet, via Gimoplan och ut mot Kolvaktargränd eller Jungmansvägen. Planen utesluter inte att i princip all trafik in eller ut från området tar den vägen. Det kommer dessutom vara svårt för avfallsbilen att svänga ut från området.

Snösituationen i området är ansträngd. De smala gatorna gör att oskyddade trafikanter tvingas ut i gatan under vintertid, med dålig sikt i varje korsning på grund av snöhögarna. Planförslaget innebär att snö kommer att behöva forslas bort vilket ofrånkomligen kommer att leda till en än mer ansträngd snö- och trafiksituation i området.

Även om träden ska skyddas enligt planen har det visat sig att sådana bestämmelser inte fungerar i praktiken. Planen riskerar därför att medföra att träden och grönskan i planområdet går förlorad. Grönytan som utpekats som ersättningsyta för planförslaget kan inte hur många gånger som helst vara alibi för förtätning och förlust av spontan lekytor för barnen. Samma sak gjordes när Gimoborg bebyggdes.

För närvarande pågår en omfattande planläggning i närområdet som möjliggör många nya bostäder. Detta inom området för den före detta Komatsufabriken och vid det nuvarande elljusspåret. I och med dessa omfattande planer borde väl rimligtvis denna förtätning vara mindre angelägen, i vart fall borde behovet inte vara så stort att det motiverar de omfattande olägenheter för både allmänna och enskilda intressen som planförslaget innebär.

Sammantaget anses vi att planförfarande bör avbrytas.

Kommentar

Gång- och cykeltrafikanter kommer efter planens genomföras att hänvisas till passage via kringliggande gator; Södra Gimonäsvägen, Jungmansvägen, Gimoplan och Kolvaktargränd. Gatorna är försedda med trottoarer. Det är relativt små flöden av människor som passerar området och den kringliggande bebyggelsen har placerats med visst indrag från trottoaren. Påverkan från förbipasserande gång- och cykeltrafikanter bedöms vara ringa och inom vad som får tålas som boende inom en växande tätort.

Inom planområdet planeras det att tillskapas en byggnad innehållandes 12 gruppboendestäder. De nya bostäderna kommer i sig att innebära en mycket marginell påverkan på trafikflödena i området. Det finns ingen rimlig anledning till att trafikanter skulle börja använda genomfarten genom planområdet istället för Jungmansvägen. Genomfarten är ingen genväg och innebär ingen kortare restid till någon målpunkt i området.

För kommentarer på era övriga synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 2. *Snöhantering* på sida 20, 5. *Grönyta* på sida 21 och 7. *Motiv till val av lokalisering* på sida 22.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 24

Vi motsätter oss planförslaget. En väl använd park och en allmän parkering kommer att försvinna. Var ska besökare då parkera? Den nya bebyggelsen kommer att orsaka skuggning och minskad utblick för oss vilket försämrar vår boendemiljö. Vi närboende har tydliga invändningar mot detaljplanen.

Kommentar

För kommentarer till era synpunkter se nedan under rubrikerna 1. *Parkering* på sida 20, 3. *Skuggning* på sida 20 och 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 25

Katastrof. Den redan tätbebyggda staden Umeå ska utarma allt mer av det lilla gröna som finns kvar. Det ska ju bli ett nytt stort bostadsområde i skogen mot Holmsund. Försvinner denna grönyta så finns det inget som säger att den andra parken också kommer att bli bostäder. Ytan har idag en viktig funktion som snöupplag. Nya bostäder innebär mer trafik i området vilket vi

med små barn inte önskar. Det är illa att detta kommer oss boende till kännedom så sent i processen. Det är lättare att ta bort grönområden än att skapa nya. Låt de gröna oaserna leva kvar.

Kommentar

Tegelbruksberget, området i skogen öster om Gimonäs, anges som bebyggelseområde i den fördjupade översiktsplanen för Umeå. Byggnadsnämnden har beslutat att inleda planläggning av området. I nuläget pågår inget aktivt planarbete i ärendet. När planarbetet startas upp kommer lämpligheten i att bebygga hela eller delar av området att utredas vidare.

Den aktuella marken inom planområdet ägs av Umeå kommunen. Kommunen planerar att uppföra ett gruppboende på platsen vilket säkerställs i planens syfte, som ändrats till granskningshandlingen av planen:

” 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 säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering samt att bevara träd av värde för stadsbilden och säkerställa en trafiksäker miljö”.

För kommentarer till era övriga synpunkter se nedan under rubrikerna 2. *Snöhantering* på sida 20 och 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 26

När man ska ner till Strömpilen så är parken en välkommen genväg att kunna gå över. Det borde istället planteras fler träd där och göra en micro-park för mer biologisk mångfald.

Kommentar

Planförslaget innebär att genvägen kommer att försvinna till förmån för nya bostäder. Tillgängligheten till Strömpilen kommer fortfarande att vara god via kringliggande gator.

