

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 **2024-10-16 – 2024-11-06**, granskning under tiden **2025-04-29 – 2025-05-20** och förnyad granskning under tiden **2025-08-13 – 2025-09-02**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan redogörs inkomna yttranden i sin helhet. Delar av yttranden som kan härledas till enskilda personer har anonymiserats med anledning av GDPR. Samtliga yttranden 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 har därför gått ut på förnyad granskning.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

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

Inget att erinra.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

SWEDAVIA

Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletterats med information om Umeå Airports hinderytor. I övrigt bedöms ändringarna av planförslag och planbeskrivning fortsatt inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia har inga ytterligare synpunkter i denna granskning.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Inget att erinra.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Inga synpunkter.

YTTRANDE 1

Väldigt dåligt förslag. Området lämpar sig inte för den typen av byggnader. Vi har också redan gruppboenden på Gimonäs. Parkeringen behövs. Parkytan behövs, speciellt för snöhanteringen på vintern.

Kommentar

Kommunens sammantagna bedömning är att parken vid Gimoplan utgör en lämplig placering för ett gruppboende. I takt med att staden växer ökar även behovet av bostäder för personer med särskilda behov. Kommunen behöver kontinuerligt arbeta för att säkerställa behovet av LSS-bostäder för

de invånare i Umeå som har behov av stöd, i samtliga stadsdelar. I en plan-process vägs många olika behov mot varandra. I denna detaljplan tar kommunen ställning för att behovet av ett kommunalt gruppboende överväger andra behov på den aktuella platsen.

Gimoparken, som är betydligt större än parken vid Gimoplan och innehåller fler funktioner, är belägen inom 100 meters gångavstånd från planområdet. Tillgången till grönska på Gimonäs bedöms vara god även efter planens genomförande.

Varje fastighetsägare ska i regel lösa sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet. Inom detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och personal är möjligt att tillgodose inom den egna fastigheten. Gällande tillgång till allmän parkering i området så ligger frågan hos Tekniska nämnden, Gator och parker, som har ansvar och rådighet över kommunens vägnät och allmänna platser. Det kan vara möjligt att ersätta en del av de befintliga parkeringsplatserna med gatumarksparkeringar. Eftersom gatorna i stadsdelen är smala kommer eventuella gatumarksparkeringar troligen enbart vara tillgängliga under barmarksperioden.

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snö i högre utsträckning än tidigare att behöva forslas bort. Detta kan resultera i att snövallar och snöhögar inom gatuområdet blir liggandes längre vilket kan resultera i trängre gator under längre tidsperioder. Tekniska nämnden, Gator och parker, ansvarar för snöröjning på det kommunala vägnätet. De ingår i arbetsgruppen för denna detaljplan. Bedömningen är att planens genomförande inte medför en oacceptabel vinterväghållningsstandard på Gimonäs och att snösituationen kan hanteras genom att snö som inte längre kan läggas inom planområdet istället körs bort till snötipp.

Ni har möjlighet att kontakta Tekniska nämnden för att framföra synpunkter, ge förslag eller påtala brister angående parkeringssituationen och kommunens snöhantering.

YTTRANDE 2

Jag har inte ert språk och kommer därför uttrycka mig som jag gör. Jag har just läst igenom Granskningsutlåtande dokumentet med folks yttranden och er kommentar. "Nej vadå, jag vinner inget på det här" säger du herr Jens eller vem du nu är som skriver allt detta. Men jo min vän, du och ni har redan vunnit sedan länge sedan och detta kommer att bli byggt. Men då, varför är du så jävla lam med att inte ge oss ett rent svar om en sån bagatell såsom snöröjningen. En av många högst relevanta punkter och det enda du kan ge oss är hänvisningar om att kontakta någon annan. Vafan ingår inte just den punkten i ditt jobb eller? Nämen du kan svara på allt annat högst propert och formellt men just den punkten så gör du en sån dryg grej. Kom igen. Ta kontakt själv med dom och återkom med svaren vi är ute

efter. Vi vill bara inte det ska bli kaos här under vintertid. Det må vara bostadsområde men denna väg är enormt trafikerad av alla möjliga människor och alla möjliga fordon pga Ica Maxi. Snön är en viktig punkt och det vet du själva. Ge oss ett rakt svar. Vi vet redan vi har förlorat men du behöver inte vara så dryg. "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". Kommunen och Tekniska nämnden tycker exakt samma sak i det här eller? Eller är dom också måhända lite fundersamma kring det hela? Det kommer då givet att ta mycket längre tid att få väck snön och försvåra för boende att ta sig ut.

P.S. Jag kommer sakna den episka tallen här utanför som i sommar har räddat familjen från på tok för påtaglig sol i form av skugga.. vår hyresvärd kommer inte bjuda på nån parasoll men det kommer vi behöva. Har ni budget på ett par tusen att lägga till några reellt drabbade boenden så vore det ju plåster på sårn åtminstone. Mycket prat om skugga hit å dit, vi uppskattar vår skugga från Tallen och Björken som ni vill fälla. Parasoll på balkongen, tänkt på det. Tack

Kommentar

En detaljplan är en kommunal produkt som tas fram i samarbete mellan kommunens avdelningar och kommunala bolag, till exempel Detaljplanering, Gator och parker, Fastighet, Mark och exploatering, Vakin och Umeå energi. Detaljplanen är inte en personlig produkt från en enskild handläggare på Detaljplanering. Beslutet att inleda planläggning görs genom ett politiskt beslut från Byggnadsnämnden. Ett positivt planbesked innebär att Detaljplanering ges ett uppdrag från Byggnadsnämnden att inleda planarbetet för det aktuella ärendet på den specifika platsen.

Detaljplanering ansvarar inte för kommunens snöröjning. Det gör Tekniska nämnden, Gator och parker, som är en del av Umeå kommun. Detaljplanen påverkar snöröjningen på platsen genom att ytor som tidigare reglerats som gata, och därmed kunnat användas som kommunalt snöupplag, nu regleras som kvartersmark. Enligt Gator och parker, som har deltagit i arbetet med att utforma denna detaljplan, blir en konsekvens av planen att snö kommer att behöva forslas bort i större utsträckning. Detta kan resultera i att snövallar och snöhögar inom gatuområdet bli liggandes längre vilket resulterar i trängre gator under längre tidsperioder. Bedömningen är att planens genomförande inte medför en oacceptabel vinterväghållningsstandard på Gimonäs och att snösituationen kan hanteras genom att snö som inte längre kan läggas inom planområdet istället körs bort till snötipp.

Kommunen har gjort avvägningen att den negativa påverkan som planen innebär i form av ökad skuggning under höst och vår, ökad solinstrålning

under sommartid, insyn, minskad grönyta och påverkan på snöhantering inte är av så betydande karaktär att planförslaget blir olämpligt. Den sammanvägda bedömningen är fortfarande att parken vid Gimoplan utgör en lämplig plats för att uppföra ett nytt gruppboende den dag behovet uppstår.

YTTRANDE 3

Det är totalt obegripligt att Umeå kommun vill bebygga parkområdet vid Gimoplan, Gimonäs (Sofiehem 2:1). Kommunen planerar att förändra stadsbilden helt på Gimonäs. Parken Gimoplan har stor betydelse för ca 15 fastigheter. Fastigheternas (byggnadernas) placering (ett par meter från de smala trottoaren) är sådan att grönområdet Gimoplan har stor betydelse för boendekvaliteten kring Gimoplan. Därför blir undertecknad förvånad av att kommunen prioriterar att förstöra en god livsmiljö på Gimonäs genom att bebygga Gimoplan. Ännu mer förundrad blir undertecknad då **Umeå kommun äger lämplig obebyggd mark på Gimonäs. Istället för att med enkla medel bebygga fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10, förbrukar Umeå kommun stora resurser (skattemedel) för att ändra detaljplanen på Gimonäs.**

Undertecknad anser att Umeå kommun **bör undersöka andra alternativ** till det som är förslaget. Det har tydligt framkommit att kommunen äger obebyggd mark inom Gimonäs, fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10. Fastigheterna ligger bredvid varandra. På grund av det massiva motståndet till en etablering på Gimoplan bör kommunen överväga att placera gruppboendet på fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10. Fastigheterna utnyttjas idag till parkering.

Undertecknad motsätter sig den föreslagna detaljplanen för del av fastigheten Sofiehem 2:1, Gimonäs, Umeå.

Kommentar

Kommunens sammantagna bedömning är att parken vid Gimoplan utgör en lämplig placering för ett gruppboende. I takt med att staden växer ökar även behovet av bostäder för personer med särskilda behov. Kommunen behöver kontinuerligt arbeta för att säkerställa behovet av LSS-bostäder för de invånare i Umeå som har behov av stöd, i samtliga stadsdelar. I en planprocess vägs många olika behov mot varandra. I denna detaljplan tar kommunen ställning för att behovet av ett kommunalt gruppboende överväger andra behov på den aktuella platsen.

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplanen i första hand ske inom den befintliga staden. I arbetet med att hitta lämplig mark för kommunala behov har en helhetsbedömning gjorts av Gimonäs. Mark och exploatering har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter de ansökt om och erhållit ett positivt planbesked från Byggnadsnämnden att inleda

planarbete för att möjliggöra ett gruppboende på platsen. Detaljplanering har i planarbetet, tillsammans med andra kommunala avdelningar och bolar, prövat platsens lämplighet. 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.

Gimoparken, som är betydligt större än parken vid Gimoplan och innehåller fler funktioner, är belägen inom 100 meters gångavstånd från planområdet. Tillgången till grönska på Gimonäs bedöms vara god även efter planens genomförande.

YTTRANDE 4

Vi motsätter oss förslaget av följande anledningar:

Parkområdet behövs för att Gimonäsområdets gatusnöröjning ska fungera. Med de klimatförändringar vi ser kommer frekvensen av sk "snödumpar" dessutom öka, så utmaningarna på detta område är viktiga att ta i beaktning vid markplanering och byggande. Vi anser det vara ett stort slöseri med kommunens pengar att på Gimonäsområdet kontinuerligt vid varje större snöfall behöva köra bort snö till tipp. Förutom ekonomiska aspekter medför det även en stor belastning på miljön, då det under en vinter blir otaliga lass som ska köras fram och tillbaka med lastbilar. Detta rimmar illa med Umeå kommuns strävan efter en hållbar utveckling vad gäller miljön! Gatorna i Gimonäsområdet är smala och rymmer inga sidoupplag av snö. Om snön inte längre tidvis kan lagras på Gimoplan kommer snöröjningssituationen på hela Gimonäsområdet att bli helt ohanterlig. Gatorna bli ytterst svårframkomliga och trafikfarliga, inte minst för oskyddade trafikanter.

Planförslaget innebär att den allmänna parkeringsplats som idag finns övergår till att bli privat parkering. Det medför att det i princip kommer att saknas plats för besöksparkering i hela Gimonäsområdet. Gatorna är så smala att gatuparkering inte kan ske och inte heller är tillåten. Parkeringen används idag frekvent. Då det på området är blandad bebyggelse med både fristående villor och flerfamiljshus i kombination med totalt parkeringsförbud på gatorna är det väl en självklarhet att en yta med allmän besöksparkering ska finnas! Gimonäs är ett äldre område där de krav som idag ställs på besöksparkering på egen tomt inte alltid har funnits. Att privatisera en allmän parkering som tillgodoser stadsdelens behov på det sätt planförslaget föreslår är inte rimligt.

Gångvägen snett genom parken är ingen "stig" utan ett mycket frekventerat gång- och cykelstråk. Det är ett huvudgångstråk från Carls hem, Carls höjd och Gimonäs ned till handelsområdet Strömpilen med dagligvarubutiken Maxi ICA. Att ta bort det skulle leda till en klar försämring för den gående och cyklande allmänheten. I nuläget finns heller knappt några öppna

ytor kvar på området, och att stänga av även denna yta skulle få onödigt stora negativa konsekvenser för oss boende i detta område.

Då det kommunicerats att det är ett gruppboende som åsyftas med planförslaget finns inget som helst underlag redovisat som styrker behovet av sådan bebyggelse just på denna plats. En sådan byggnad skulle med fördel ur allmän synpunkt kunna uppföras på redan befintlig kommunalt ägd planlagd och obebyggd kvartersmark inom Gimonäsområdet, måhända med en viss planändring men ändå betydligt mer lämpad än parkmarken vid Gimoplan.

Av dessa anledningar anser vi att denna detaljplan för detta område bör avbrytas och förläggas på annan mer lämplig plats för ändamålet.

Kommentar

Kommunens sammantagna bedömning är att parken vid Gimoplan utgör en lämplig placering för ett gruppboende. I takt med att staden växer ökar även behovet av bostäder för personer med särskilda behov. Kommunen behöver kontinuerligt arbeta för att säkerställa behovet av LSS-bostäder för de invånare i Umeå som har behov av stöd, i samtliga stadsdelar. I en planprocess vägs många olika behov mot varandra. I denna detaljplan tar kommunen ställning för att behovet av ett kommunalt gruppboende överväger andra behov på den aktuella platsen.

Umeås tillväxt ska i enlighet med översiktsplanen i första hand ske inom den befintliga staden. I arbetet med att hitta lämplig mark för kommunala behov har en helhetsbedömning gjorts av Gimonäs. Mark och exploatering har bedömt att Gimoplan är en lämplig placering, varefter de ansökt om och erhållit ett positivt planbesked från Byggnadsnämnden att utreda den aktuella platsens lämplighet i en detaljplaneprocess. Detaljplanering har i planarbetet, tillsammans med andra kommunala avdelningar och bolag, prövat platsens lämplighet för den ändrade markanvändningen. 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.

