

§ 75

Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3

Diariernr: BN-2026/00042

Planbesked för Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3 (Universitetsstaden).

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, centrum, universitet och högskola, vård, centrum, park med mera.

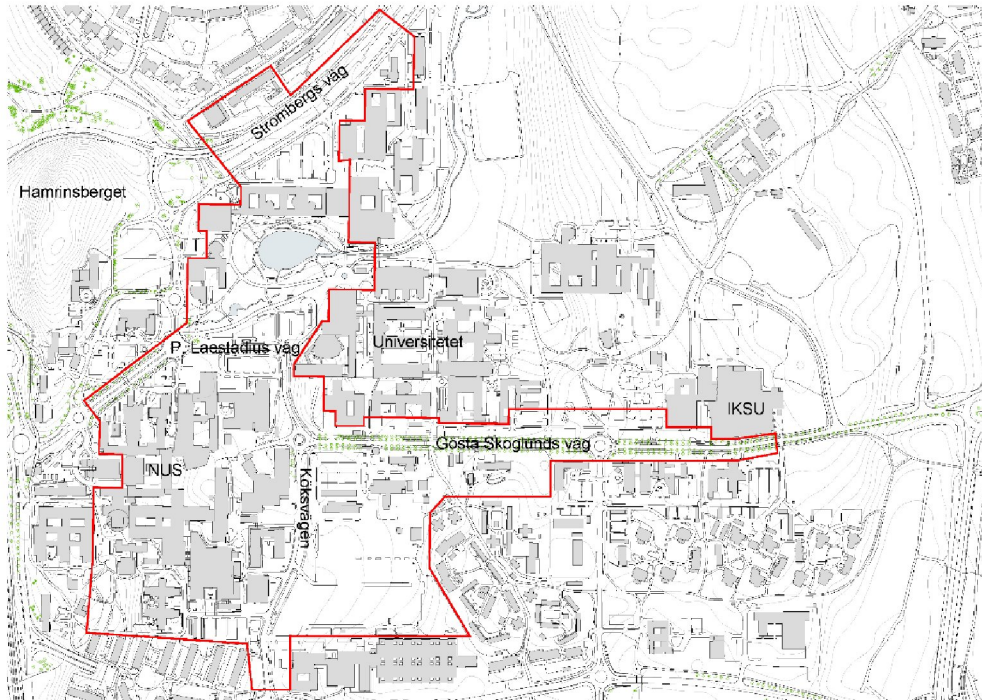
Till detta kommer behov av att hantera ett antal frågor i ett större perspektiv, som skyfall, trafik, grön- och bebyggelsestruktur, mobilitet och parkering, kollektivtrafikens förutsättningar, pågående detaljplaner och planbesked.

Prioritet

Planärendet föreslås påbörjas direkt efter beslut om att inleda planläggning i byggnadsnämnden. Detaljplanen ska föregås av planprogram.

Planområde

Planområdet innefattar de centrala delarna av Universitets- och sjukhusområdet.



Preliminär avgränsning av planområde

Ärendebeskrivning

Universitetsstaden är norra Sveriges största arbetsplats och utbildningsområde och har sedan grundandet av Universitetet och NUS varit den viktigaste tillväxtmotorn i Umeå. Trots denna kraftfulla utveckling ses flera problem och utmaningar som vuxit fram över tid. Området avfolkas från tidig eftermiddag och under helger och sommartid. Det upplevs som otryggt och icke-inkluderande på kvällar och nätter. Det finns en brist på service, bostäder, kultur och studentliv. Logistikflöden till och inom området är inte optimala och upplevelsen domineras på många håll av parkeringar och av att byggnaderna vänder ryggen mot de offentliga platserna.

Planbeskedsansökan

Planprogram för Universitetsstaden, behov av att hantera frågor i ett större perspektiv. Förtätning genom utveckling mot blandstad, skyfall, mobilitet, grön- och bebyggelsestruktur.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet ligger inom Översiktsplanens fördjupning för Umeå. Huvuddelen av planområdet ligger även inom Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden, där området pekas ut som Stadsbebyggelse med blandat innehåll med tydliga kvartersgränser, Stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder, samt Bebyggelse för sjukvård och forskning.

Inom området finns ett antal gällande detaljplaner: 2480-P05/125, 2480-P94/63, 2480-P34/1988, 2480-P43/1991, 2480-P92/101, 2480-P169/1959, 2480-P94/63, 2480-P94/61, 2480-P96/43, 2480-P173/1958, 2480-P03/143, 2480-P11/27, 2480-P92/49, 2480-P42/1985, 2480-P91/25. Delar av universitetsområdet är i dagsläget planlöst.

