

§ 379**Sofiehem 3:1 m.fl.**

Diariernr: BN-2021/02338

Planprogram för Sofiehem 3:1 med flera**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planprogram för Sofiehem 3:1 med flera.****Ärendebeskrivning**

Planprogrammet har initierats på grund av ett behov av att hantera ett antal frågor i ett större perspektiv än i de enskilda detaljplanerna, exempelvis dagvatten, grönstruktur, bebyggelsestruktur och strukturella samband för rörelse och vistelse. Planprogrammet ska även utreda förutsättningar för att minska barriäreffekten av Ålidbacken och ett bättre nyttjande av impedimentytor i anslutning till vägen.

Kända planeringsförutsättningar

Planprogramsområdet är beläget cirka tre kilometer från Umeå centrum och består idag i huvudsak av väginfrastruktur, grönområden och parkeringsytor. Inom planområdet norr om Ålidbacken finns idag tre byggnader innehållandes en vårdcentral, en ambulansstation och Östra paviljongen som i första hand innehåller skrivsalar tillhörandes Universitetet men även inhyser vissa andra verksamheter.

Avgränsning

Planprogramsområdet omfattar flera fastigheter, men består i huvudsak av Sofiehem 2:2 och Sofiehem 3:1. Planprogramsområdet angränsar till tre pågående detaljplaner (Tomtebo strand, Professorn 2 och Kuratorn 6) samt till ett positivt planbesked (Stadsliden 6:6 - mot Gösta Skoglunds väg). Vidare omfattar området ett positivt planbesked för fastigheten Sofiehem 2:156 med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bostäder med vårdinslag såsom äldreboende. Planbeskedens och Planprogrammets syften är överensstämmande med varandra.



Figur 1. Föreslaget planprogramsområde angivet med röd linje. Pågående detaljplaner markerad med blå streckad linje och positiva planbesked i svart streckad linje.

För att tydliggöra hur området kan exploateras behöver planprogrammet visa hur planområdet i framtiden ska relatera till sin omgivning med Tomtebo strand i öst, Ålidhem i söder och Ålidhöjd/Tvistevägen/Universitetsområdet i norr. Planprogrammet ska utreda strukturer för nya lokalgator, lämplig exploateringsgrad, byggnaders placering, offentliga rum dagvattenhantering och gröna samband. Planprogrammets geografiska avgränsning är schematiskt angiven i Figur 1. Nya förutsättningar som framkommer under arbetet kan innebära att planprogramsområdet utvidgas eller minskas. Hänsyn till pågående detaljplanearbete och positiva planbesked ska tas i planprogramarbetet.

Översiktsplan

Del av området omfattas av den *Fördjupade översiktsplanen för Universitetsstaden (2013)* och del av området av *Översiktsplan - fördjupning för Umeå*. Området är i huvudsak utpekat som stadsbebyggelse med blandat innehåll med tydliga kvartersgränser [STADBLA].



Figur 2. Utsnitt från plankarta fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden

Översiktsplan - fördjupning för Umeå förordar kompletteringar inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. Översiktsplanen anger att trafikimpediment och andra "överblivna" ytor utgör en stor resurs för att ge plats för ny stadsbebyggelse samt att randzoner/"mellanrum" ska bebyggas så att barriäreffekter övervinns.

Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden anger att områden på båda sidor E4:an avsätts för blandad stadsbebyggelse i kvartersstruktur och med verksamheter närmast vägen. Exploateringar i dessa lägen förutsätter riskanalys och behovsbedömning utifrån de risker som finns vid europavägen. Gröna kopplingar mot Tomtebo strand och Ålidhem pekas ut för att skapa en sammanhängande grönstruktur. Pågående detaljplaners påverkan på möjligheten att uppnå målsättningen i översiktsplanen om att skapa blandad bebyggelse i anslutning till båda sidor av väg E12 behöver utredas vidare och kan inte hanteras inom ramen för pågående detaljplanearbete.