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snö i högre utsträckning än tidigare att behöva forslas bort. Detta kan resultera i att snövallar och snöhögar inom gatuområdet blir liggandes längre vilket kan resultera i trängre gator under längre tidsperioder. Tekniska nämnden, Gator och parker, ansvarar för snöröjning på det kommunala vägnätet. De ingår i arbetsgruppen för denna detaljplan. Bedömningen är att planens genomförande inte medför en oacceptabel vinterväghållningsstandard på Gimonäs och att snösituationen kan hanteras genom att snö som inte längre kan läggas inom planområdet istället körs bort till snötipp.

Varje fastighetsägare ska i regel lösa sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet. Inom detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och personal är möjligt att tillgodose inom den egna fastigheten. Gällande tillgång till allmän parkering i området så ligger frågan hos Tekniska nämnden, Gator och parker, som har ansvar och rådighet över kommunens vägnät och allmänna platser. Det kan vara möjligt att ersätta en del av de befintliga parkeringsplatserna med gatumarksparkeringar. Eftersom gatorna i stadsdelen är smala kommer eventuella gatumarksparkeringar troligen enbart vara tillgängliga under barmarksperioden.

Gällande gångvägen genom parken har benämningen i planbeskrivningen ändrats från "stig" till "gångväg". De personer som idag använder gångvägen kan efter planens genomförande använda sig av kringliggande gator för att ta sig mot/från Strömpilen. Det bedöms inte innebära någon större försämring av framkomligheten.

YTTRANDE 5

Vi motsätter oss starkt den föreslagna detaljplanen främst på grund av en bristande konsekvensanalys, till exempel när det gäller snöröjning, allmänparkering och påverkan på fastighetsägare och boenden i kvarteret. Vi hänvisar igen till våra tidigare yttranden och i texten nedan lyfter vi fram fyra huvudpunkter: områdeskaraktär; förlust av ett grönt område; institutionsliknande boende; och parkering.

Områdeskaraktär

Angående påverkan på områdeskaraktär skriver kommunen följande:

*Trots dessa anpassningar 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 vilket har resulterat i planförslagets utformning.*

Som påpekat tidigare, skalan på den planerade byggnaden avviker inte bara något från andra byggnader i omgivningen. En byggnad på 550 m² är avsevärt större än alla närliggande byggnader som är främst i storleksklassen 125–200 m²; detta motsvarar en byggnad som är i så fall 2–4 gånger större än något annat hus och kan inte anses som bara 'något avvikande'. Planen är en stor avvikelse och går emot kommunens princip att "berika befintliga miljöer".

Kommunen påstår att Gimonäs är glesbygd men det stämmer inte med utvecklingen i Gimonäs framför allt med alla lägenheter som har byggts på gamla Gimoborgs fotbollsplaner (Gimoborg 1, 2, 3, 4, 5 och 6) och gruppboendet på Cykeln 1. Och med GC-bron från Gimonäs till Strömpilen har man ökat persontrafiken genom kvarteret. Dessutom i kommunens översiktsplan har kommunen skrivit att "Gröna miljöer ger attraktiva boendemiljöer". Men i detaljplanen för Sofiehem 2:1 i Gimonäs minskar kommunen området gröna miljöer och därmed minskar området attraktiva boendemiljö.

Förlust av ett grönt område

Kommunen skriver följande:

Planens förverkligande innebär att en befintlig allmän park försvinner för att ersättas av bostäder. Det allmänna intresset av gruppboendestäder bedöms väga tyngre än den aktuella parkens värde för allmänheten. Strax nordost om planområdet finns en större parkmiljö vilket innebär att tillgången till parker i området fortfarande är god.

Tillgången till en lekpark är en förenkling av saken. Utöver den psyko-sociala betydelsen av krympande gröna ytor, minskningen av gröna ytor i urbana miljöer bidrar till en ökning i lokala temperaturer på sommartid. Forskning om grönområdets betydelse i urbana miljöer visar tydligt att en minskning av gröna ytor – särskilt färre träd – leder till högre marktemperaturer i bostadsområden. Även i ett bostadsområde liknande Gimonäs kan det bli 1–2 grader varmare på sommartid (Kirschner m fl. 2023. Measuring the relationships between various urban green spaces and local climate zones. Scientific Reports 13, article nr 9799).

Institutionsliknande boende

Vid ett öppet möte med kommunen förra året, i samband med det första offentliga utkastet till detaljplanen för Gimoplan, framförde kommunen ett argument mot att placera ett boende intill det befintliga boendet i Gimonäs. Argumentet var att två närliggande boenden skulle skapa en institutionsliknande miljö. Detta fungerade snarare som en bortförklaring till att man inte hade utrett alternativa placeringar i området – något kommunen erkände på mötet då och vid ett annat möte vid Carls hemkyrkan.

Att ett tvåvåningshus med två gruppboenden skulle vara mindre institutionellt än två separata hus är inte ett hållbart resonemang. Nu har kommunen i stället presenterat ett helt nytt argument: att det är ekonomiskt rationellt att bygga ett större tvåvåningsboende. Och återigen har kommunen inte tagit hänsyn till trafiksäkerheten kring boendet. Kommunens svar till detta tidigare kommentar handlade bara om trafiken på gatorna och inte om trafiksäkerhet.

Parkering

Kommunen skriver följande:

Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.

Det har inte funnits ny- eller tillbyggnad av bostäder eller annat i området kring Gimoplan i över 10 år. Alla närliggande byggnader till Gimoplan var byggde före 2018 och förutom S Gimonäs 72A-E alla var byggde på 70- eller 80-talet.

Tydligen anser kommunen att det är en alldeles viktigare funktion att tillhandahålla parkering för husbilar och husvagnar. Hur kommer det sig att dessa undantas från fastighetsägarnas ansvar? Att husbilsparkeringen kom plötsligt till var en överraskning utifrån informationsmötet vid Stadshuset om detaljplanen för Gimoparken och ett senare informationsmöte vid Carlskems kyrkan om utvecklingsplaner för Strömpilen och Gimonäs. Vart kom det beslutet ifrån?

Dessutom som vi har påpekat tidigare är Cykeln 2 och Stenskötaren 9 lämpligare med tanke på en lugnare och mindre trafikerade placering av ett boende – dessa fastigheter stämmer bättre med ”en god livsmiljö” i jämförelse med Gimoparken som blir omringade av 4 vägar.

Kommentar

Det stämmer att den planerade byggnaden kommer att avvika från sin befintliga omgivning gällande byggnadsarea. Planen reglerar takutformning, fasadmaterial och höjdsättning för att den nya byggnaden, trots en större byggnadsarea, ska anpassas till omgivande bebyggelse. Kommunen bedömer att planen tar tillräcklig hänsyn till befintliga förhållanden och omgivande stadsbild.

Gimoparken, som är betydligt större än parken vid Gimoplan och innehåller fler funktioner, är belägen inom 100 meters gångavstånd från planområdet. Tillgången till grönska på Gimonäs bedöms vara god även efter planens genomförande. Planen reglerar att träden mot Jungmansvägen och Gimoplan inte får fällas om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk och att fällda träd ska ersättas med nya. En stor del av planområdet kommer att utgöras av gård för de boende. Kvarvarande träd och grönska inom planområdet kommer fortfarande att ha en funktion för stadsbild och lokalklimat i området, även om marken inte längre är allmän.

Gatorna vid planområdet är lågt trafikerade lokalgator med låg hastighetsgräns. Ny bebyggelse placeras för att möjliggöra god sikt vid korsningspunkter och utfart från fastigheten får endast ske mot ett håll. Planförslaget bedöms inte påverka trafiksituationen i området negativt.

Det finns ett stort behov av gruppboenden i en växande stad som Umeå. När behov av nya gruppboendestäder uppstår behöver planlagd och byggbar mark finnas tillgänglig för att kunna möta behovet. Gruppboenden planläggs både i nya och befintliga stadsdelar för att vara jämnt spridda i staden. I en växande stad som Umeå kan det vara motiverat att uppföra gruppboenden i två plan för att möta behovet. Det kan även vara aktuellt att utreda de fastigheter som nämns för att se över om det går att tillföra fler boendeplatser även där.

Varje fastighetsägare ska i regel lösa sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet. Inom detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och personal är möjligt att tillgodose inom den egna fastigheten. Gällande tillgång till allmän parkering i området så ligger frågan hos Tekniska nämnden, Gator och parker, som har ansvar och rådighet över kommunens vägnät och allmänna platser. Det kan vara möjligt att ersätta en del av de befintliga parkeringsplatserna med gatumarksparkeringar. Eftersom gatorna i stadsdelen är smala kommer eventuella gatumarksparkeringar troligen enbart vara tillgängliga under barmarksperioden. Angående "husbilsparkeringen" så kan ytor som ännu inte bebyggt temporärt nyttjas till annan användning, exempelvis parkering. När fastigheten bebyggs kommer parkeringen att försvinna.

YTTRANDE 6

Så många har yttrat sig och varit emot byggplanen av olika anledningar men trots detta verkar ni inte ta hänsyn till de massiva protesterna och det rimmar illa i ett demokratiskt samhälle. Vi vill att hela planen läggs ner. Vi som bor här vill ha denna lunga kvar!

Ett tillägg till tidigare synpunkter: Varför inte göra parken mer levande istället för att placera ett stort hus där? Plantera blommor och ställ dit några parkbänkar där äldre kan sätta sig och vila på väg till Strömpilen. Det är många som går med rullator ner till ICA Maxi varje dag och handlar och de genar över parken. På väg hem är det mycket uppför. Låt dom funktionsnedsatta äldre få fortsätta att gå och handla själva så länge de orkar och låt dom snedda över parken och ställ dit soffor så de får vila och plantera lite blommor som de får titta på! Det är väl kommunens ansvar att även tänka i sådana banor?

Kommentar

Kommunens sammantagna bedömning är att parken vid Gimoplan utgör en lämplig placering för ett gruppboende. I takt med att staden växer ökar även behovet av bostäder för personer med särskilda behov. Kommunen behöver kontinuerligt arbeta för att säkerställa behovet av LSS-bostäder för de invånare i Umeå som har behov av stöd, i samtliga stadsdelar. I en planprocess vägs många olika behov mot varandra. I denna detaljplan tar

kommunen ställning för att behovet av ett kommunalt gruppboende överväger andra behov på den aktuella platsen. Det är de demokratiskt valda politikerna i Byggnadsnämnden som beslutar om detaljplanen ska antas eller inte.

YTTRANDE 7

Undertecknade fastighetsägare motsätter oss alltså bifall till den föreslagna detaljplanen.

Det kan konstateras att det visserligen skett vissa smärre justeringar i det aktuella förslaget, vilket i och för sig är bra, men att det på intet vis förändrar den grundläggande kritiken mot förslaget.

Vad gäller skälen för att vi motsätter oss förslaget så är de samma som tidigare har angetts under samrådet. Vad som tidigare angetts gäller alltså alltså, men kan sammanfattas huvudsakligen enligt nedan. Vi ställer oss denna gång bakom det yttrande som ingetts av andra närboende fastighetsägare och den problembeskrivning som där lämnas.

Den grundläggande frågan är hur någon inom kommunen kan anse det vara en bra idé att ta i anspråk ett väl nyttjat grönområde för nybyggnation, när det angivna syftet mycket enkelt kan tillgodoses på andra platser inom det absoluta närområdet. Platser finns lätt tillgängliga som inte fyller samma funktion som det nu aktuella området i form av park, allmän besöksparkering, gång- och cykelväg samt snöuppsamlingsplats. Ett exempel på en sådan plats har markerats med rött på bifogad karta, bilaga 2. Det vore betydligt bättre för alla berörda om en sådan alternativ plats valdes.

Planen kommer även i sin senaste version att medföra **betydande olägenhet**, på sådant sätt som avses i 2 kap 9 § PBL, för oss närboende.

Planförslaget **saknar proportionalitet** i den avvägning som skall ske enligt 2 kap 1 § PBL genom att det i princip enbart utgår från och beaktar det allmänna intresset. Det har inte skett någon reell prövning eller avvägning av sakförhållandena i det enskilda ärendet. Rimlig hänsyn har inte tagits till våra enskilda intressen som berörda närboende 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 tidigt och under lång tid haft fel i flera av sina utgångspunkter om bl.a. skuggbildning samt trafik och snöförutsättningarna är underlaget inte heller idag tillfredställande 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 skulle vara minst lika bra.

Det fanns en anledning till att man en gång planlade den här marken som park - den fyller en viktig funktion som sådan.

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

Parkeringsituationen i området är mycket besvärande.