Planområdet ligger inom Influensområde flyghinder för Umeå flygplats.

Sandbäcken berörs av två markavvattningsföretag: Sandbäcken dikningsföretag 1949 och Bäckmyren inom Ön dikningsföretag 1923. Under 2025 startades ett visionsarbete för Universitetsstaden som renderat stort engagemang från ledning av Umeå Universitet, SLU och Region Västerbotten där samsyn lett till en beslutad gemensam vision och ramprogram. Vision och etablerad högnivågrupp där regionen och universitetet ingår borgar för en snabb involvering och fortsatt god samverkan för områdets utveckling som har stor potential att fortsatt vara motor för Umeås tillväxt som en attraktiv, levande stadsdel dygnet runt, året om.

Pågående planer i närområdet

Planområdet gränsar i väst mot pågående plan för Stadsliden 2:3 (Hamrinsberget), i sydost mot pågående planprogram för Ålidbacken, och längst i öster mot pågående detaljplan för Kuratorn 6 m.fl. Inom planområdet finns positiva planbesked för Lappkastet 2, Tunnelbacken 3 och Stadsliden 6:6 > 1 (mellan universitetet och Strombergs väg). För Lappkastet 5 finns planansökan.

Miljöpåverkan

Den preliminära undersökningen av planprogrammets miljöpåverkan visar även att det inte går att utesluta att efterkommande detaljplaner kan medföra betydande miljöpåverkan och att det därför skulle kunna bli aktuellt att genomföra strategisk miljöbedömning. Risk för betydande miljöpåverkan föreligger kopplat till Vattenförekomster som inte uppnår

MKN, Befintliga luftföroreningar, Befintlig bullerproblematik, Översvämningsrisk, Buller, Utsläpp till luft, Dagvatten, Förekomst och förutsättningar för känsliga eller hotade arter, Grönyta i tätort och rekreatiomsområde, MKN luft, MKN buller.

Service och infrastruktur

Planområdet genomkorsas av flera busslinjer — NUS är kommunens andra största nod för kollektivtrafik.

Tillgänglighet till sjukhuset med bil måste säkras med hänsyn till de mycket stora flödena av fotgängare och cyklister.

Förskolan Växthuset på Gösta Skoglunds väg är stängd sedan en brand.

Kommunala behov

Den kommunala mark som finns i området är till största delen gatumark. I Fördjupad översiktsplan för Universitetsstaden föreslås att gatunätet görs tydligare genom en tydligare hierarkisk ordning med huvudstråk, stadsgator, stadsdelsgator, entréplatser och stadsdelsplatser. En tillkommande gata föreslås även genom sjukhusområdet, som en sammankoppling av Akutvägen och Klintvägen.

Grönstråket mellan universitetet och Gammlia är värdefullt och bör bevaras som ett sammanhängande grönområde. Avsaknaden av allmän parkmark inom området måst beaktas.

Att säkra tillgång på förskoleplatser på Ålidhemsområdet med omnejd är en utmaning för kommunen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Universitetsstaden är en av Umeås två kärnor, jämte Centrum. Att stärka och förtäta tätortens centrala delar är ett uttalat mål i kommunens utvecklingsstrategier. I den fördjupade översiktsplanen konstateras också att Universitets- och sjukhusområdet är Norrlands viktigaste utvecklingsmiljö.

Sammantagen bedömning

Planen är ett kommunalt initiativ som syftar till att ge Universitets- och sjukhusområdet en fysisk miljö som motsvarar verksamheternas betydelse för kommunen, och skapa en tryggare stadsdel med större variation av användningar, som service, bostäder och tillgängliga grönområden.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Detaljplanen ska föregås av planprogram.

Eventuell kapacitetsstark kollektivtrafik genom området behöver preciseras för att kunna påbörja planarbetet.

Planen kan behöva formulera övergripande gestaltungsprinciper som stöttar ett levande och tryggt område.

Fördröjning och rening av dagvatten måste hanteras, liksom översvämningsrisk för sjukhuset.

Utredningsbehov

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

- Kulturmiljöstudie
- Trafik
- Parkeringslösningar
- Dagvatten och skyfall
- Höjdsättning
- MKN Buller, Luft och vatten
- Lokala föroreningar och sulfitjordar

Uppllysningar

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

Exploatörerna 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 exploatörerna. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 (komplexa åtgärder eller åtgärder som kräver miljöbedömning) 34 711 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

Fastighetsägarna