Det fortsatta planarbetet ska inriktas för att överensstämja med Översiktsplanens intentioner. Särskild hänsyn ska tas till Utvecklingsstrategierna för hållbar tillväxt - *Mer stad! - Komplettering som vitaliserande kraft, Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder, Satsa på offentliga rum och parker!* och *Alla ska vara med!*

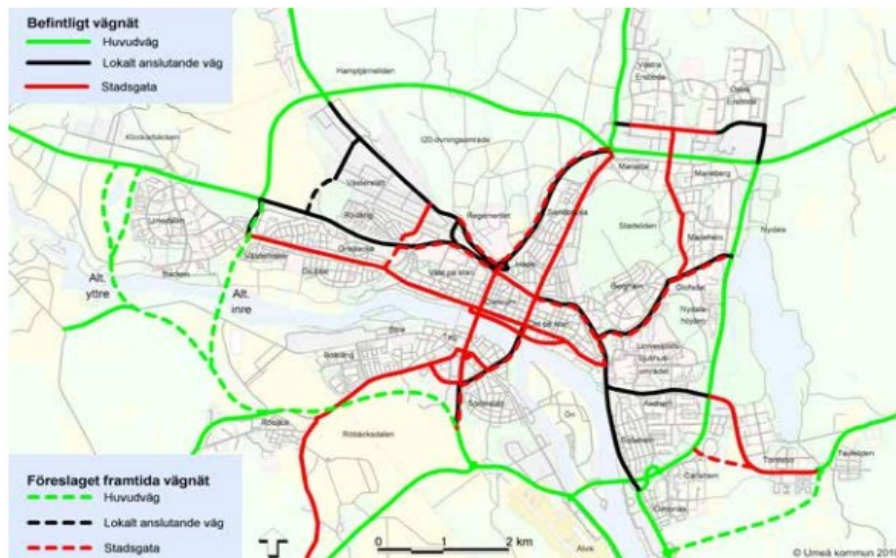
Det fortsatta planarbetet ska ta stöd av de riktlinjer för bebyggelse, trafik, buller, handel och grönstruktur m.m. som anges i Översiktsplanen och som planområdet omfattas av.

Väg 642 - Ålidbacken

Väg 642 Ålidbacken är i *Översiktsplan fördjupning för Umeå* utpekad som *lokalt anslutande väg*. Huvudvägnätet består av i huvudsak statliga och regionala vägar som beskrivs vara beroende av anslutningar från det *lokalt anslutande vägnätet* för att kunna skapa hög effektivitet i systemet. Vägnätet behöver utformas med hög tillgänglighet och framkomlighet så att biltrafiken lockas ut till ringledssystemet.

Vidare beskriver Översiktsplanen att ringledens färdigställande kommer att innebära nya möjligheter för Umeå att omvandla och utveckla trafikleder till attraktiv stadsmiljö. Stadens interna gator med trafikledskaraktär ska omvandlas till attraktiva och funktionella stadsrum och möjligheterna till ett mer effektivt användande av trafiksystemets sido- och överytor ska analyseras. Det finns en stor potential i att använda trafikytorna mer effektivt och på så vis tillskapa större och mer sammanhängande ytor för komplettering i staden. Ett mer effektivt användande av trafikytor måste ske med hänsyn till viktiga funktioner och ytkrav som är svåra att ge avkall på.

En utredning gällande exploateringsmöjligheter i direkt anslutning till Ålidbacken behöver inkludera frågor som buller, kapacitet, framkomlighet, tillgänglighet, trafiksäkerhet, trygghet och miljökonsekvenser. En framtida utformning av Ålidbacken behöver både hantera behovet av matning av trafik mot Ringleden och samtidigt ha en utformning som överbryggat den barriär som vägen idag innebär och därmed skapar samband mellan omgivande stadsdelar. Planprogrammet behöver även utreda möjliga kompletterande lokala länkar som kan innebära en avlastning av Tomteborondellen för att undvika att skapa framkomlighetsproblem på väg E12.



Figur 3. Princip för vägnät

Nyckelfrågor

- Exploateringsmöjligheter i anslutning till Ålidbacken
- Stadsmässigare utformning av Ålidbacken
- Trafikkapacitet
- Strukturer för nya lokalgator, stadskvarter och offentliga rum
- Exploateringsgrad och volymer
- Risk och buller
- Kommunala behov – förskola, skola, serviceboende mm
- Dagvattenhantering
- Grönstruktur och ekosystemtjänstsamband
- Ledningsnät

Slutdatum

Upprättandet av planprogrammet beräknas påbörjas första kvartalet 2022 och programmet beräknas antas fjärde kvartalet år 2022.

Beredningsansvariga

Harry Bertilsson, enhetschef Detaljplanering
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Detaljplanering