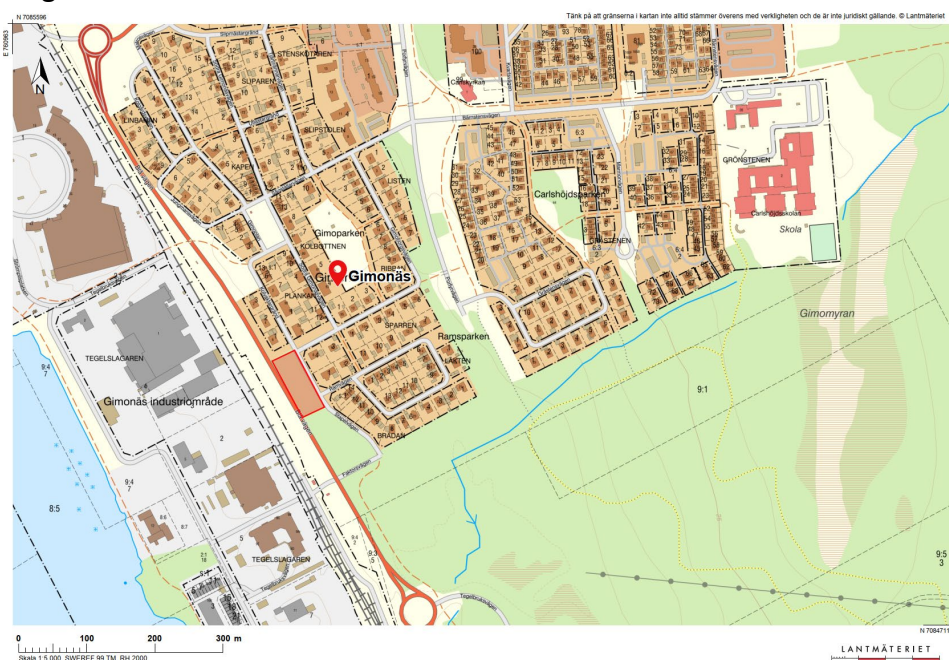
Förslaget kommer att påverka rörelsemönstret i området på ett negativt sätt.

Det finns goda möjligheter att tillgodose det aktuella behovet på andra platser i närheten.

De justeringar som gjorts ändrar inte förhållandena på något avgörande sätt.

Planförfarandet bör därför avbrytas.

Bilaga 2.



Kommentar

En detaljplan är en kommunal produkt som arbetas fram i samarbete mellan kommunens avdelningar och kommunala bolag, till exempel Detaljplanering, Gator och parker, Fastighet, Mark och exploatering, Vakin och Umeå energi. Planläggningen inleds genom ett politiskt beslut från Byggnadsnämnden. Ett positivt planbesked innebär att Detaljplanering ges i

uppdrag av Byggnadsnämnden att inleda planarbetet för det aktuella ärendet på den specifika platsen. Under planarbetets gång görs en bedömning av platsen lämplighet för föreslagen markanvändning. Bedömningen mynnar slutligen ut i ett ställningstagande i form av ett detaljplaneförslag. Byggnadsnämnden tar sedan ett politiskt beslut huruvida planen ska antas eller inte.

Det finns ett stort behov av gruppboenden i en växande stad som Umeå. När behov av nya gruppboendestäder uppstår behöver planlagd och byggbar mark finnas tillgänglig. Gruppboenden planläggs både i nya och befintliga stadsdelar för att vara jämnt spridda i staden. Det är sannolikt att det i framtiden kommer att komma in planansökningar för andra kommunala fastigheter i Gimonäsområdet med intentionen att möjliggöra byggnation av till exempel bostäder, gruppboenden eller annan typ av markanvändning. Om dessa ansökningar ges ett positivt planbesked i Byggnadsnämnden kommer avdelningen Detaljplanering att starta planarbetet och i samråd med andra kommunala avdelningar, bolag och eventuella andra instanser att utreda dessa platsers lämplighet. Att utreda lämpligheten att bebygga dessa fastigheter är inte en del av detta planarbete.

Ett planarbete är en process. Planförslaget går ut på samråd och granskning för att motta synpunkter från kommunala avdelningar, bolag, andra instanser och berörda sakägare. Att inkomna synpunkter får till följd att regleringar, utredningar, ställningstaganden eller beskrivningar om förhållanden i planen ändras under planarbetets gång är en normal del av planprocessen. Byggnadsnämnden tar ställning till det slutliga planförslaget som presenteras i antagandehandlingarna, inte till det tidiga förslag som visas i samrådshandlingarna.

Skuggstudien som medföljde samrådshandlingarna innehöll en felaktigt inklippt bild och 3D-modellen hade inte geolokaliserats. Detta åtgärdades till granskningshandlingen och skuggstudien är nu korrekt. Resultatet från den korrigerade skuggstudien har inte lett till något ändrat ställningstagande från kommunen.

Planförslaget innebär viss påverkan gentemot kringliggande bostäder i form av bland annat skuggning och insyn. Kommunen bedömer att påverkan inte innebär någon betydande olägenhet utan är inom ramen för vad som kan förväntas i en växande stad. Den negativa påverkan som planförslaget innebär gentemot kringliggande fastighetsägare bedöms inte vara oproportionerligt stor i förhållande till den nytta som planens möjliggör.

I en planprocess vägs många olika intressen mot varandra. Kommunen har gjort avvägningen att den negativa påverkan som planen innebär i form av ökad skuggning, insyn, minskad grönyta och påverkan på snöhantering inte är av så betydande karaktär att planförslaget blir olämpligt. Den sammanvägda bedömningen är fortfarande att parken vid Gimoplan utgör en lämplig plats för att uppföra ett nytt gruppboende den dag behovet uppstår.

YTTRANDE 8

Inställning

Vi motsätter oss den föreslagna detaljplanen då den skulle **medföra betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL** för vårt boende på Kolbottnen 13. Förslaget medför i princip total förlust av utblick och tillgång till sol- och dagsljus till vårt boende och vår uteplats. Det innebär också mycket påträngande direkt och total insyn till vardagsrum och sovrum samt på vår uteplats. Det skapar också en betydande känsla av instängdhet i vårt boende.

Planförslaget innebär en **oproportionerlig avvägning enligt 2 kap 1 § PBL** genom att det i princip enbart utgår från och beaktar allmänna intressen. Det har inte skett någon reell prövning eller avvägning av sakförhållandena i det enskilda ärendet där hänsyn tagits till våra förutsättningar och enskilda intressen som berörd fastighetsägare.

Planförslaget har därutöver i andra avseenden **inte tagit skälig hänsyn till befintliga förhållanden som påverkar dess genomförande** och strider därför mot **4 kap 36 § PBL**.

Planförslaget är därtill **olämpligt** enligt vad vi utvecklar nedan och strider mot **2 kap 2 § PBL**. Det gäller bl.a. förlust av grönområde, försämringar för hela Gimonäsområdets snöhantering samt förlust av Gimonäsområdet enda allmänt tillgängliga parkering.

Planförfarandet bör i första hand avbrytas.

I andra hand bör förslaget återremitteras och omarbetas så att byggrätten för tvåvåningsbyggnaden minskas på längden med minst 8 m i dess norra del,

Alternativt att planförslaget omarbetas med helt annan placering och utformning av byggnaden i områdets södra del så att betydande olägenhet inte uppkommer

1. Synpunkter på utformningen av granskningsutlåtandet

Sakägarnas betydelse förminskas

Vi vet att GDPR medför begränsningar i angivande av personuppgifter. Som granskningsutlåtandet nu är utformat innebär det emellertid en total anonymisering av alla sakägars yttranden. Varje enskild sakägare är förminskad till ett anonymt nummer, utan lokalisering eller annan redovisning av vem, varifrån eller varför synpunkterna framförs. Detta försvårar för beslutsfattarna i byggnadsnämnden att begripa och förstå förutsättningarna för de synpunkter som framförs. Förståelsen i beslutsprocessen för vem som säger vad, från vilken utgångspunkt och varför, riskerar att bli kraftigt undergrävd.

Detta kanske inte är en medveten strategi, men redovisningen i granskningsutlåtandet skapar en stark känsla av att sakägarnas synpunkter inte anses särskilt mycket värda.

Detta förstärks av att planförfattaren genomgående rakt av avfärdar alla sakägarinvändningar ("skriver bort" som det kallas internt – jag har ju hört uttrycket) utom de som råkat få gehör hos kommunens egna organ. Någon saklig och självständig bedömning i detaljplaneärendet av t.ex. snöröjningsproblematiken görs inte. Parkeringsproblematiken som flertalet enskilda har påtalat behandlas utan eget tänkande och analys. I båda fallen ges enbart hänvisning till att sakägarna ska kontakta andra kommunala organ, som om det inte vore detaljplanen som ger upphov till dessa problem!!

Den förminskande attityden mot oss sakägare kan jämföras med önskemål från t.ex. Mark och Exploateringsenheten eller Socialförvaltningen. De ges betydande vikt, utan att dessa ens ha behövt framträda i planprocessen "under egen flagg", med synliga eller transparenta underlag eller motiv. Planförfattaren anger till och med i granskningsutlåtandet (s 13) att utgångspunkten för detaljplanen är att "Kommunen har bedömt att Gimo-plan är en lämplig placering ..."!! Man häpnar! Planförslaget utgår således från något som redan anses ha bestämts av någon annan! När, hur eller av vem då!?

Detta visar uppenbart att detaljplaneförslaget inte upprättats objektivt och opartiskt. Planförslaget är ett renodlat beställningsverk åt en annan kommunal verksamhet! Planarbetet lever inte upp till den opartiska myndighetsroll som faktiskt åligger byggnadsnämnden och dess tjänstemän enligt PBL! Jfr 2 kap 1 PBL: *"Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen"*. Som planarbetet hittills bedrivits är det dessvärre uppenbart att hänsyn bara tagits till allmänna (läs: kommunens egna) intressen!

Återgivandet av våra synpunkter i granskningsutlåtandet.

När vi jämför vårt yttrande med hur det återges i granskningsutlåtandet tvingas vi tyvärr konstatera att det återges stympat och alltför summariskt i förhållande till dess egentliga formuleringar. Nyansering och betoning har kapats bort. Viktiga avsnitt och ord saknas. Till exempel har ordet "inte" fallit bort vilket ger en motsatt innebörd till vår uppfattning. I ett annat fall har öster blivit väster med en total felsyftning som resultat. Även nyanseringar och motiveringar är förändrade eller bortkapade.

Vårt yttrande är därtill sammanfattat enbart som löpande text, med stycken staplade efter varandra utan några som helst underrubriker eller annan struktur. Ytterst väsentliga delar som bilder, ritningar och kartor saknas helt. Text återges med omformuleringar som inte återspeglar den innebörd vi avsåg.

Vi kan förstås gå igenom granskningsutlåtandet bit för bit och peka ut alla brister, men det skulle antagligen mest leda in i ett meningslöst tjafs om enskildheter. Vi kan bara krasst konstatera vi tvingats anteckna "stympat", "ändrat", "fel" eller "utelämnat" i kanten vid åtskilliga textavsnitt på var och varannan sida i granskningsutlåtandet.

Vårt yttrande är visserligen omfattande, men det rättfärdigar inte att det förvanskas på det sätt som nu skett. Vi har lagt stor möda på att uttrycka våra välgrundade uppfattningar och invändningar så tydligt, välmotiverat och illustrerat som möjligt, inte minst riktat till beslutsfattarna. Det är inte acceptabelt att vårt yttrande återges så dåligt sätt som skett i granskningsyttrandet. Även om man gett vårt yttrande textutrymme så återspeglar det dåligt vad vi faktiskt framfört.

Vi kräver därför att det yttrande som vi nu avger i sin helhet redovisas i god tid till beslutsfattarna vid ärendets fortsatta behandling

Kvartstående invändningar med hänsyn till enskilda intressen

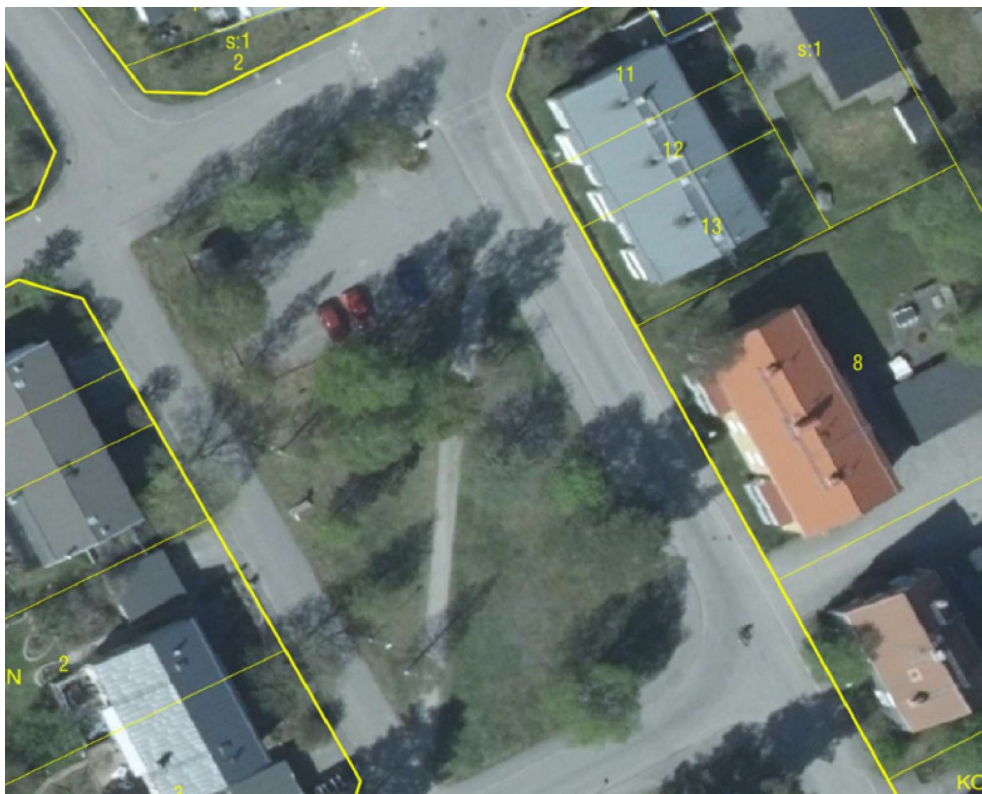
Utgångspunkter m.m

Vi äger och bor i fastigheten [fastighetsnamn], direkt öster om planområdet. Fastigheten är den [väderstreck] av tre i en tvåvånings radhuslänga.