Planens genomförande innebär att parken kommer att försvinna och ersättas av ett gruppboende. Detta hade blivit konsekvensen även om gruppboendet uppförts på annan plats, t. ex. i ett skogsområde utanför tätorten. Planen säkerställer att träd inom område som markerats med **n₁**, **n₂** och **a** som av någon anledning behöver tas ned ska ersättas med nya.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 27

Jag anser att ni inte bör bygga igen och förtäta på den platsen. Grönområden inom bostadsområden är ovanligt. Det gör området mer attraktivt och skapar

lugn för själen. Jag anser att ni istället borde utveckla parken till ett ännu trevligare ställe att umgås på.

Kommentar

För kommentarer till era synpunkter se nedan under rubrik 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 28

Jag motsätter mig planen på bebyggelse, den lilla parken är trevlig att passera genom på väg till och från Strömpilen. Bebyggelse torde väl även försvåra snöröjningen i området som redan är under all kritik vintertid, särskilt sett till oss fotgängare som inte har särskilt mycket utrymme pga icke snöröjda trottoarer.

Kommentar

För kommentarer till era synpunkter se nedan under rubrik 2. *Snöhantering* på sida 20.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 29

Det är alltid lättare att bygga igen grönområden för att skapa bostäder istället för att göra tvärtom, riva bostäder för att skapa grönområden. Umeå kommun ska ju bygga ett helt nytt område i skogen mot Holmsund, kan ni då inte låta denna park finnas kvar?

Kommentar

Tegelbruksberget, området i skogen öster om Gimonäs, anges som bebyggelseområde i den fördjupade översiktsplanen för Umeå. Byggnadsnämnden har beslutat att inleda planläggning av området. I nuläget pågår inget aktivt planarbete i ärendet. När planarbetet startas upp kommer lämpligheten i att bebygga hela eller delar av området att utredas vidare.

För kommentarer till era övriga synpunkter se nedan under rubrik 5. *Grönyta* på sida 21.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 30

Ta inte bort detta grönområde! Det är en otroligt viktig plats för alla familjer, djur och andra för rekreation och avslappning. I en snabbt växande kommun måste det ändå finnas platser för alla att kunna samlas. Denna plats är otroligt viktig för det!

Kommentar

För kommentar på era synpunkter se nedan under rubrik 5. *Grönyta* på sida 21.

YTTRANDE 31

Låt grönområdet vara. Vi som bor här trivs med skog och grönområden i närheten. Allt mer av det försvinner och det planeras för stora ingrepp i skogarna runt Ålidhem, Carls hem och Gimonäs. Låt denna park vara. Grönytor som försvinner går aldrig att få tillbaka.

Kommentar

För kommentar på era synpunkter se nedan under rubrik 5. *Grönyta* på sida 21.

YTTRANDE 32

Samma som yttrande 25.

Kommentar

Se svar till yttrande 25 ovan.

YTTRANDE 33

Jag växte upp på Carls hem och mitt barn bor där än idag. Carls hem har alltid varit en plats som ligger centralt men ändå vid sidan om med närhet till gröna parker och skidområdet. Förstår att kommunen vill ha nya byggnader men det riskerar också att ta bort anledningen till att människor ville flytta dit. Familjer vill gärna bo i områden som Carls hem, centralt och lugnt med närhet till natur och grönska. Så förstör inte ett vinnande koncept, lämna kvar en del gröna parker i alla fall.

Kommentar

För kommentar till era synpunkter se nedan under rubrik 5. *Grönyta* på sida 21.

YTTRANDE 34

När jag studerar skuggstudien i planhandlingarna ser jag att dom är fullständigt felaktiga. Jag har under vårdagjämning studerat skuggningen från de befintliga byggnaderna på platsen vid samma tidpunkter som redovisas i skuggstudien och ser då att skuggstudien kraftigt underskattar den faktiska skuggutbredningen. Dessutom visas i planbeskrivningen exakt samma bild för kl. 15 under vårdagjämning som kl. 15 under sommarsolstånd, vilket är uppenbart felaktigt. I verkligheten blir skuggningen från den planerade byggnaden betydligt mer omfattande än vad som redovisas i skuggstudien. Den skulle skugga långt upp på fasaderna på närliggande bostadshus och dagsljusinsläppet till bostäderna skulle fullständigt försvinna. Det indirekta dagsljuset skulle fullständigt försvinna under vinterhalvåret. Skuggstudien har också placerat huvudbyggnaden flera meter längre söderut än vad plankartan medger.

Påståendet i planbeskrivningen att ”skuggpåverkan på kringliggande bebyggelse blir enligt genomförd skuggstudie mycket begränsad” är felaktigt och vilseledande! En korrekt skuggstudie skulle visat att skuggningen mot husen öster om den planerade byggnaden blir mycket besvärande.

Felet i planhandlingar är ytterst allvarligt eftersom skuggstudien åberopats som skäl att inte beakta våra synpunkter. Det måste anses innebära en uppenbar brist i planhandlingarna på en avgörande punkt då den har betydelse för byggnadsnämndens bedömning av ärendet. Det har också betydelse vid en överprövning av ärendet.