I bottenplanet finns längs hela västra sidan ett vardagsrum med fönsterfasad direkt mot den föreslagna nya byggnaden i parkområdet. Vardagsrummet är vår viktigaste och mest använda vistelseyta. På västra sidan har vi även vår huvudsakliga uteplats på utskjutande balkong.

På plan 2 finns tre sovrum och ett allrum, varav allrummet och ett sovrum har fönster mot i väster. Även här finns en utskjutande balkong mot väster.

Radhuset uppfördes av oss själva 1981. Då ville vi placera radhusen längs norra tomtgränsen för att få bra dagsljus och solbelysta uteplatser mot söder. Det förvägrades vi av byggnadsnämnden! I stället tvingades vi placera byggnaden mot gatan i väster (Södra Gimonäsvägen). Då framhölls från byggnadsnämnden att vi därmed skulle få bra solljusförhållanden och dagsljusåtkomst från parken i väster. Det vill säga just från den parkyta som nu föreslås totalt konsumeras av kommunens bebyggelse!



(Kommunens notering: Figur har redigerats och anonymiserats av kommunen med anledning av GDPR. Yttrandet kan begäras ut för att läsas i sin helhet.)

Till saken hör att sol- och ljusförhållandena på vår byggnads östra sida är minst sagt dåliga. På förmiddagarna, oavsett årstid, skuggas den gemensamma gårdsytan och de små uteplatserna vid respektive radhusentré av stora träd på kommunens mark mot öster/sydost och på granntomten i söder. Det är bara under någon enstaka förmiddagstimme på sommaren som solen når våra små uteplatser på östra sidan. Dessa skuggas sedan från 10-11-tiden av vår egen byggnad som står snett mot sydsydost till följd av den påtvingna placeringen längs gatan på västra sidan.

Vår planlösning och fönsterplacering är således särskilt anpassad efter den förutsättning som kommunen påtvingade oss, nämligen med husplacering och ljusinsläpp från väster efter gatan och från den öppna parkytan som kommunen anvisade för att ge dagsljus och goda ljusförhållanden i vårt boende.

Vår huvudsakliga, och i praktiken enda, möjlighet till godtagbart sol- och dagsljus på våra vistelseytor inomhus och till en solbelyst uteplats kommer därför från väster, genom det solljus och det indirekta dagsljus från moln och himmel som vi får genom fönstren till vardagsrummet och på balkongen på västra sidan. Detta är helt avgörande för vår boendemiljö.



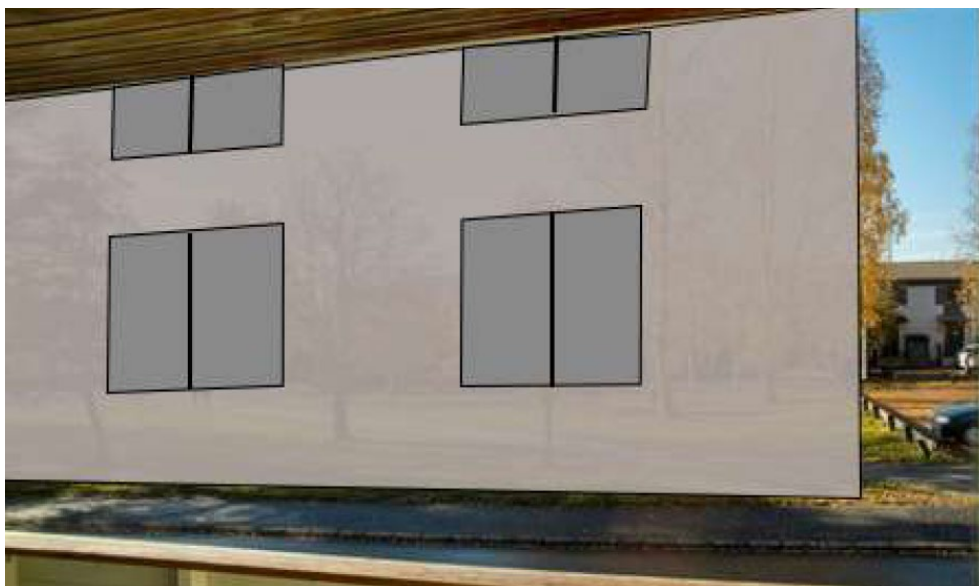
Nuvarande vy från vardagsrum och uteplats

I planbeskrivningen (sid 14) framhålls att *"sol- och dagsljusförhållanden en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat" samt att det "ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt."*

Detta måste givetvis gälla även för oss som redan bor här, inte bara den föreslagna nya bebyggelsen! Planförslaget tillgodoser inte alls detta! Tvärt om så förstör planförslaget fullständigt våra sol- och dagsljusförhållandena och tar bort tillgången till dagsljus på våra viktigaste vistelsezoner!

2. Konsekvenser av planförslaget

I stället för nuvarande solinstrålning, dagsljusåtkomst, utblick och insynsfrihet från väster drabbas vi av en två våningar hög husvägg mitt framför och tätt intill (ca 11-13 m) vår västra fönsterfasad och vår uteplats/balkong. All utblick över en trivsamt grönyta skulle försvinna. Allt direkt och indirekt ljusinsläpp som vi har idag skulle i princip utplånas. Det enda som blir kvar är en sned smal utblick över en parkering!



*Vy från vardagsrum med illustration av föreslagen byggrätt.
Jämför med föregående bild!!*

Vi skulle dessutom drabbas av en direkt och kraftigt besvärande insyn från mycket nära håll, rakt in i hela vårt vardagsrum, och rakt in i sovrum och allrum 1 trappa upp. Det kommer inte att finnas någon som helst insynsfri del av vardagsrummet, som är vår huvudsakliga vistelseyta inomhus. Även i allrummet och sovrummet kommer insynen att bli så gott som total.

Insynen på uteplatsen/balkongen skulle bli total och förstöra alla möjligheter till trivsam utevistelse där. Det skulle ta ifrån oss den enda uteplats att vistas på värd namnet som vi har idag.

Man måste också komma ihåg att på vår breddgrad är dagsljuset av största betydelse särskilt under vinterhalvåret. Planförslaget skulle konfiskera i princip allt vettigt dagsljusinsläpp till vår bostad under hela vinterhalvåret, mer än sex månader per år!

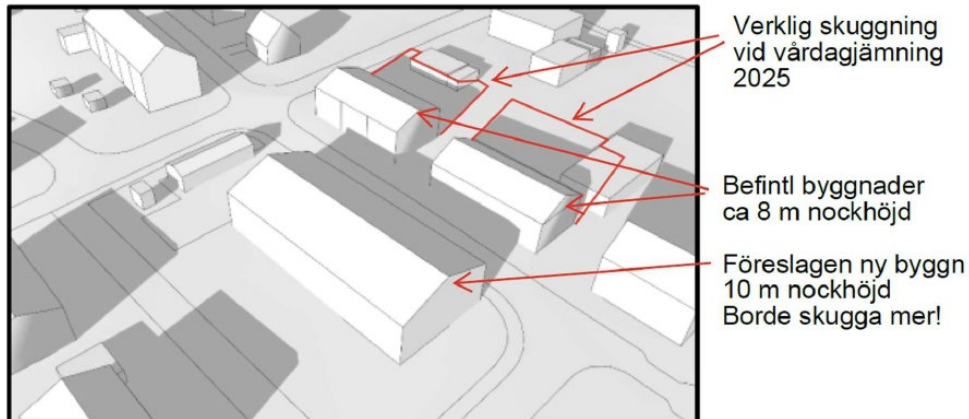
Planförslagets byggnad skulle också medföra en stark känsla av instängdhet för oss.

I granskningsutlåtandet påstår planförfattaren att planförslagets påverkan skulle vara liten. Detta är ett häpnadsväckande påstående som helt saknar verklighetsförankring och som fullständigt bortser från befintliga förhållanden och konsekvenser för oss.

Vi välkomnar var och en av beslutsfattarna i ärendet att när som helst komma och besöka oss för att med egna ögon se vilket katastrofalt negativt ingrepp planen skulle betyda för vår boendemiljö och hur det fullständigt skulle rasera kvalitén i vårt boende.

Skuggstudierna visar kraftig skuggning utan att hänsyn tas till detta

Skuggstudierna har - efter tidigare påpekande från oss om grova felaktigheter – reviderats och kompletterats. De är nu reviderade, men fortfarande inte helt korrekta. Vi har tagit foton av den verkliga skuggutbredningen vid årets vårdagjämning och jämfört med skuggstudien. Vi kan då konstatera att den teoretiska datoriserade skuggstudien fortfarande underskattar skuggningens verkliga utbredning.



20:e mars kl. 15:00

Det måste också framhållas att en skuggstudie bara visar det direkta solljuset begränsningar. Den säger inget om förslagets begränsning av indirekt himmelsljus/dagsljus eller tillgång på utblick från vår bostad. Då måste man även ta hänsyn till avståndet mellan byggnaderna och deras höjder.

Även vår egen byggnads utformning och förutsättningar måste beaktas. Som vi beskrivit ovan är den helt (och påtvingat) anpassad efter tillgång till dagsljus från väster. Det kan vi inte ändra. Planförslagets konsekvenser med kraftig skuggning och i princip fullständig utsläckning av dagsljus från himmel och moln på västra sidan, och därtill uppkomst av kraftig insyn, skulle drabba oss extremt hårt.

Redan planförslagets skuggstudie visar att vår fastighet skulle drabbas av betydande direkt skuggning på eftermiddagarna, särskilt under hela vinterhalvårets sex månader. Som vi påtalat ovan är dessutom det verkliga skuggutfallet ännu värre. Skuggorna skulle nå upp till första våningsplanet och lägga vårt vardagsrum och uteplats i slagskugga från tretiden på eftermiddagarna vid vår- och höstdagjämning och dessutom ännu tidigare under hela sex månader däremellan. **Hela vinterhalvåret skulle i princip all nuvarande dagsljusstillgång försvinna!** Detta samtidigt som det är just eftermiddagarnas ljusinsläpp under det mörka vinterhalvåret som på vår breddgrad är avgörande för hälsa och boendekvalitet.

Påståendet i granskningsyttrandet att dagsljus från en himmel som kan skymtas i en vinkel ovanför 30 grader skulle vara tillräckligt kännbar helt verklighetsfrämmande. Man måste ta hänsyn till att vårt vardagsrum har en indragen fönsterfasad under balkongen på våningen ovanför (syns i bilden nedan). Dagsljusinsläppet till vardagsrummet skymms därför redan, ovanifrån, varför planförfattarens 30-graders resonemang är helt irrelevant.

Därtill har byggnaden en vind- och insynsskyddskärm på balkongens norra sida som begränsar dagsljuset till vardagsrummets norra del.

Även om utsidan av vår byggnad inte hamnar i slagskugga dagtid 9-15 under sommarhalvåret så ger den föreslagna nybyggnaden extremt stor inverkan på vår tillgång till dagsljus. Som vårt hus är orienterat når solen nämligen inte fram till vår uteplats och till våra vardagsrumsfönster förrän vid 13-tiden. Sedan skulle den föreslagna byggnaden medföra att solljuset försvinner igen vid 15-tiden. På vinterhalvåret ännu tidigare. En 10 m hög tvåvåningsbyggnad på bara 11-13 m avstånd skulle innebära att så gott som allt indirekt dagsljus försvinner till vår viktigaste vistelseyta i vardagsrummet, oavsett tidpunkt. En stark känsla av instängdhet skulle också uppstå.



*Sol och ljusinsläpp en eftermiddag i oktober. **Allt detta fantastiska ljus skulle totalt utplånas!! Jämför med illustrationen av den föreslagna bebyggelsen på tidigare bild ovan.***

Planförslaget skulle även förstöra uteplatsen på vår balkong. Under sommarhalvåret när man gärna vill sitta ute en stund under eftermiddag och kväll skulle eftermiddagssolen försvinna efter kl 15. Dessutom skulle den kraftiga insynen rätt in och ner på uteplatsen utplåna all trivsel och avskildhet som man nog kan begära att en uteplats ska kunna ha. För att inte tala om att vår fria utblick över parken skulle ersättas med att tvingas sitta och stirra rakt in i en husvägg på drygt 10 m håll!

Man får inte heller bortse från att planförslaget också skulle skapa insyn från oss till lägenheterna i den föreslagna byggnaden vilket skulle bli besvärande för dem, och även olustigt för oss.

Inte ens i Centrala Stans förhållandevis täta kvartersstad är ljusförhållanden och insyn i allmänhet så usla som planförslaget skulle medföra. Gaturummen där är betydligt bredare och husen står längre från varandra. Det förekommer visserligen t.ex. i nya gruppbebyggelseområden att hus placeras nära intill varandra, men då har man förstås medvetet och i ett sammanhang utformat husens inbördes placering, lägenhetsutformning, uteplatser och dagsljusinsläpp så att man minimerar sådan skuggning och insyn som det nu aktuella planförslaget medför.

Nu gäller det varken en centralt belägen stadsdel eller ett sammanhängande planerat nyexploateringsområde. Och man måste utgå ifrån och ta hänsyn befintliga förhållanden när ny bebyggelse tillkommer. Planförslaget kastar nu i stället helt okänsligt in en mycket stor punktexploatering i en befintlig äldre småskalig bostadsmiljö utan någon hänsyn till omgivningen. Förslaget lever inte på något sätt upp till den ambition om god boendemiljö och hänsyn till befintlig bebyggelse som även vi befintliga medborgare och boende i Umeå kommun borde ha rätt att förvänta oss. Det heter ju "Umeå – kan mer!" Visa nu det också!

Det är helt enkelt ingen tvekan om att kommunen försöker gå alltför långt i sin iver att tillgodose ett i och för sig beaktansvärt allmänt intresse. Det skulle på ett helt oproportionerligt och alltför påträngande sätt på mycket nära håll medföra så betydande intrång genom skuggning, dagsljusbortfall och insyn för oss att betydande olägenhet utan tvekan skulle uppstå!

Det är inte försvarbart att kommunen nu går vidare med planförslaget i sin nuvarande utformning. Man behöver göra ett radikalt omtag. Se efter om det finns andra även ur enskild synpunkt godtagbara lokaliseringar för ett LSS-boende. Vi har själva pekat på bra alternativ (se nedan). Eller i andra hand förändra planförslaget så att de betydande olägenheterna för oss och vår fastighet undanröjs.

Vi menar således fortfarande att planförslagets påverkan med skuggning, förlust av dagsljus och uppkomsten av kraftig insyn på nära håll utan tvekan skulle medföra betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL.

I rättspraxis finns ett flertal fall där kraftigt sol- och dagsljusbortfall och uppkomst av besvärande kraftig insyn på så nära håll som i detta fall medfört att betydande olägenhet ansetts uppstå

Jfr ex.vis Mark- och miljööverdomstolens domar i mål MÖD nr P 9683-12, P 3486-20, P 11916-22, P 7246-21, P 2112-16, P 2116-16, P 1187-21, P 2387-20, P 6298-17, P 7798-15 m.fl.

3. Planförslagets olägenheter berör även fler än oss

Planförslagets olägenheter berör också ägaren och de boende i samtliga lägenheter i hyreshusfastigheten Kolbottnen 8. De har på samma sätt som

vår fastighet utblickar och ljusinsläpp samt uteplatser på balkonger mot väster, direkt mot den föreslagna byggnaden. Påverkan gäller även Kolbotten 11-12. Även i de fallen kan man hävda att **betydande olägenhet** skulle uppstå.

4. Det saknas en reell prövning av planförslagets inverkan på enskilda intressen

Planförfattaren tycks enligt samrådsredogörelsen mena att det finns motsvarande dåliga lösningar på andra håll, och att det "får man tåla i en växande stad". Därför skulle de invändningar vi framfört inte behöva beaktas.

Detta är en ytlig inställning som tydligt visar att utgångspunkten enbart är att tillgodose kommunens eget intresse. Det saknas all vilja eller förmåga att analysera, inse och beakta några som helst enskilda intressen. Någon som helst saklig prövning utifrån de befintliga förhållandena ur enskild synpunkt är helt enkelt inte gjord. I stället gömmer man sig bakom det av Umeå kommun alltför ofta använda mantrat "det får man tåla i en växande stad". Därtill åberopas som ett annat opreciserat mantra översiktsplanens intentioner om "förtätning med bostäder inom 5 km från centrala Umeå och/eller sjukhus- och universitetsområdet".

Det innebär att man inte över huvud taget gjort någon saklig prövning eller reell avvägning av förhållandena i det enskilda detaljplaneärendet. Ett generellt åberopande av att "det får man tåla i en växande stad" bortser helt från skyldigheten enligt 2 kap 1§ PBL att ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen! Det finns en skyldighet att göra en sådan **prövning** i detaljplanen **i varje enskilt fall och utifrån samtliga föreliggande omständigheter!**

Det bortser också helt från att kommunens handlingsfrihet - oavsett tyngden av allmänintresse - begränsas av skyddet för enskilda intressen i 2 kap 9 §. Uppstår betydande olägenhet måste planförslaget begränsas, ändras eller avbrytas.

En översiktsplan är inte överordnad en detaljplan så att översiktsplaneintentioner av allmän art ("5-km staden") givet ska väga tyngre än de enskilda intressen som framkommer i ett detaljplaneärende. Tvärt om är det ju så att en översiktsplan enbart redovisar allmänna intressen, utan någon som helst avvägning mot enskilda intressen. En generell översiktsplaneambition har därför ingen given större vikt än de enskilda intressen som framkommer i ett detaljplaneärende. Översiktsplanen kan inte bara rakt av åberopas som tyngre vägande än ett enskilt intresse. Det är först i detaljplanen som denna avvägning kan ske och prövas rättsligt. En sådan reell avvägning och sakligt grundad prövning utifrån i planärendet föreliggande omständigheter har inte gjorts i detaljplaneförslaget eller i granskningsutlåtandet.

Det måste också beaktas att Gimonäsområdet är ett renodlat äldre småskaligt ytterkantsområde i staden, med 5 km vägavstånd från centrum. Oavsett en generell ambition att förtäta Umeås centralare delar så finns inte anledning att i detta område förvänta sig en så påträngande stor och okänslig exploatering av parkmark så nära intill vår bostad som planförslaget skulle ge.

Planförslaget strider mot kravet på proportionerlig hänsyn till enskilda intressen enligt 2 kap 1 § PBL.

5. Konfiskation av fastighetsvärde – ”planskada”

Förutom skadan på vår personliga boendemiljö så skulle planförslaget även medföra att vår fastighet kraftigt minskar i värde. Inverkan på fastighetsvärde kanske inte i sig betraktas som sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL, men det är utan tvekan en tydlig indikator på hur andra än vi själva (”fastighetsmarknaden”) skulle uppleva planförslagets olägenheter. Planförslaget är så katastrofalt dåligt för oss att det utan vidare skulle medföra en värdeförlust för fastigheten på uppemot 1 mkr eller mer.

Det är inte rimligt att vi som enskilda ska behöva tåla en så kraftig värdeförlust för att möjliggöra för en annan fastighetsägare – även om det är kommunen – att göra en exploateringsvinst.

En så stor konfiskerande värdeöverföring från en fastighetsägare till en annan är helt oacceptabel. Nyttan för det allmänna står i detta fall inte i någon rimlig proportion till den kraftiga skadan och intrånget på vår fastighet och på vårt boende. Det strider mot kravet på att ta hänsyn även till enskilda intressen som följer av 2 kap 1 § PBL och EU-rättens proportionalitetsprincip.

Det måste också framhållas att PBL inte har någon regel om att ekonomiskt ersätta planskada (”värdeförluster”) som en detaljplan medför. Det är just därför som bestämmelsen i 2 kap 9 § PBL finns. Den utgör en spärr mot att kommunen driver igenom detaljplaner med betydande olägenheter (och därmed värdeförluster) för berörda enskilda fastighetsägare, utan att ge rätt till ersättning. Utan den spärren skulle man kunna driva igenom vilka (för enskilda) skadliga planer som helst, om kommunen bara kan lyfta in ett eller flera tungt vägande allmänna intressen i detaljplanen. Och utan att behöva ersätta de enskilda för skadorna. Kravet att en detaljplan inte får medföra betydande olägenhet utgör därför en spärr mot att vålla oproportionerliga skador för enskilda. Detta oavsett om detaljplanen i övrigt skulle medföra stora fördelar för allmänt intresse.

6. Planförslagets skador kan inte relativiseras och förminskas som planförfattaren försöker göra

Planförfattaren tycks i granskningsyttrandet mena att eftersom det finns exempel på andra fastigheter i Gimonäsområdet med liknande avstånd mellan byggnader så ska det utan vidare godtas även i detta fall. Detta är ett ytligt och felaktigt synsätt.

Man behöver inse att de byggnader som planförfattaren syftar på har tillkommit inom en och samma detaljplan. Detaljplanen medförde inte någon förändring i planförutsättningar mellan de fastigheter där byggnaderna uppfördes. Man kunde då vid byggnationerna fullt ut ta hänsyn till planbestämmelserna och anpassa byggnadernas utformning och lägenheternas planlösningar och fönsterplacering m.m. för att undvika eller minimera eventuella nackdelar.

I vårt fall har vi, när vi byggde, redan anpassat oss med vår byggnadsplacering, husutformning, fönsterplacering och planlösning efter den gällande detaljplanen och dess öppna och obebyggda parkmark mot väster. Vi blev till och med tvingade av kommunen att göra så, mot vår ursprungliga önskan. Nu vill kommunen helt plötsligt radikalt ändra spelplanen och vår boendemiljö, utan att ta någon som helst hänsyn till de våldsamt negativa konsekvenserna för oss.

Återigen har planförfattaren inte tagit till sig den befintliga situationen och analyserat vilka olägenheter som faktiskt skulle uppstå här och nu, utifrån de omständigheter som gäller just i detta planärende när det gäller berörda enskilda intressen. Det är helt irrelevant, som planförfattaren försöker göra, att relativisera och förminska planförslagets olägenheter genom att ytligt åberopa andra fastigheter med korta avstånd mellan byggnader.

7. Det finns andra bra alternativ

Det framhålls – främst vid sidan av själva planförslaget -att planförslaget skulle medföra allmännytta genom att tillskapa bostäder för LSS-boende i området. Hur skulle det då vara om kommunen i så fall först bygger på de tomter i Gimonäsområdet som man själv äger men i årtionden har låtit ligga obebyggda? Vi - och flera av våra grannar runt parken – har exempelvis pekat på kommunens fastigheter Cykeln 2 och Stenskötaren 9. De ligger redan planlagda för tvåvånings bostadshus men har i årtionden legat oanvända till annat än en ostrukturerad uppställning av diverse bilar, mer eller mindre brukbara.



Där kan man direkt uppföra önskvärda LSS-bostäder med måttlig skala, i anslutning till helt vanliga bostadshus i en befintlig blandad och främst småskalig omgivande bostadsmiljö. De befintliga kommunalt ägda tomterna är minst lika bra belägna som planförslaget och skulle inte medföra samma olägenheter i omgivningen. Och skulle man behöva en större sammanhängande tomtyta likt planförslaget vore det ju lika enkelt – antagligen mycket enklare – att planändra där som att konsumera parkmark.

Och vad gör kommunen då, när vi pekat på möjligheten att använda dessa tomter för en bra lokalisering av LSS-bostäder? Jo man har nyligen skyltat och upplåtit bostadstomterna till långtidsuppställning av husbilar och husvagnar!! Fullständigt absurt!

Från kommunens sida har muntligen påståtts att Socialstyrelsen inte skulle tillåta en LSS-lokalisering, i närheten av ett redan befintligt gruppboende, då man inte vill skapa institutionsliknande boenden. Byggnadsnämndens ordförande framförde till och med, vid ett möte med flera grannar i vårt område, att ”vi vill ju inte att kommunen ska bli bötfälld” som argument för att inte bygga gruppboende där.

Det som avses med kommunens argumentation torde vara Socialstyrelsens OSFS 2012:6, Föreskrifter och allmänna råd, Bostad med särskild service för barn eller ungdomar enligt LSS. Där anges bl.a. 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 här måste man vara noga, och inte som kommunen gör, åberopa detta som någon bindande föreskrift. Det är ett allmänt råd, ingen föreskrift! Det kan inte leda till några "böter" om man hittar andra bra lösningar. Att påstå detta, som ett "skrämskott", är inte seriöst.

Dessutom kan planförslagets byggrätt med 12 lägenheter i två våningar med över 35 m längd efter gatan, helt avvikande från angränsande småskaliga bebyggelse, knappast av någon uppfattas som något annat än ett renodlat institutionsboende!!

Sanningen är nog snarare att kommunen vill samla så många LSS-boenden som möjligt under samma tak, i två våningar, av de enda skälen att man vill spara pengar på tomtmark, byggkostnader och personal (Jfr bilaga A). Men detta är väl om något att skapa ett utpräglat institutionsboende!!?

Något månande om brukarna för att skapa ett boende utformat för att vara så hemlikt som möjligt och anpassat till omgivande bostadsmiljö ligger i vart fall knappast bakom planförslaget.

8. Möjligheter till anpassning har inte utnyttjats

Samrådshandlingens grundkarta var bristfällig och redovisade inte de utskjutande balkongerna på radhusfastigheterna Kolbotten 11-13. De är av väsentlig betydelse för bedömningen av detaljplanens olägenheter. Det har nu justerats och visar tydligt hur extremt kort avstånd det faktiskt handlar om. Någon hänsyn till detta har dock inte tagits.

Motsvarande gäller för balkongerna på flerbostadshuset söder om oss, på Kolbotten 8.



Illustrationen i planbeskrivningen är försätlig. Byggnaden är nämligen inte placerad lika långt norrut som plankartan medger (se kartbilden ovan).

Planförfattaren tycks med illustrationen ha försökt minska intrycket av hur vår fastighet skulle påverkas. Men vi kan inte förhålla oss till en illustration som saknar legalt värde. Självklart måste vi förhålla oss till – och protestera mot – den placering av huvudbyggnaden som planförslaget medger. Den är ännu värre än vad illustrationen försöker ge sken av.

Planförfattarens hänvisar nu i granskningsyttrandet till att den exakta byggnadsplaceringen får prövas i bygglovet. Det är häpnadsväckande. Planförfattaren borde veta att det är ytterst svårt att invända mot en byggnadsplacering som sker i enlighet med planbestämmelser. Att försöka invägga oss i någon tro att det skulle gå att senare påverka byggnadsplaceringen är inte seriöst. Menar man allvar med att byggnaden inte ska placeras så långt norrut som planförslaget medger måste det självfallet framgå av plankartan.

Plankartans byggrätt är 17 m bred och 38 m lång efter gatan och totalt 646 kvm. Det är betydligt mer än den maximala byggnadsarean på 550 kvm. I granskningshandlingen anges nu att huvudbyggnaden avses vara 15,6x35,25 m med en byggnadsarea på 550 kvm.