Planförslaget innebär total förlust av ljusinsläpp och mycket kraftig insyn i närliggande bostäder vilket innebär en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL.

Vi hoppas att planprocessen avbryts redan efter samrådet. Planförslaget är inte lämpligt att drivas vidare i föreslagen omfattning på grund av de kraftiga konsekvenserna för de närboende. Bristerna i skuggstudien är i formell mening så allvarliga att det knappast går att fortsätta planprocessen utan omtag.

Kommentar

För kommentarer på era synpunkter se nedan under rubrikerna 3. *Skuggning* på sida 20 och 4. *Insyn* på sida 21.

Samlade kommentarer från Umeå kommun utifrån ämnesområde:

1. Parkering

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.

2. Snöhantering

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.

3. Skuggning

Skuggstudien som bifogades samrådshandlingarna innehöll en felaktigt infogad bild. Bilden som skulle visa skuggning vid kl. 15 under vårdagjämning visade istället skuggning vid kl. 15 under sommarsolstånd. Studien hade heller inte geolokaliserats korrekt i den digitala modellen, vilket

innebar att den beräknade skuggutbredningen inte var korrekt, precis som påtalats i flera yttranden. Skuggstudien har nu reviderats, felen korrigerats och planbeskrivningen har kompletterats med ett metodavsnitt. Detta gäller för genomförd skuggstudie:

Skuggstudien har genomförts i programmet Sketchup 2024 och baseras på en digital modell av planområdet med omgivning. Den digitala modellen över området har erhållits från Lantmäteri och baseras på inmätt LAS-data av befintlig markyta och bebyggelse. Vid behov har bebyggelsen anpassats för att bättre visa verkliga förhållanden. Den digitala modellen har geolokaliserats till den specifika platsen för att ge en modellerad solinstrålningsvinkel som överensstämmer med den verkliga utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid.

Den nya bebyggelsen har i skuggstudien placerats för att visa största möjliga skuggpåverkan gentemot omgivande bebyggelse. Huvudbyggnaden har getts måtten 15,60 x 35,25 meter vilket ger en byggnadsarea på 550 m². Nockhöjden har satts till 10 meter över mark med 20 graders taklutning. Byggnad har placerats så långt norrut som är möjligt inom det aktuella egenskapsområdet, 1 meter från fastighetsgräns i öst. Komplementbyggnad har maximerats i storlek och getts en nockhöjd på 4 meter.

I skuggstudien redovisas skuggning från befintlig och ny bebyggelse under vårdagjämning kl. 09, 12 och 15, sommarsolstånd kl. 09, 12, 15 och 18 samt höstdagjämning kl. 09, 12 och 15. Skuggstudien har även kompletterats med perspektivbilder för att visa påverkan på fasader på befintlig bebyggelse öster om planområdet kl. 15 under vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning.

Skuggpåverkan gentemot kringliggande bebyggelse bedöms vara av sådan omfattning som får tålas i en växande tätort och inte utgöra någon betydande olägenhet. Nedre delen av fasaden på byggnaderna direkt öster om planområdet skuggas kl. 15 under vår- och höstdagjämning.

4. Insyn

Den nya bebyggelsen kan som närmast placeras 13,3 meter från befintlig bebyggelse. 13 meters avstånd till grannbebyggelse bedöms vara inom vad som får tålas i en växande tätort. Många befintliga hus längs Södra Gimo-näsvägen har kortare avstånd än så till grannhuset över gatan. Insynsproblem från den nya bebyggelsen till den befintliga bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet.

5. Grönyta

Det råder för närvarande stor brist på bostäder i Umeå tätort. 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.

Parken vid Gimoplan är relativt liten och har inga iordningsställda lektyor. Inom 100 meters avstånd från Gimoplan finns den betydligt större Gimoparken. Gimoparken ligger inom gångavstånd från i stort sett hela Gimonäs och har bättre förutsättningar att tillhandahålla kvalitativa rekreativa ytor till grannskapet. 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.

6. Anpassning till stadsbilden

Ett flertal planbestämmelser syftar till att säkerställa anpassning av den nya bebyggelsen till sin befintliga omgivning: [**f₁**] *Fasad ska 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 bedrivs 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.

7. Motiv till val av lokalisering

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. 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. 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.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta

- Bestämmelse [f₁] ändrats till: *Fasad ska i huvudsak vara av trä eller tegel.*

Den tidigare formuleringen var: *Fasad ska vara av trä eller tegel.*

Planbeskrivningen

- Planens syfte har kompletterats 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 säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering samt att bevara träd av värde för stadsbilden och säkerställa en trafiksäker miljö.”

- Reviderade bilder och text i avsnitt *Ljusförhållanden*.
- Endast mindre redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Skuggstudie har reviderats på grund av en felaktig bild och inkorrekt geolokalisering. Utredningen har korrigerats och kompletterats med bilder över skuggutbredning vid höstdagjämning samt med perspektivbilder som visar skuggning på intilliggande bebyggelse. Skuggstudien har även kompletterats med ett metodavsnitt.

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2025

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