En anpassning av byggrätten till en kortare men bredare byggnad på 17x30 m skulle emellertid fortfarande ge så mycket som 510 kvm byggnadsarea. Det är fortfarande en väldigt stor byggnad. Det kan inte vara en absolut orubblig utgångspunkt att huvudbyggnaden måste ha en obruten längd på över 35 m.

Den illustrerade låga utbyggnaden för entré (?) på husets södra gavel skulle dessutom med fördel i stället kunna placeras vid norra gaveln. Då hamnar den mot fastighetens angöring och parkering och ger kortare gångavstånd till komplementbyggnaden med soprum och förråd. Det ger ytterligare möjlighet att placera huvudbyggnaden så långt som möjligt söderut och korta av byggrätten i norra delen.

En anpassad byggrätt för två våningar med högst 30 m längd från förslaget södra byggrättsgräns skulle således rymma en fullt rimligt stor huvudbyggnad med över 500 kvm byggnadsarea.

Detta skulle helt klart minska olägenheterna av skuggning, dagsljusförlust och insyn för oss, utan nämnvärt ökad olägenhet för någon annan. (Även om det fortfarande påverkar Kolbotten 8 likt nuvarande planförslag. (Se dock angående nockhöjd nedan.))

En kortare byggnad skulle också ge en betydligt bättre anpassning till omgivande bebyggelse. Knappast någon annan befintlig byggnad i området är ens längre än 20 m.

Det skulle också möjliggöra en större och mer sammanhållen och användbar friyta för gruppböendet.

Eftersom gatan faller undan i höjd söderut skulle det dessutom medföra en i absolut höjd (plushöjd) något lägre nockhöjd, med mindre skuggning på Kolbottnen 8.

Borttagandet av det tidigare tänkta dagvattenmagasinet i områdets sydvästra del ger dessutom större frihet att kreativt utforma en byggnad på ett helt annat sätt i områdets södra del. Planförslaget föreslår inte placering av byggnaden i kvartersgräns, så någon "enhetlig fasadlinje längs gatan" finns inte att slå vakt om. Nuvarande planförslag skapar en helt främmande byggnadskoloss i dagens småskaliga bebyggelsemiljö, varför en rejäl omarbetning av byggnadens placering, utformning och storlek också av den anledningen är ytterst välmotiverad. Om intresse, vilja och arkitektonisk kompetens finns går det naturligtvis att åstadkomma ett mycket bättre och mer anpassat förslag med mindre negativa konsekvenser för omgivningen.

9. Synpunkter på planförslagets allmänna (o)lämplighet

Flertalet boende runt parkområdet har framfört ett stort antal synpunkter och invändningar mot planförslaget. Vi biträder dessa invändningar och vill här betona några av dem.

Planen skapar snöröjningsproblem i hela Gimonäsområdet

Vintertid utgör parkområdet ett mycket viktigt snöupplag för Gimonäsområdets gatusnöröjning.



Snöupplag på parkmarken vid Gimoplan vintern 2024/25

Planförslaget skulle medföra att man vid varje större snöfall måste köra bort snö från Gimonäsområdet till tipp. Gaturummen i hela Gimonäs är smala (9-10 m) och rymmer inga sidoupplag av snö. Gatorna blir vintertid kraftigt avsmalnade, helt utan användbara trottoarer. De blir svårframkomliga och trafikfarliga, inte minst för oskyddade trafikanter. Skulle nu möjligheterna att lagra snö på parkmarken försvinna kommer än mer snö lämnas kvar på gatorna och snöröjningssituationen i hela området bli helt ohanterlig. Utan möjlighet att tidvis lagra snö kommer snöröjningskostnaderna att öka kraftigt och snöröjningen bli kaotisk och trafikfarlig.

Man måste faktiskt fråga sig om Gata-/park och/eller Tekniska nämnden verkligen, innan de yttrat sig, satt sig in i de problem och kostnadsökningar för kommunen som flertalet boende i området påtalat när det gäller planförslagets konsekvenser på snöröjningen. På sikt handlar regelbunden borttransport av snö om miljonbelopp i ökade kommunala kostnader, förutom de risker och framkomlighetsproblem som skapas för hela stadsdelens invånare.

Planförfattarens kommentar till detta är att enbart hänvisa till att ta kontakt med Tekniska nämnden! Det är ett märkligt undanglidande från ansvaret för ett reellt problem som planens genomförande skulle skapa. Det är ju detaljplaneförslaget som skulle skapa problemet, inte tekniska nämnden! Då är det också planförfattarens/byggnadsnämndens ansvar att ta hänsyn till frågan och undvika problemet!

Försämringar för allmän gång- och cykeltrafik

Gångvägen genom parken är ingen "stig" (som påstods inledningsvis) utan ett anlagt och grusat välfrekventerat gång- och cykelstråk. Även om det märkligt nog inte snöröjs är det en del i huvudgångstråket från Carls hem, Carlshöjd och Gimonäs ned till handelsområdet Strömpilen med dagligvarubutiken Maxi ICA som stor målpunkt. När vi sitter en eftermiddag på vår uteplats/balkong och räknar de gående och cyklande genom parken kan man lätt uppskatta passagera till minst ca 700-900 per dag. Att ta bort gångstråket genom parken och tvinga ut gående, sparkcyklar och cyklar, ofta med last av varor, på gatorna runt området skulle leda till försämring för en betydande grupp oskyddade gång- och cykeltrafikanter.

Som framgår av yttrande från [boende på en grannfastighet] var gång- och cykelvägens anläggande genom parken en kompensatorisk åtgärd vid Botniabanans tillkomst för att åstadkomma en trafiksäker och lämplig gång- och cykelväg från Carls- och Gimonäsområdena till och från den nya GC-bron över Botniabanan till Strömpilsområdet. Det var tungt vägande motiv för brons byggande och bidrog till att vinna de närmast bron boendes acceptans för placering av bron tätt inpå sina tomtplatser. Om man nu genomför det nya planförslaget och tar bort denna del av GC-stråket innebär det ett svek mot de löften som då gavs. Vi delar och biträder [grannarnas] yttrande, såväl i sin helhet som i denna fråga särskilt.

Det måste även framhållas, vilket [grannarna] påtalat i sitt yttrande, att parken vid Gimoplan åberopades av kommunen som en ersättande grönyta i Gimonäsområdet när man tog i anspråk hela Gimoborgs idrottsanläggning (två fullstora fotbollsplaner, tennisbanor m.m.) för bebyggelse. Är detta nu bara tomma ord utan värde? Vill kommunen inte längre ha sina medborgares förtroende för rakryggat och konsekvent agerande i sin planläggning?

Förlust av stadsdelen Gimonäs enda besöksparkering

Planförslaget skulle innebära att det helt skulle saknas allmänt tillgänglig besöksparkering i hela stadsdelen Gimonäs. Gatorna är så smala att

gatuparkering inte kan ske och är heller inte tillåtet någonstans i området (zonförbud). Den befintliga parkeringen är idag väl frekventerad. Gimonäs är ett äldre område i huvudsak planerat och uppbyggt under början och mitten av förra århundrandet. Då fanns inte dagens krav på besöksparkering på egen tomt. Att nu privatisera den enda befintliga allmänna parkeringen av betydelse för hela stadsdelens behov är ytterligare ett exempel på hur planförslaget ensidigt gynnar ett exploateringsintresse på bekostnad av befintliga boende och besökare.

Det är inte heller rimligt som planförfattaren gör att hänvisa denna förlust av allmän parkering till ett enskilt fastighetsägaransvar för omgivande bostäder. Vi som byggt ”i modern tid” (t.ex 80-90 talet) har ju tagit sådant ansvar, men flertalet fastigheter i Gimonäsområdet är från 40-, 50- och 60-talet, d.v.s. en tid långt innan dagens biltäthet och normer för parkering på den egna fastigheten fanns. Dessutom, eftersom det inte finns (ryms) någon gatumarksparkering inom hela Gimonäsområdet, finns givetvis ett grundläggande allmänt besöksparkeringsbehov i stadsdelen.

Borttagandet av stadsdelens allmäntillgängliga parkering kan man inte heller vifta bort genom att cyniskt hänvisa till att ”kontakta Tekniska nämnden”. Detta är återigen ett försök från planförfattaren att glida undan sitt ansvar för en besvärande frågeställning. Även på den här punkten vill vi hävda att planförslaget inte tar skäligen hänsyn till befintliga förhållanden som kan inverka på dess genomförande.

Vi menar således att planförslaget av ovanstående skäl är olämpligt och inte tar skäligen hänsyn till flertal ovan nämnda konsekvenser på befintliga förhållanden av betydelse för detaljplanens genomförande. (Jfr 2kap 2 § PBL och 4 kap 36 § PBL)

10. Ännu en förlust av grönyta

Enligt rapporten ”Top Green Cities Sweden” (HUGSI 2024) är Umeå bland de sämre i fråga om andel grönyta i Sveriges största städer. Därtill är Umeå den tredje värsta (sämsta) staden när det gäller minskning av grönyta och borttagande av trädkronor åren 2022-2023. Planförslaget skulle ytterligare försämra denna föga hedersamma bottenplacering.

Kommentar

I samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet har de inkomna yttrandena sammanfattats, i enlighet med hur Umeå kommun, Detaljplanering, brukar presentera yttranden i samråd och granskning. Samtliga yttranden kan begäras ut i sin helhet, vilket anges i inledningen till både samrådsredogörelsen och granskningsyttrandet. I enlighet med önskemål från er som sakägare redovisas de yttranden som inkommit under den förnyade granskningen i sin helhet. Med anledning av GDPR har bilder, namn eller skrivningar som kan härledas till specifika personer anonymiserats.

En detaljplan är en kommunal produkt som arbetas fram i samarbete mellan kommunens avdelningar och kommunala bolag, till exempel Detaljplanering, Gator och parker, Fastighet, Mark och exploatering, Vakin och Umeå energi. Detaljplanen är inte en personlig produkt från en enskild handläggare på Detaljplanering. Planläggningen inleds genom ett politiskt beslut från Byggnadsnämnden. Ett positivt planbesked innebär att Detaljplanering ges i uppdrag av Byggnadsnämnden att inleda planarbetet för det aktuella ärendet på den specifika platsen. Under planarbetets gång görs en bedömning av platsen lämplighet för föreslagen markanvändning. Bedömningen mynnar slutligen ut i ett ställningstagande i form av ett detaljplane-förslag. Byggnadsnämnden tar sedan ett politiskt beslut huruvida planen ska antas eller inte.

Det finns ett stort behov av gruppboenden i en växande stad som Umeå. När behov av nya gruppboendestäder uppstår behöver planlagd och byggbar mark finnas tillgänglig. Gruppboenden planläggs både i nya och befintliga stadsdelar för att vara jämnt spridda i staden. Det är sannolikt att det i framtiden kommer att komma in planansökningar för andra kommunala fastigheter i Gimonäsområdet med intentionen att möjliggöra byggnation av till exempel bostäder, gruppboenden eller annan typ av markanvändning. Om dessa ansökningar ges ett positivt planbesked i Byggnadsnämnden kommer avdelningen Detaljplanering att starta planarbetet och i samråd med andra kommunala avdelningar, bolag och eventuella andra instanser att utreda dessa platsers lämplighet. Att utreda lämpligheten i att bebygga dessa fastigheter är inte en del av detta planarbete.

Ett planarbete är en process. Planförslaget går ut på samråd och granskning för att motta synpunkter från kommunala avdelningar, bolag, andra instanser och berörda sakägare. Att inkomna synpunkter får till följd att regleringar, utredningar, ställningstaganden eller beskrivningar om förhållanden i planen ändras under planarbetets gång är en normal del av planprocessen. Byggnadsnämnden tar ställning till det slutliga planförslaget som presenteras i antagandehandlingarna, inte till det tidiga förslag som visas i samrådshandlingarna.

I planbeskrivningen redogörs för detaljplanens konsekvenser för den aktuella platsen och närområdet. Nedan redogörs en sammanfattning av planens huvudsakliga negativa konsekvenser för närboende:

Skuggning

Skuggstudien som medföljde samrådshandlingarna innehöll en felaktigt inklippt bild och 3D-modellen hade inte geolokaliserats. Detta åtgärdades till granskningshandlingen och skuggstudien är nu korrekt. Resultatet från den korrigerade skuggstudien har inte lett till något ändrat ställningstagande från kommunen.

Planen reglerar en yta inom var bebyggelse med maximalt 550 m² byggnadsarea får placeras. Planen medger viss flexibilitet gällande byggnadens

exakta placering. I skuggstudien redovisas den byggnadsplacering som skulle innebära maximal skuggpåverkan gentemot omgivningen.

Planförslaget möjliggör att ett tvåvåningshus placeras väster om befintlig bebyggelsen, på andra sidan en gata. Planens genomförande innebär att närboende öster om den planerade huvudbyggnaden kommer att påverkas av skuggning från och med ungefär kl. 15 under höst- och vårdagjämning. Före kl. 15 under vår- och höstdagjämning påverkas ingen kringliggande bebyggelse av planförslaget. Under sommarhalvåret är skuggpåverkan från planförslaget gentemot grannfastigheterna mycket marginell. Planens påverkan på dagsljusinsläpp till befintlig bebyggelse bedöms vara liten.

Insyn

Den nya bebyggelsen kan som närmast placeras cirka 13,3 meter från fasad eller cirka 12,3-11,7 meter från balkong på befintlig bebyggelse öster om planområdet. Detta är inte något extremt närbeläget avstånd mellan två byggnader i en stad. Avståndet mellan planerad huvudbyggnad och närmaste befintlig bebyggelse bedöms vara rimlig och i överensstämmelse med stadsdelens struktur.

Grönyta

Planförslaget innebär att en allmän park omvandlas till privat kvartersmark med möjlighet att uppföra bostäder i form av ett gruppboende. Gimoparken, som är betydligt större än parken vid Gimoplan och innehåller fler funktioner, är belägen inom 100 meters gångavstånd från planområdet. Tillgången till grönska på Gimonäs bedöms vara god även efter planens genomförande.

Snöhantering

När parken vid Gimoplan inte längre kan användas som snöupplag kommer snö i högre utsträckning än tidigare att behöva forslas bort. Detta kan resultera i att snövallar och snöhögar inom gatuområdet blir liggandes längre vilket kan resultera i trängre gator under längre tidsperioder. Tekniska nämnden, Gator och parker, ansvarar för snöröjning på det kommunala vägnätet. De ingår i arbetsgruppen för denna detaljplan. Bedömningen är att planens genomförande inte medför en oacceptabel vinterväghållningsstandard på Gimonäs och att snösituationen kan hanteras genom att snö som inte längre kan läggas inom planområdet istället körs bort till snötipp.

Parkering

Planförslaget innebär att en allmänt tillgänglig parkering försvinner. Parkeringen blir kvar i sin nuvarande placering men kommer enligt planförslaget att ligga på privat kvartersmark och endast serva fastighetens behov. Varje fastighetsägare ska i regel lösa sitt parkeringsbehov inom sin egen fastighet. Inom detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att parkeringsbehovet för tillkommande bostäder och personal är möjligt att tillgodose inom den egna fastigheten. Gällande tillgång till allmän parkering i området så ligger frågan hos Tekniska nämnden, Gator och parker, som har ansvar och

rådighet över kommunens vägnät och allmänna platser. Det kan vara möjligt att ersätta en del av de befintliga parkeringsplatserna med gatumarksparkeringar. Eftersom gatorna i stadsdelen är smala kommer eventuella gatumarksparkeringar troligen enbart vara tillgängliga under barmarkspérioden.

Befintlig grusad gångväg genom planområdet

Den befintliga grusade gångvägen genom parken vid Gimoplan ingår inte i det kommunala cykelvägnätet och plogas därför inte vintertid. Om planförslaget genomförs hänvisas fotgängare istället till kringliggande gator. Det bedöms inte innebära någon påtaglig försämring av förutsättningarna för fotgängare och cyklister i området.

Planen innebär vissa negativa konsekvenser för närboende. Dessa konsekvenser bedöms vara inom ramen för vad som är acceptabelt inom en växande tätort. Planen bedöms inte orsaka sådan kraftig negativ påverkan, sammantaget eller inom någon enskild aspekt, att den utgör en betydande olägenhet.

I en planprocess vägs många olika intressen mot varandra. Den sammanvägda bedömningen är fortfarande att parken vid Gimoplan utgör en lämplig plats för att uppföra ett nytt gruppboende den dag behovet uppstår. Den negativa påverkan som planen orsakar för enskilda bedöms inte vara oproportionerligt stor i förhållande till den nytta som planen möjliggör.

YTTRANDE 9

Vi invänder mot det aktuella planförslaget, främst på grund av de betydande olägenheter som förslaget innebär för vår fastighet och boendemiljö.

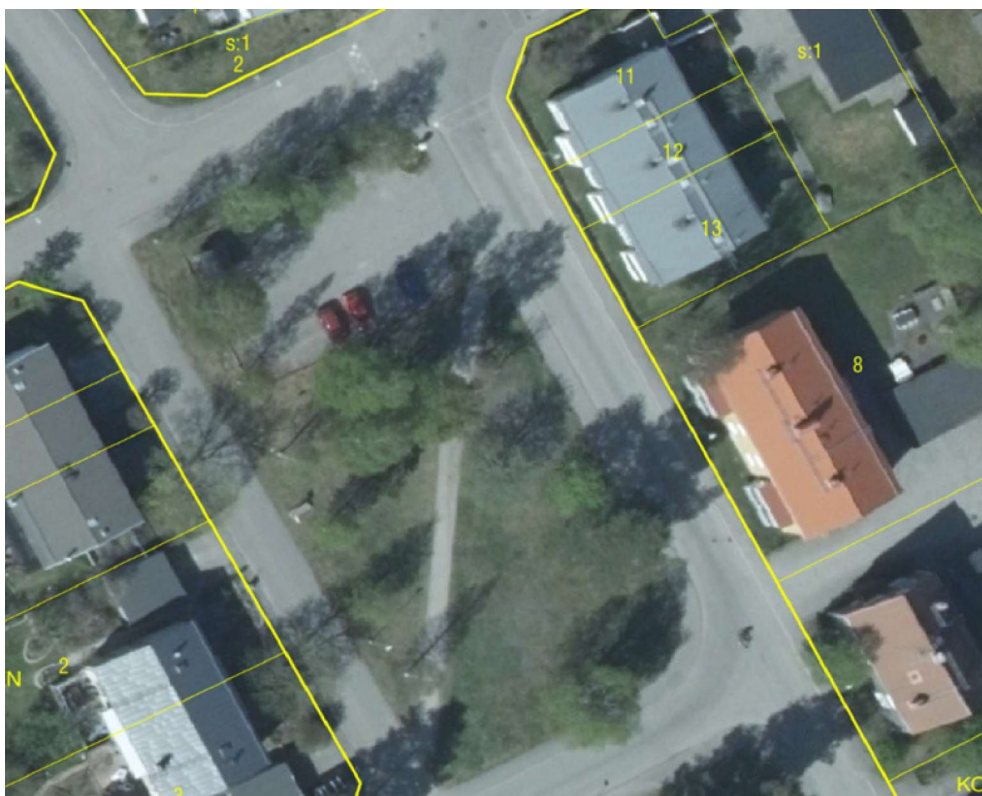
Fortfarande verkar det som att vi boende i området har blivit åsidosatta i planeringsprocessen.

Vi har framfört flera argument och presenterat förslag på lösningar, men samtliga har avvisats. Trots att vi har lagt fram väl underbyggda skäl för att bevara den aktuella parkytan har dessa hittills inte beaktats.

Vi får därför hoppas att vi nu blir tagna på allvar innan vi tvingas gå vidare med frågan.

Det är viktigt att klargöra att invändningen inte rör behovet av fler bostäder, utan avser platsen för den föreslagna bebyggelsen.

Vi efterfrågar en tydlig konsekvens- och riskanalys samt en plan för hantering av de identifierade konsekvenserna. För närvarande konstateras att redovisningen har vissa brister, eller att inte all relevant information har presenterats.



(Kommunens notering: Figur har redigerats och anonymiserats av kommunen med anledning av GDPR. Yttrandet kan begäras ut för att läsas i sin helhet.)

Fastigheten är belägen öster om det aktuella området och omfattar tre radhus. Byggnaderna uppfördes i två våningsplan med källare. Varje radhus har två balkonger som vetter mot gatan, placerade direkt intill trottoaren vilket innebär att utrymmet mot gatan är mycket begränsat. Bottenplanet innehåller kök, badrum samt ett vardagsrum längs hela västra sidan, där vardagsrummets fönster vetter mot den planerade nya byggnaden. På ovanvåningen finns tre sovrum och ett allrum, varav både allrummet och ett av sovrummen har fönster mot väster i riktning mot den föreslagna nya byggnaden.

Vid uppförandet av radhuslängan 1981 föreslog byggherren att byggnaden skulle placeras längs den nordöstra tomtgränsen för att möjliggöra solbelysta uteplatser i söderläge. Byggnadsnämnden avlog dock denna begäran med motiveringen att en placering längre västerut skulle förbättra solljus-exponeringen och öka dagsljusinsläppet från väster, det vill säga området där nuvarande park är belägen. Det är således samma parkyta som i dag föreslås bebyggas i sin helhet.

Till följd av byggnadsnämndens beslut har innergården erhållit begränsat ljusinsläpp under vissa perioder, vilket resulterar i att växtzonen på gården motsvarar en nordligare zon än vad som är vanligt i övriga Umeå.

Om planförslaget går igenom kommer vi att varken få solljus från öster (garagesidan) eller från väster (parksidan) från september till mars. Den planerade byggnaden kommer att effektivt skymma bort allt solljus från

parksidan, och soltimmarna på garagesidan/norra sidan skymms bort av ett hyreshus och träd.

Om parken byggs ut kommer vår huvudsakliga, och i praktiken enda, möjlighet till godtagbart ljusinsläpp inomhus samt solbelysta utevistelser på balkongen att begränsas avsevärt. Detta gäller också det indirekta solljus och himmelsljus som vi i dagsläget får genom vardagsrumsfönstren mot väster.

Den första skuggstudien som presenterades visade sig vara felaktig, vilket jag även hävdar att den senaste är. Även den nya, kompletterande skuggstudien verkar vara felaktig.

Om projektet genomförs kommer solljuset att blockeras, vilket leder till att utsikten från både vardagsrummet på bottenvåningen och övervåningen begränsas till en tio meter hög byggnad, asfalterad yta med parkering samt ett förråd som är fyra meter högt. Den gröna utsikten kommer därmed att försvinna. Dessutom kommer användningen av mina balkonger att begränsas ytterligare, dels på grund av insyn från de nya fönstren och boende mittemot, dels av redan nämnda orsaker.

I planbeskrivningen nämns "sol- och dagsljusförhållanden en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat..." samt att det ..."ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.". Det gäller väl även för oss som bor runt Gimoplan, inte bara för den föreslagna nya bebyggelsen?

Vi anser att det aktuella planförslaget, jämfört med rådande förhållanden, sannolikt skulle innebära en avsevärd negativ påverkan på vår nuvarande boendemiljö. Detta skulle enligt vår uppfattning utgöra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL 12.

Det uppskattas att mitt fastighetsvärde minskar med mellan 1,5 och 2 miljoner kronor. Kommer kommunen att ersätta mig för denna värdeminskning?

Det framstår som orimligt att enskilda fastighetsägare ska behöva acceptera betydande negativa konsekvenser för att möjliggöra exploateringsvinst för en annan fastighetsägare, i detta fall kommunen. En sådan värdeöverföring från en fastighetsägare till en annan står i strid med den proportionalitetsprincip som finns inom EU-rätten och som även är tillämplig vid detaljplanering. Nyttan för det allmänna kan i detta sammanhang inte anses stå i proportion till den omfattande skada och det intrång som drabbar såväl vår fastighet som vårt boende.

Grönyta/ Gimoplan

Parker har en prioriterad roll i Umeå eftersom staden vill profilera sig som en grön stad, även kallad björkarnas stad. Jag har tagit del av Naturvårdsverkets planeringsprinciper för grönstruktur, 3-30-300.

Texten beskriver strukturens innehåll och utformning utifrån tre principer:

- 3 träd: Alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola eller arbetsplats.
- 30 procent: Varje stadskvarter bör ha en krontäckningsgrad på minst 30 procent, vilket anger hur stor del av ytan som täcks av trädkronors skugga.
- 300 meter: Alla invånare ska ha högst 300 meter till närmaste grönområde.

Uppgifter visar att den sista principen (300 meter) har beräknats, men det är oklart om alla inom Gimonäs omfattas av denna regel. För de två andra principerna (3 träd och 30 procent) finns ännu inga motsvarande uppgifter. Umeå kommun har formulerat "Vision gröna Umeå", som innefattar vägledande principer för utveckling och bevarande av stadens parker och grönområden.

Riktlinjerna omfattar följande:

- Samtliga parker i centrala stadsdelar ska bevaras och utvecklas.
- Staden ska bibehålla och vidareutveckla den gröna karaktären genom planterade gaturum, varierade attraktiva parker samt sammanhängande gröna stadspromenader.
- Den goda tillgången på naturmiljö ska värnas. Områden med skilda egenskaper bidrar till den biologiska mångfalden inom det gröna Umeå.
- Parker ska utformas som välkomnande miljöer. Välstädade, välskötta och tillgängliga parker med inbjudande sittplatser och variationsrika planteringar främjar besöksfrekvensen från olika grupper.
- En ökad andel grön yta i staden eftersträvas. Genom exempelvis grönytefaktor och andra styrsystem kan gröna värden successivt skapas.
- Umeås identitet som björkarnas stad ska värnas och utvecklas genom björkplanterade gator och esplanader i de centrala stadsdelarna.

Det är av stor vikt att befintliga grönområden skyddas och används på ett ansvarsfullt sätt, då återställandet av sådana områden bedöms vara komplext.

Jag har förståelse för att det kan vara svårt att ha full insyn i nyttjandet av parkerna på Gimonäs när man inte själv är bosatt i området. Det förvånar mig dock att Gimoplan bedöms som lite använd. Som närboende observerar jag dagligen att många personer vistas i parken. Grusgången som går genom området, används flitigt av gående och cyklister från bland annat Ålidhem, Carlslid och Carlshöjd på väg till och från Strömpilsplatsen.

Många personer passerar parken till fots, och parken skulle kunna dra nytta av ytterligare satsningar. Det är vanligt att gående bär matkassar genom området, och det finns behov av sittplatser som parkbänkar eller bord för vila och paus. För boende i närheten som använder parken kan en grillplats vara uppskattad. I parken vistas ofta både äldre barn och vuxna med barn.



Det föreslås att parken vidareutvecklas för att stärka den biologiska mångfalden och skapa möjligheter till olika aktiviteter. Detta är i linje med målet om att bevara och utveckla en grön stad med planterade gaturum, varierade parker och sammanhängande gröna stadspromenader.

Ni hänvisar oss boende till att kontakta Tekniska Nämnden, men det borde vara ert ansvar att kontakta dem för återkoppling på våra frågor. Eftersom ni inte gjort det så har jag skickat frågan till dem, hoppas på ett svar från dem och att svar från dem även skickas till er. Se bifogat brev.

Parkering

Om parkeringen vid Gimoplan tas bort kan det leda till betydande problem med parkeringsmöjligheter på Gimonäs, eftersom detta för närvarande är den enda tillgängliga parkeringen i området. Parkeringen används frekvent, se bild.

Eftersom det råder parkeringsförbud på gatorna i centrala Umeå, där Gimonäs ingår, kvarstår behovet av alternativa lösningar för fordonen även om befintliga parkeringsplatser tas bort.

Jag vill därför efterfråga en förklaring till de överväganden som ligger bakom detta beslut. Vi noterar återigen en hänvisning till Tekniska Nämnden, vilken vi fortsatt anser faller inom



ert ansvarsområde att hantera. Frågan har därför även lyfts till Tekniska Nämnden i det tidigare nämnda brevet.

Om en mer hållbar lösning önskas kan laddstolpar installeras, vilket stödjer den pågående övergången till grön energi.

Snöröjning

Även här hänvisas till Tekniska nämnden, Vi har också tagit upp frågan om snöröjning i vårt brev till Tekniska nämnden.

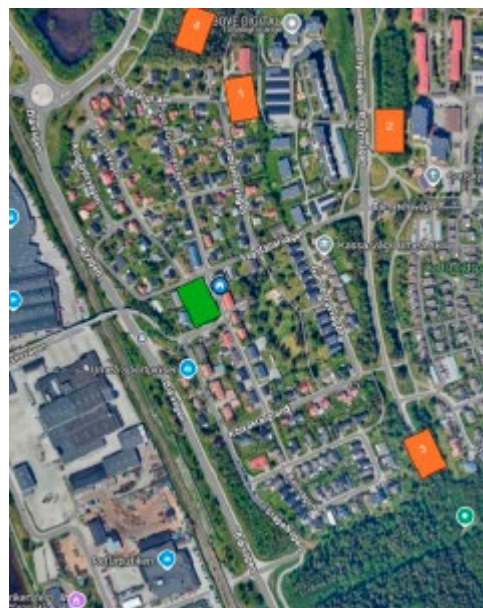
Den nuvarande hanteringen där snö dumpas i parken möjliggör en fungerande snöröjning. Om all snö i stället ska transporteras med lastbil till särskilda snöupplag kommer detta att påverka snöröjningsarbetet på Gimonäs negativt. Ur ett miljöperspektiv innebär ökade transporter med lastbilar och traktorer en större miljöpåverkan. Därtill utgör fler tunga fordon på gatorna en ökad trafikrisk för fotgängare. Kostnaderna för snöröjningen skulle även höjas markant, sannolikt med flera miljoner kronor per år. Det är därför relevant att fråga om kommunens budget för snöröjning har utrymme för dessa merkostnader, då den nuvarande lösningen är betydligt mer kostnadseffektiv.

Snön ligger högt på smala trottoarer så alla gående och cyklister tvingas gå på gatan. Dessutom tillkommer nu parkeringar på Gimonäs smala gator då den enda parkeringen försvinner. Redan idag har sopbilar haft problem att komma fram, tror ni att det blir enklare med försvårad snöröjning? Umeva har uppmärksammat att sophämtning från boendet inte kan ske på den planerade genomfarten. Förslaget är nu att sopbilen ska hämta sopor från gatan. Detta medför att sopbilen kommer att blockera hela gatan vid tömning vintertid. Verkar inte genomtänkt.

Vi blir dessutom tveksamma till att Trafikverket, Brand och Räddningsnämnden och Landstinget inte har något att invända. Vi vill uppmärksamma er på de potentiella utmaningar som kan uppstå om räddningstjänst och ambulans hindras från att nå fram. Detta är en fråga av yttersta vikt för säkerheten och kan få allvarliga konsekvenser.

Alternativa platser

Vi har lämnat in flera förslag på alternativa platser för LSS-boendet och inväntar fortfarande svar. På bilden som bifogas kan man se ytterligare områden som eventuellt skulle vara bättre lämpade än det nuvarande förslaget. Alla dessa alternativ har samma storlek eller större yta som Gimoplan så platsbrist bör inte uppstå.



Läge 1

Kommunen äger sedan länge några områden på Gimonäs, till exempel fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10, som är planlagda för tvåvånings bostadshus. El och vatten är redan framdraget till dessa områden. Tidigare har ytorna stått obebyggda och bland annat använts för uppställning av skrotbilar. Sedan våren används området som husbils- och husvagnsparkering. Detta väcker frågor om prioritering mellan olika användningsområden, exempelvis husbils/husvagnsparkering i förhållande till ett LSS-boende, samt vilka miljöaspekter som beaktas.



Läge 2

Nedanför Carlslidskyrkan ligger en stor yta med odlingslådor. Platsen är rymlig och nära både buss och väg.

Läge 3

Vid slutet av Porfyrvägen planeras ny bebyggelse. Området är lättillgängligt och anpassat för kommande expansion. Det bedöms finnas tillräckligt med utrymme för framtida utvecklingsbehov.

Läge 4

Det angivna skogsområdet bedöms vara väl lämpat för bostadsändamål, då det erbjuder en lugn och ostörd miljö.

Brev till Tekniska nämnden

Här kommer mitt brev till Tekniska nämnden.

Ämne: Re: Synpunkter på detaljplaneförslaget för del av fastigheten Sofiehem 2:1 (diarienummer: BN-2019/02225)

Hej,

Vänder mig till er då jag inte vet var jag annars ska vända mig. Blir hänvisad till 'Tekniska nämnden' men hittar ingen mailadress dit...

Bakgrunden till mina funderingar är byggandet av en kommunal fastighet (LSS-boende) en park i Gimonäs. Vi har inget emot LSS-boenden, det är placeringen. På Gimonäs finns två parker, en större som används sparsamt samt en mindre park (Gimoplan) som används av boende och barn. Den används också frekvent av alla gående och cyklister som ska till/från Strömpilsplatsen.

Nu har vi fått detaljplaner på att ett boende ska byggas i parken. Den gröna lummiga parken försvinner, istället planeras för ett hus som kommer att bli ett av de största husen på Gimonäs i denna park.

Vi som bor i närhet av parken kommer att ha rak insyn från denna byggnad och tappar allt solljus mellan höst till vår, huset kommer att skymma fler byggnader. Dessutom byggs en förrådsbyggnad och en privat parkering i parken som tar upp övrig grönyta. Den enda grönyta som finns kvar blir på andra sidan huset, alltså utom synhåll för oss. Vi har föreslagit alternativ placering av byggnaden, men har blivit helt nonchalerade. Vi känner oss helt överkörda.

Varför skriver jag till er?

Jo, några av de synpunkter vi har haft tidigare hänvisas till Tekniska nämnden, och att **VI** ska ta kontakt med er.

Det borde vara i projektledaren [planhandläggaren] intresse att kolla med Tekniska nämnden och ge oss svar på våra frågor, inte lägga ansvaret på oss.

Vilka frågor har vi då?

I granskningsutlåtandet ser vi att Tekniska nämnden inte haft några invändningar till detta projekt och då blir jag bekymrad.

Parken används året om, denna lunga borde hellre utvecklas och använda hela dess fulla potential.

Den används av lekande barn och jag har sett många filter och utflykter där i sommar. Dessutom används den av gående och cyklister dagligen, som förmodligen hellre strövar i parken än går runt hus på gatorna.

Parken används också vintertid som snöupplag för hela Gimonäs. Det handlar om åtskilliga kubik med snö som lagras här.

Att forsla bort all denna snö till ett snöupplag utanför stan kommer årligen att kosta mycket pengar, dessutom kommer snöröjningen på området bli lidande då man knappt hinner med att ta undan all snö vintertid på gatorna här på Gimonäs. Vi har redan idag problem med väldigt smala gator på vintern med mycket snö på trottoarer, blir definitivt inte bättre framöver om Gimoplans snöupplag försvinner. Redan idag är det ett problem för gående vintertid då man måste gå på gatan, blir inte bättre med sämre snöröjning. Det innebär att trafiksäkerheten för gående och bilister försämras.

Det är dessutom den enda parkering som finns på Gimonäs, den används frekvent av gäster till alla boende i området. Denna parkering bör finnas kvar då det är parkeringsförbud på våra gator. Alternativet blir att parkera på de smala gatorna men det är förbjudet och vintertid brukar det vara svårt att passera om nån som tillfälligt parkerat på gatan. Kan tänka mig att kommunens utryckningsfordon, renhållning och snöröjning redan uppmärksammat detta.

Som vi ser det finns ett perfekt alternativ för bygget, men vi får inget gensvar på detta.

Det finns idag ett LSS-boende på Gimonäs, Cykeln 1, och bredvid denna fastighet finns två obebyggda tomter, Cykeln 2 och Stenskötaren 10.

Dessa två tomter var för ett år sen igenväxta tomter med bland annat skrotbilar. Nu har man byggt en husbil/husvagnsparkering (!) där, vilket är förvånade.

Har en husbil/husvagnsparkering högre prioritering än ett LSS-boende?

Fördelar med detta förslag:

- Kommunen äger idag fastigheterna Cykeln 2 och Stenskötaren 10. Dessa tomma fastigheter borde väl bebyggas före en park?
- Lugnt område med ytterst lite trafik för Cykeln 2 och Stenskötaren 10
- El och VA finns redan draget till fastigheterna
- Närhet till LSS-boende på Cykeln 1 ger synergieffekter för personal och driftsekonomi
- Socialstyrelsens rekommendation gällande LSS-boenden är just en rekommendation, kommunens ekonomi / skattebetalares pengar bör användas på bästa sätt, eller hur?
- Snöupplaget finns kvar, sparar mycket pengar årligen och minskar utsläpp från traktorer och lastbilar.
- Lättare för Vakin avfall att använda befintlig sophämtning från Cykeln 1.
- Boende runt Gimoplan får fortsatt solljus, även höst, vinter, vår
- Piffa upp Gimoplan; parkbänkar och bord skulle uppskattas av parkbesökare och gående som bär på tunga matkassar från Strömpilen.
- Ovanstående punkter är bättre för miljön och sparar pengar.

Nackdelar med bygget på Gimoplan:

- Den park som används mest av alla parker på Gimonäs försvinner
- Både barn och vuxna använder parken
- Boende runt parken tappar allt solljus stora delar av året, från tidig höst till sen vår saknas solljus
- Nya byggnader ligger nära gatan och följaktligen nära husen mittemot, det blir 11,7 meter mellan husen! Får man verkligen bygga så tätt?
- Boende i byggnaden kommer att ha full insyn in i fastigheterna på andra sidan
- Balkongerna kommer att bli oanvändbara, dels på grund av insyn, dels på grund av skuggning
- Våra fastigheter kommer att tappa i marknadsvärde (oproportionell skada för enskild, 2 Kap. 9 paragrafen PBL,) i mitt fall mellan 1-2 miljoner. Vem står för denna värdeminskning?
- Gimoplan används vintertid som snöupplag, transport av denna snö till snöupplag kommer att kosta mycket pengar för framtiden
- Den enda besöksparkeringen på Gimonäs försvinner, innebär besöksparkering på gatan, vilket är förbjudet
- Kostnad för bygget blir högre på Gimoplan eftersom både el och VA behöver anläggas
- Sophämtningen kommer att blockera gatan vid hämtning av sopor på grund av smal gata
- Lättare för Vakin avfall att använda befintlig sophämtning från Cykeln 1

Jag tycker det är märkligt att Umeå kommun som vill framstå som en 'grön' kommun, avvecklar en park och hellre bygger husbil/husvagnsparkeringar. Umeå kommun är enligt rapporten 'Top Green Cities Sweden' (HUGSI 2024) bland de sämre när det gäller grönyta i Sverige. Ska det vara så?

Dessutom antar jag att man borde se på detta från en finansiell synvinkel; här finns pengar att spara, kommunen har väl inte hur mycket skattemedel som helst?

Hälsningar

[Namn]

Slutord

De framtida beslut som fattats har en direkt inverkan på de boende i området och deras livskvalitet. Jag har förståelse för att det finns en ambition att etablera ett LSS-boende, men detta bör inte ske på bekostnad av befintliga boende. Jag vill därför uppmana till att utvärdera alternativa lösningar, då

det troligtvis finns alternativ som kan vara mer kostnadseffektiva på längre sikt. Det aktuella planförslaget tar enligt min bedömning inte tillräcklig hänsyn till rådande förhållanden och är dessutom olämpligt av ytterligare skäl, vilket tidigare redogjorts för. Vidare förekommer formella brister i förslaget som bör belysas. Mot bakgrund av ovanstående anser jag att planförslaget bör avbrytas.

Kommentar

Se kommentar till yttrande 8 ovan.

Ändringar efter förnyad granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta

- Inga förändringar.

Planbeskrivningen

- Skrivning om att planförslaget innebär att snö kan bli liggandes längre tid efter snöfall vilket kan resultera i trängre gator under längre tidsperioder har lagts in under avsnittet *Snöhantering*.
- Benämningen "stig" har ändrats till "gångstråk" i beskrivningen av den diagonala gångvägen genom parken i avsnitten *Stadsbild* och *Grönstruktur och rekreation*.
- Redaktionella ändringar.

Detaljplanering, Umeå kommun, oktober 2025